PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS POUR L'ÉLABORATION DU PLAN D'ACTIONS DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY

MARS 2023

INTRODUCTION

LE PARTENARIAT ET LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

La commune de Saint Martin d'Auxigny engagée dans le dispositif Petites Villes de Demain, a commandé et piloté cette étude dans le cadre de son opération de revitalisation de territoire. Cette étude fait suite à un travail d'autodiagnostic réalisé par les élus de la commune entre 2020 et 2021.

Elle a pour objectif de fixer un cadre stratégique pour les 10-15 ans à venir (du court au long terme comme le montre le schéma en bas de page) pour la revitalisation du centre-bourg de Saint Martin d'Auxigny. De nombreux partenaires techniques et financiers ont participé au pilotage de l'étude : l'État, la Région Centre-Val de Loire, le Conseil Départemental du Cher, le PETR Centre-Cher ou encore le CAUE 18, etc.

UNE EXPOSITION POUR PARTAGER LES AVANCÉES DE L'ÉTUDE

La présente exposition a pour but de présenter l'avancement du travail de l'étude et notamment les différentes options qui se présentent à la collectivité pour la revitalisation du centre-bourg. Vous, usagers et habitants, pouvez réagir à ces propositions en utilisant le livre et la boîte «à vos idées» prévus à cet effet. Cette démarche fait suite aux rencontres qui ont été réalisées en octobre 2022 et janvier 2023.

COMMENT S'EST CONSTITUÉ LE CENTRE-BOURG À SAINT MARTIN D'AUXIGNY ?

Avant 1828, le bourg de Saint Martin d'Auxigny est resserré sur les rues basse et haute de l'Église et l'amorce de la rue du Commerce. Le lit de l'Auxigny est très peu urbanisé.

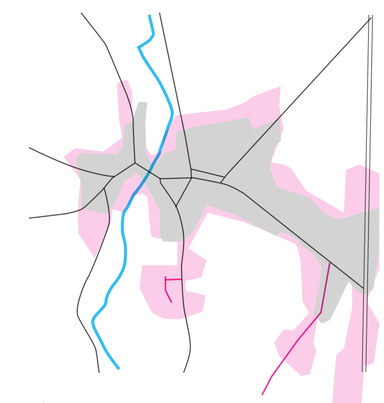
Puis, entre 1828 et 1950, le bourg se développe et s'articule autour :

- d'une part de la place de la Mairie nouvellement créée,
- et d'autre part de la culture de la pomme. La pomiculture en plein champ développée à cette époque permet une meilleure gestion hydraulique (l'eau est ralentie par les arbres) à relier avec l'urbanisation au plus près des secteurs du lit de la rivière. Cela s'observe au niveau de la place du Pont et autour des rues de la Vallée et de Montboulin. Le lit majeur reste cependant non urbanisé.

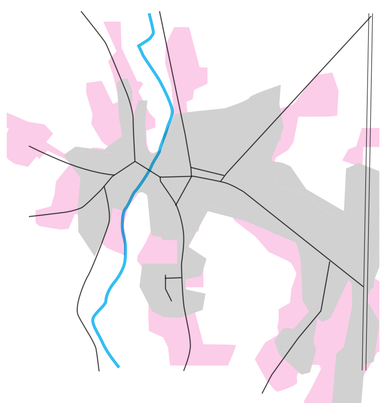
Entre 1950 et 2005, l'urbanisation s'est poursuivie le long des axes est et ouest.

Cette urbanisation progressive s'est faite avec peu de constitution de tissu urbain nouveau, c'est à dire de création d'un maillage urbain permettant un développement dense. Cela participe à justifier la question de la création d'une nouvelle rue pour revitaliser la rue du Commerce (voir propositions).

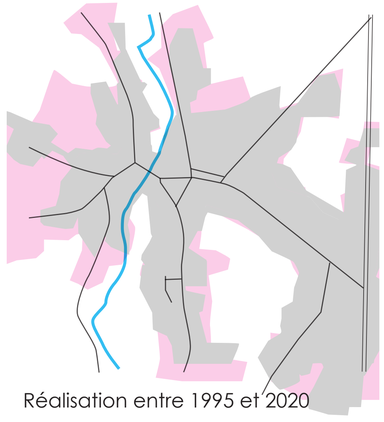
HISTOIRE DU CENTRE-BOURG



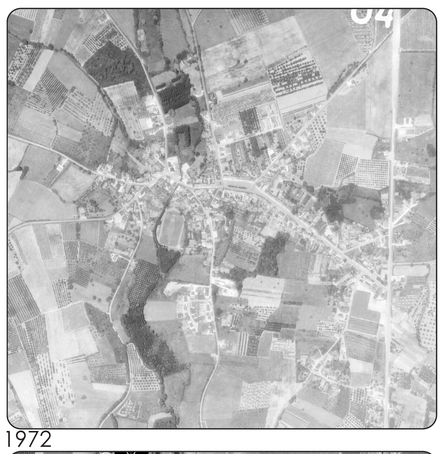
Réalisation entre 1950 et 1977



Réalisation entre 1977 et 1995



Réalisation entre 1995 et 2020



1972

1977

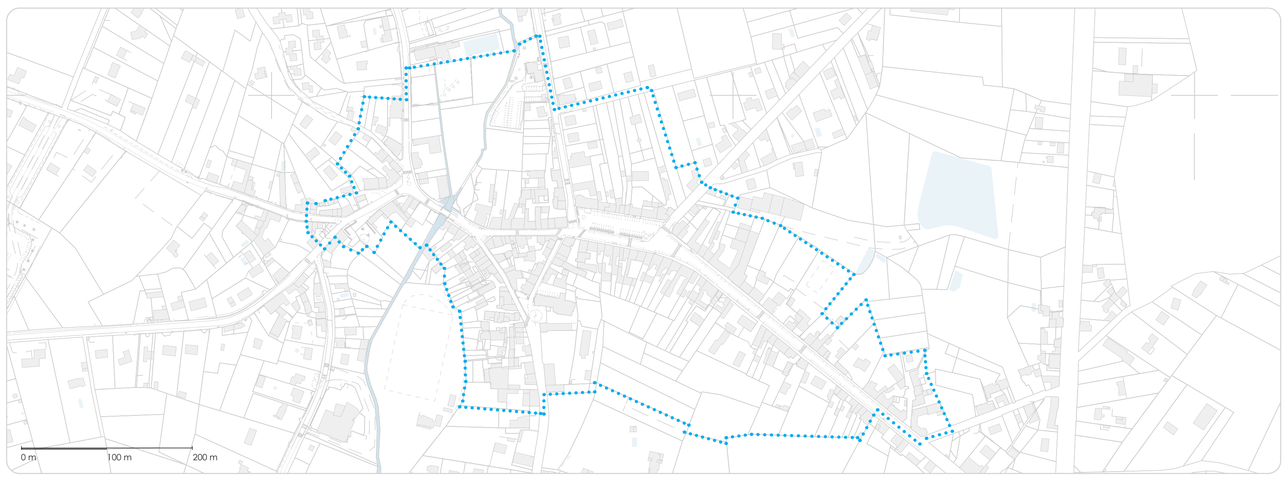
1983

1995

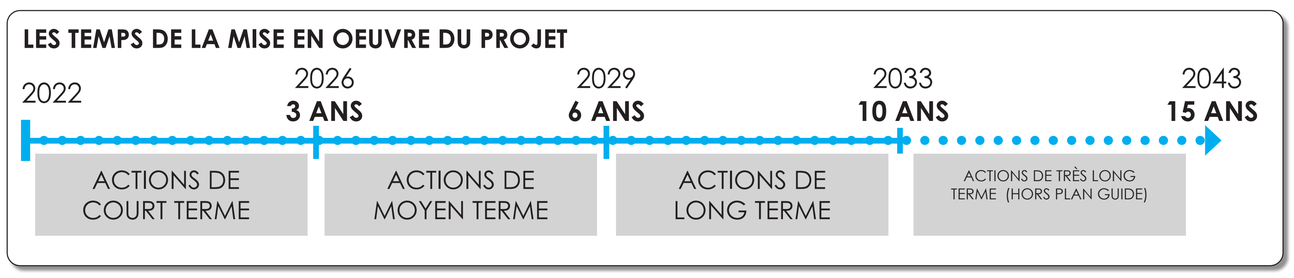
2005

2020

PÉRIMÈTRE DU CENTRE-BOURG



LES TEMPS DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET



1. COMPRENDRE SAINT MARTIN D'AUXIGNY POUR MIEUX AGIR

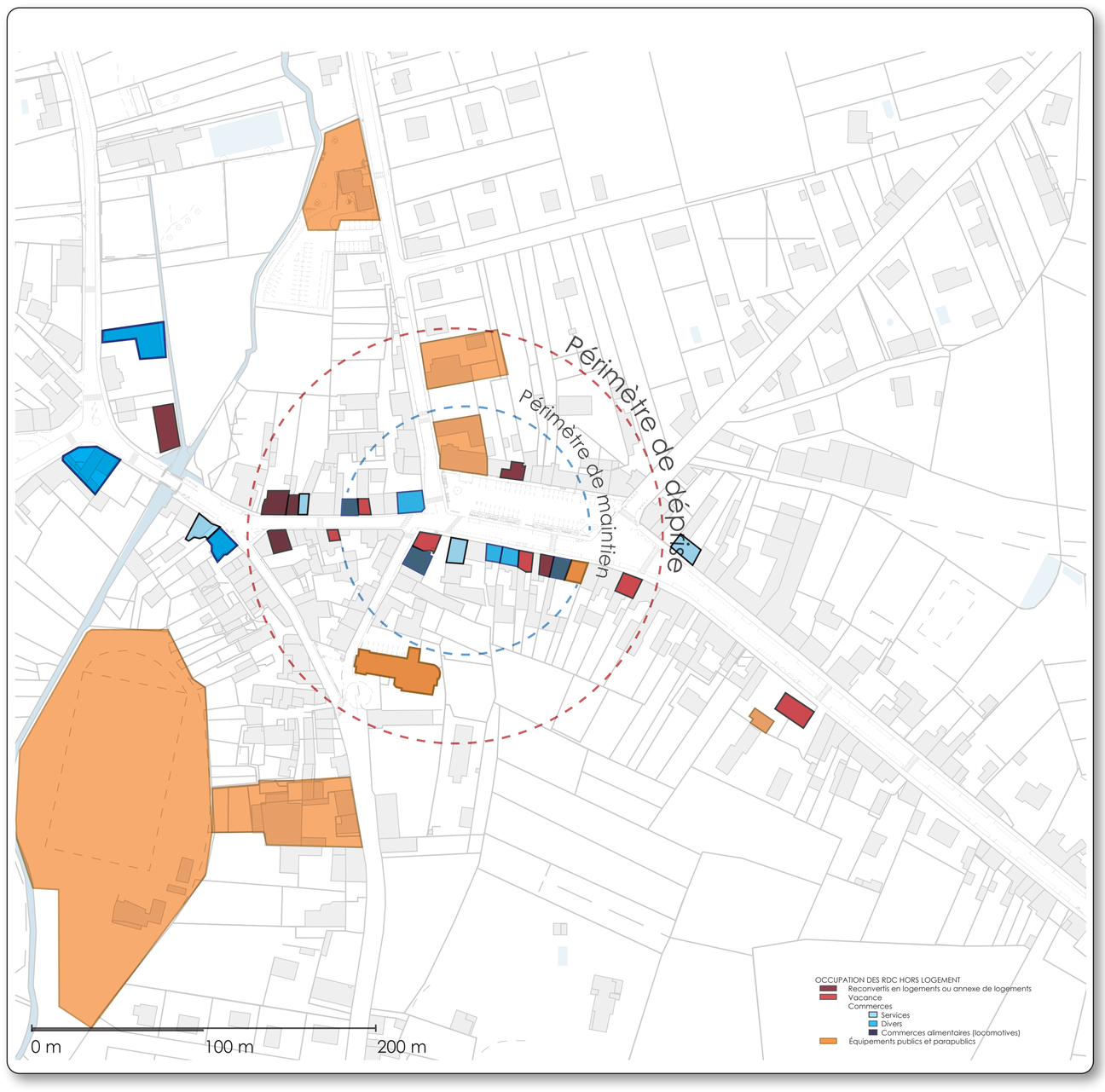
ÉVOLUTION DE LA CENTRALITÉ COMMERCIALE : MAINTENIR UN COEUR ACTIF

Avec ses locomotives de commerces de détail alimentaires, ses équipements publics (la poste, la crèche, les stades) et son marché forain, le centre-bourg maintient un centre commerçant actif.
Pour autant, celui-ci est concurrencé par deux phénomènes : l'offre de commerces en périphérie directement sur les plus grands flux d'une part, et la demande en logements et la reconversion des RDC commerciaux en logements d'autre part.
Pour lutter contre ces phénomènes il s'agit de :

- Lutter contre l'étalement urbain commercial
- Conforter les commerces existants par les aménagements d'espaces publics
- Conforter les commerces existants en agrandissant leur chalandise directe (le nombre de logements dans le centre-bourg)
- Reconquérir des RDC pour des commerces adaptés.

Ce dernier point pose question à Saint Martin d'Auxigny.

>L'enjeu est de penser la stratégie de reconquête : faut-il essayer de reconquérir la rue du Commerce ou renforcer le pôle du bas de la place de la Mairie ?



QUELLE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE POTENTIELLE ?

1. L'ALIMENTAIRE ET LA RESTAURATION

Les besoins exprimés lors de la concertation en matière de commerces (alimentaires et de restauration) corroborent l'étude du potentiel de la chalandise (c'est à dire du potentiel du marché) constaté au niveau statistique (ci-contre). On perçoit en effet des manques relatifs mais identifiables en matière de restauration, et il y a un potentiel existant dans la restauration et en épicerie.
Partagées en concertation lors de la première phase, ces différentes programmations ont fait l'objet de retours positifs de la part des acteurs :

- Épicerie : la dernière épicerie a fermé en 2018. **Un potentiel pour une enseigne qui ferait épicerie** en plus d'une activité spécifique (boulangerie, boucherie, etc) existe.
- Restauration : **Une enseigne de restauration de 200m2** semblerait quantitativement nécessaire dans le bourg, éventuellement dans l'ancien Golden.

2. PROGRAMMATION D'UN «TIERS-LIEU»*

On remarque que les lieux de travail flexibles sont polarisés sur Bourges et Vierzon. Un autre lieu associatif existe à Morogues.
> Avec une aire d'attraction d'environ 5 000 habitants, une approche au ratio donne pour Saint Martin d'Auxigny **une surface potentielle d'environ 100-150m2** pour cette aire d'attraction, soit environ 6-7 équivalents en postes de travail permanents.

3. L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

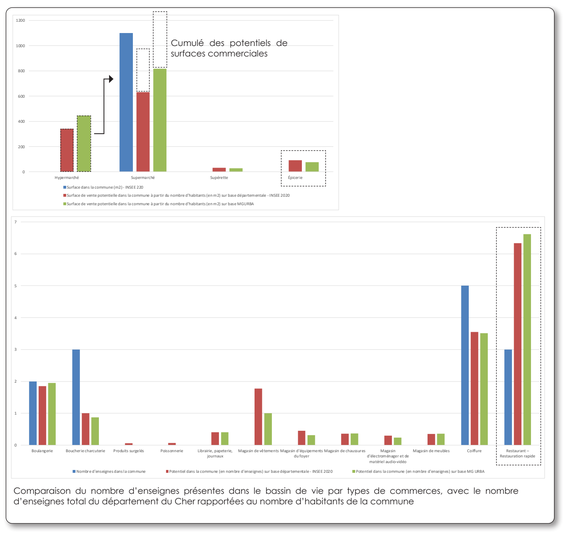
Après étude des hébergements touristiques dans le territoire, la zone de chalandise ou zone d'influence de Saint Martin d'Auxigny(le territoire dans lequel la commune est à la fois la mieux équipée et la plus proche) recouvre les communes de Saint Martin d'Auxigny, Allogny, Saint-Palais, Saint-Georges-sur-Moulon, une grande partie de Quantilly et de Méry-ès-Bois. Soit une population totale de 5720 habitants dans cette aire.

Dans cette aire, l'offre existante est très faible : 0 chambre d'hôtel, 10 à 12 chambres d'hôtes (incluant les offres airbnb en janvier 2023, mais d'autres offres peuvent exister en haute saison) et 5 gîtes.

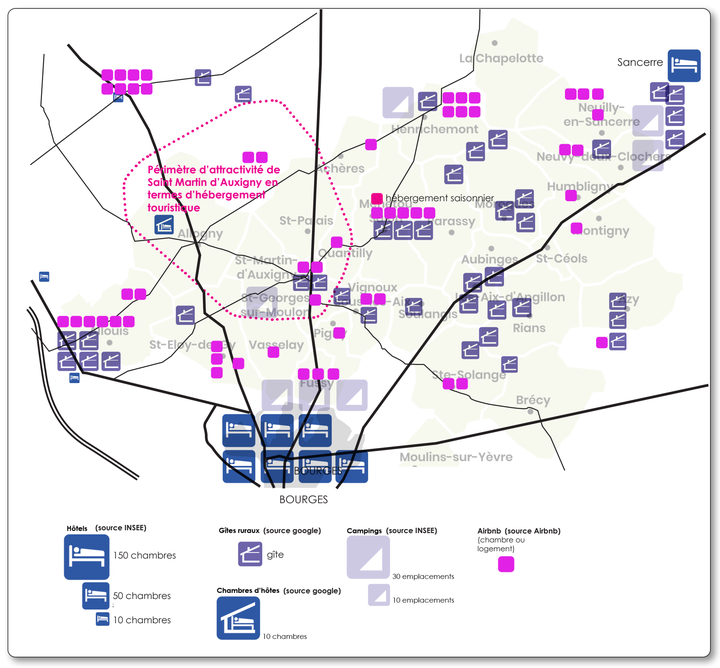
Les potentiels en termes de création d'hébergements touristiques existent (même s'ils sont en partie comblés par l'offre de chambres d'hôtes informelle existante) :

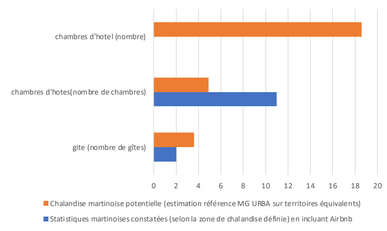
- 20 chambres d'hôtel (statistique à relativiser car l'économie hôtelière est fortement liée à un pôle d'attractivité touristique et ne peut être considérée comme un potentiel statistique)
- **1 gîte (3-4 chambres) - 100 à 150 m2**

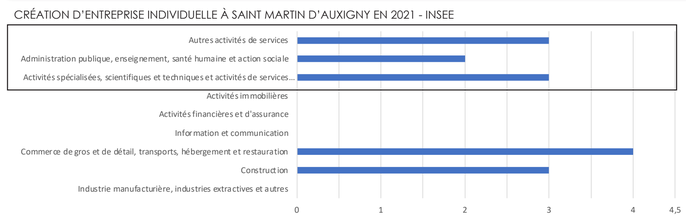
«Tiers-lieu» : un local ou lieu dont l'usage est mixte et mêlant des usages de travail (coworkings, ateliers) et de loisir (café associatif, salles de loisirs divers). Il s'agit donc d'un troisième («tiers») type de lieu au croisement des deux autres.

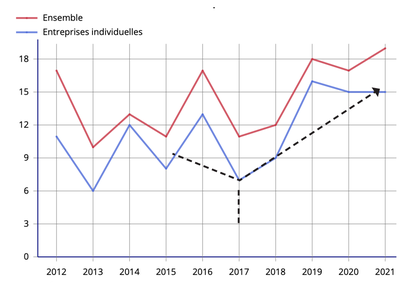


Comparaison du nombre d'enseignes présentes dans le bassin de vie par types de commerces, avec le nombre d'enseignes total du département du Cher rapportées au nombre d'habitants de la commune

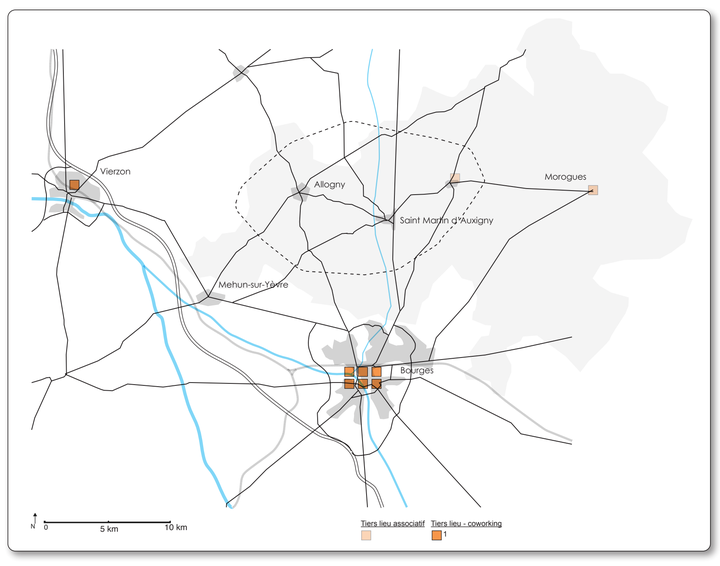


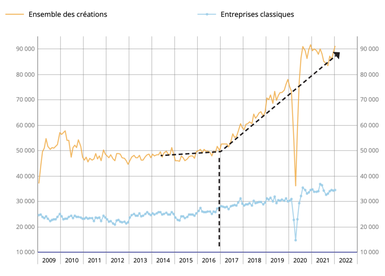






CRÉATIONS D'ENTREPRISES - STATISTIQUES MARTINOISES (INSEE 2022)





CRÉATIONS D'ENTREPRISES - NATIONALES (INSEE 2022)

1. COMPRENDRE SAINT MARTIN D'AUXIGNY POUR MIEUX AGIR

QUELS ENJEUX POUR LES ESPACES PUBLICS ? SUR QUELS CONSTATS SE BASER POUR LES AMÉLIORER ?

Le centre-bourg comporte 161 places de stationnement en tout. Pour environ 13 commerces dans le centre-ville, le ratio est de 12 places dédiées par commerces. L'équilibre est habituellement observé à environ 5 places/commerce, l'offre est donc largement suffisante mais elle est concurrencée par l'occupation résidentielle ainsi que l'occupation liée à la fréquentation des services publics et l'occupation liée aux personnes qui viennent travailler dans la commune, comme le montrent les graphiques.

1. MARGES DÉGAGÉES PAR LE TAUX D'OCCUPATION DES PLACES, MESURÉ LE 29/09/2022

Le niveau moyen d'occupation des places est assez élevé mais peu de sites de stationnements sont à plus de 90% (situation d'inconfort et de manque pour les usagers, source CEREMA) à un moment de la journée avec quelques sites ou pics notables.

> Au regard de l'occupation de la place de la Mairie et des places adjacentes (parking route de Saint-Palais notamment), en pic de «fréquentation», la capacité nécessaire pour le «stationnement» est de 65 sur 90 places existantes, une marge de manœuvre de 25 places existe donc (en pic !).
> Sans atteindre ce maximum il est donc possible de réduire le nombre de places sur la place de la Mairie de 15 à 20 places sans impact majeur sur la commercialité.

2. LA PLACE DE LA MAIRIE : UN LIEU CAPITAL POUR LA REVITALISATION

La place de la Mairie a déjà été identifiée par l'auto-diagnostic comme un lieu à fortes problématiques mais pouvant aussi faire levier (et même d'autant plus) sur la revitalisation.
En effet, la place de la Mairie propose une configuration plutôt peu favorable au développement d'une vie urbaine dans Saint Martin d'Auxigny.
Sa façade commerçante (la façade sud) dispose des plus petits trottoirs, et de presque aucune aménité. D'un autre côté, la façade nord (celle qui regarde vers le sud), la plus ensoleillée, ne dispose d'aucun commerce et de la seule présence de la Mairie, qui n'est pas une locomotive commerciale.
Cette place est aussi très minérale, avec peu d'arbres et beaucoup d'asphalte sombre qui garde la chaleur et pose la question du devenir de la place face au changement climatique.
Plusieurs idées semblent déjà avoir été abordées par l'auto-diagnostic pour revitaliser la place (dont gain d'usages piétons et transformation de l'ancien «Golden» pour en faire un tiers-lieu), idées qui semblent très pertinentes et sont conservées ici.

> Enjeux : comment rendre les espaces plus aptes à capter les flux piétons et à les conforter de manière à augmenter les arrêts dans le centre-bourg et à augmenter les interactions piétonnes ?

3. ENJEUX POUR AMÉLIORER LA CYCLABILITÉ DU BOURG

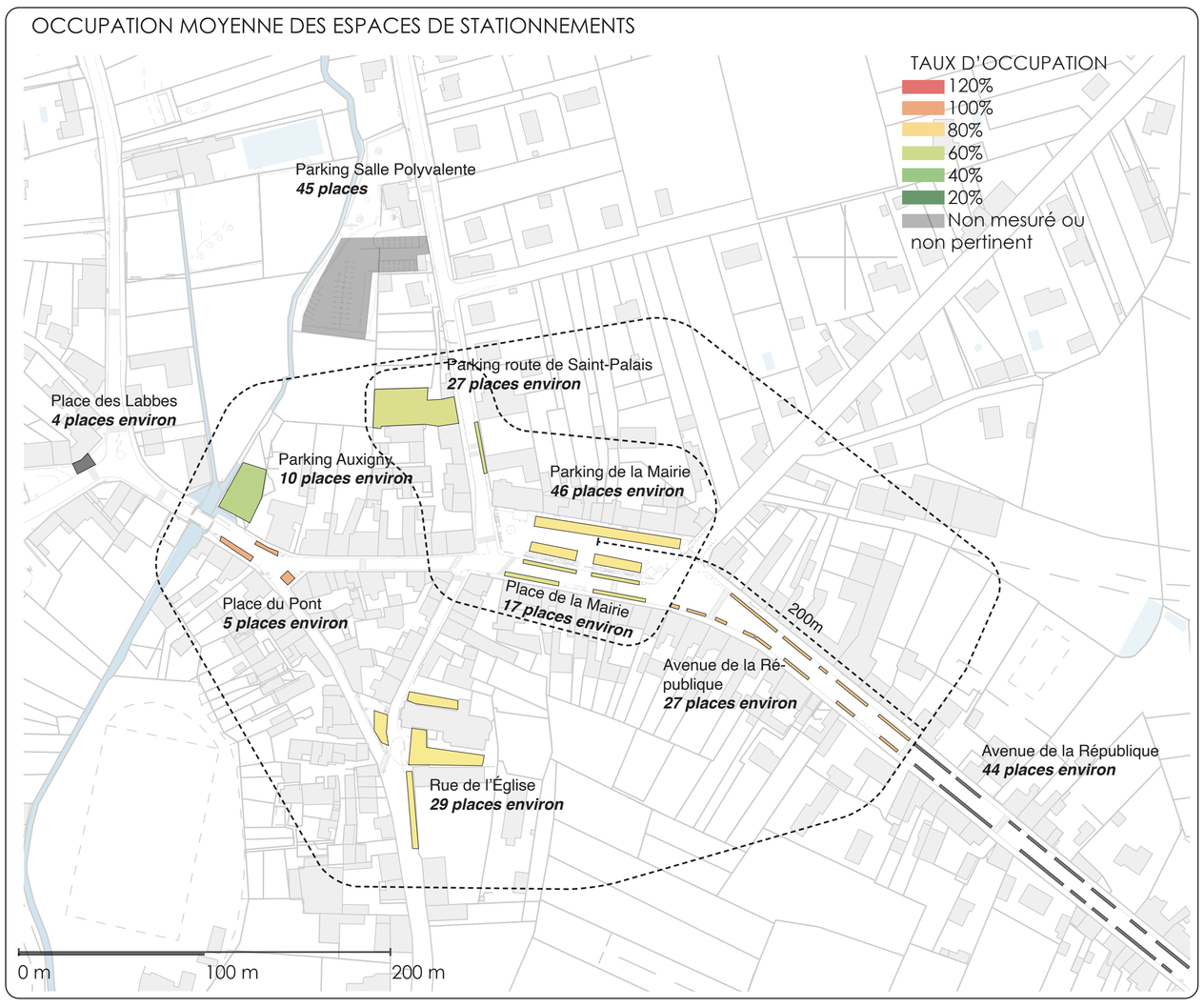
A Saint Martin d'Auxigny, la rue de Quantilly est déjà en zone 30 et propose de partager la chaussée entre les cycles et les véhicules motorisés.
La mise en place de mesures pour favoriser la cyclabilité peut sembler difficile en raison des rues étroites dans le centre-bourg. Cependant, il est possible d'adapter les rues existantes pour les rendre plus accessibles aux cyclistes en utilisant les moyens suivants :

- la réduction de la vitesse à 30km/h pour permettre le partage de la chaussée
- la création de voies cyclables séparées et la mise en place de panneaux de signalisation clairs.

Options sur l'avenue de la République :

- Scénario 1 : l'avenue de la République n'est pas en zone 30 mais en ce cas il faut créer une piste cyclable et supprimer une rangée de places de stationnements
- Scénario 2 : l'avenue de la République passe en zone 30 et les vélos peuvent alors être en zone mixte sur la chaussée, mais une longue avenue comme celle-ci (plus de 200m) incite à l'accélération et il est possible que les cycles ne soient que virtuellement sécurisés.

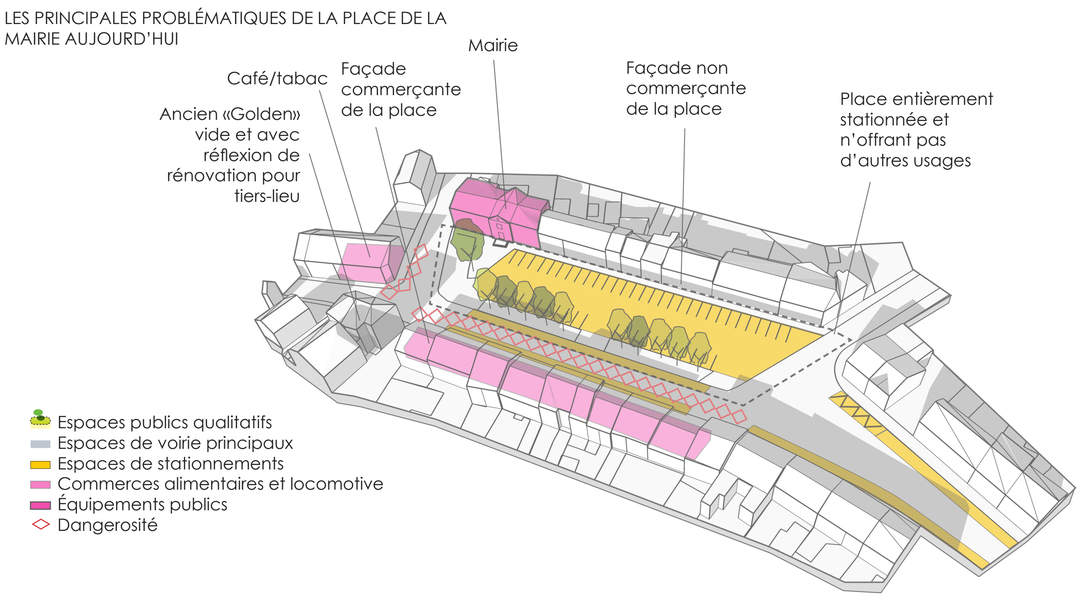
OCCUPATION MOYENNE DES ESPACES DE STATIONNEMENTS

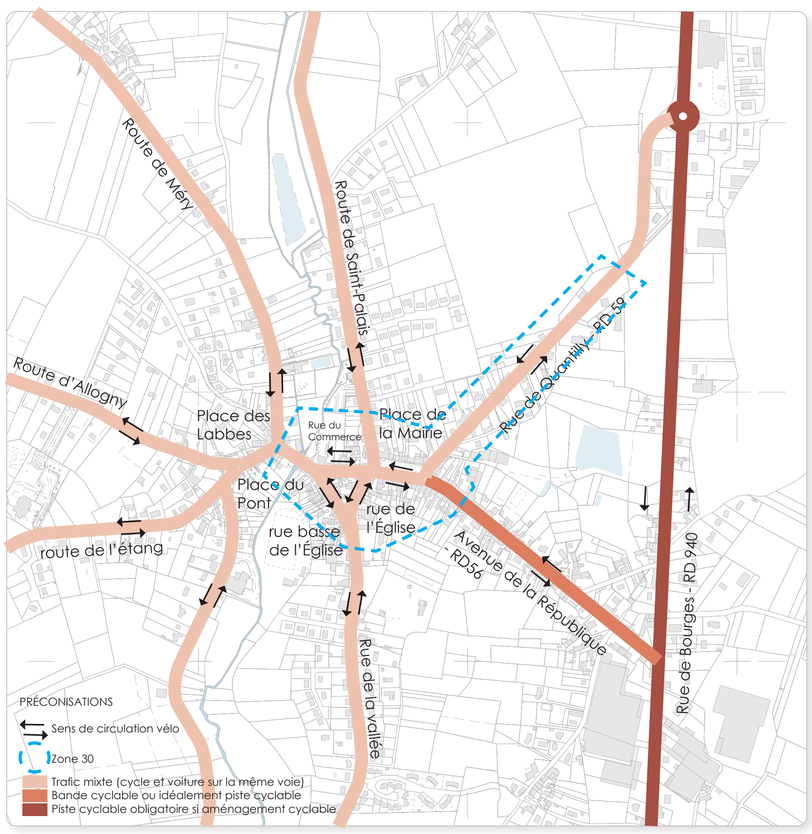


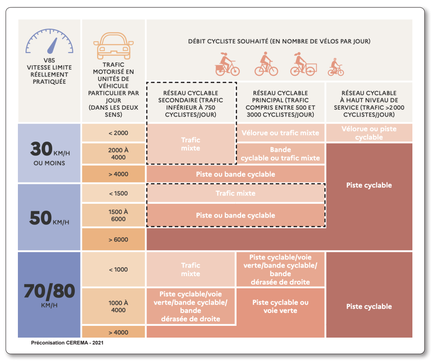
OCCUPATION MOYENNE DES ESPACES DE STATIONNEMENTS

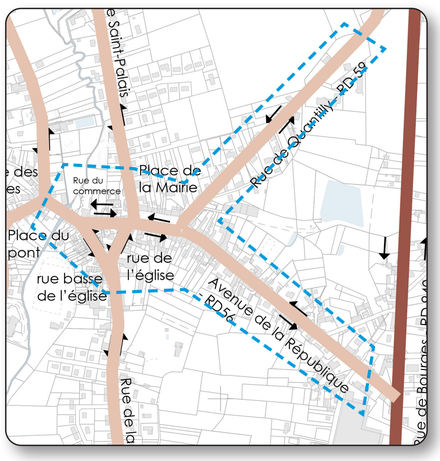
	Place de la Mairie	Rue du Commerce	Avenue de la République	Rue de l'Église	Place du Pont	Parking de l'Auxigny	Route de Saint-Palais
10h-11h	93%	59%	78%	69%	60%	20%	48%
11h-12h	89%	53%	81%	62%	120%	30%	63%
13h-14h	30%	41%	59%	59%	80%	20%	41%
15h-16h	50%	47%	85%	48%	80%	30%	44%
17h-18h	41%	59%	81%	52%	100%	100%	52%
Moyenne	61%	52%	77%	58%	88%	40%	50%

LES PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES DE LA PLACE DE LA MAIRIE AUJOURD'HUI









2. QUELLES PISTES POUR L'AVENIR DU BOURG DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY ?

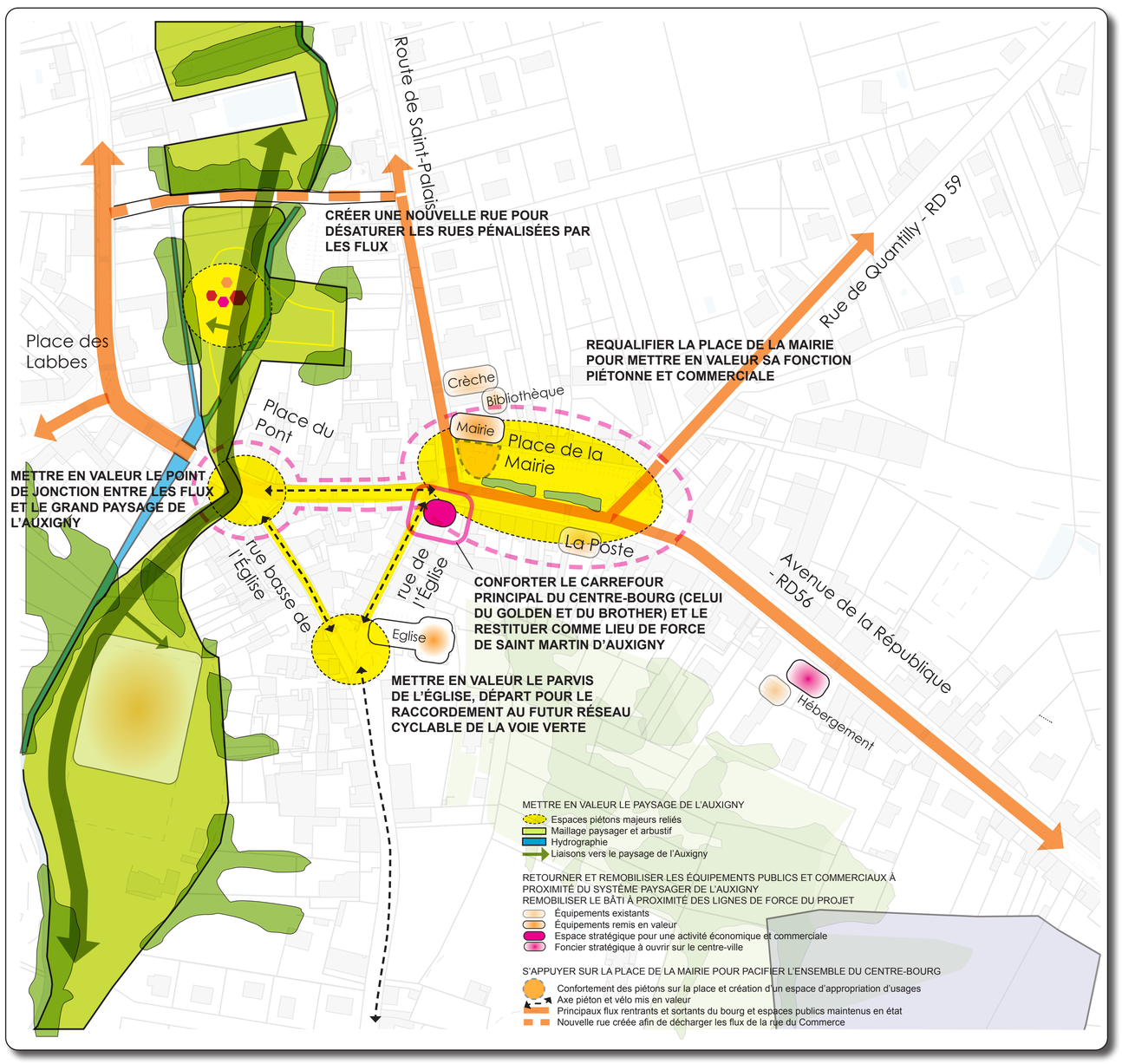
SCÉNARIO 1 : RECONQUÊTE DE LA RUE DU COMMERCE

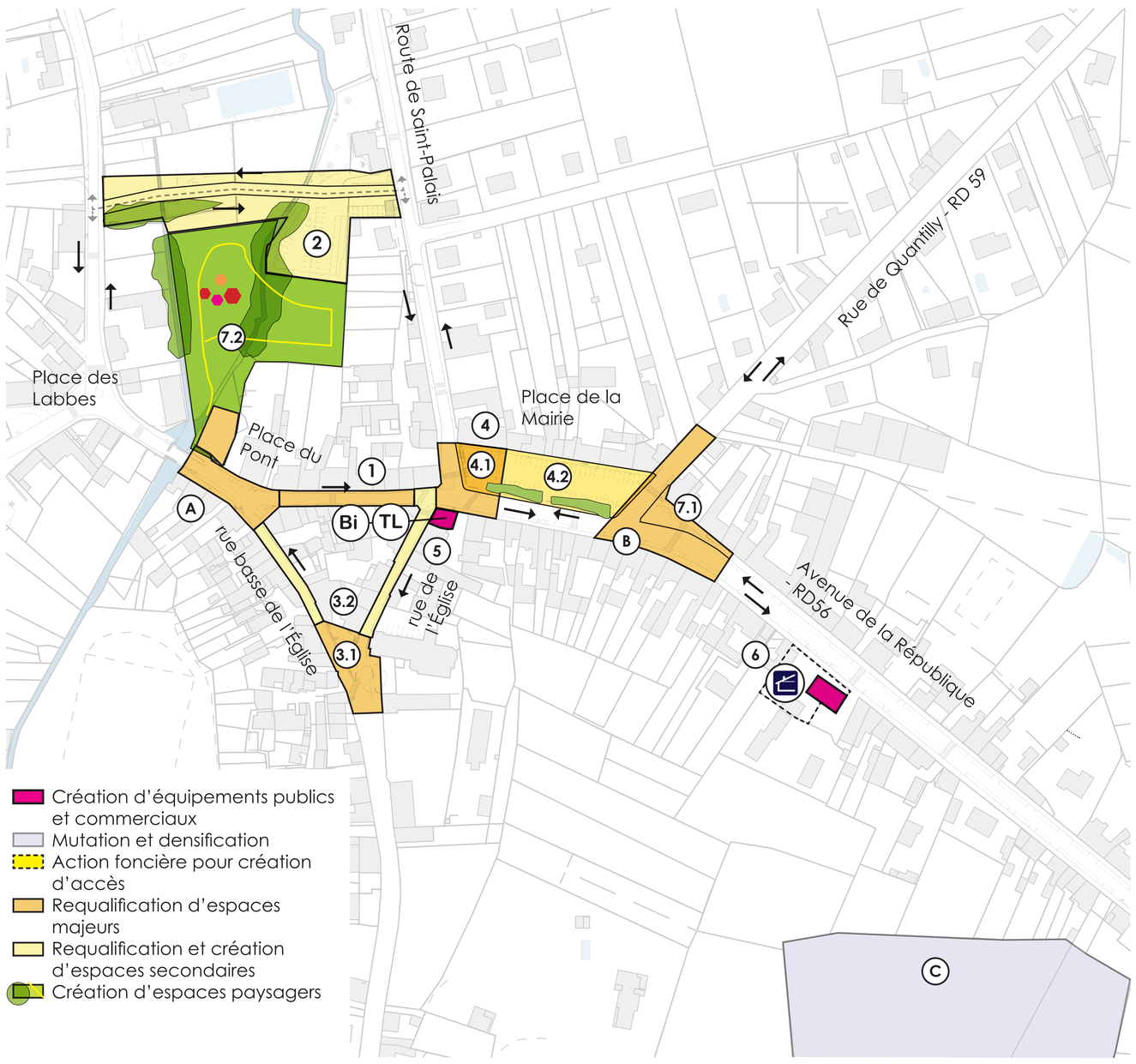
1. INTENTIONS

Ce scénario part du constat de la dévitalisation de la rue du Commerce, due principalement à la faible qualité des espaces publics, à l'étroitesse des espaces piétons et aux nuisances créées par les flux motorisés et poids-lourds. Cet espace clé est particulièrement déqualifiant pour le centre-bourg, avec un effet point noir. En outre il débouche d'un côté sur l'Auxigny dont l'abord n'est à l'heure actuelle pas suffisamment mis en valeur, bien que les aménagements récents de qualité soient une bonne base pour prolonger cette intention, et de l'autre côté sur la place de la Mairie et le Golden.
Afin de reconquérir ces espaces, ce scénario se fonde sur la réalisation d'une nouvelle rue entre la route de Saint-Palais et la route de Méry-ès-Bois qui permettra à terme de conforter les usagers piétons sur la rue du Commerce mais aussi au niveau de la place du Pont.
Dans le même temps, la place de la Mairie est requalifiée en mettant à profit une légère suppression de stationnements (voir les marges dégagées par l'analyse du diagnostic). Cette nouvelle place suit la disposition de l'actuelle, avec une place stationnée au nord et des espaces piétons élargis au sud, mais elle permet, par des espaces redessinés, de gagner des terrasses pour les commerces au sud de la place.
Les fonciers stratégiques sont mis à profit en cohérence avec les intentions globales : Le Golden est rénové pour devenir un tiers-lieu* associatif dont le RDC aura vocation à devenir un café, tandis que les étages deviennent des lieux de coworking. L'ancienne gendarmerie devient quant à elle un lieu d'hébergement touristique et saisonnier.

**«Tiers-lieu» : un local ou lieu dont l'usage est mixte et mêlant des usages de travail (coworkings, ateliers) et de loisir (café associatif, salles de loisirs divers). Il s'agit donc d'un troisième («tiers») type de lieu au croisement des deux autres.*

«Afin de reconquérir ces espaces, ce scénario se fonde sur la réalisation d'une nouvelle rue entre la route de Saint-Palais et la route de Méry-ès-Bois qui permettra à terme de conforter les usagers piétons sur la rue du Commerce»





2. PLAN D'ACTIONS

VARIABLES

1. **Rue du Commerce :**
Mise en sens unique et requalification des espaces publics en faveur des piétons, des modes actifs et de l'attractivité résidentielle

2. **Nouvelle rue :**
Création de la nouvelle rue permettant le délestage de la rue du Commerce entre la route de Saint-Palais et la route de Méry-ès-Bois

3. **Rues de l'Église :**
Requalification des rues de l'Église (haute et basse) avec mise en sens unique (sens giratoire avec la rue du Commerce)
3.1 Création d'un parvis de l'Église
3.2 Création de zones de rencontre dans les rues (haute et basse) de l'Église

4. **Place de la Mairie :**
Requalification de la place de la Mairie en conservant le principe de répartition actuelle (l'espace principal reste du même côté)
4.1 Création d'une place à usage piéton devant la Mairie, le Brother et le futur tiers-lieu du Golden et pacification du carrefour
4.2 Végétalisation et confortement piéton de la place avec maintien de 40 places minimum

5. **Golden :**
Rénovation du bâtiment dit du «Golden» et création d'un tiers-lieu avec un commerce associatif en RDC (épicerie en marché direct / bar associatif/ mini-librairie), coworking dans les étages.

6. **Gendarmerie :**
Création de logements

7. **Paysage :**
7.1 Création d'un jardin de pluie paysager sur la place de la Mairie et renforcement des Jardins de l'Auxigny
7.2 Equipement des Jardins de l'Auxigny

INVARIANTS

A. **Place du Pont :**
Requalification et mise en valeur

B. **Carrefour entre la route de Quantilly et l'avenue de la République :**
Requalification et sécurisation du carrefour en faveur des piétons et des modes actifs

C. **Aménagement de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) dite de l'avenue de la République**

** OAP : Au sein du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les OAP sont des préconisations sur un secteur spécifique qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement.*

2. QUELLES PISTES POUR L'AVENIR DU BOURG DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY ?

SCÉNARIO 1 : RECONQUÊTE DE LA RUE DU COMMERCE

3. SENS DE CIRCULATION DANS LE SYSTÈME DES RUES CENTRALES : COMMERCE/RUES DE L'ÉGLISE AVEC NOUVELLE RUE EN DOUBLE SENS

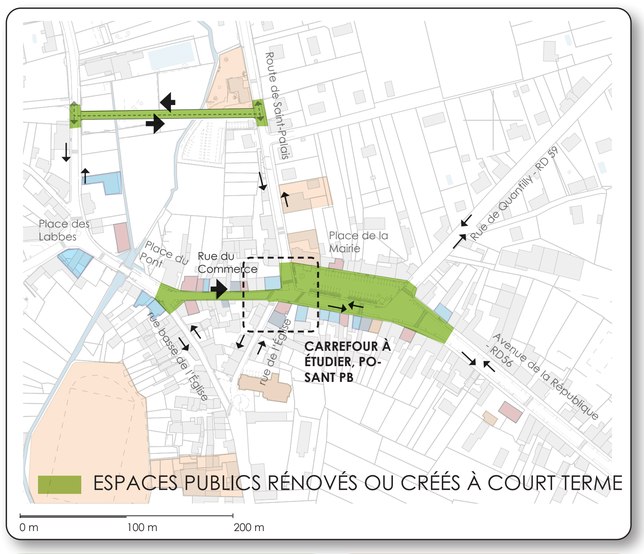
2 variantes possibles :

- Quel sens pour la mise en sens unique de la rue du Commerce ? montant ou descendant ?

EXISTANT

PROJET

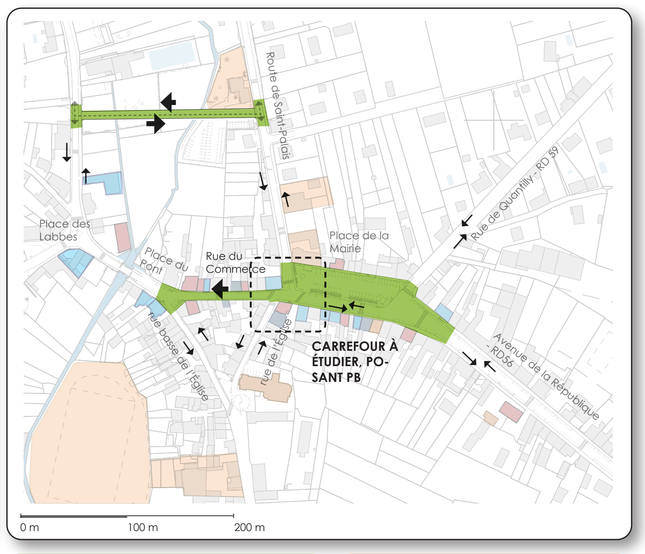
OPTION 1.1
1. Rue du Commerce : sens montant
2. Nouvelle rue : sens double
3. Rues de l'Église en double sens



FORCES
- Permet une bonne captation des flux le matin en provenance des bourgs à l'ouest de Saint Martin d'Auxigny (plus important le matin
- Élargissement maximal des trottoirs de la rue du Commerce car les poids lourds peuvent être déroutés.
- A terme, il peut être envisageable de piétoniser la rue du Commerce

FAIBLESSES
- Cisaillement des flux en direction de la route de Saint-Palais et en venant de la rue du Commerce et de la rue de l'Église qui implique un carrefour dispendieux en espace de chaussée
- Chaussée large au niveau de la nouvelle rue impliquant une contrainte pour la trame verte et bleue de l'Auxigny

OPTION 1.2
1. Rue du Commerce : sens descendant
2. Nouvelle rue : sens double
3. Rues de l'Église en double sens



FORCES
- Le cisaillement principal depuis l'avenue de la République et par rapport aux flux qui viennent de la route de Saint-Palais peut être stocké sur la chaussée principale (voir zoom)
- Élargissement maximal des trottoirs de la rue du Commerce
- A terme, il peut être envisageable de piétoniser la rue du Commerce

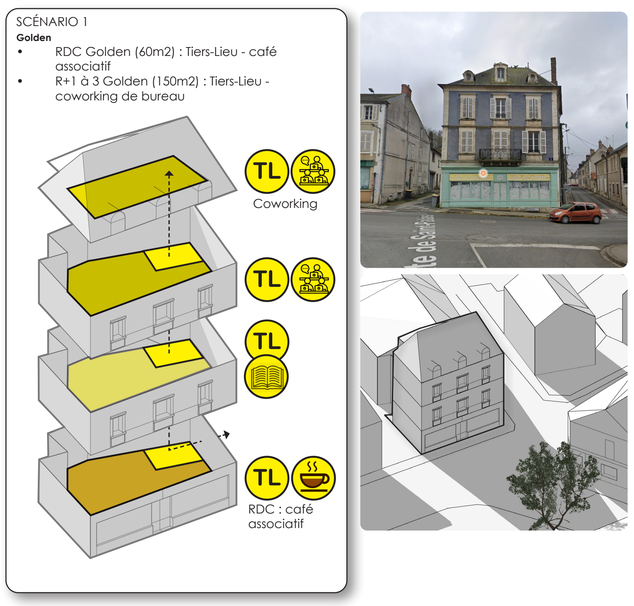
FAIBLESSES
- Captation des flux de chalandises moins bonne le matin (pic de consommation dans le centre-bourg)
- Chaussée large au niveau de la nouvelle rue impliquant une contrainte pour la trame verte et bleue de l'Auxigny

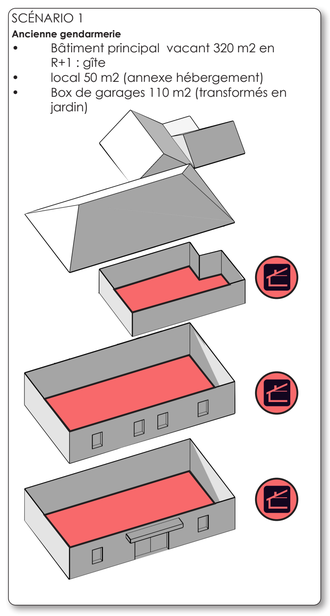
4. OPTIONS DE PROGRAMMATION POUR LE GOLDEN ET L'ANCIENNE GENDARMERIE :

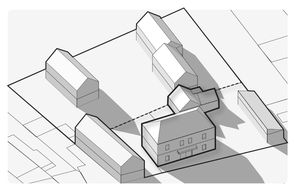
Golden
- RDC Golden (60m2) : Tiers-Lieu* - café associatif
- R+1 à 3 Golden (150m2) : Tiers-Lieu* - coworking de bureau

Ancienne gendarmerie
- Bâtiment principal vacant 320 m2 en R+1 : gîte
- local 50 m2 (annexe hébergement)
- Boxes de garages 110 m2 (transformés en jardin)

**«Tiers-lieu» : un local ou lieu dont l'usage est mixte et mêlant des usages de travail (coworkings, ateliers) et de loisir (café associatif, salles de loisirs divers). Il s'agit donc d'un troisième («tiers») type de lieu au croisement des deux autres.*







5. FOCUS SUR LES ESPACES PUBLICS DE LA PLACE DE LA MAIRIE

2. QUELLES PISTES POUR L'AVENIR DU BOURG DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY ?

SCÉNARIO 1 : RECONQUÊTE DE LA RUE DU COMMERCE

2. QUELLES PISTES POUR L'AVENIR DU BOURG DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY ?

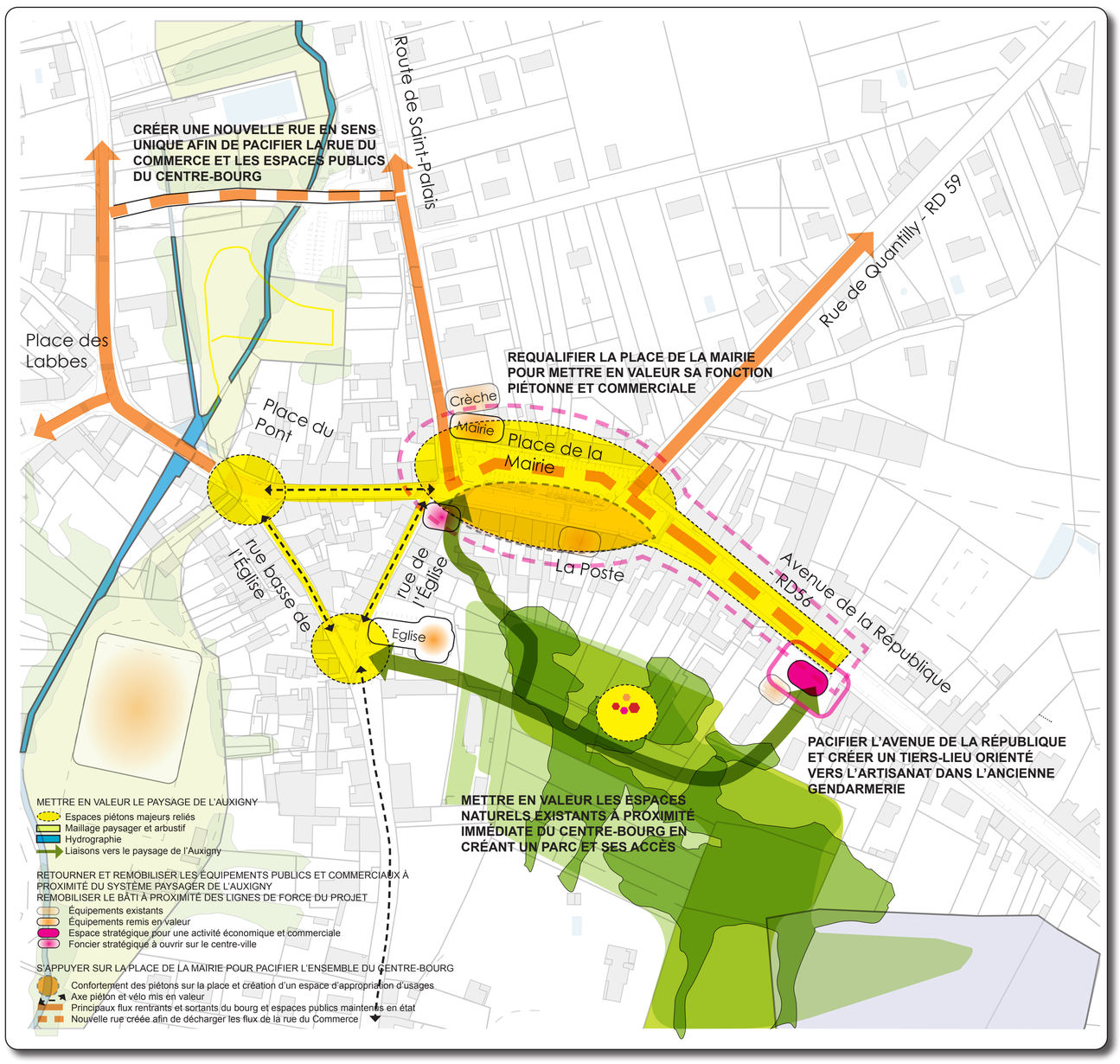
SCÉNARIO 2 : LA REVALORISATION DE LA FAÇADE SUD DE LA PLACE DE LA MAIRIE

1. INTENTIONS

Ce scénario part du constat que la place de la Mairie est principalement attractive du fait de son linéaire commercial au sud, mais que celui-ci n'est pas mis en valeur car le parvis de la place est au nord. En outre, les espaces naturels au sud du centre-bourg ne sont pas mis en valeur et ne sont aujourd'hui pas accessibles.
Afin de revitaliser le bourg de Saint Martin d'Auxigny, sur la base de la création d'une nouvelle rue entre la route de Saint-Palais et la route de Méry-ès-Bois, qui permet de désaturer la rue du Commerce et de la requalifier, ce scénario propose plusieurs axes d'intentions. D'une part il s'agit de «retourner» le fonctionnement de la place de la Mairie en disposant son parvis au sud, en lien avec les fonctions commerciales du centre-bourg, et d'autre part de mettre en valeur des espaces naturels à proximité immédiate du centre-bourg (aujourd'hui en zone N du PLU) en créant un nouveau parc de loisirs. Ce parc pourra être accessible par l'arrière de la cour du nouveau «Golden» qui redevient un café restaurant en RDC et un hébergement saisonnier/touristique dans les étages, mais il pourra aussi être accessible par l'ancienne gendarmerie qui accueille un tiers-lieu* (dont la programmation reste à affiner mais qui pourra être) orienté vers l'artisanat.
En complément de ces actions, le triangle constitué par les rues de l'Église et du Commerce est requalifié et permet une connexion optimale tant au nouveau parc que vers la voie verte vélo en direction de Bourges.

«Tiers-lieu» : un local ou lieu dont l'usage est mixte et mêlant des usages de travail (coworkings, ateliers) et de loisir (café associatif, salles de loisirs divers). Il s'agit donc d'un troisième («tiers») type de lieu au croisement des deux autres.

«D'une part il s'agit de «retourner» le fonctionnement de la place de la Mairie en disposant son parvis au sud, en lien avec les fonctions commerciales du centre-bourg, et d'autre part de mettre en valeur des espaces naturels à proximité immédiate du centre-bourg»



2. PLAN D'ACTIONS

VARIABLES

1. **Rue du Commerce :**
Mise en sens unique et requalification des espaces publics en faveur des piétons, des modes actifs et de l'attractivité résidentielle

2. **Nouvelle rue :**
Création de la nouvelle rue, en sens unique, permettant le délestage de la rue du Commerce, entre la route de Saint-Palais et la route de Méry-ès-Bois

3. **Rues de l'Église :**
Requalification des rues de l'Église (haute et basse) avec mise en sens unique (sens giratoire avec la rue du Commerce)
3.1 Création d'un parvis de l'Église
3.2 Création de zones de rencontre dans les rues (haute et basse) de l'Église

4. **Place de la Mairie :**
Requalification de la place de la Mairie en inversant le principe de répartition des espaces piéton :
4.1 Création d'une place à usage piéton devant la Mairie, le Brother et le futur tiers-lieu du Golden et pacification du carrefour
4.2 Végétalisation et confortement piéton de la place avec maintien de 40 places minimum
4.3 Pacification et passage en zone 30 pour le confortement des vélos.

5. **Golden :**
Rénovation du bâtiment dit du «Golden» et création d'un local commercial de restaurant en RDC (60 m2) avec grande terrasse commerciale et de gîte aux étages (120m2)

6. **Gendarmerie :**
6.1 Création d'un tiers lieu + Fablab (180m2)
6.2 Mise en zone 30 de l'avenue de la République

7. **Paysage :**
Création d'un grand parc du «presbytère» en lieu de la zone N du PLU, à proximité directe du centre-bourg
7.1 Création d'accès au parc sur l'avenue de la République
7.2 Création d'accès vers le presbytère
7.3 Création d'un accès vers la place de la Mairie
7.4 Création d'un parc végétalisé avec programmation de jeux pour enfants (3-5 ans et 6-10 ans)
7.5 Equipement des jardins de l'Auxigny

INVARIANTS

A. **Place du Pont :**
Requalification et mise en valeur

B. **Carrefour entre la route de Quantilly et l'avenue de la République :**
Requalification et sécurisation du carrefour en faveur des piétons et des modes actifs

C. **Aménagement de l'Opération d'Aménagement Programmée dite de l'avenue de la République**

** OAP : Au sein du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les OAP sont des préconisations sur un secteur spécifique qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement.*

2. QUELLES PISTES POUR L'AVENIR DU BOURG DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY ?

SCÉNARIO 2 : LA REVALORISATION DE LA FAÇADE SUD DE LA PLACE DE LA MAIRIE

3. SENS DE CIRCULATION DANS LE SYSTÈME DES RUES CENTRALES : COMMERCE/RUES DE L'ÉGLISE AVEC NOUVELLE VOIE EN SENS UNIQUE

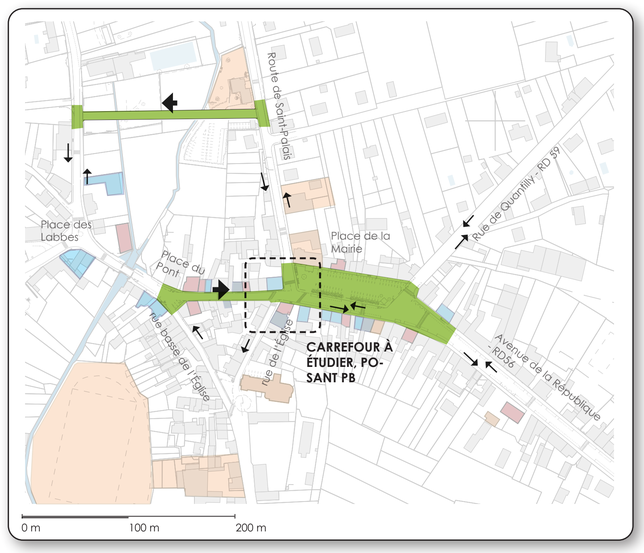
2 variantes possibles :

- Quel sens pour la mise en sens unique de la rue du Commerce ? montant ou descendant ?

EXISTANT

PROJET

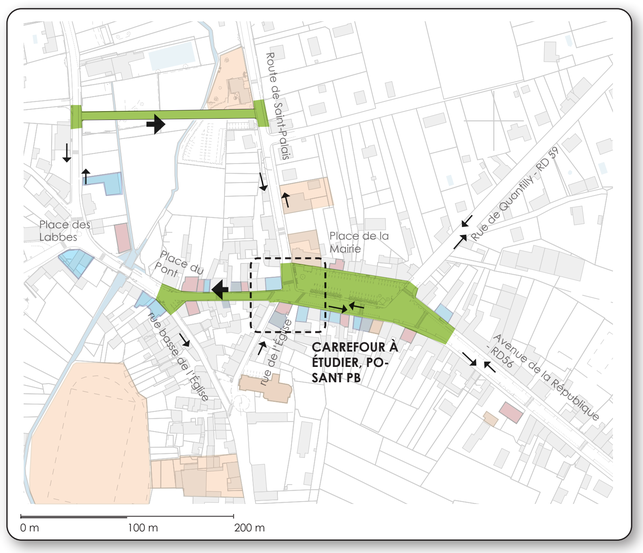
OPTION 2.1
1. Rue du Commerce : sens montant
2. Nouvelle rue : sens unique vers l'Ouest
3. Rues de l'Église en sens unique en zone de rencontre



FORCES
- Rupture plus faible de la trame verte et bleue de l'Auxigny car chaussée moins large
- Élargissement des trottoirs de la rue du Commerce
- Permet une bonne captation des flux le matin en provenance des bourgs à l'ouest de Saint Martin d'Auxigny (plus important le matin)

FAIBLESSES
- Les poids-lourds continuent de passer dans la rue du Commerce ce qui impacte les gabarits de chaussée
- Cisaillement des flux en direction de la route de Saint-Palais et en venant de la rue du Commerce et de la rue de l'Église qui implique un carrefour dispendieux en espace de chaussée

OPTION 2.2
1. Rue du Commerce : sens descendant
2. Nouvelle rue : sens opposé (vers l'est)
3. Rues de l'Église en sens unique en zone de rencontre



FORCES
- Rupture plus faible de la trame verte et bleue de l'Auxigny car chaussée moins large
- Le cisaillement principal depuis l'avenue de la République par rapport aux flux qui viennent de la route de Saint-Palais peut être stocké sur la chaussée principale (voir zoom)

FAIBLESSES
- Captation des flux de chalandises moins bonne le matin (pic de consommation dans le centre-bourg)

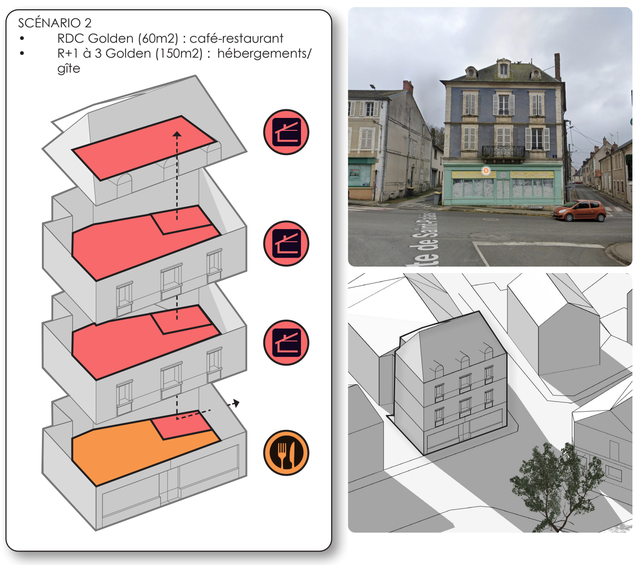
4. OPTIONS DE PROGRAMMATION POUR LE GOLDEN ET L'ANCIENNE GENDARMERIE :

Golden
- RDC Golden (60m2) : café-restaurant
- R+1 à 3 Golden (150m2) : Hébergements/gîte

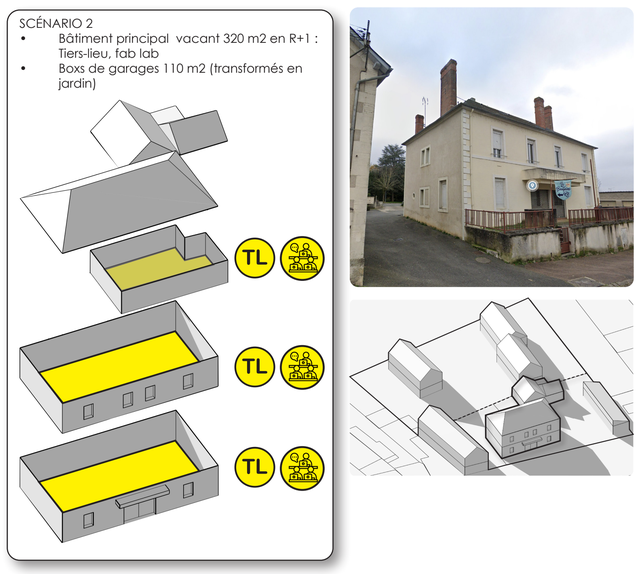
Ancienne gendarmerie
- Bâtiment principal vacant 320 m2 en R+1 : Tiers-lieu, fab lab
- Boxes de garages 110 m2 (transformés en jardin)

**«Tiers-lieu» : un local ou lieu dont l'usage est mixte et mêlant des usages de travail (coworkings, ateliers) et de loisir (café associatif, salles de loisirs divers). Il s'agit donc d'un troisième («tiers») type de lieu au croisement des deux autres.*
**«fab lab (contraction de l'anglais fabrication laboratory, « laboratoire de fabrication ») est un tiers-lieu équipé d'outils et machines en libre-service (car souvent très coûteux quand ils sont possédés à titre individuel), permettant un partage de compétences et de savoirs.*

SCÉNARIO 2
- RDC Golden (60m2) : café-restaurant
- R+1 à 3 Golden (150m2) : hébergements/gîte



SCÉNARIO 2
- Bâtiment principal vacant 320 m2 en R+1 : Tiers-lieu, fab lab
- Boxes de garages 110 m2 (transformés en jardin)



5. FOCUS SUR LES ESPACES PUBLICS DE LA PLACE DE LA MAIRIE

2. QUELLES PISTES POUR L'AVENIR DU BOURG DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY ?

SCÉNARIO 2 : LA REVALORISATION DE LA FAÇADE SUD DE LA PLACE DE LA MAIRIE

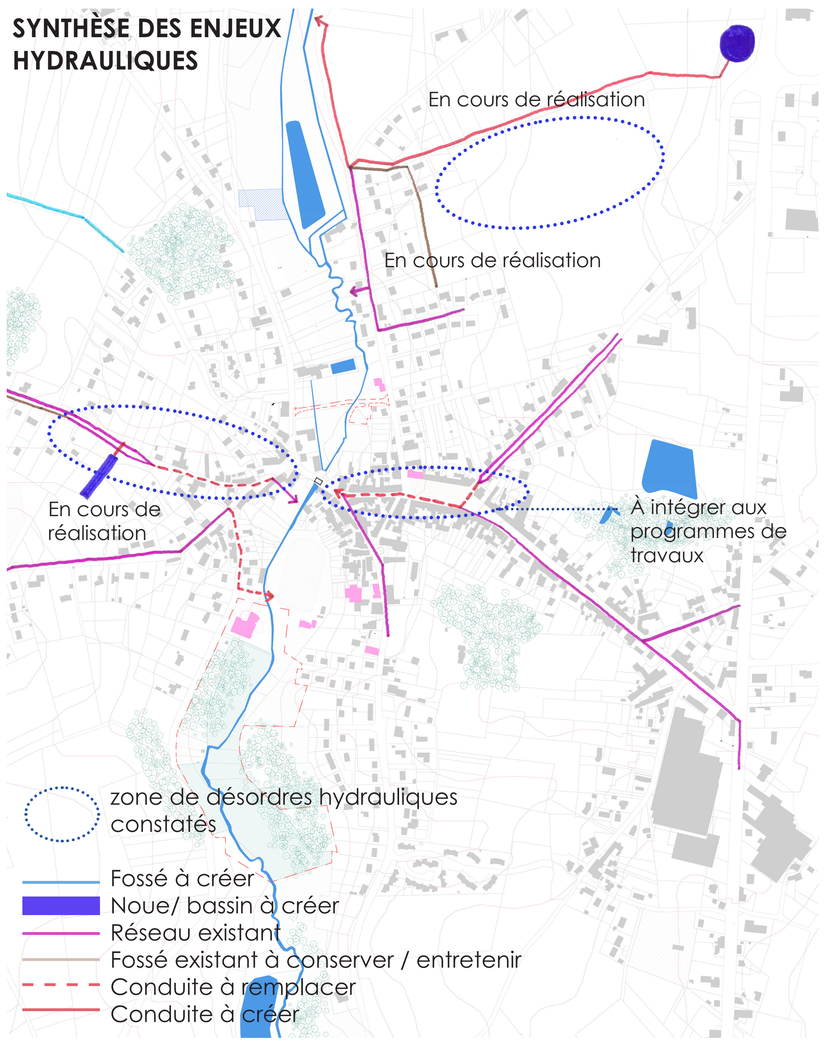
3. QUEL PHASAGE ATTENDRE EN FONCTION DES DEUX SCÉNARIOS ?

LIENS ENTRE PROBLÉMATIQUES HYDRAULIQUES ET POSSIBILITÉS DE PHASAGE

1. Les constats :
   - La géologie martinoise, argileuse et non poreuse, maintien l'eau en surface et a pour conséquence des épisodes pluvieux générateurs d'inondations.
   - Le réseau d'assainissement de la place de la Mairie et de la rue du Commerce est sous-dimensionné. Or la rue du Commerce est le maillon le plus bas de la chaîne d'assainissement insuffisamment dimensionnée, créant des débordements.
   - Cependant, la requalification de la rue du Commerce nécessite la réalisation préalable de la nouvelle rue de liaison (entre la rue de la poste et la route de Saint-Palais). Dès lors les conséquences de l'hydraulique en termes de phasage sont importantes.

2. Les intentions en termes de phasage du plan d'actions de revitalisation :
   - **Les aménagements développés doivent permettre d'accompagner voire d'alléger ces problématiques d'eaux pluviales.**
   - **La place de la Mairie doit être réalisée en première phase de travaux, pour des raisons évidentes d'effet de levier bénéfique pour l'ensemble du centre-bourg.**
   - **La réalisation de jardins de pluie sur la place de la Mairie** : ceux-ci consistent à réaliser des aménagements paysagers qui sont aussi des volumes de rétention poreux et enterrés qui temporisent la montée des eaux en cas de pluie. Ils doivent permettre d'améliorer l'état de l'assainissement avant de pouvoir définitivement la résoudre avec la requalification finale de la rue du Commerce, dans tous les scénarios.

SYNTHÈSE DES ENJEUX HYDRAULIQUES



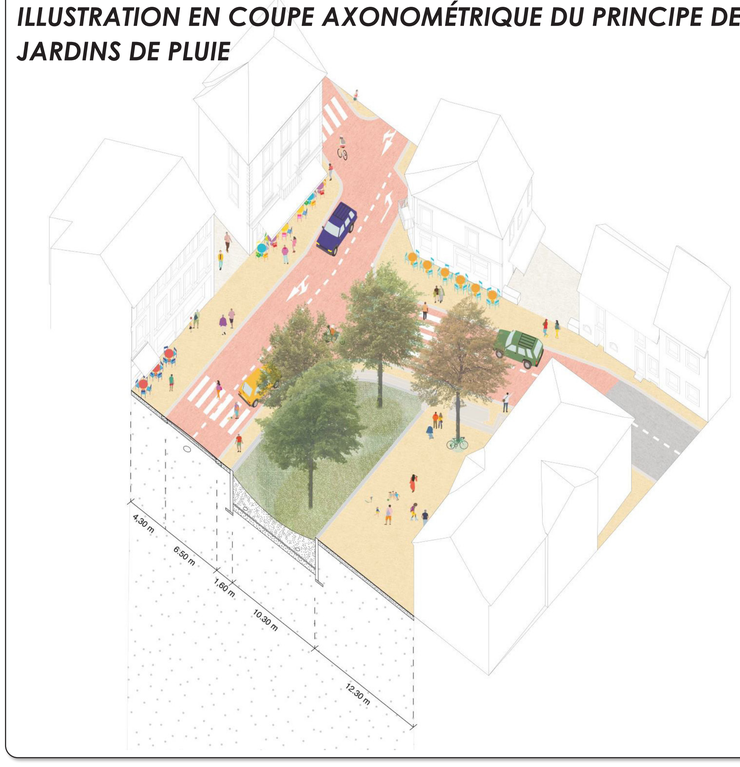
Référence de jardin de pluie à Fresnay l'Évêque (décaissement du volume de rétention pendant les travaux)

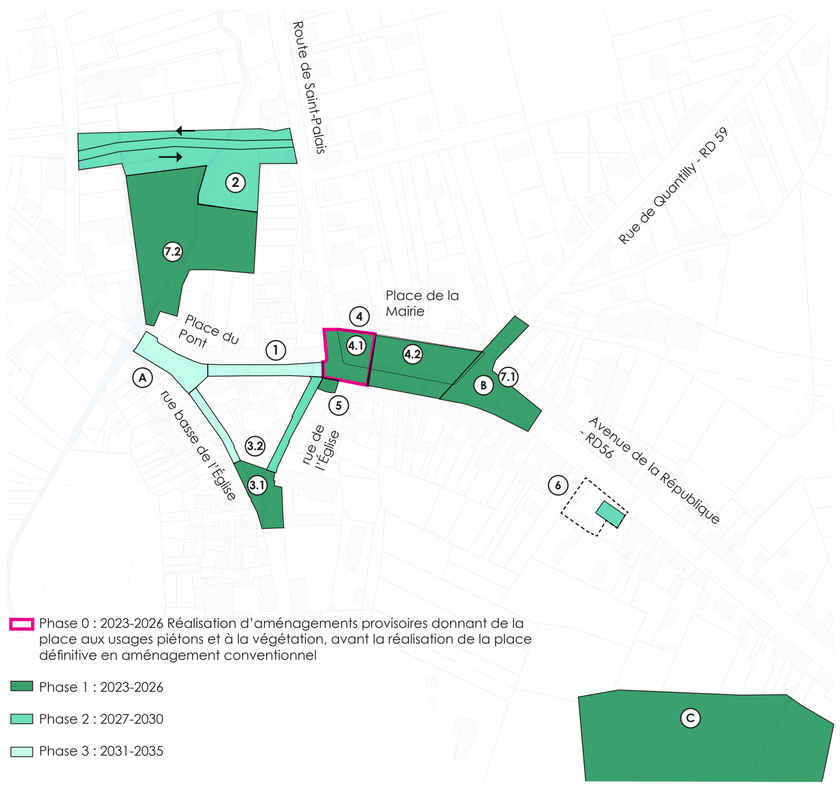
Référence de jardin de pluie à Fresnay l'Évêque (Résultat)

En conclusion il est important de noter que les scénarios présentés dans cette exposition ne sont pas figés mais modulables. Le choix du scénario final pourra comporter des éléments des deux scénarios, que les prestataires assembleront selon les choix des élus et du comité de pilotage de l'étude.

SCÉNARIO 1 : RECONQUÊTE DE LA RUE DU COMMERCE

ILLUSTRATION EN COUPE AXONOMÉTRIQUE DU PRINCIPE DES JARDINS DE PLUIE





PHASAGE D'ENSEMBLE

VARIABLES

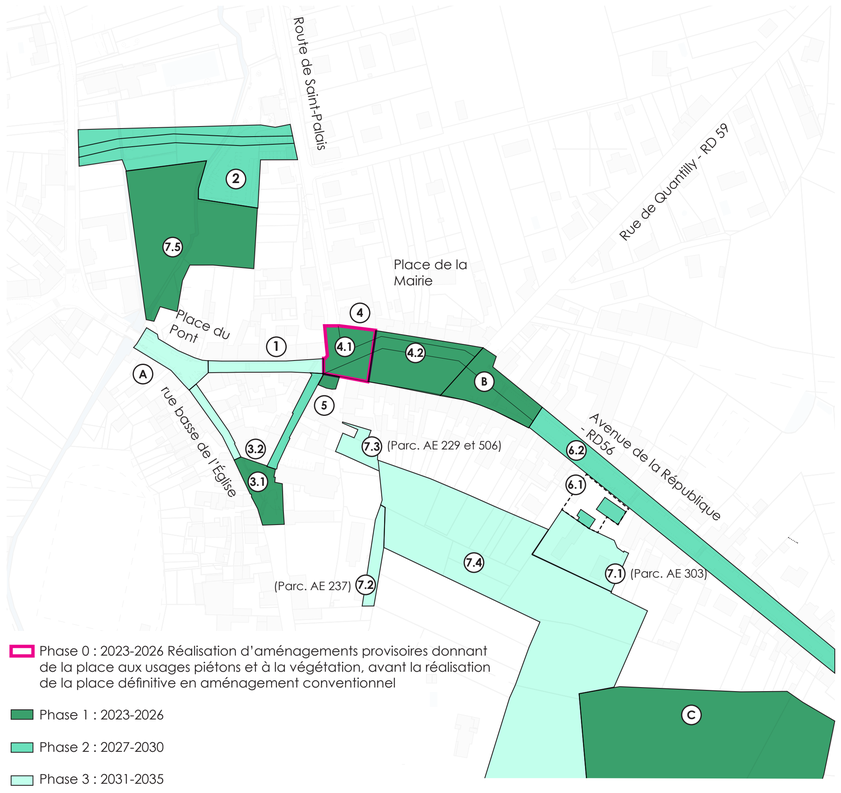
1. **Rue du Commerce :**
   Mise en sens unique et requalification des espaces publics en faveur des piétons, des modes actifs et de l'attractivité résidentielle
2. **Nouvelle rue :**
   Création de la nouvelle rue permettant le délestage de la rue du Commerce entre la route de Saint-Palais et la route de Méry-ès-Bois
3. **Rues de l'Église :**
   Requalification des rues de l'Église (haute et basse) avec mise en sens unique (sens giratoire avec la rue du Commerce)
   3.1 Création d'un parvis de l'Église
   3.2 Création de zone de rencontre dans les rues (haute et basse) de l'Église
4. **Place de la Mairie :**
   Requalification de la place de la Mairie en conservant le principe de répartition actuelle (l'espace principal reste du même côté)
   4.1 Création d'une place à usage piéton devant la Mairie, le Brother et le futur tiers-lieu du Golden et pacification du carrefour
   4.2 Végétalisation et confortement piéton de la place avec maintien de 40 places minimum
5. **Golden :**
   Rénovation du bâtiment dit du «Golden» et création d'un tiers-lieu avec un commerce associatif en RDC (épicerie en marché direct / bar associatif), coworking dans les étages.
6. **Gendarmerie :**
   Création de logements
7. **Paysage :**
   7.1 Création d'un jardin de pluie paysager sur la place de la Mairie et renforcement des jardins de l'Auxigny
   7.2 Equipement des jardins de l'Auxigny

INVARIANTS

A. **Place du Pont :**
   Requalification et mise en valeur
B. **Carrefour entre la route de Quantilly et l'avenue de la République :**
   Requalification et sécurisation du carrefour en faveur des piétons et des modes actifs
C. **Aménagement de l'Opération d'Aménagement Programmée* (OAP) dite de l'avenue de la République**
   ** OAP : Au sein du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les OAP sont des préconisations sur un secteur spécifique qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement.*

SCÉNARIO 2 : LA REVALORISATION DE LA FAÇADE SUD DE LA PLACE DE LA MAIRIE

ILLUSTRATION EN COUPE AXONOMÉTRIQUE DU PRINCIPE DES JARDINS DE PLUIE



PHASAGE D'ENSEMBLE

VARIABLES

1. **Rue du Commerce :**
   Mise en sens unique et requalification des espaces publics en faveur des piétons, des modes actifs et de l'attractivité résidentielle
2. **Nouvelle rue :**
   Création de la nouvelle rue, en sens unique, permettant le délestage de la rue du Commerce, entre la route de Saint-Palais et la route de Méry-ès-Bois
3. **Rues de l'Église :**
   Requalification des rues de l'Église (haute et basse) avec mise en sens unique (sens giratoire avec la rue du Commerce)
   3.1 Création d'un parvis de l'Église
   3.2 Création de zone de rencontre dans les rues (haute et basse) de l'Église
4. **Place de la Mairie :**
   Requalification de la place de la Mairie en inversant le principe de répartition des espaces piétons :
   4.1 Création d'une place à usage piéton devant la Mairie, le Brother et le futur tiers-lieu du Golden et pacification du carrefour
   4.2 Végétalisation et confortement piéton de la place avec maintien de 40 places minimum
   4.3 Pacification et passage en zone 30 pour le confortement des vélos.
5. **Golden :**
   Rénovation du bâtiment dit du «Golden» et création d'un local commercial de restaurant en RDC (60 m2) avec grande terrasse commerciale et de gîtes aux étages (120m2)
6. **Gendarmerie :**
   6.1 Création d'un tiers lieu + Fablab (180m2)
   6.2 Mise en zone 30 de l'avenue de la République
7. **Paysage :**
   Création d'un grand parc du «presbytère» en lieu de la zone N du PLU, à proximité directe du centre-bourg
   7.1 Création d'accès au parc sur l'avenue de la République
   7.2 Création d'accès vers le presbytère
   7.3 Création d'un accès vers la place de la Mairie
   7.4 Création d'un parc végétalisé avec programmation de jeux pour enfants (3-5 ans et 6-10 ans)
   7.5 Equipement des jardins de l'Auxigny

INVARIANTS

A. **Place du Pont :**
   Requalification et mise en valeur
B. **Carrefour entre la route de Quantilly et l'avenue de la République :**
   Requalification et sécurisation du carrefour en faveur des piétons et des modes actifs
C. **Aménagement de Opération d'Aménagement Programmée* (OAP) dite de l'avenue de la République**