

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de La Celle-Saint-Avant



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr
site : www.urban-ism.fr

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3

APPROBATION

octobre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

I. La Roseraie II	3
A. Objectifs	3
B. Programme	3
C. Parti d'aménagement	3
1. Déplacements.....	3
2. Programme et forme urbaine.....	5
3. Espaces publics et aménagements paysagers	7
II. Le Puisard	9
A. Objectifs	9
B. Programme	9
C. Parti d'aménagement	9
1. Déplacements.....	9
2. Programme et forme urbaine.....	11
3. Espaces publics et aménagements paysagers	11
III. Le Poteau Rouge	14
A. Objectifs	14
B. Programme	14
C. Parti d'aménagement	14
1. Déplacements.....	14
2. Programme et forme urbaine.....	14
3. Espaces publics et aménagements paysagers	16

I. LA ROSERAIE II

NB : Seule la partie sud du site est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Elle est dénommée Roseraie II. L'extension prévue au nord est dénommée Roseraie III. Les OAP ont été cependant schématisées sur l'ensemble du quartier afin d'aboutir à un fonctionnement cohérent et expliciter l'image urbanistique du quartier recherchée à plus long terme.

A. OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur aux portes du centre-bourg, destiné à recevoir la majeure partie du développement urbain prévu par le PLU, en respectant les objectifs suivants (cf. Etat initial) :

- ➔ réussir une greffe urbaine entre les parties densément bâties du centre-bourg, au nord, et le lotissement communal de la Roseraie I, au sud ;
- ➔ mettre en valeur, préserver les vues identitaires sur l'église de la Celle-Saint-Avant ;
- ➔ s'appuyer sur la trame verte préexistante, et la valoriser ;
- ➔ créer un espace de convivialité structurant au sein du quartier.

B. PROGRAMME

La Roseraie II représente une superficie de l'ordre de 1 ha, soit un potentiel d'une douzaine de logements environ sur la base d'une densité moyenne de 12-15 logements à l'hectare. L'extension projetée à la Roseraie III couvre une superficie de 2.3 ha constructibles (hors parc arboré et vergers existants à protéger) permettant d'accueillir une trentaine de logements supplémentaires.

Le quartier comportera des logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire et du petit collectif. Le programme de logements devra comporter 20% de logements à caractère aidé (locatif à caractère social ou communal, location/accession à la propriété, accession sociale à la propriété...).

C. PARTI D'AMENAGEMENT

1. Déplacements

La desserte du quartier est à réaliser par une voirie mixte (véhicules/piétons) se connectant aux voies de desserte préexistantes de la Roseraie I. Dans le cadre de la réserve foncière nord (Roseraie III), la pertinence de connexions viaires avec la rue de la Verdinière, et avec la voie de desserte existante à l'est, seront à étudier.

Une liaison douce est à aménager en direction de la rue de la Verdinière (emplacement réservé dans le cadre du PLU) et en direction de la coulée verte prévue à l'est du quartier, ainsi qu'au sein de cette coulée verte.

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DE LA ROSERAIE II
 (pour les prises de vues, cf. les reports numéros de la cartographie)



Panoramique du site vu depuis la rue de la Verdinière



Panoramique du site vu depuis l'ancienne route de Descartes

1



1/ Ancienne route de Descartes peu aménagée pour les piétons sur la portion comprise entre la rue de la Verdinière et la place de la Mairie

2



2/ Entrée verte du site depuis l'ancienne route de Descartes

3



3/ Ensemble bâti de qualité, rue de la Verdinière, en amorce de lisière nord du site

4



4/ Ligne de vergers à la lisière sud du site, se terminant par un noyer remarquable

5



5/ Vue sur l'église depuis le chemin d'accès est à l'opération de la Roseraie I

6



6/ Vue sur l'église et le site de puis le lotissement de la Joubardière

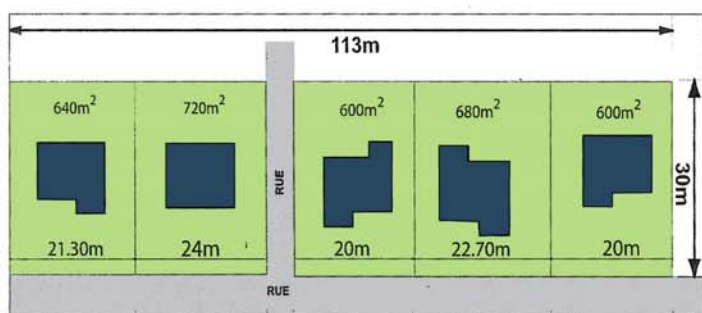
2. Programme et forme urbaine

A terme, l'organisation du quartier reposera sur une place structurante et conviviale. L'aménagement de la Roseraie II doit donc amorcer cette place et la structurer par des accroches bâties. Les programmes de logements aidés, des opérations d'habitat groupé, pourront avantageusement s'y implanter avec de préférence du stationnement externalisé et mutualisé à l'arrière des lots, afin que la place ne prenne pas l'aspect d'un grand parking.

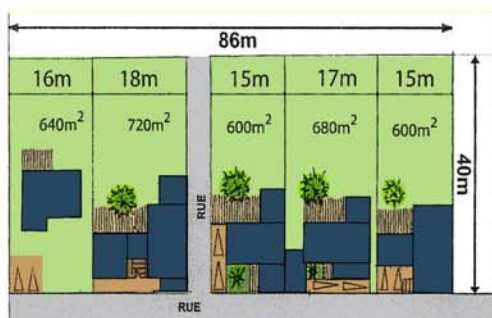
Afin de créer un effet de rue, les voies de desserte seront également travaillées par certaines implantations bâties à l'alignement de la voie.

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples ci-après).

Pour la Roseraie III, dans le cadre de la recherche d'une greffe urbaine avec le bourg ancien, la qualification de la rue de la Verdinière se fera par des accroches bâties dessinant une rue de la Verdinière élargie afin d'accueillir un espace de liaison piétonne et de fleurissement ponctuel en pied de mur ou de façade. L'objectif est également de sécuriser l'entrée du quartier sur la rue de la Verdinière en élargissant l'angle visuel, que cette entrée soit uniquement piétonne ou non.



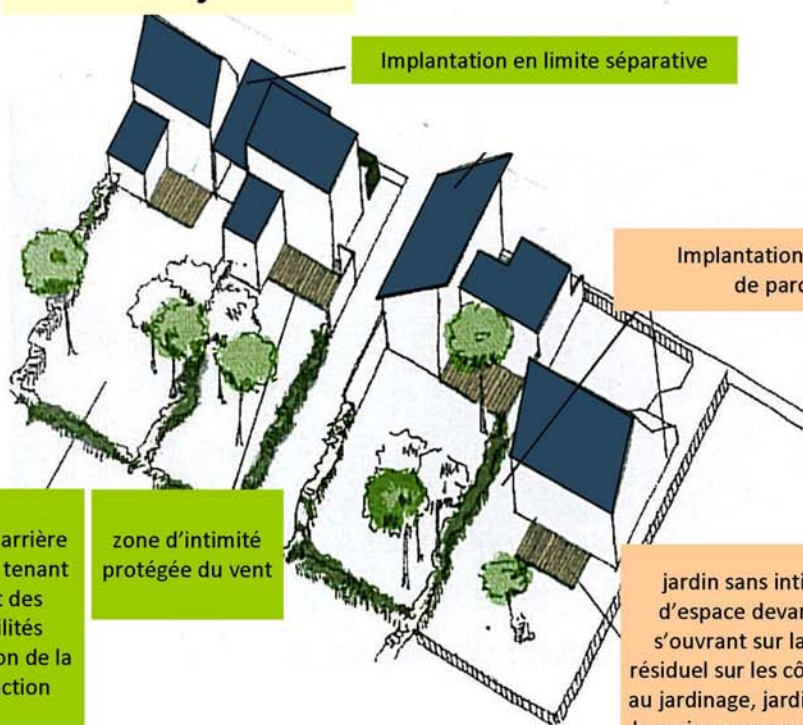
parcelles de 600-700 m² avec implantation du bâti au milieu de la parcelle



Le même nombre de parcelles avec les mêmes superficies, mais selon une configuration étroite observée dans les centres-bourgs avec implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté : moins de longueur de voirie et de réseaux et plus d'intimité.

sources : CAUE du Morbihan

Vue sur jardin



jardin à l'arrière d'un seul tenant offrant des possibilités d'extension de la construction

zone d'intimité protégée du vent

Implantation en milieu de parcelle

jardin sans intimité, perte d'espace devant la maison s'ouvrant sur la rue, espace résiduel sur les côtés, impropres au jardinage, jardin à l'arrière de la maison sans profondeur pour les plantations, les jeux pour enfants...

3. Espaces publics et aménagements paysagers

La voie principale de desserte aura un profil de voirie mixte (piétons/véhicules), d'une largeur minimum de 5 m. Il conviendra de l'élargir sur certaines portions afin d'animer la voie avec un traitement paysager en épaisseur (événements, création de parc de stationnement, placette structurée par du bâti...).

Eventuellement, des espaces mutualisés de collecte des ordures ménagères seront recherchés en des points les plus appropriés afin de limiter le passage des véhicules de purge à l'intérieur du quartier.

La place centrale structurante animera le cœur de quartier. Elle présentera une géométrie irrégulière, structurée par des accroches bâties et servira de support à une mise en scène de la perspective sur l'église.

L'est du site sera traité sous forme d'une coulée verte arborée, dans le registre des bosquets arborés et du verger rappelant la trame verte environnante. Le noyer remarquable sera conservé et intégré à cette coulée verte. Une liaison douce devra la parcourir.

Dans le cadre de la Roseraie III, la coulée verte se poursuivra jusqu'au parc arboré et verger préexistants au nord du site et protégés dans le cadre de ce PLU. Cet espace vert fera ainsi partie intégrante du quartier et devra être parcouru d'une liaison douce.



II. LE PUISARD

NB : Pour une meilleure compréhension, le schéma reproduit l'aménagement projeté rue des Déportés pour l'opération communale de réalisation de logements à destination des personnes âgées et d'un parc de stationnement pour le centre-bourg afin de montrer la connexion piétonne souhaitée entre ces deux opérations.

A. OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur à l'arrière du centre-bourg, en respectant les objectifs suivants (cf. Etat initial) :

- ➔ réussir une greffe urbaine avec les parties anciennes du centre-bourg ;
- ➔ mettre en valeur, préserver les vues identitaires sur l'église de la Celle-Saint-Avant ;
- ➔ s'appuyer sur la trame verte préexistante, et la valoriser ;
- ➔ créer un espace de convivialité au sein du quartier.

B. PROGRAMME

Le Puisard représente une superficie de l'ordre de 1 ha, soit un potentiel d'une douzaine de logements environ sur la base d'une densité de 12-15 logements à l'hectare, tenant compte de la configuration particulière du site et de la réalisation d'un verger collectif au cœur du quartier.

Le futur quartier comportera des logements individuels purs et/ou individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire. Le programme de logements devra comporter 20% de logements à caractère aidé (locatif à caractère social ou communal, location/accession à la propriété, accession sociale à la propriété...).

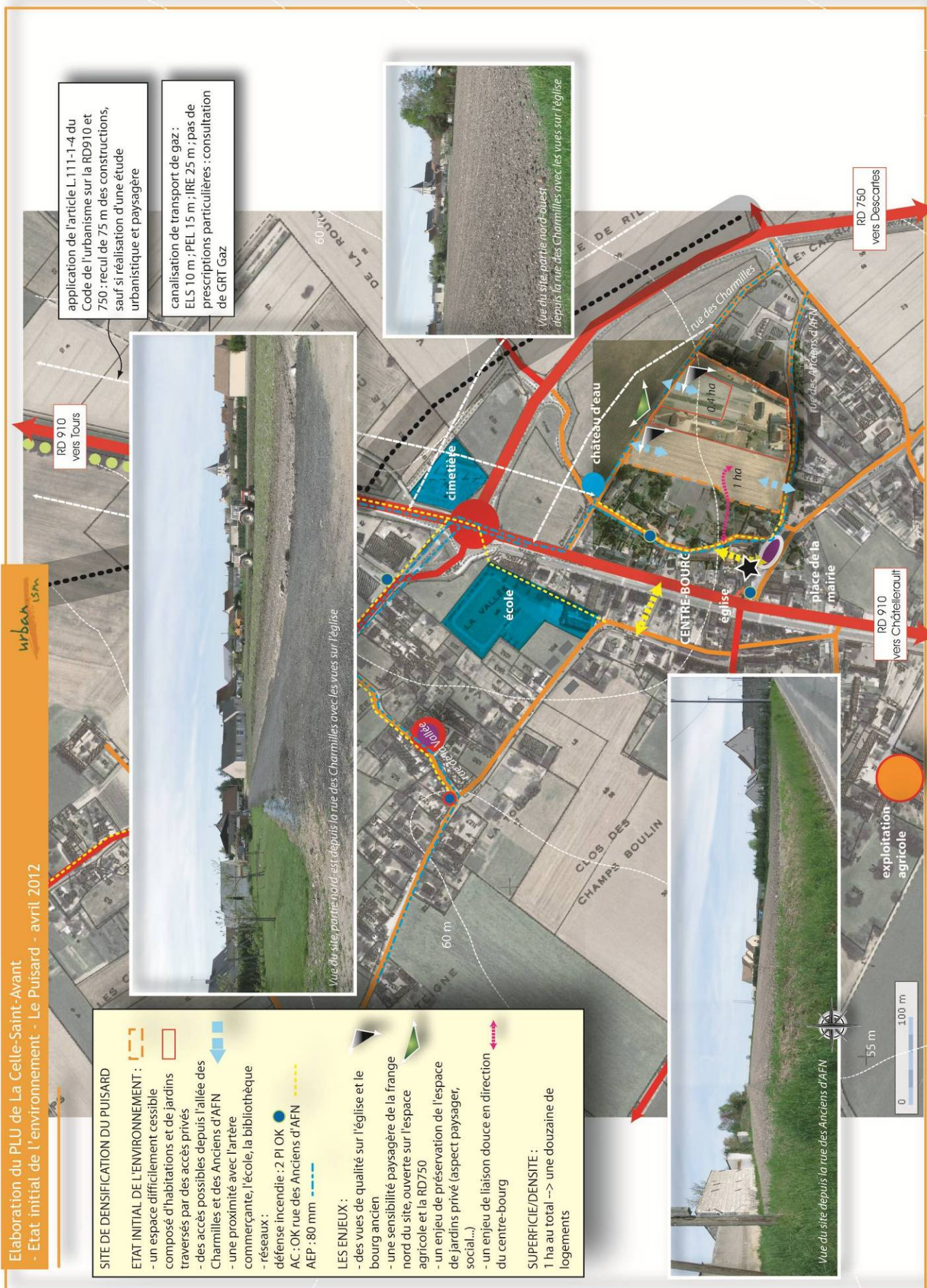
L'opération communale, rue des Déportés, comportera un programme de logements de plain-pied de 3 logements minimum, au nord, et un parc de stationnement pour le centre-bourg, au sud.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

1. Déplacements

La desserte du quartier s'effectuera par deux voies en impasse débouchant pour l'une, sur la rue des Anciens d'AFN, et pour l'autre, sur l'allée des Charmilles. Elles se termineront par une placette paysagée facilitant le demi-tour des véhicules. Afin d'éviter la circulation des engins de dépurcation au sein de ce petit quartier, un point de collecte des ordures et déchets ménagers pourra être organisé à l'entrée du quartier.

Une liaison douce est à aménager en direction du verger collectif et de l'extension du quartier prévus au nord, ainsi qu'en direction du parking projeté rue des Déportés.



2. Programme et forme urbaine

Afin de créer un effet de rue, les voies de desserte seront travaillées par des implantations bâties à l'alignement de la voie privilégiées. Les placettes de l'impasse serviront également de support à une implantation des constructions à l'alignement, à l'image de la cour carrée de certaines anciennes fermes de la commune.

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples, ci-après)

Sur l'ensemble du site, l'implantation et la hauteur des constructions devront être étudiées de manière à conserver une partie des vues sur l'église.

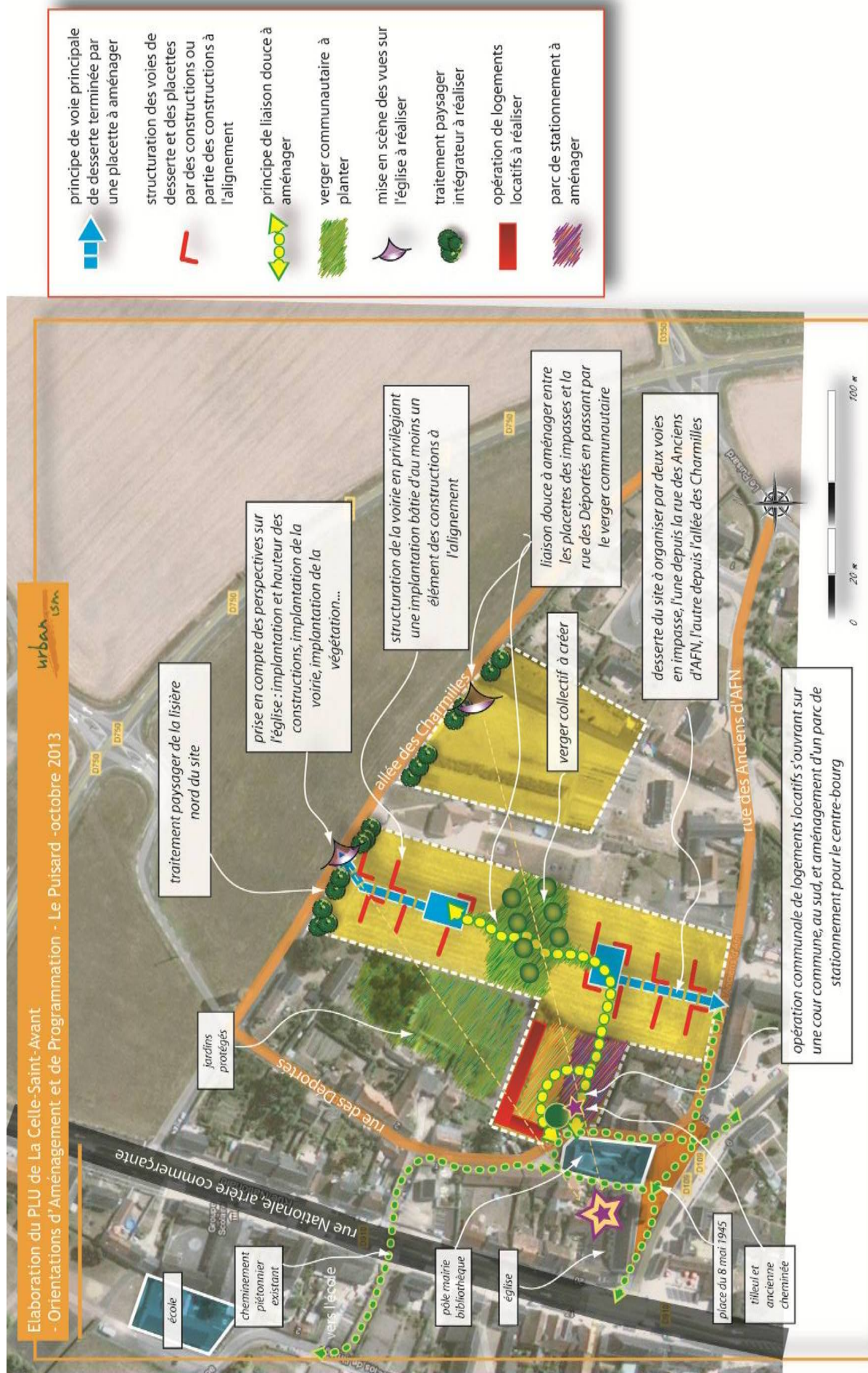
3. Espaces publics et aménagements paysagers

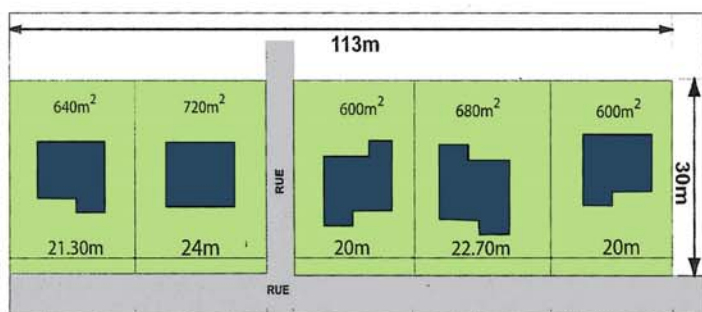
Les impasses auront un profil de voirie mixte (piétons/véhicules), d'une largeur minimum de 5 m. Il conviendra de les qualifier par un traitement paysager en adéquation avec l'objectif de préservation des vues sur l'église.

Des espaces mutualisés de collecte des ordures ménagères seront recherchés à l'entrée des impasses afin d'éviter aux véhicules de puration de pénétrer à l'intérieur du quartier.

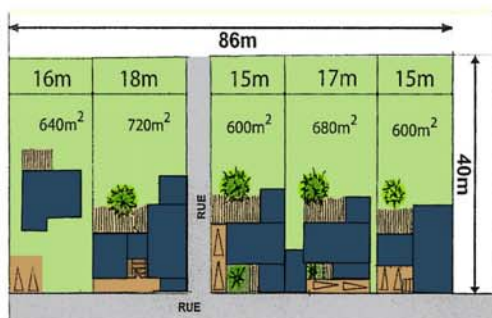
A l'image des espaces de jardins et de vergers caractérisant cette partie du bourg, un verger collectif sera planté en partie médiane du site. Il sera traversé par une liaison douce permettant aux habitants du quartier et de l'opération de logements communaux de la rue des Déportés d'en profiter. Du point de vue de ses dimensions, sa superficie minimale sera de 1200 m². Le ou les alignements d'arbres fruitiers pourront avantageusement mettre en valeur les perspectives sur l'église.

Sauf impossibilités techniques ou mise en danger de la population, l'aménagement de l'opération de logements locatifs communaux et du parc de stationnement veillera à protéger et mettre en valeur le tilleul remarquable et l'ancienne cheminée, éléments identitaires et atypiques de cette partie du bourg.





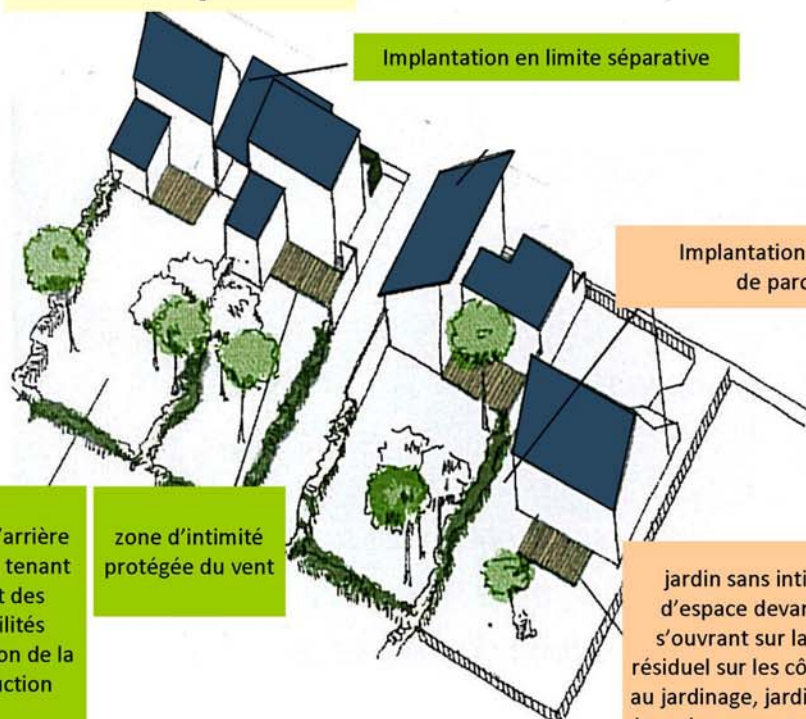
parcelles de 600-700 m² avec implantation du bâti au milieu de la parcelle



Le même nombre de parcelles avec les mêmes superficies, mais selon une configuration étroite observée dans les centres-bourgs avec implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté : moins de longueur de voirie et de réseaux et plus d'intimité.

sources : CAUE du Morbihan

Vue sur jardin



III. LE POTEAU ROUGE

A. OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à moyen/long terme de l'extension de la zone d'activités du Poteau Rouge, en respectant les objectifs suivants (cf. Etat initial) :

- ➔ prendre en compte la proximité d'habitations ;
- ➔ réussir une intégration paysagère satisfaisante des futures constructions ;
- ➔ s'inscrire dans une gestion économe de l'espace ;
- ➔ ne pas entraver une extension potentielle ultérieure vers le nord.

B. PROGRAMME

Le Poteau Rouge couvre une superficie de l'ordre de 2 ha constructibles (hors espace tampon et lisière paysagée), soit un potentiel d'accueil de 10 activités. Un nombre supérieur ou inférieur pourra être accepté si l'opération inscrit un programme d'ateliers-relais ou de cité artisanale ou selon la nature des activités accueillies.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

1. Déplacements

La desserte principale du quartier s'effectuera depuis la voie de desserte préexistante de l'actuelle zone d'activités du Poteau Rouge. Les débouchés automobiles sur la route de Maillé sont interdits, afin de préserver la tranquillité des riverains. Une desserte sera également prévue vers le nord, d'une part afin de desservir la profondeur du site et, d'autre part, ne pas entraver l'extension potentielle de la zone d'activités vers le nord.

Une liaison douce sera à aménager en direction de la route de Maillé et au cœur de l'espace tampon arboré prévu en lisière sud-ouest du site afin que les salariés puissent profiter de cet espace vert lors de la pause déjeuner et accéder aisément à pied aux commerces et services du centre-bourg, ainsi qu'au parc de stationnement de covoiturage prévu à l'entrée du rond-point de la RD910.

2. Programme et forme urbaine

Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, il serait intéressant de prévoir des programmes d'ateliers relais ou de cité artisanale (construction de locaux d'activités, souvent mitoyens, accompagné d'espaces de stationnement, d'aires de stockage, d'accès poids-lourds mutualisés).

De même, au cœur de ce quartier d'entreprises, un parc de stationnement mutualisé pour les salariés et les visiteurs devrait être prévu.

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme.



3. Espaces publics et aménagements paysagers

Les voies de dessertes devront comporter des cheminements piétonniers et faire l'objet d'un accompagnement paysager de qualité.

Afin de prendre en compte la proximité d'habitations de la Vallée, la lisière sud-ouest avec la route de Maillé fera l'objet de la création d'un espace tampon de 20 m de large minimum. Cet espace sera densément arboré, fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif dans l'optique de servir également d'espace vert pour les salariés (pause déjeuner par exemple). Il pourra également être mis avantageusement à contribution à la réalisation d'un bassin de gestion des eaux pluviales, le cas échéant (point bas du site).

Les lisières du site avec l'espace agricole feront l'objet d'un traitement paysager réalisé sur une bande de 10 m de large minimum. Il prendra la forme de bosquets arbustifs et arborés plantés par 3 ou 5 spécimens.

Dans cet espace artisanal très arboré, il semble, que du point de vue des matériaux de construction, les bardages bois soient à privilégier.



