

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ANNEXE - ETUDE ECONOMIQUE

PIECE DU PLU

1.1

1 .LES POTENTIALITES URBAINES

Un recensement exhaustif - Entre activité passée et contemporaine



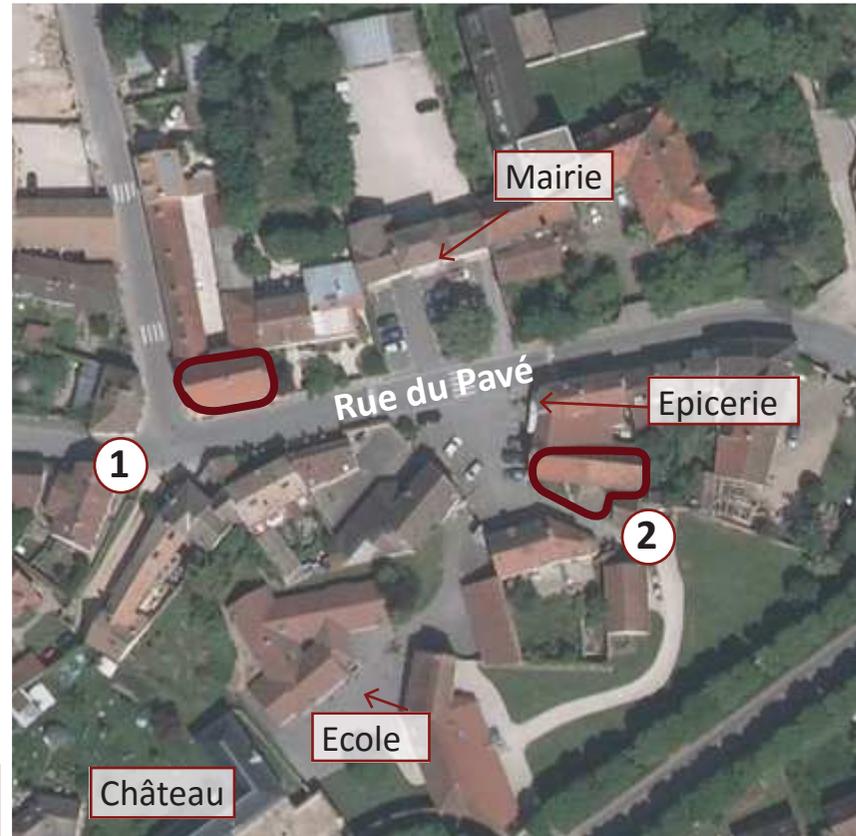
La commune du Tremblay-sur-Mauldre présente de nombreuses opportunités d'implantation de commerces ou d'activités au sein de son unité urbaine. L'objet de ce chapitre est de recenser de façon exhaustive l'ensemble des potentialités bâties pouvant accueillir un commerce, une activité, un atelier... sans tenir compte dans un premier temps de l'emplacement au sein de l'unité urbaine.

Chaque emplacement fait l'objet d'une première analyse atout/ contrainte afin d'évaluer le contexte et les possibilités futures.

Rue du Pavé



1 Au carrefour rue du Pavé et Grande rue, une ancienne épicerie et ancienne boucherie a été convertie en logements.
Les volumes sont importants avec 150m² avec un R+1.
L'emplacement reste cependant très contraint par l'absence de parking et par la circulation.
En revanche sa visibilité est importante.



2 Sur la place face à la mairie, la présence de l'épicerie renforce l'idée de centre qu'induit la présence de la place. Cependant, la présence de nombreuses voitures rendent l'espace très contraint. L'utilisation de l'espace public est ainsi très limitée.
Une opportunité commerciale à côté de l'épicerie renforcerait l'identité de la place ou peut permettre l'installation d'une activité tertiaire en centre-bourg. Il s'agit d'un ancien bistrot aujourd'hui converti en logements et propriété de la commune.
La surface disponible est d'environ 60 m² avec un petit espace de stockage à proximité qui appartenait auparavant à la boulangerie.



Grande rue



1 Au sein du corps de ferme donnant sur la Grande Rue, un atelier de menuisier qui arrive en fin d'activité. Cet emplacement qui regroupe atelier, espace de stockage et stationnement permet de valoriser le patrimoine agricole tout en permettant l'installation de l'artisanat sur la commune.

Direction Pontchartrain



2 Un grand espace de stationnement dédié à l'activité du propriétaire ainsi qu'un vaste espace de stockage est situé en arrière du corps de ferme.

3 A l'entrée de la cour un petit atelier avec un espace de stationnement au sein de la cour peut offrir une opportunité pour une activité ou un espace de stockage. Sa taille reste la principale contrainte : 50m²



Grande rue



1 Dans la Grande rue, un espace d'un ancien atelier avec une surface de 75m² n'est plus en activité aujourd'hui mais présente un emplacement avec stationnement et en entrée de bourg.



2 A l'entrée de la Grande Rue, un emplacement d'ancienne activité est vacant et présente un espace de stationnement et une surface de 80 à 90 m² en R+1 avec une accessibilité pour camionnette ou déchargement en rez-de-chaussée. En entrée de bourg et sur une route passante, la visibilité n'est pas négligeable pour cet espace.



Grande rue



1

Le corps de ferme en entrée de ville présente un large espace bâti et ouvert en cour permettant un espace de stationnement et de circulation large.

Inadaptée pour l'activité agricole contemporaine, une partie des locaux peut accueillir un autre type d'activité ou de commerce. La présence de logements à proximité (cour commune) ne permet pas l'accueil d'activités bruyantes ou gênantes pour une cohabitation.

L'emplacement comprend près de 250m² de surface et des volumes conséquents en RDC.



Rue du puits d'hiver



2

Au sein du même corps de ferme, des espaces de stockage sous forme de hangars avec une ouverture sur la rue du puits d'hiver présentent une surface de près de 350m².

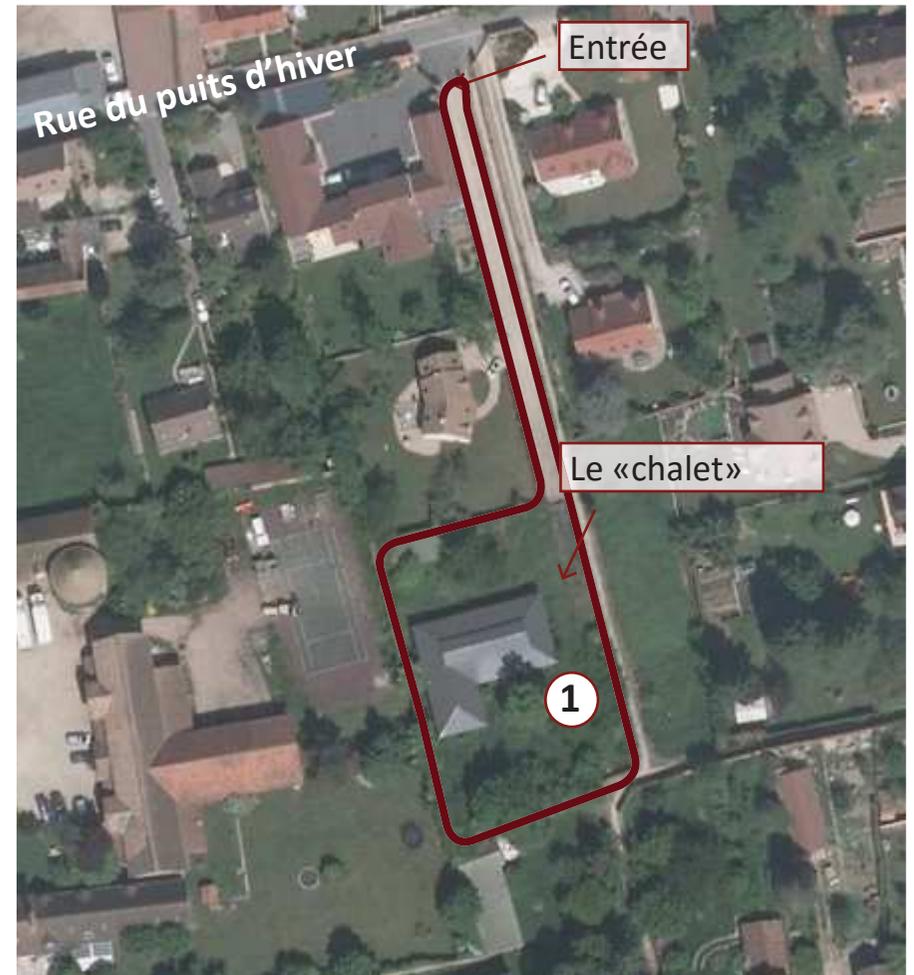
L'emplacement nécessiterait un réaménagement et réfection des hangars dans le cadre de l'accueil d'une activité.



Le «chalet»



- 1 Au plein coeur du bourg, à proximité d'une sente communale le site privé dit du «chalet» présente une surface de 1800 m² dont 300m² dédiés au «chalet» en lui-même.
Ce site prévoit d'accueillir différentes activités, tertiaires notamment, bureau d'étude...
Son emplacement central ainsi que ses capacités d'accueil et de stationnements en font un site stratégique dans l'accueil d'activités au Tremblay.

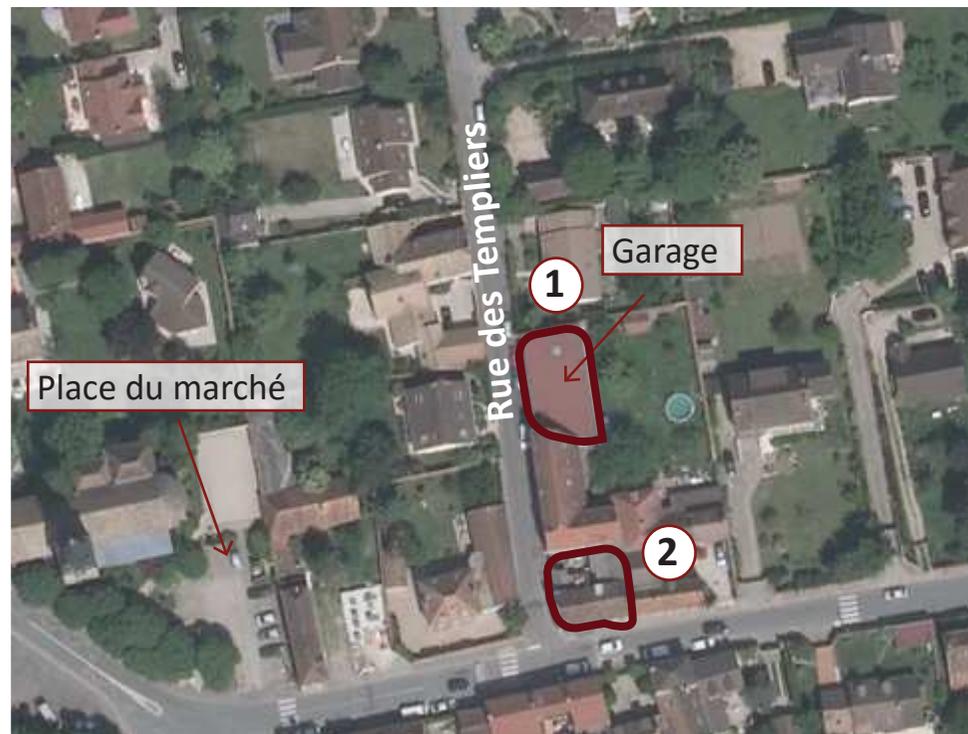


Rue des templiers



1

La rue des Templiers accueille un garage de réparation automobile. Les stationnements liés à son activités ont tendance à encombrer la rue des Templiers. Son emplacement reste tout de même un bon avantage par sa proximité avec le centre bourg. Trouver un emplacement sur la commune plus adapté à cette activité fait partie de l'étude actuelle. Sa délocalisation pourrait être envisagé au sein d'une zone artisanale mêlant d'autres activités.



2

Le café à l'entrée de la rue des Templiers fait l'objet d'une rénovation grâce à l'élaboration d'un dossier FISAC et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Son emplacement permet une bonne visibilité et reste à proximité du centre-bourg.



Rue du Général de Gaulle / Rue du Pavé

1

Afin de résorber la dangerosité du virage et permettre l'utilisation de la maison de l'ancienne boulangerie, la mise en valeur par un commerce de la maison en intégrant le stationnement en arrière cour.

La possibilité d'investir la cour pour accéder aux différents commerces permettrait de valoriser cet espace identifié comme inaccessible et dangereux à l'heure actuel.

Cet espace pourrait recevoir aussi un espace en terrasse.



Rue du Général de Gaulle / Rue du Pavé



1 La seconde place au Tremblay-sur-Mauldre se situe place du marché, une esquisse de centralité est ébauchée par la présence du carrefour des voies principales de circulation, la présence de commerces à proximité, l'église et un espace consacré au marché hebdomadaire. De même, la présence d'un espace de rassemblement à l'arrière de la place contribue à former une première centralité.
La présence d'un carrefour très passant et large reste la principale faiblesse de cet espace et ne permet pas aujourd'hui de tenir le rôle de véritable centre au Tremblay.



Rue des templiers

A l'angle, un ancien salon de coiffure (1) occupait le RDC du bâtiment et présente un espace de stationnement d'environ 4 places. Le bâtiment se prolonge puis donne sur la nouvelle épicerie/bar à fromages (2). Cette dernière possède actuellement une petite terrasse de 4 à 6 places en devanture.

①



En face du bar-à-fromages (3), le bâtiment présente une opportunité de volumes intéressants pour une activité en centre-bourg. Un espace à proximité permet d'accueillir le stationnement. La surface proposée sur R+1 atteint environ 50m².



Impasse Blaise Cendrars



1 Au sein de l'impasse Blaise Cendrars, la présence d'un ancien atelier chez le particulier avec espace de stationnement, relativement lumineux pourrait encore accueillir une activité ou de l'artisanat d'art. Il a jusque là accueilli successivement un ferronnier et un serrurier, actuellement il n'accueille aucun activité ou commerce.



2 Dans la rue du Gal de Gaulle, chez le particulier, le hangar accueillait un menuisier. Actuellement, il reste accessible et fonctionnel mais n'est pas utilisé.



Rue Ste Geneviève

- 1** Rue Ste Geneviève une parcelle présente un bâtiment en très mauvais état qui ne pourrait pas accueillir d'activité en l'état. En revanche, la parcelle présente une bonne accessibilité et une surface de 150m² environ. Le quartier résidentiel en revanche entraîne quelques contraintes de voisinage.



Le Taillis

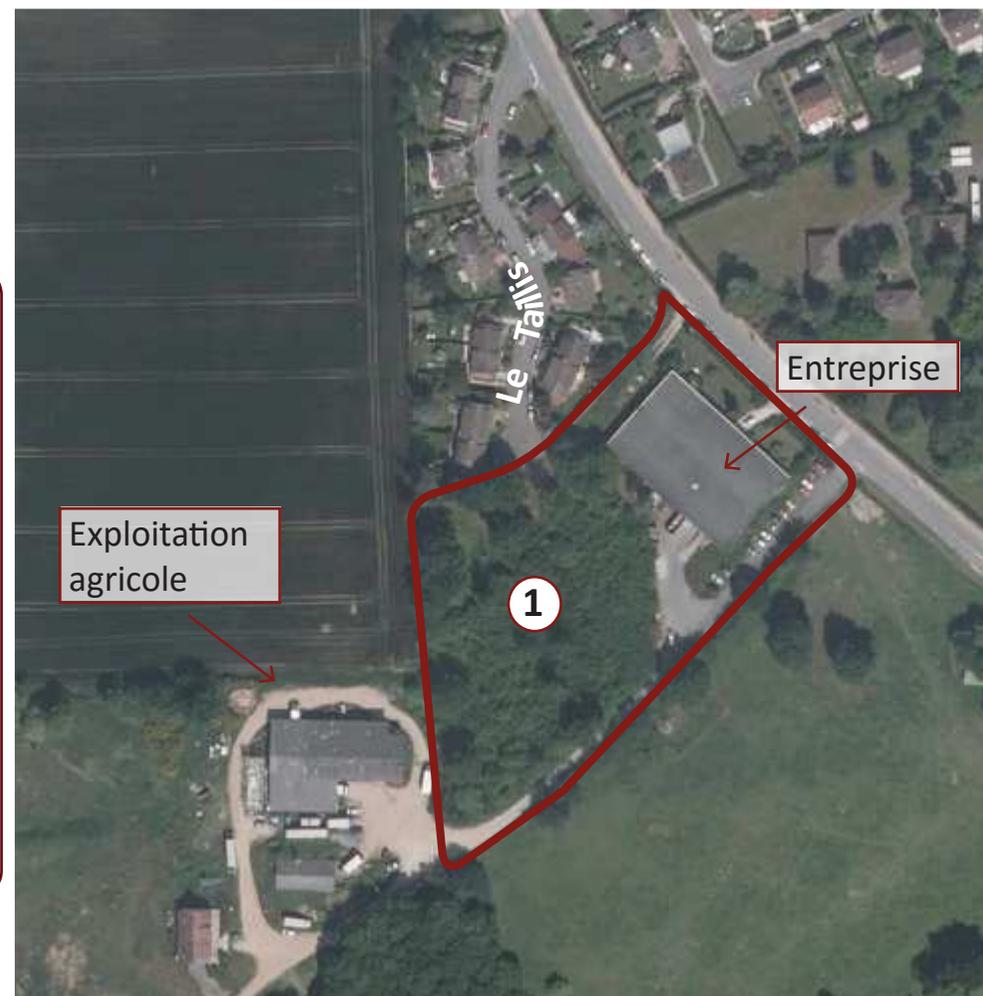
1 L'espace consacré à l'entreprise de reconditionnement présente une grande opportunité pour la création d'une zone artisanale. Actuellement le stationnement n'est pas vraiment optimisé et la restructuration de cet espace pourra permettre une mutualisation de certains espaces et une valorisation des aménagements.



Actuellement, quelques arbres de hauts jets ponctuent et entourent la parcelle. Le reste de la parcelle est occupée par de la végétation en friche.



La proximité directe du lotissement du Taillis et d'une exploitation à l'ouest entraîneront un aménagement permettant la cohabitation et la mixité d'usage.

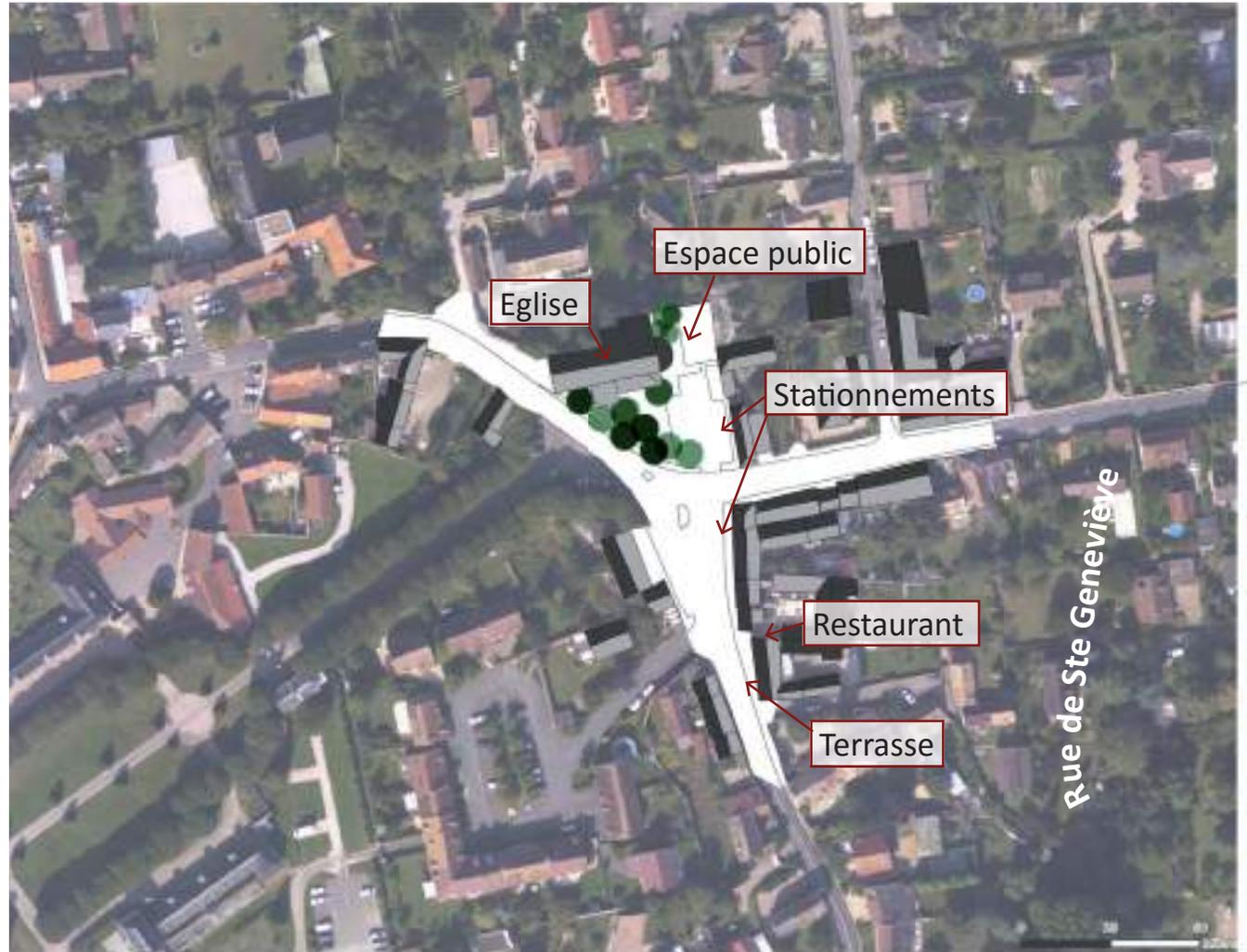


2. ORIENTATIONS URBAINES

Place de l'église

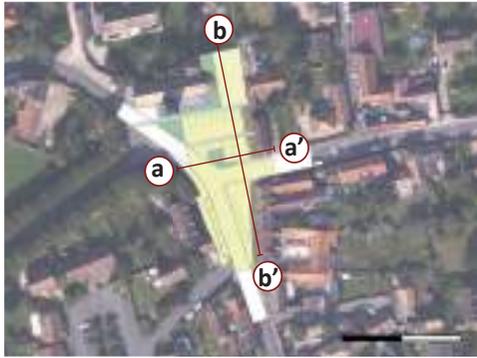
- 1** Un espace public restreint et écarté des dynamiques et difficilement accessible.
Une circulation rapide et peu de visibilité ou d'espace pour le piéton.
Des tilleuls anciens peu mis en valeur.
Un espace central morcelé.

Une centralité à recréer

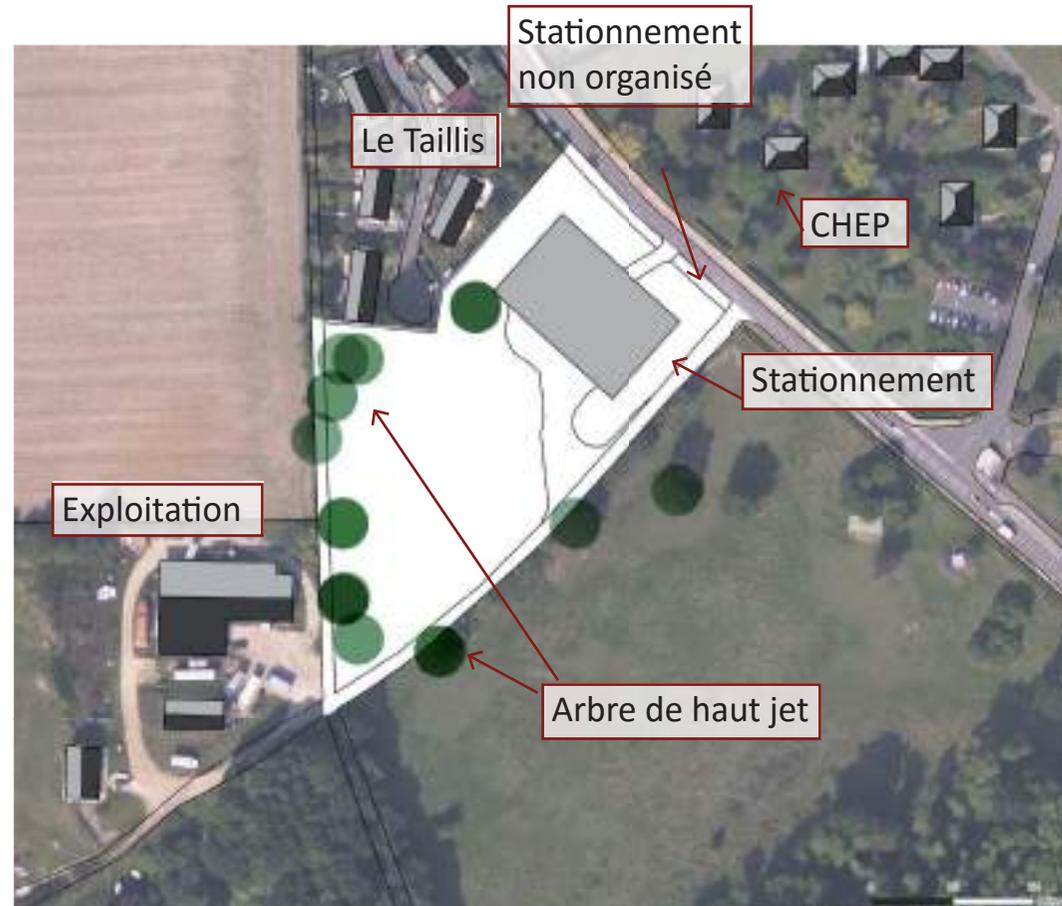


2 Le carrefour central est reconsidéré dans ses proportions afin de le rendre plus facilement traversable. La centralité de la place s'organise autour d'un arbre symbole et les commerces potentiels. Le traitement au sol permet d'identifier un espace central qui est marqué par le linéaire bâti plutôt qu'un espace de stationnement. Un espace de terrasse leur est réservé et le stationnement sur la place est réorganisé afin de pouvoir accueillir un marché.

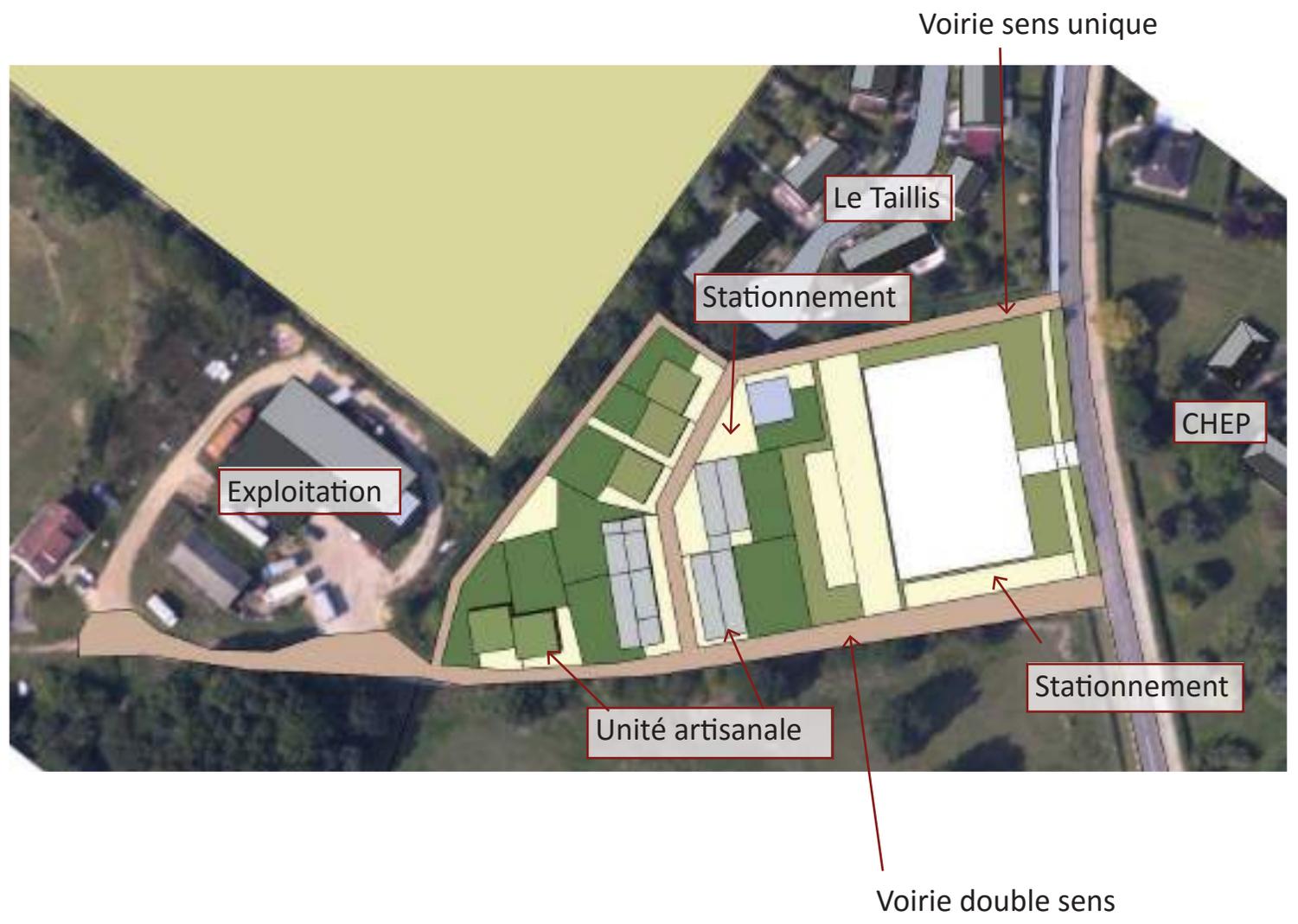


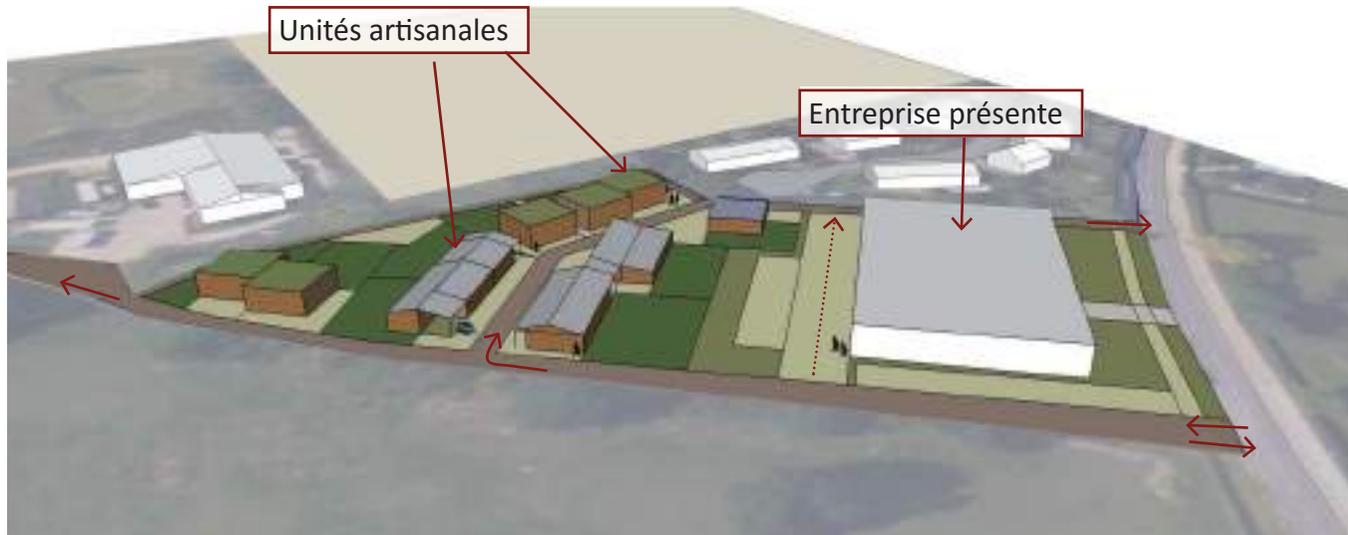


- 1** Un stationnement sur le trottoir de la parfumerie dangereux et peu organisé.
Des circulations peu organisées.
Un arrière plan végétalisé avec quelques arbres de haut jet à préserver.
La proximité d'un lotissement et d'une exploitation
- Une opportunité de valoriser l'ensemble par la création d'une zone artisanale aménagée.



2 La création d'une zone artisanale au Tremblay s'accompagne d'une possible offre diversifiée de terrain et d'unités artisanales comprises entre 90 et 200m². Les terrains présentent des surfaces variables et adaptables en fonction du type d'activité.





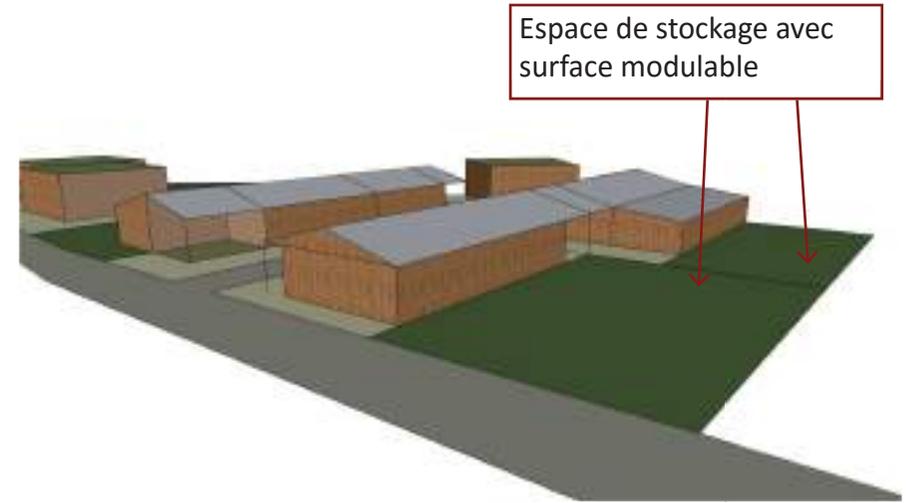
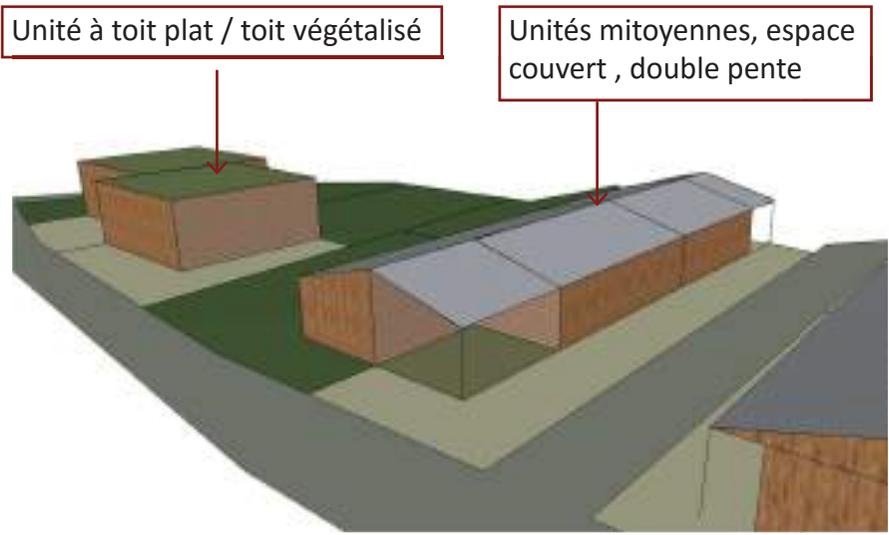


2 Quelques arbres de hauts jets et de bonne qualité en lisière de parcelle devront être conservés et intégrés à la requalification des lisières de la zone artisanale. Un espace central pourra être conservé et mené en bosquet afin d'utiliser la végétation déjà en place pour créer des espaces de transitions et séparatifs.

2 Le traitement des abords de la zone artisanale permet une valorisation de l'image des entreprises présentes. Le stationnement ne sera plus présent en façade mais aux abords de l'entreprise de reconditionnement et au sein des unités artisanales. L'affichage publicitaire sera mutualisé et pourra reprendre les codes d'une charte graphique déjà présents au sein du PNR.



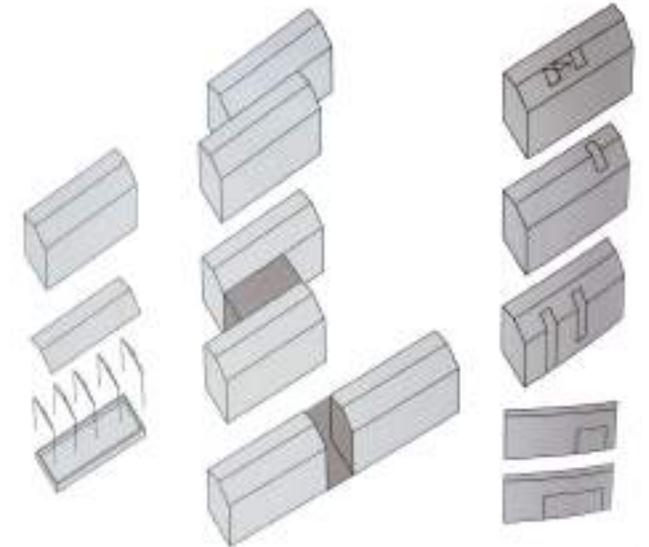
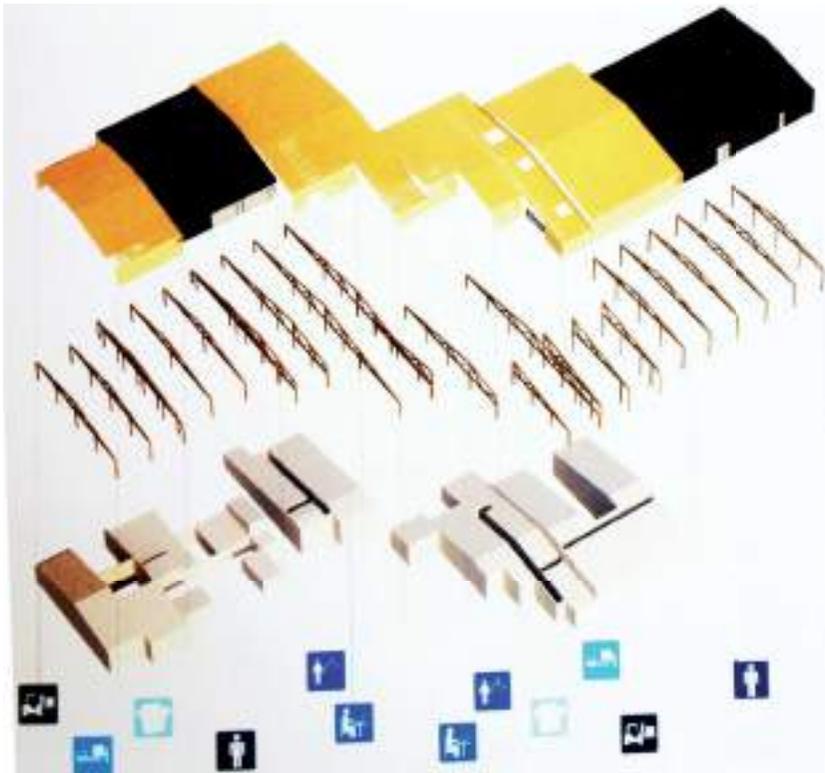
2 La qualité de la zone artisanale est directement liée à la qualité et recherche d'un caractère architectural commun et homogène sans entraver le bon fonctionnement de l'activité.
L'espace de stockage relayé à l'arrière des bâtiments et certains espaces mutualisés comme les stationnements ou voirie de desserte pourront être mis en place.
Dans le souci d'optimiser l'espace, les bâtiments peuvent être mitoyens et éviter d'être implantés en milieu de parcelle.



Références



Vue d'ambiance avec les bâtiments mitoyens et un espace parking végétalisé (Mt + Br = Modularité, concours d'idées CAUE Loire Atlantique)



Structure initiale et variantes architecturales sur la zone artisanale.

La mitoyenneté des bâtiments permet de mutualiser certains espaces comme les bureaux, les espaces sanitaires pour optimiser les surfaces d'entrepôt et de logistiques. La mutualisation de certains espaces permettant aussi une économie d'échelle pour les entreprises qui s'implantent.

2



Parc d'activités Le Cassé à Saint-Jean (31) - J.Y. Puyo, architecte.
Conserver et implanter la trame bocagère entre unité d'activité.



Entreprise de menuiserie, charpente, agencement à Saint-Vincent-des-Landes (44) - Philippe Misériaux, architecte.
Exemple d'unité artisanale de menuiserie et charpente.



Parc d'activités du lac de la Monnerie à La Flèche (72) - Feuille à feuille, paysagistes
Exemple de voirie et desserte



Centre technique municipal à Sucé-sur-Erdre (44) - DLW, architectes -
Exemple intérieur d'un hangar pour un centre technique



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59)

CONTACTS

MAIRIE DU TREMBLAY :

17 Rue Pavé 78490 Tremblay sur Mauldre -
01.34.87.82.64

CITTANOVA :

5 rue de la gare de Légé, 44 000 Nantes -
02.40.08.03.80 - lise.le.gargasson@gmail.com

