



Commune de Jugon-les-Lacs

Conception d'un Plan Guide pour le développement de la commune

Réunion publique n°2
Le 19/11/2021



Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur



► Pourquoi un « Plan Guide » ?

Qu'est-ce qu'un « Plan Guide » ?

Le Plan Guide est un document de référence évolutif qui ambitionne de donner un sens et une cohérence aux espaces publics de la commune de Jugon-Les-Lacs.

Pourquoi réaliser un « Plan Guide » ?

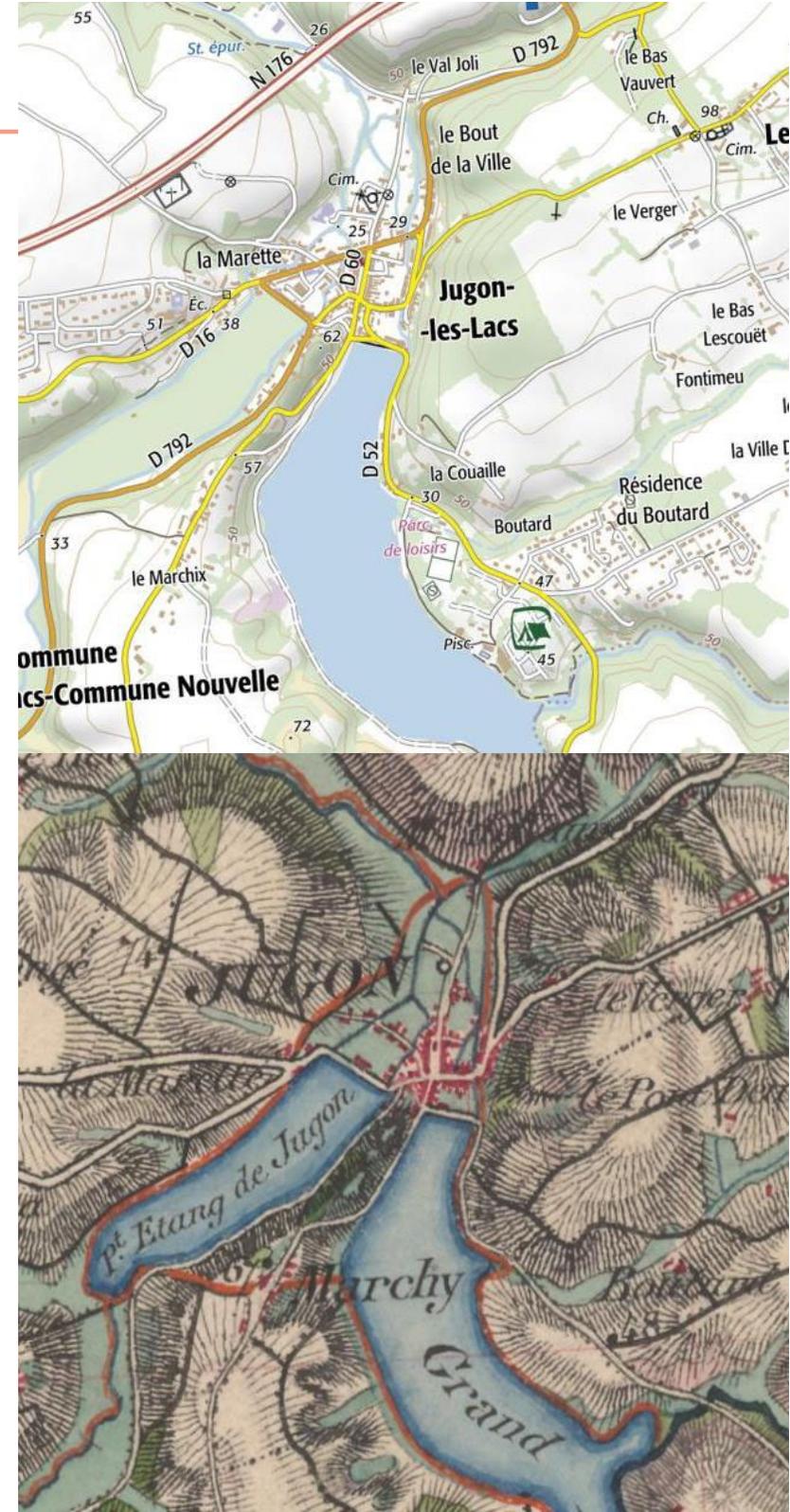
La municipalité a depuis plusieurs années engagé des politiques de développement et de dynamisation de son territoire, proposant à la population un ensemble de services en continuelles évolutions : EHPAD, un cabinet médical, un ensemble de commerces... Les équipements publics proposés répondent globalement au bien-être des habitants (école, accueil périscolaire, salle des fêtes, tissu associatif dynamique et proposant des activités variées...)

La commune présente aussi un environnement de qualité que ce soit architectural ou environnemental (eau, topographie...), accompagné de ses « contraintes » qui contribuent à accentuer l'identité et le caractère de Jugon-Les-Lacs.

Depuis les années 2000, La commune s'est engagée dans une réflexion de restructuration de son territoire urbain :

- L'îlot de la Place de la Poste,
- Le projet de requalification de la Mairie

➔ Le Plan Guide a pour but de poursuivre ces réflexions et d'organiser, de prioriser les interventions de la commune sur un programme de 5 ans.



► Présentation de l'équipe dédiée à la mission

Pour l'accompagner dans la construction de ses réflexions, la commune de Jugon-les-Lacs s'est attachée, en plus des services des structures suivantes :

- Le CAUE, association ayant pour but de promouvoir une architecture, un urbanisme et un environnement de qualité
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- L'ADAC (agence départementale d'appui aux collectivités)
- La Région Bretagne
- Le Pays

Les services d'un groupement d'études composé de :

Delphine HARDY
Cabinet URBA
Urbaniste OPQU



*Concertation,
Gouvernance,
Urbanisme
réglementaire
Diagnostic socio-
économique,
Analyse des capacités
de densification*

Urbanisme réglementaire, projet de territoire, orientations d'aménagement.

Pierre DENIAU
Deniau Architecte
Architecte



*Analyse du potentiel
de réutilisation du
patrimoine communal,
Scénarios
d'aménagement*

Architecture, rénovation, études urbaines, aménagements urbains, conception, maîtrise d'œuvre.

**Gwenaëlle DENIAU et
Caroline PODER**
Paysagistes
concepteurs



*Concertation
Analyse urbaine et
paysagère - enjeux
Mobilités – liaisons
douces
Conception*

Etude des grands paysages, élaboration documents d'urbanisme, conception, maîtrise d'œuvre.

Arnaud GUILLOTIN
ABEIL
BE techniques en
aménagement



*Diagnostic réseaux
Déplacements
Scénarios
d'aménagement –
estimation des coûts*

Etudes techniques VRD, montage technique de projet, maîtrise d'œuvre.

► L'organisation/déroulement de l'étude

Présentation de la démarche

DIAGNOSTIC

De l'analyse de territoire à la concrétisation

Analyse approfondie du territoire à grande échelle (par exemple les points de vue, les traces de l'histoire, les logements vacants, les parcelles à bâtir.

À l'échelle du quotidien (les trottoirs, les accès aux commerces...)

Définition des enjeux

PROJET DU TERRITOIRE

Définition du Plan Guide intermédiaire

Définition d'une stratégie, des objectifs et déclinaison du plan d'actions

Choix d'un schéma d'aménagement global

PROGRAMMATION

Aménagement urbain des sites retenus, notamment :

Place du Martray,
Rue de Penthièvre,
Îlot de la Gendarmerie,
Liaisons piétonnes à l'échelle du cœur d'agglomération de Jugon-les-Lacs

Juillet

Septembre

Octobre

JANVIER 2020

Mobilisation citoyenne

La réunion publique n°1

→ **Atelier n°1, déambulation :** sensibilisation aux formes urbaines du bourg, aux liaisons existantes ou non...

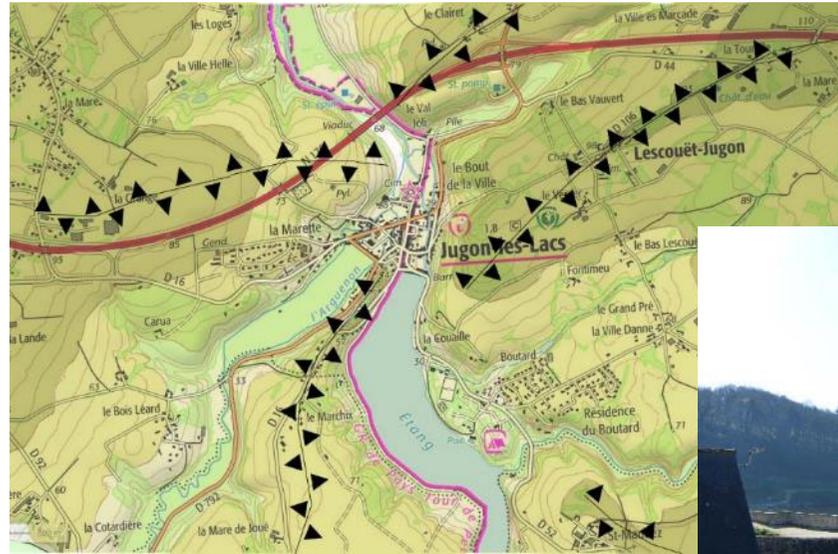
→ **Atelier n°2 :** sur la base de schémas – quels sont les souhaits des habitants, quelles sont les urgences à traiter ? Détails sur les aménagements à réaliser, les ambiances souhaitées...

Restitution au Conseil Municipal

SINGULARITÉ

GÉOGRAPHIQUE

- ⇒ Positionnement à l'intersection de plusieurs vallons
- ⇒ Vues sur le grand paysage
- ⇒ Topographie de la ville
- ⇒ Rapport à l'eau :
 - Les cours d'eau
 - Le lac
 - La zone humide



QUALITÉ

DU PATRIMOINE

- ⇒ Identité forte « Petite Cité de Caractère »
- ⇒ AVAP : préservation de la qualité de la ville - évolution positive, aménagements réalisés de qualité (matériaux, implantation du bâti)
- ⇒ Qualité du bâti mais quelques points noirs
- ⇒ Harmonie d'ensemble
- ⇒ Incitation à la déambulation et à la découverte



DIFFICULTÉ DE LECTURE DU CŒUR DE VILLE

- ⇒ Manque de lisibilité des usages, commerces et services publics
- ⇒ Manque de lisibilité du stationnement notamment quand on arrive par le Nord : Où puis-je me garer ?
- ⇒ Usages saisonniers notamment place du Martray : marché à l'année, tourisme estival, omniprésence de la voiture. Quelle place pour les terrasses ?



UNE VILLE SCINDÉE EN DEUX

- ⇒ Rue de Penthièvre présentant plusieurs séquences paysagères
- ⇒ Séquence paysagère au Nord-est marquée par un caractère assez routier en décalage avec le cœur de ville
- ⇒ Fluidité de la circulation (longue ligne droite)
- ⇒ Question de la hiérarchie des voies



► Le périmètre de l'étude

LÉGENDE	CONSTATS	OBJECTIFS
	Lecture peu qualitative des entrées de ville. Ambiances paysagères décalées vis-à-vis de la qualité du cœur de ville	Valoriser les effets de porte en lien avec la qualité du cœur de ville
	Rue de Penthièvre prioritaire (fonctionnement, lecture)	Hierarchiser les voies, guider l'automobiliste, rythmer la traversée. Donner plus de place aux piétons. Ambiance « rue » plutôt que « route »
	Scinde la ville en deux, l'église est déconnectée du cœur de ville	Renverser l'axe fort de lecture pour raccrocher le Nord au sud
	Cœur de ville difficile à identifier depuis les extérieurs.	Renforcer la centralité, donner de la place aux piétons
	Commerces nombreux et attractifs. Terrasses enserrées par les voitures	Valoriser les commerces, jouer sur le caractère évolutif pour l'aménagement des terrasses (saisonnalité)
	Des bâtiments publics et des équipements parfois difficiles à identifier	Donner de la lisibilité, faciliter l'accès, améliorer la signalétique, réfléchir au traitement architectural des façades
	Espaces verts privatifs en lien avec la place du Martray, présence de venelles	Créer un espace vert public en lien avec l'eau. Donner accès aux rives, valoriser. Créer une respiration verte dans un cœur de bourg dense
	Réalisation d'opérations bâties et d'aménagement valorisantes en façade mais des arrières parfois négligés	Prendre soin des arrières en partenariat avec les propriétaires
	Un secteur stratégique en lien avec le Nord et le Sud de la ville, avec l'EHPAD	Envisager la construction de logements en lien étroit avec l'eau. Travail qualitatif de toutes les façades (prendre soin des vues)
	Situation dans un carrefour stratégique (commerces)	Travailler une accroche qualitative bâtie (mur, muret)
	Des liaisons piétonnes nombreuses et agréables permettant de découvrir les atouts de la ville	Compléter le réseau pour enrichir l'expérience des promeneurs, pour renforcer les liens fonctionnels inter-quartiers. Créer une boucle « au fil de l'eau »
	Présence d'une zone humide de qualité en lien direct avec la ville	Valoriser les vues vers la zone humide, donner accès (platelage, belvédère)
	Le périmètre de réflexion proposé ne permet pas d'adresser les grands enjeux à l'échelle du cœur de ville et de ses entrées	Elargir le périmètre d'étude du plan guide pour répondre à l'ensemble des enjeux de mise en valeur de la ville



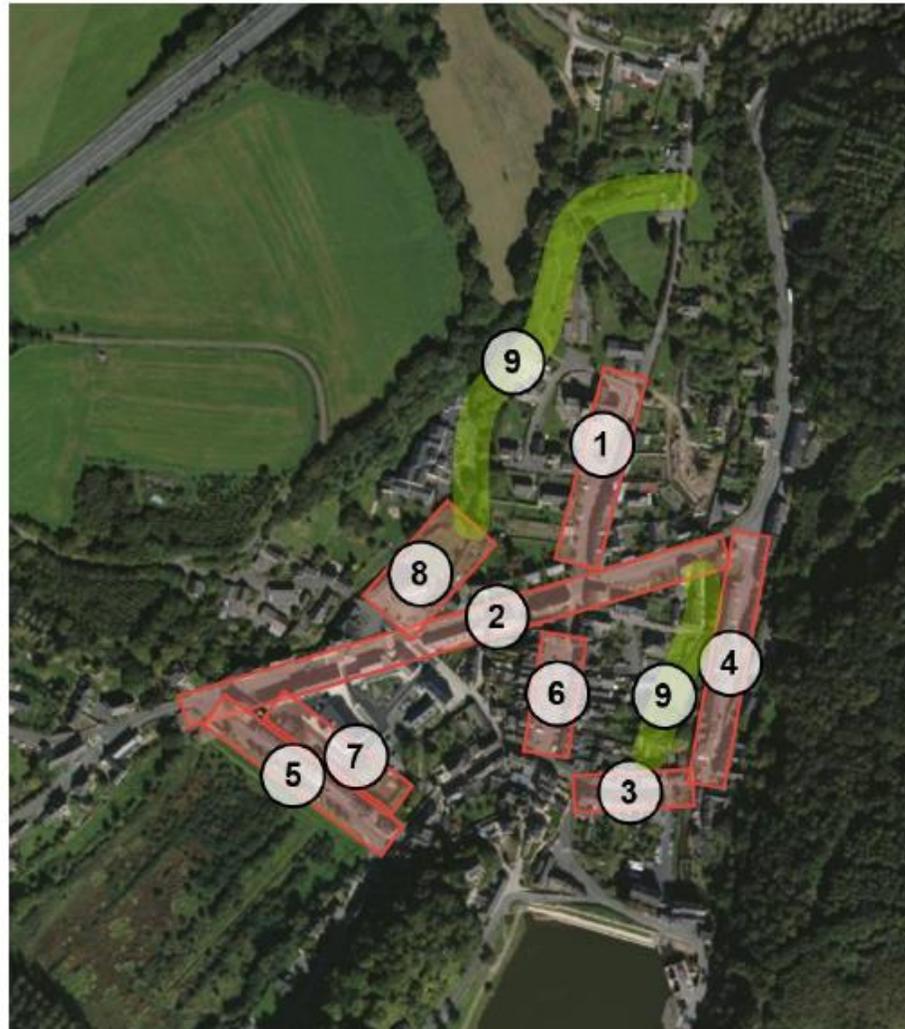
Plan guide pour le développement du Nord de la commune

Partie 1 : Diagnostic et enjeux généraux

12 février 2020

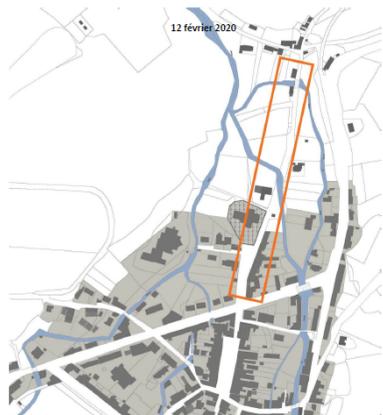


Les secteurs d'intervention privilégiés



- ① La Rue Saint-Etienne – secteur de l'église
- ② La Rue de Penthièvre
- ③ La Rue des Forges
- ④ La Rue de Poudouvre
- ⑤ La Rue de la Petite Chaussée
- ⑥ La Place du Martray
- ⑦ La Digue
- ⑧ L'îlot de la gendarmerie
- ⑨ La balade au fil de l'eau

Notice n°1 - Rue Saint Etienne



Les documents livrés ► une Notice par secteur

Enjeux de l'aménagement

- Mettre en valeur les perspectives sur l'église, l'axe Place du Martray - église, le front bâti et les abords de l'église (parvis),
- Indiquer la présence des équipements (école de musique, Services Techniques)
- Maintenir le stationnement utilisé quotidiennement et surtout les jours de marché,
- Etendre l'esprit des aménagements du cœur de ville.

2.2 Proposition d'aménagement



Le fonctionnement actuel est conservé notamment en matière de stationnement.

Un traitement de sol homogène (pavage) sera apporté à l'ensemble de l'espace. Les places de stationnement seront indiquées par un marquage discret de type clous.

L'entrée du cimetière et le monument aux morts seront signalés par la création d'un parvis, qui permettra également de donner à lire la venelle du Prieuré menant à l'EHPAD.

Des arbres d'alignement agrémenteront le lieu.

L'aménagement de la rue Saint Etienne s'inscrit en continuité de celui de la Place du Martray pour faire sentir la présence de cet axe depuis lorsqu'on emprunte la rue de Penthièvre.



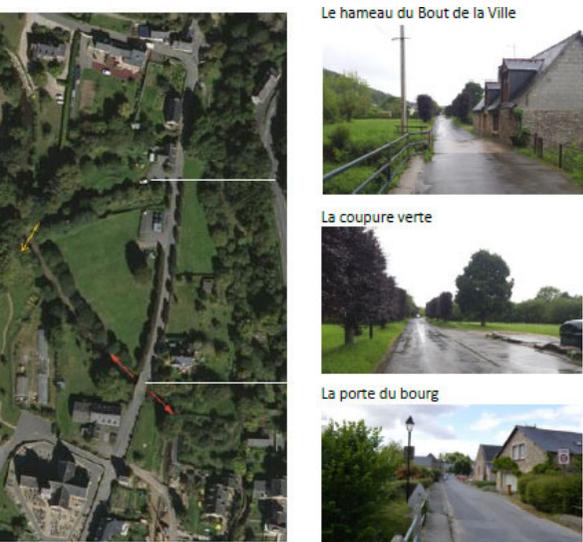
2.3 Estimation des travaux

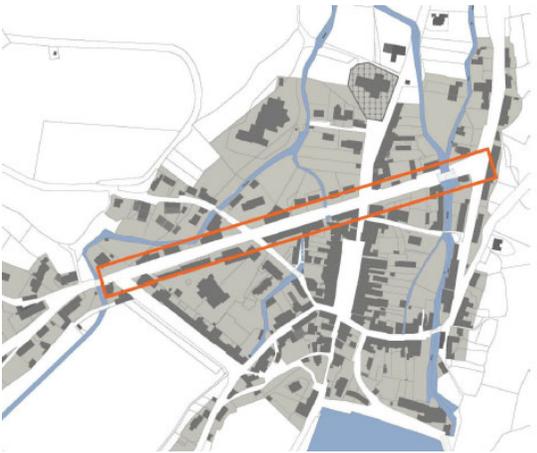
Désignation	Sous-total HT
POSTES GENERAUX	17 600,00 €
TERRASSEMENTS GENERAUX	9 550,00 €
VOIRIE	306 600,00 €
ASSAINISSEMENT	17 500,00 €
ECLAIRAGE PUBLIC	7 500,00 €
ESPACES VERTS	3 800,00 €
SIGNALISATION	5 775,00 €
SERRURERIE / MOBILIER	5 250,00 €
MAÇONNERIE	€
ETUDES (MOE, GEOTECHNIQUE, TOPO, CSPTS)	44 900,00 €
TOTAL EN €HT	418 475,00 €
TVA (20%)	83 695,00 €
TOTAL EN €T	502 170,00 €

Dans l'estimation des travaux toute la surface de l'espace public est traitée en granit (pavés et dalles) y compris l'espace de stationnement (lecture d'une place).

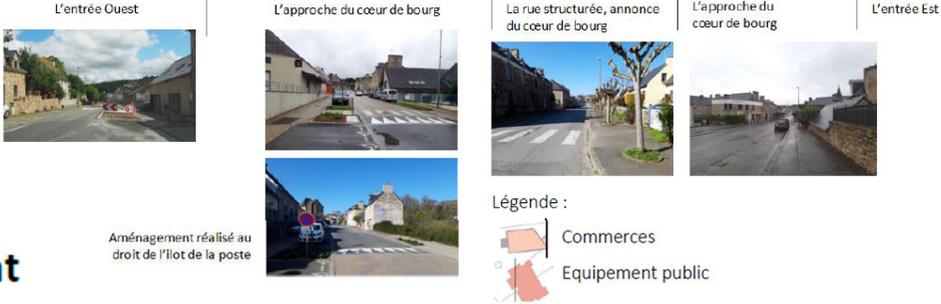
2.4 Programmation

Zonage PLU :	Uazi
Foncier :	Espace public
Surface :	1 800m ²
Outils :	
Partenaire :	ABF, concessionnaires,
Priorité :	





Plusieurs sections paysagères se succèdent.

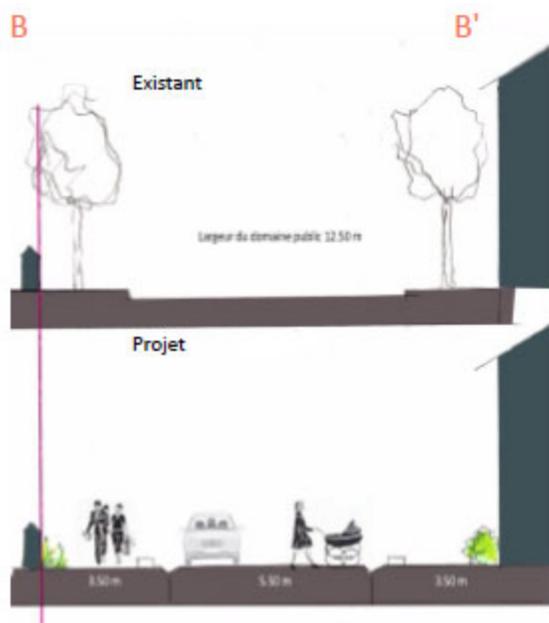
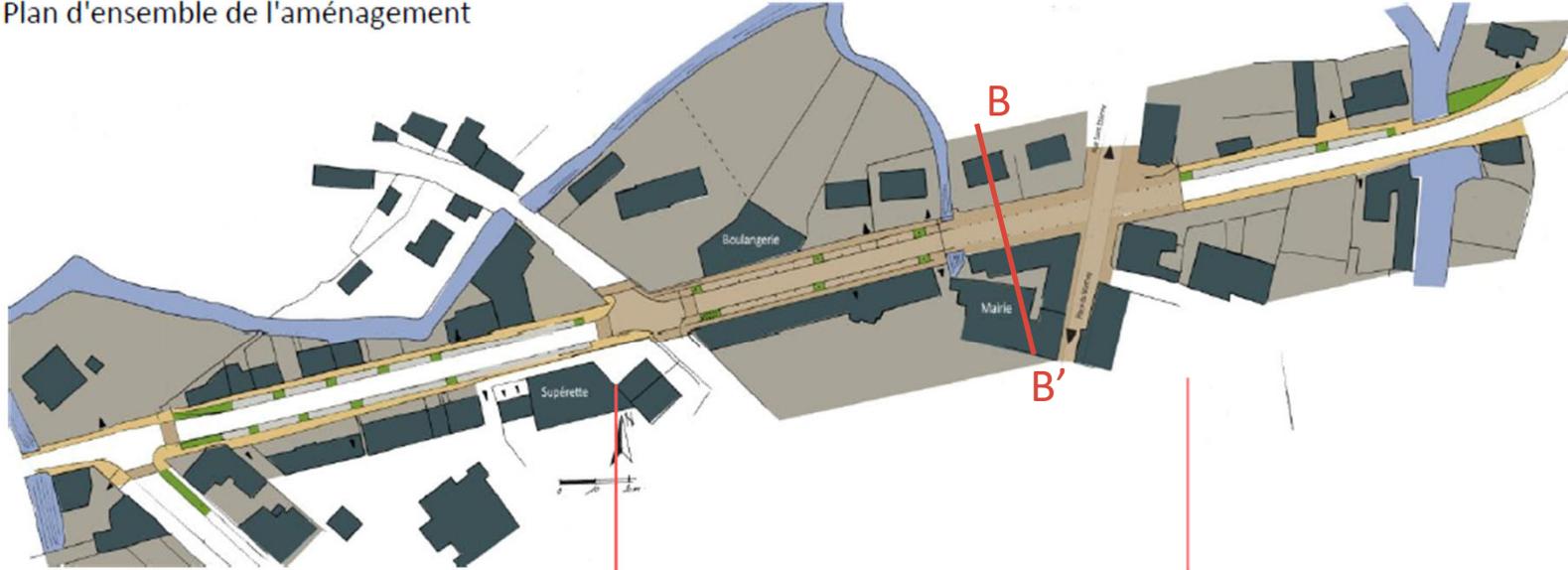


Croquis d'ambiance de la partie centrale



2.2 Proposition d'aménagement

Plan d'ensemble de l'aménagement



Approche du cœur,

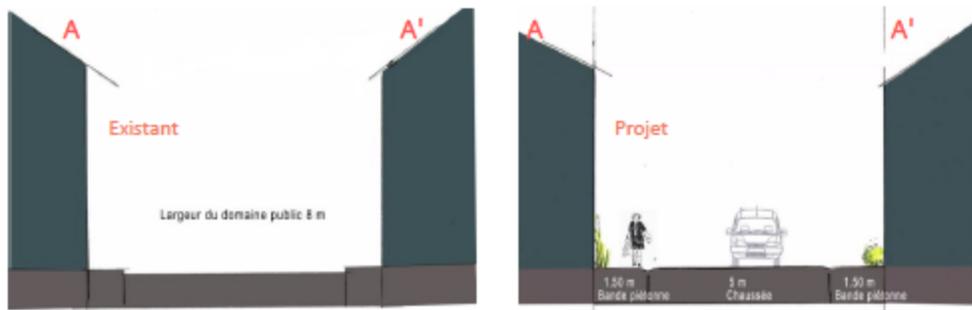
Portion cœur aménagée en continuité de l'axe place du Martray/rue St Etienne, espace partagé

Approche du cœur,

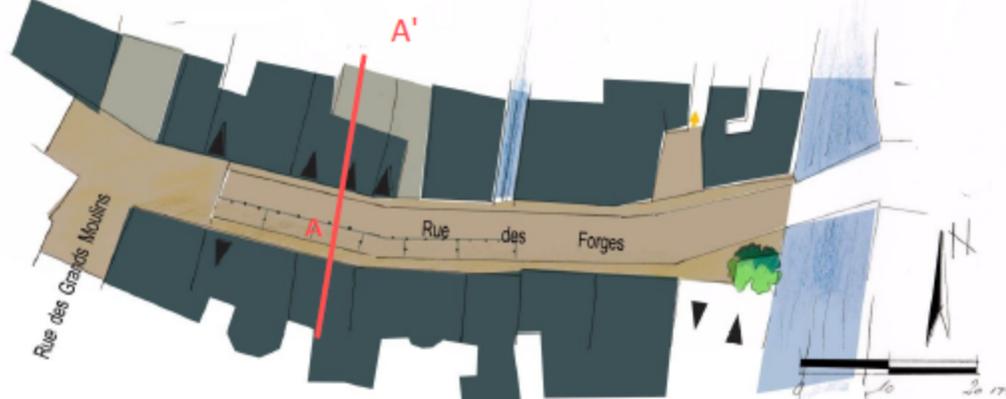
1.3 Hypothèse de travail

Création d'un espace partagé

Coupes de principe transversales



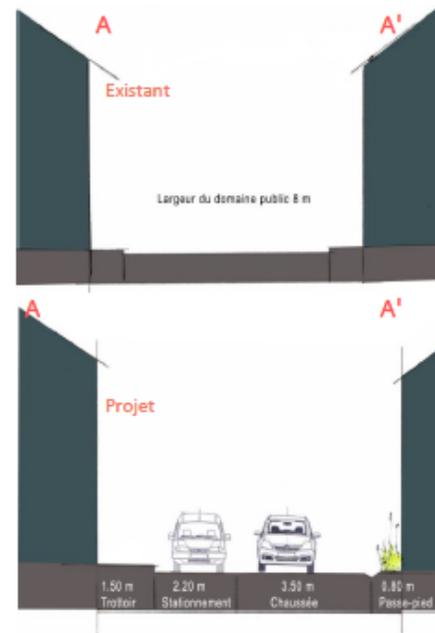
Plan d'ensemble



L'ensemble du profil serait traité avec un revêtement uniforme (pavés granit).

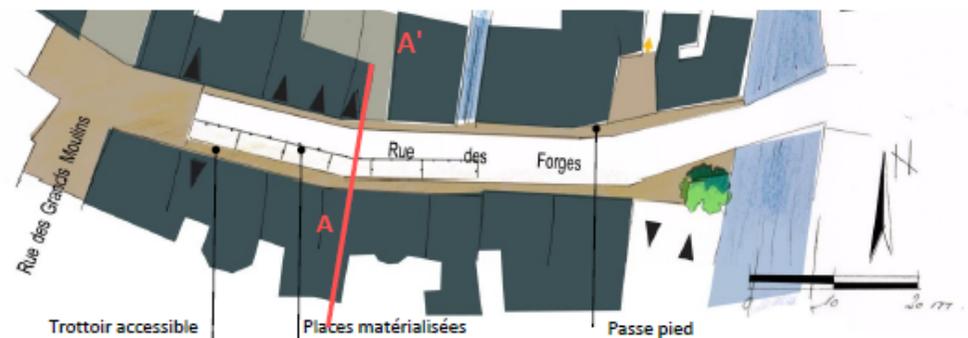
1.4 Proposition d'aménagement retenue

Coupes de principe transversales



- Un trottoir est conservé pour sécuriser les cheminements piétons et éviter l'accumulation de mobilier urbain de protection. Sa largeur est adaptée aux normes d'accessibilité,
- Quelques places de stationnement sont conservées et indiquées par des clous,
- Au pied des façades nord de la rue un passe-pied sera aménagé. Ponctuellement, il sera agrémenté de plantations (hortensia, rosier grimpant).
- L'ensemble du profil sera revêtu d'un matériau similaire (pavés granit).

Plan d'ensemble de l'aménagement proposé



Matériaux :

- Pavés granit sur trottoir,
- Chaussée en enrobé
- Marquage des places de stationnement par des clous.

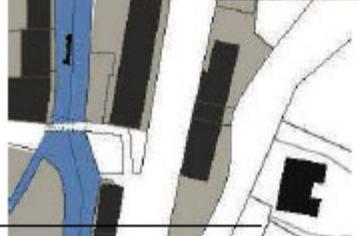


Le carrefour avec la rue de Penthièvre est très large (difficulté de lecture de la hiérarchie des voies). Les devantures des commerces ne sont pas mises en valeur.

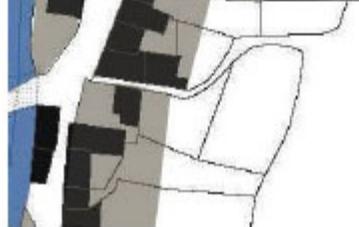


La lecture routière de la rue et la grande largeur de la chaussée n'incitent pas les automobilistes à rouler doucement.

Un front bâti de qualité borde la rue.



L'étroitesse du profil complique la cohabitation entre les piétons et les véhicules.



2.3 Proposition d'aménagement

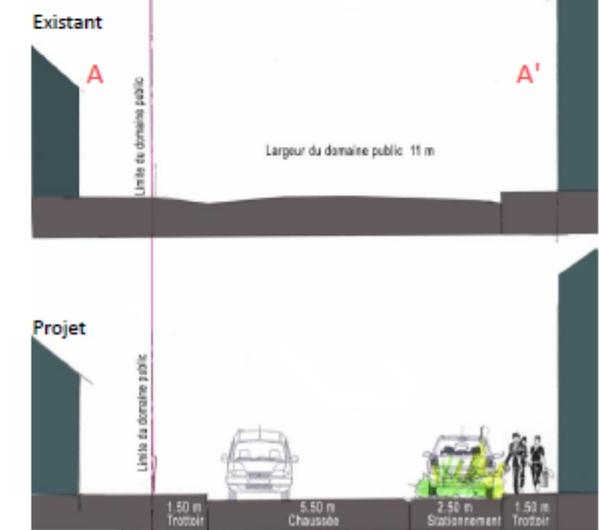


Carrefour recadré, création de places de stationnement longitudinales, aménagement d'un espace piéton élargi qui mettra en valeur les devantures des commerces et pourra être investi comme espace de présentation par le fleuriste.

Une bande d'espace privé est présent en façade du bâti. Cet espace, aujourd'hui en enrobé, séparé de l'espace public par des potelets participe pleinement à la qualité de l'espace public. Pour optimiser la qualité du projet d'aménagement, la réflexion initiée sur l'espace public devra être déclinée sur cet espace en concertation avec les riverains.

Section 1

Coupes de principe transversale

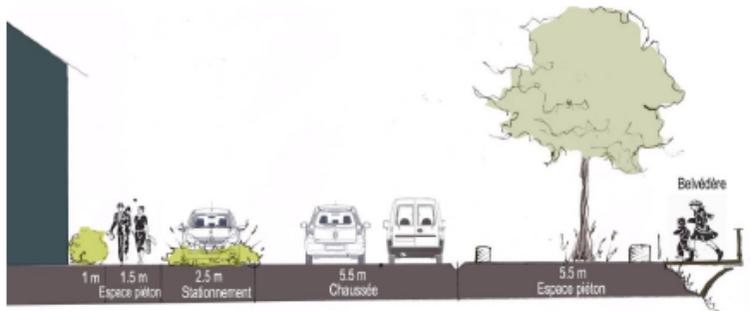


Notice 5 ▶ Rue de la Petite Chaussée

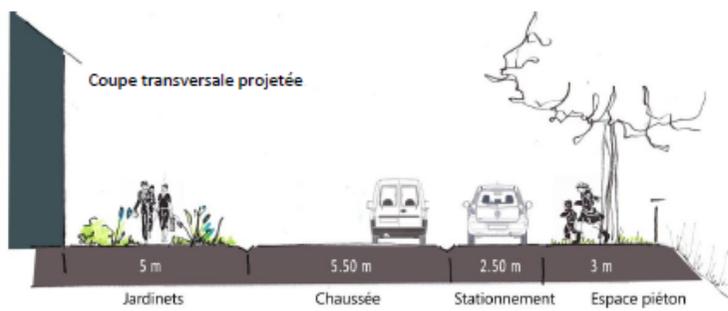


Hypothèse 1 :
Stationnement unilatéral au pied du bâti, de l'autre côté, espace uniquement piéton, belvédère sur la zone humide.

Coupe transversale projetée



Hypothèse 2 :
Création de jardinets au pied du bâti, dans lesquels les piétons pourraient cheminer. Stationnement unilatéral du côté de la zone humide.

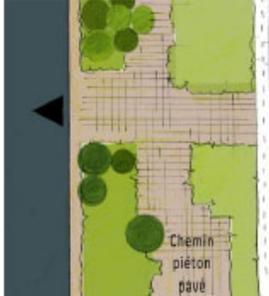


Croquis d'ambiance



Proposition
Stationnement longitudinal de part et d'autre

Variante
Stationnement longitudinal au pied des façades et quelques places sur voie coté zone humide (effet 'chicane')



Notice 6 ► Place du Martray

Les enjeux

- Affirmer la vie de la place,
- Mettre en valeur la structure urbaine de la place et les façades par un aménagement sobre,
- Proposer un aménagement évolutif au fil des saisons > envisager la fermeture des stationnements en période estivale. L'hiver, pour un fonctionnement quotidien, libérer de la place pour l'accueil des véhicules.
- Révéler la présence de la mairie, de l'office de tourisme, de la bibliothèque par un travail au sol au pied des façades, voire sur les façades elles-mêmes.
- Renforcer les accroches vers les liaisons piétonnes Est-Ouest,
- Apporter une présence végétale.

Parvis mairie, office de tourisme, bibliothèque

Bande d'accès véhicules

Places de stationnement longitudinales

Terrasses

Coupes de principe transversales

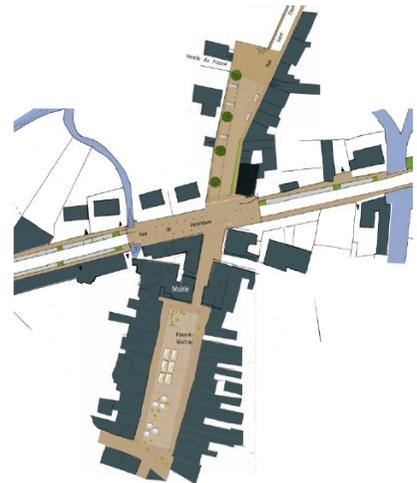


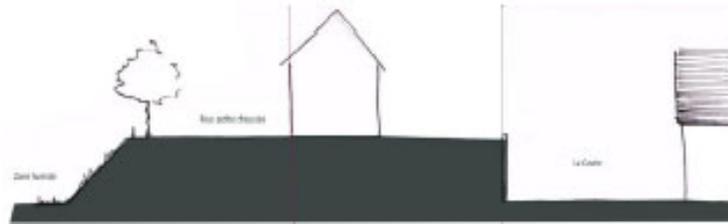
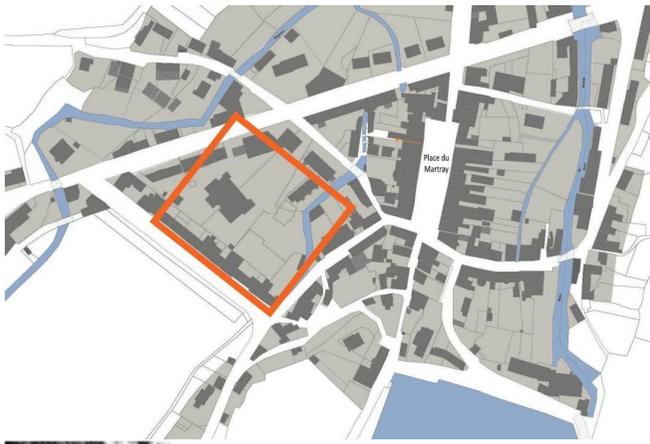
Mobilier des terrasses décalé des façades

Espace dans lequel la voiture est 'tolérée'



Esthétique du projet





2. SUGGESTIONS D'AMENAGEMENT



3. INSPIRATION

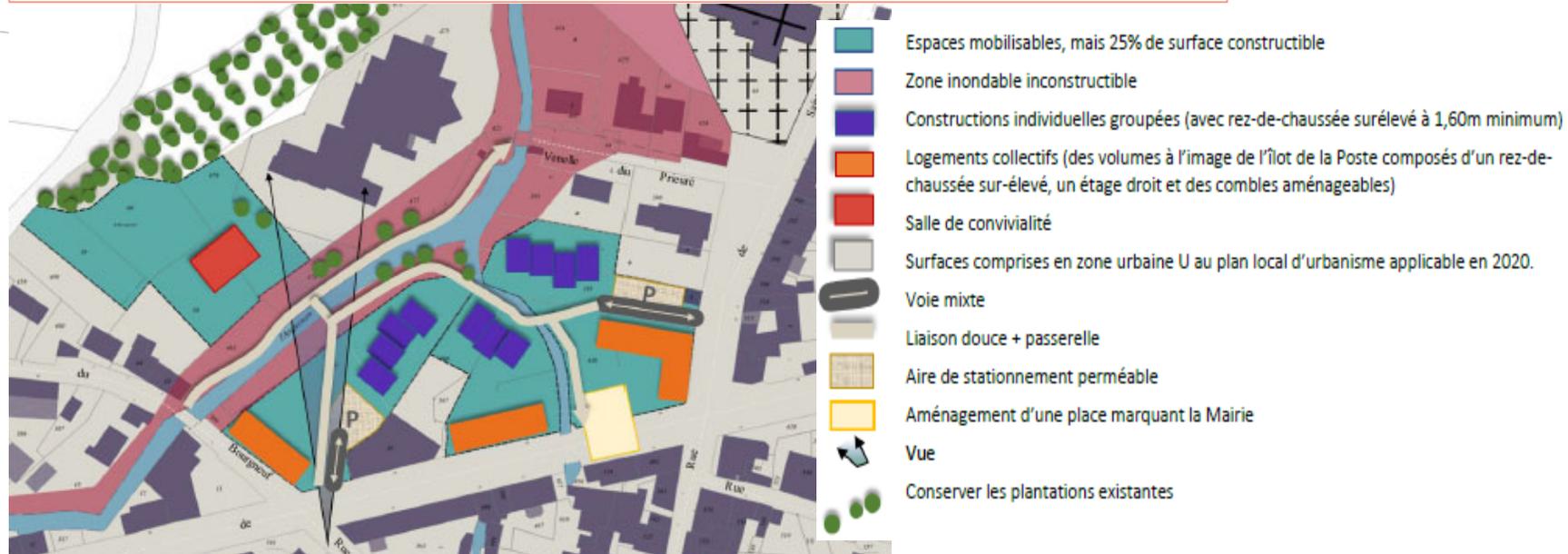
Une usine d'eau potable à Avranches par Le Priol Architectes (<https://chroniques-architecture.com/>)



Notice 8 ▶ L'îlot de la Gendarmerie

Les enjeux

- Conserver des perspectives visuelles sur l'EHPAD pour créer du lien avec le cœur de bourg de Jugon
- Renforcer la lecture urbaine de la Rue de Penthièvre (limitation de la vitesse des véhicules)
- Cadrer le carrefour avec la rue du Bourgneuf
- Valoriser la façade sur l'Arguenon et proposer un nouvel équipement (salle de convivialité)



STAVY Architectes

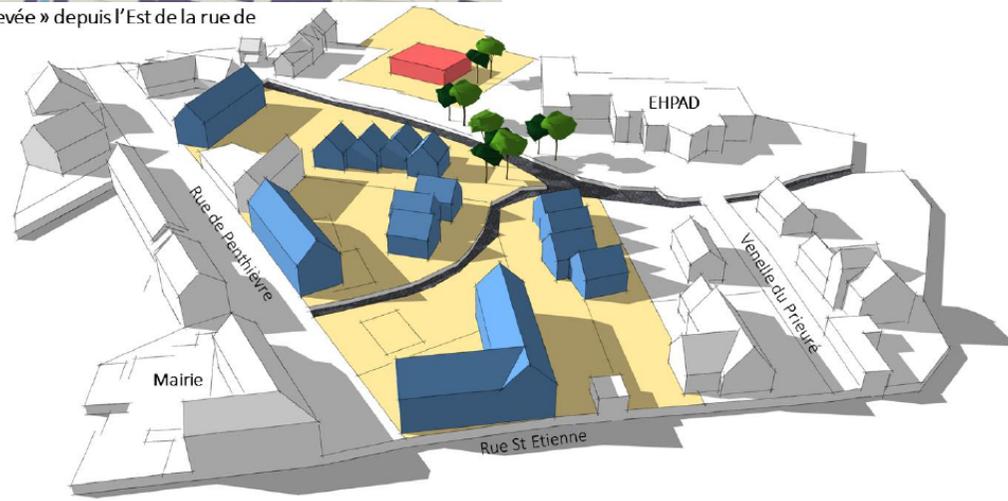


BM Architectes

Divers types de maisons groupées aux proportions répondant aux objectifs d'intégration au tissu bâti existant.

Perspectives 3D de l'option n°3 relative à la réflexion sur le secteur élargi :

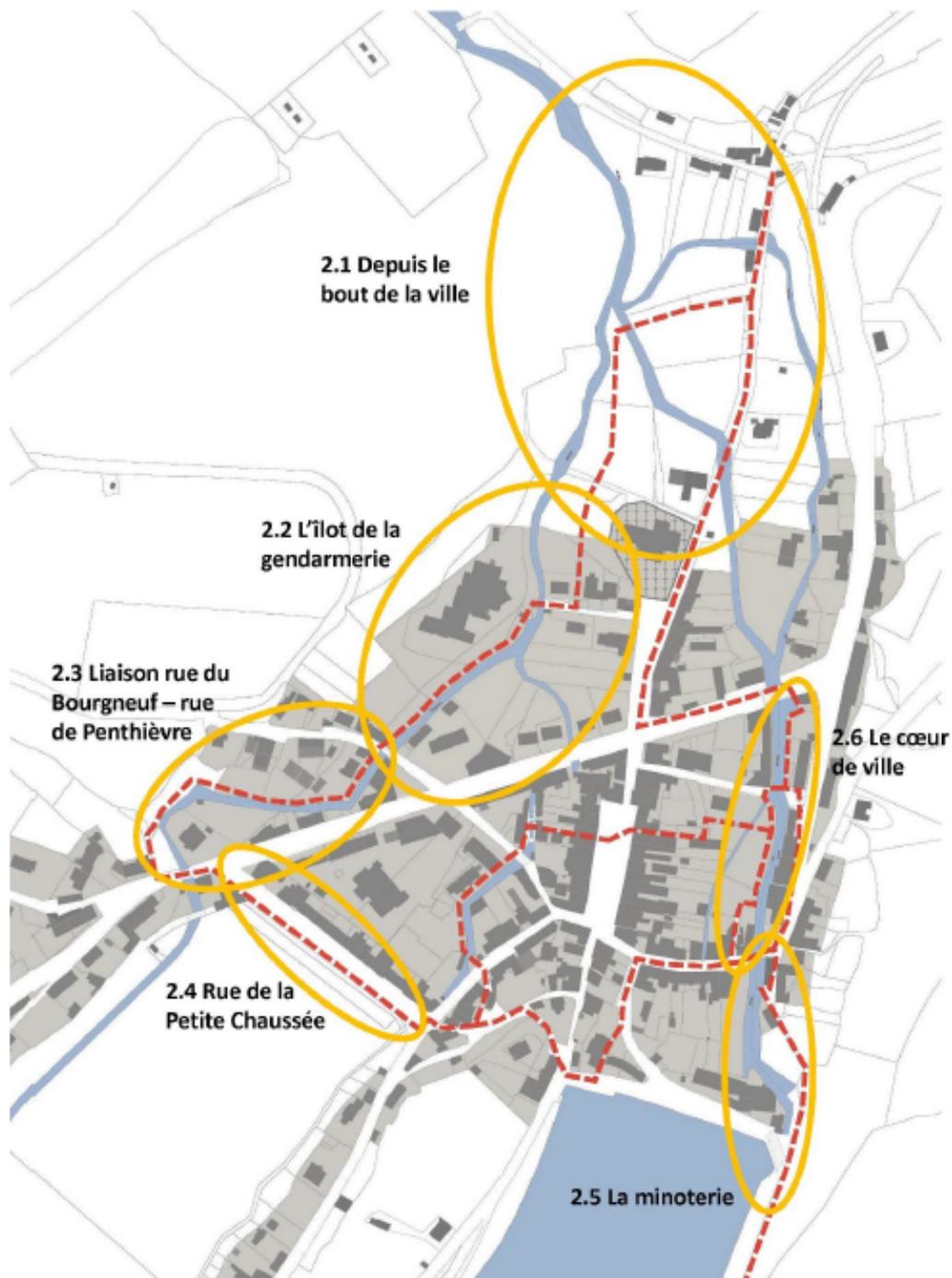
Vue « surélevée » depuis l'Est de la rue de Penthièvre



- Espaces à mobiliser
- Salle de convivialité
- Logements (petit collectifs et maisons groupées)

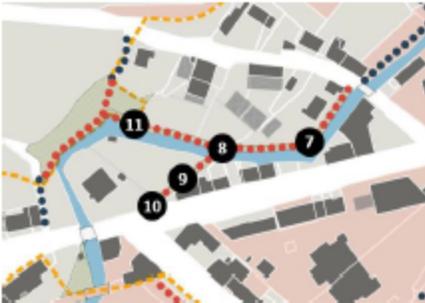
2. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les aménagements suivants, sans être exhaustifs, présentent différentes possibilités de bouclage. Des choix d'itinéraires seront à réaliser au regard des possibilités d'acquisition foncière et des objectifs de l'interprétation.



Notice 9 ► Balade au fil de l'eau

2.3 Liaison rue du Bourgneuf – rue de Penthièvre

Localisation	N°	Propositions	Linéaire	Foncier
	7	Aménager un cheminement en sable stabilisé à partir de la rue du Bourgneuf. Largeur du cheminement 1.50m, emprise 1.50m à 3.00m suivant la configuration du terrain.	85ml	Foncier à acquérir
	8	Aménager un franchissement entre les deux berges.	8ml	Foncier à acquérir
	9	Aménager un cheminement en sable stabilisé pour remonter vers la rue de Penthièvre. Largeur du cheminement 1.50m, emprise 1.50m moins suivant la configuration du terrain.	40ml	Foncier à acquérir
	10	Aménager un escalier pour descendre vers le cours d'eau	15 marches	Foncier à acquérir
	11	Aménager un cheminement en empierré avec accotements enherbés. Largeur du cheminement 1.50m, emprise 3.00m.	130ml	Foncier à acquérir

Rue du Bourgneuf (N°7), berges inaccessibles, à Bayeux, acquisition de foncier pour aménager un cheminement



