



Réunion publique | 4 juillet 2023

# Plan guide pour le centre-bourg de Pénestin

# OBJECTIFS DU PLAN GUIDE

Un document qui s'intéresse à la transformation du centre-bourg sur le long terme

Un outil de programmation qui définit un cadre et des priorités pour assurer une cohérence du projet

## 3 grands objectifs complémentaires

Faire vivre le centre-bourg en requalifiant les espaces publics majeurs

Apaiser le centre-bourg en donnant la priorité aux piétons

Renforcer le cœur commerçant



# METHODE : un projet co-construit en 3 étapes

## Etape 1 : Diagnostic et enjeux



## Etape 2 : Scénarios d'aménagements



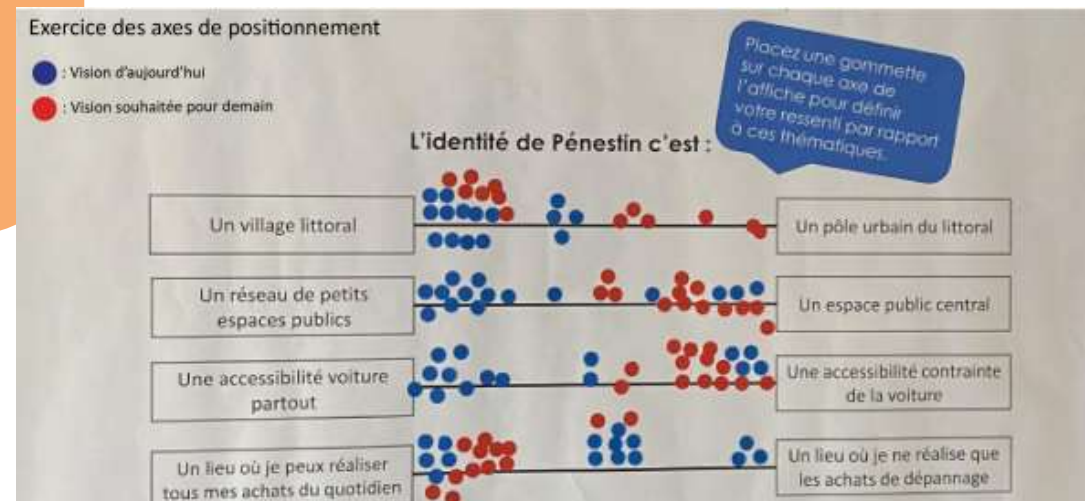
## Etape 3 : Programme d'action > Plan guide + Fiches-actions

### 1<sup>er</sup> atelier : « Attentes et enjeux »

- Echanges sur les points forts et faibles de Pénestin
- Appréciation de l'évolution souhaitée de l'identité de Pénestin demain

### 2<sup>ème</sup> atelier : « Champs des possibles »
























- Analyse et appréciation critique des 3 scénarii proposés par les participants
- Préconisation de choix d'aménagements par thématiques



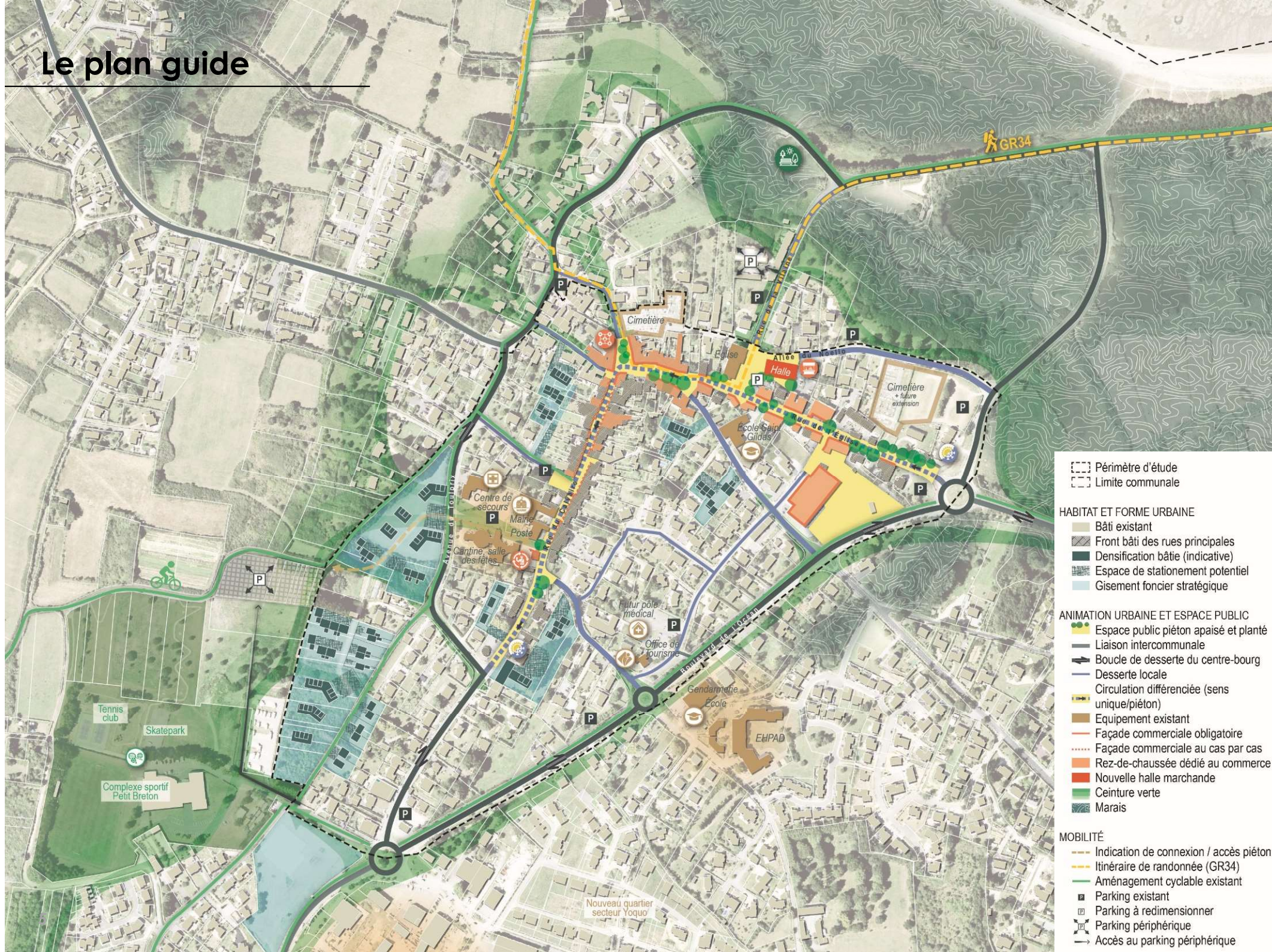
# SYNTHESE DES ENJEUX

- **Faire du centre-bourg un espace convivial**
- **Attirer et favoriser l'installation de jeunes actifs et ménages**
- **Mobiliser le potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine**
- **Attirer la population estivale dans le centre-bourg**
- **Renforcer la place des modes actifs**

## Bilan des facteurs d'attractivité du bourg

Sociodémographique	Commerce	Polarité	Urbanisme
Zone d'influence 	Part des commerces en centralité 	<b>Equipements non-marchands</b>	Taux d'offre en stationnement 
Taux de croissance de la population 	Densité en commerce alimentaire 	Taux de présence des professionnels de santé 	Le niveau d'attractivité de l'espace public 
Taux de renouvellement de la population 	Taux de vacance commerciale 	Taux de présence des équipements non marchands 	La qualité des façades bâties & commerciales 
Médiane des revenus 	Taux de présence des cafés & restaurants 	<b>Logements</b>	Le dispersion & la concentration commerciale 
Indicateur de concentration d'emploi 	Age moyen des commerçants 	Le niveau d'attractivité résidentielle 	La niveau de convivialité du centre-ville 
Influence touristique 	Taux de renouvellement commercial 	Le taux de vacance des logements 	
		Taux de croissance de la vacance 	
		Taux de diversité en logements 	

# Le plan guide



- Périimètre d'étude
  - Limite communale
- HABITAT ET FORME URBAINE**
- Bâti existant
  - Front bâti des rues principales
  - Densification bâtie (indicative)
  - Espace de stationnement potentiel
  - Gisement foncier stratégique
- ANIMATION URBAINE ET ESPACE PUBLIC**
- Espace public piétonne paisé et planté
  - Liaison intercommunale
  - Boucle de desserte du centre-bourg
  - Desserte locale
  - Circulation différenciée (sens unique/piéton)
  - Equipement existant
  - Façade commerciale obligatoire
  - Façade commerciale au cas par cas
  - Rez-de-chaussée dédié au commerce
  - Nouvelle halle marchande
  - Ceinture verte
  - Marais
- MOBILITÉ**
- Indication de connexion / accès piétonne
  - Itinéraire de randonnée (GR34)
  - Aménagement cyclable existant
  - Parking existant
  - Parking à redimensionner
  - Parking périphérique
  - Accès au parking périphérique

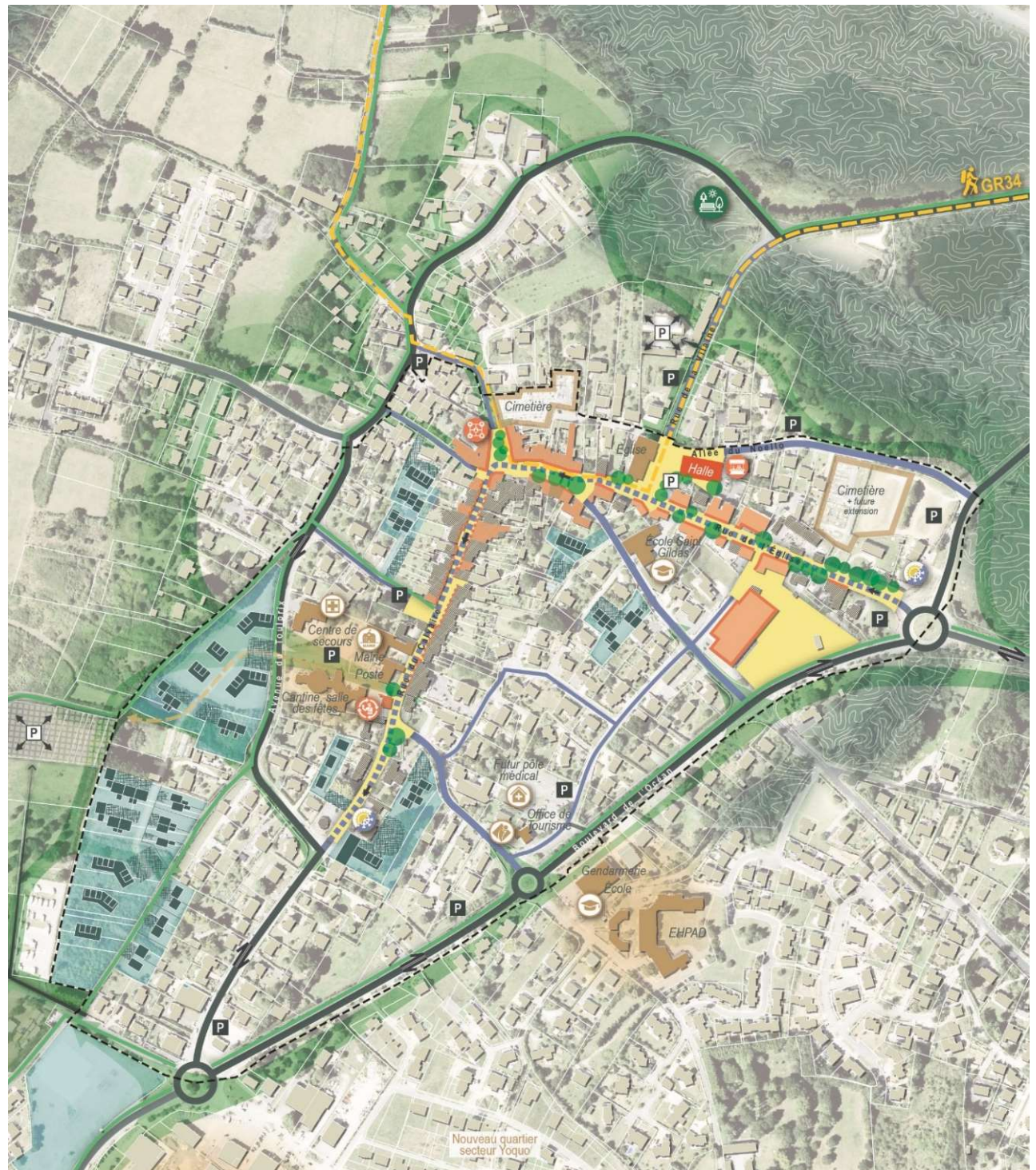
# Composition du plan guide

## 3 fiches actions thématiques

1. Développement commercial
2. Renouvellement urbain et secteurs prioritaires
3. Gestion différenciée de la circulation

## 5 fiches actions sectorielles

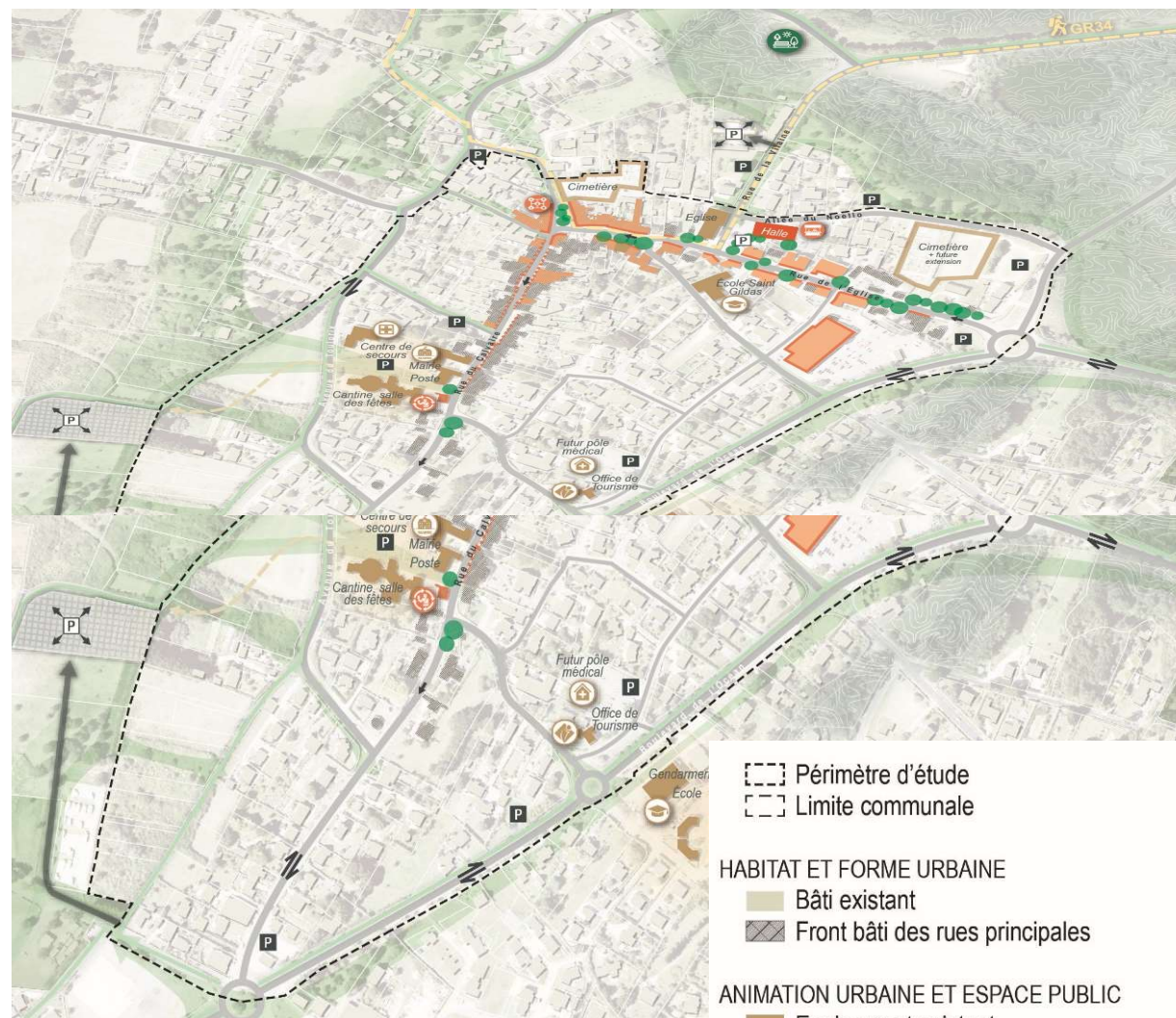
1. Requalification de la rue de l'Eglise
2. Aménagement d'une halle sur la place de l'Eglise
3. Aménagement d'une « place du village »
4. Requalification rue du Calvaire
5. Urbanisation du secteur Toulprix



# Développement commercial

## Orientations stratégiques du projet

1. Déployer des **outils de maîtrise de l'évolution** du patrimoine commercial
2. Engager une démarche proactive de **densification de l'activité commerciale** en définissant un périmètre commercial et en maîtrisant l'évolution des commerces actuels (de manière systématique sur la rue de l'Eglise, au cas par cas sur la rue du Calvaire)
3. **Encadrer l'accueil de nouveaux commerces** pour créer de la valeur ajoutée au centre-ville

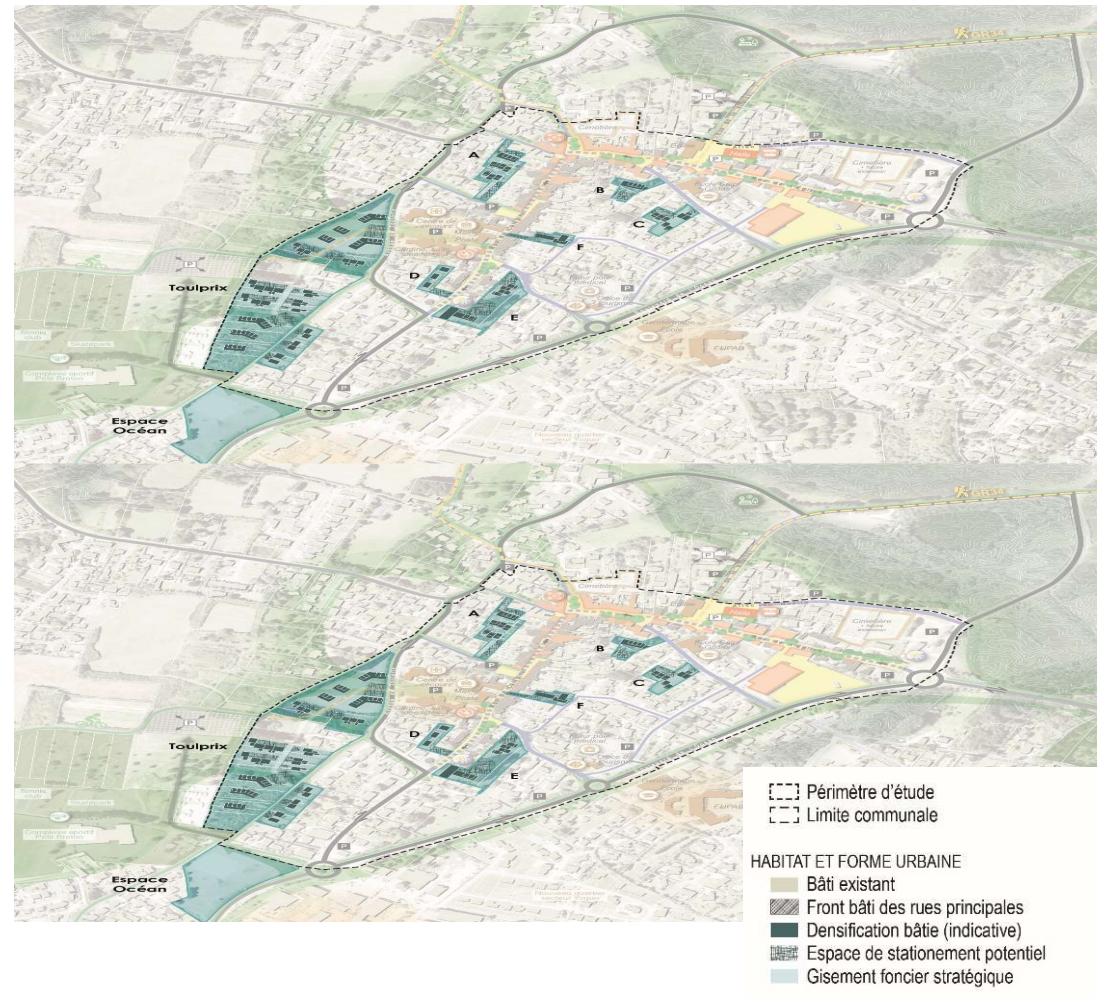


- Périmètre d'étude
- - - Limite communale
- HABITAT ET FORME URBAINE
  - Bâti existant
  - Front bâti des rues principales
- ANIMATION URBAINE ET ESPACE PUBLIC
  - Equipement existant
  - Façade commerciale obligatoire
  - ... Façade commerciale au cas par cas
  - Rez-de-chaussée dédié au commerce
  - Nouvelle halle marchande
- MOBILITÉ
  - Parking existant
  - Parking à redimensionner
  - Parking périphérique
  - Accès au parking périphérique

# Renouvellement urbain et secteurs prioritaires

## Orientations stratégiques du projet

1. **Mobiliser les gisements fonciers du centre-bourg** pour des opérations de densification
2. **Adapter les typologies bâties au contexte urbain** (habitat individuel dense, groupé, intermédiaire...) en recherchant l'optimisation du foncier par la compacité des constructions et la mutualisation des espaces d'accès et de stationnement
3. Privilégier les typologies de **logements adaptés aux résidents** à l'année, aux familles et jeunes ménages
4. **Assurer la qualité du cadre de vie:** logements traversants, espaces extérieurs de qualité, intimité...





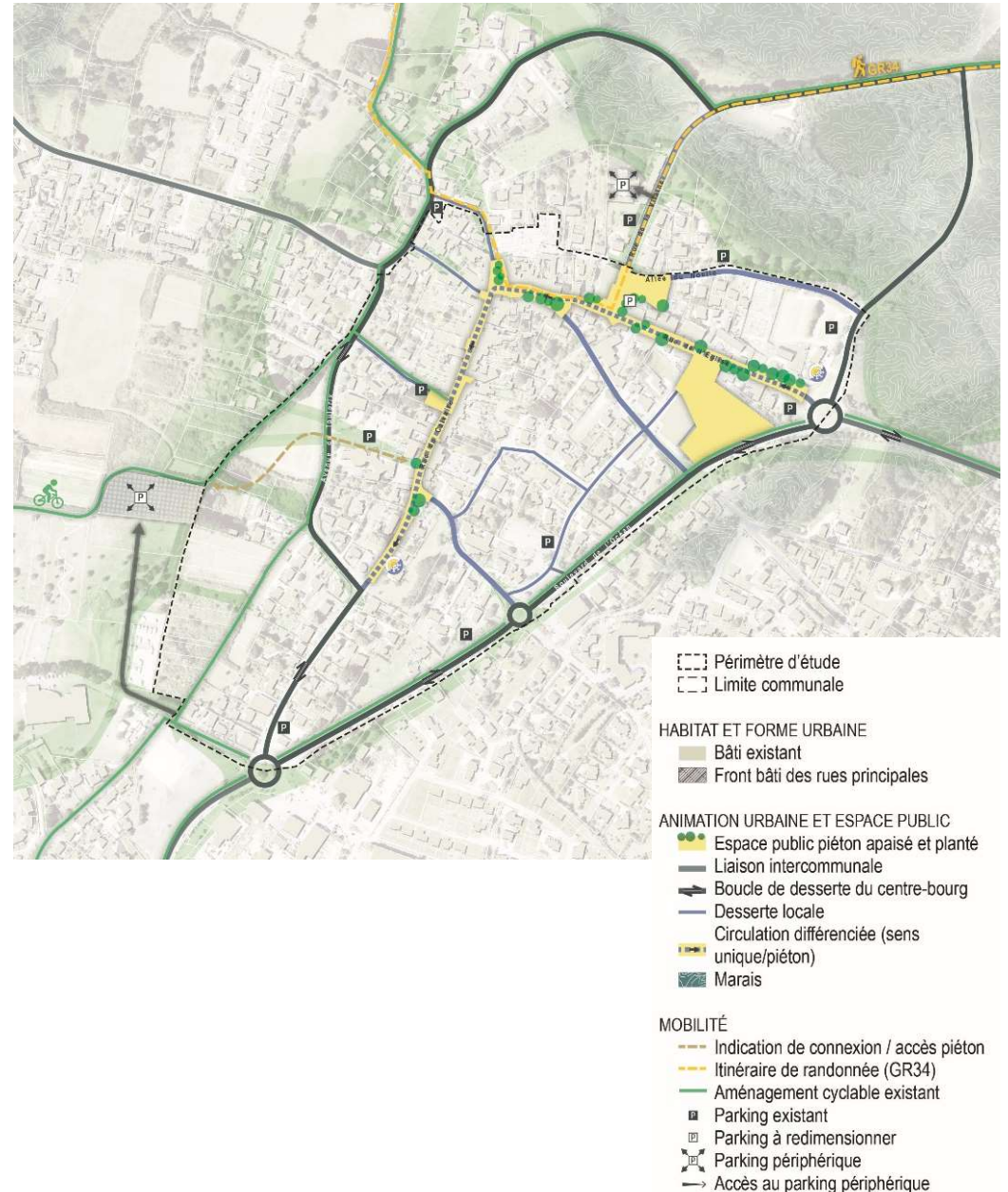
# Renouvellement urbain et secteurs prioritaires : images d'ambiance



# Gestion différenciée de la circulation

## Orientations stratégiques du projet

1. **Apaiser la circulation sur la rue de l'Eglise sur une seule voie**, permettre la piétonnisation complète en période de forte affluence touristique
2. **Sécuriser la cohabitation des différents flux** sur la rue du Calvaire par un projet de requalification en zone de rencontre
3. **Réduire l'offre de stationnement dans le centre-bourg** en priorité aux résidents, aux commerces et livraisons
4. **Reporter le stationnement visiteurs en périphérie du centre-bourg** (restitution parking Toulprix, parking périphérique au nord de la place de l'Eglise)



# Requalification de la rue de l'Eglise

## Orientations stratégiques du projet

1. **Limiter l'espace dédié à la voiture** par la suppression du double sens
2. **Sécuriser les flux piétons** et favoriser les terrasses par l'élargissement du trottoir
3. **Sécuriser les déplacements à vélo** dans les deux sens
4. **Favoriser les îlots de fraîcheurs** par le renforcement de la part du végétal
5. **Faciliter la piétonnisation de la rue** en période de forte affluence touristique (borne d'accès, signalisation pied à terre pour les vélos)
6. **Préserver les commerces existants** et favoriser le développement de nouvelles façades commerciales sur tout le linéaire

## Images d'ambiance





*Esquisse transformation rue de l'Eglise – sens unique voiture*





*Esquisse transformation rue de l'Eglise – piétonnisation*



# Aménagement d'une halle sur la place de l'Eglise

Images d'ambiance

## Orientations stratégiques du projet

1. **Construction d'une halle polyvalente** pouvant accueillir le marché et des animations
2. **Affirmer l'ouverture de la place sur la rue de l'Eglise** comme une véritable polarité animée du centre-bourg
3. **Favoriser l'aménagement de terrasses à l'arrière des commerces** de la rue de l'Eglise
4. **Valoriser la toiture** par l'installation de panneaux photovoltaïques
5. **Redimensionner et requalifier le parking**, restituer l'offre de stationnement perdue dans le cadre du projet de parking périphérique





Esquisse transformation place de l'Eglise – stationnement



Esquisse transformation place de l'Eglise – jour de marché

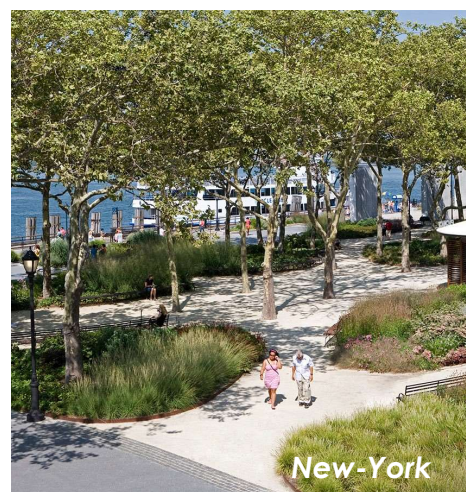


# Aménagement d'une place du village

## Orientations stratégiques du projet

1. **Requalifier une place centrale** à la jonction des deux artères principales qui sont les rues de l'Eglise et du Calvaire
2. **Concevoir un espace public favorable à la convivialité** et à la rencontre des différents usagers du bourg
3. **Désimperméabiliser** une partie significative de la surface et créer un îlot de fraîcheur par la végétalisation
4. **Sécuriser les flux piétons** tout en limitant l'effet de séparation des espaces

Images d'ambiance





*Esquisse d'une transformation possible d'aménagement d'une place du village*

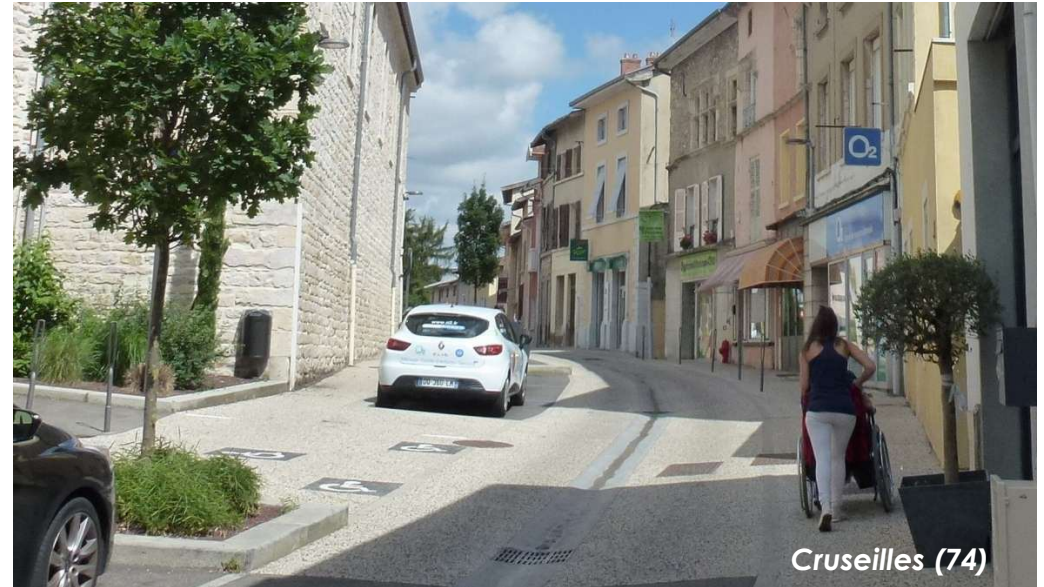


# Requalification rue du Calvaire

## Orientations stratégiques du projet

1. **Rendre à la rue une image attractive** en phase avec son rôle historique
2. **Favoriser la cohabitation des différents flux** par une zone de rencontre à sens unique (priorité aux modes doux et actifs, limitation de la vitesse à 20km/h)
3. Intégrer la possibilité d'une fermeture de la rue en fonction des événements et de l'affluence touristique
4. Prévoir des **aménagements paysagers** et de désimperméabilisation ponctuels
5. **Favoriser le renouvellement urbain par des projets de réhabilitation** ou de démolition-reconstruction y compris en regardant plusieurs parcelles limitrophes
6. **Préserver l'activité commerciale existante** et favoriser son renforcement au cas par cas
7. **Prévoir des stationnements minutes et stationnements PMR**

## Images d'ambiance



# Urbanisation du secteur Toulprix

## Orientations stratégiques du projet

1. **Créer des habitations à l'année selon une mixité typomorphologique** (avec des formes bâties allant de l'individuel au petit collectif) adaptée aux familles et jeunes ménages
2. **Intégrer les constructions dans un environnement paysager de qualité** en s'appuyant sur la trame verte existante tout en l'intensifiant pour créer des îlots de fraîcheur
3. **Gérer les eaux pluviales** par des bassins de rétention paysagers
4. **Aménager un itinéraire piéton de qualité** entre le centre-bourg et le site
5. **Organiser le stationnement des résidents à l'intérieur des parcelles** pour limiter la place de la voiture dans l'espace public



# Secteur Toulprix : images d'ambiance



Gretz (77)



Saint-Jacques de la Lande (35)



Orvault (44)



Saint-Jean-de-Braye (02)