

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Channay-sur-Lathan

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3

APPROBATION

février 2014



**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



THEMA Environnement
Agence Ouest
181 rue Georges Guynemer
44 150 ANCENIS
tél : 02 40 09 62 91
fax : 02 40 09 62 78
mail : thema.ancenis@orange.fr

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

SOMMAIRE

I. Le Chapeau	3
A. Objectifs	3
B. Programme	3
C. Parti d'aménagement	4
1. Déplacements.....	4
2. Programme et forme urbaine.....	4
3. Espaces publics et aménagements paysagers	5
II. Le Clos de la Ruelle	10
1. Objectifs.....	10
2. Programme.....	10
3. Parti d'aménagement	10
III. Les Sables	12
1. Objectifs.....	12
2. Programme.....	12
3. Parti d'aménagement	12
IV. Moranne	14

I. LE CHAPEAU

A. OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme à vocation dominante d'habitat d'un secteur de l'ordre de 2 ha, à la périphérie du centre-bourg et à proximité immédiate du pôle d'animation locale école/salle des fêtes, destiné à recevoir la majeure partie du développement urbain prévu par le PLU, en respectant les objectifs suivants (cf. Etat initial pages suivantes) :

- ➔ un nouveau quartier mixte (habitat/équipements/loisirs) à créer reposant sur un principe d'encourager les habitants à se rencontrer et à participer à l'animation locale, de permettre de conforter l'offre en équipements du bourg et de mettre en valeur le cadre de vie (notamment les vues sur l'église) ;
- ➔ une conception reposant sur la volonté de ne pas entraver un développement ultérieur du quartier vers le sud.

B. PROGRAMME

L'aménagement du quartier doit réserver au moins 5000 m² à un usage d'accueil d'équipements de superstructure (exemple : école, extension de la salle des fêtes...). Cet espace devra également être consacré à l'aménagement d'espaces publics fédérateurs, tels un verger communautaire et/ou des jardins familiaux. Le cas échéant, si le contexte si prête, il pourra également servir à la gestion des eaux pluviales. Cet espace d'équipements et de loisirs peut être d'un seul tenant, ou fractionné dans le quartier, la localisation à privilégier pour la majeure partie des équipements et aménagements de loisirs étant toutefois à l'arrière de l'école et de la salle des fêtes dans un objectif de confortement de ce pôle d'équipements et de mutualisation des parcs de stationnement. Concernant les éventuelles nuisances de la salle des fêtes, et notamment en cas d'extension de cet équipement des précautions sont à prendre. Une zone-tampon entre la salle des fêtes et le futur quartier est déjà effective grâce à une bande enherbée en partie sud de ce parking et par le parc arboré de la salle des fêtes. **Il conviendra donc en cas d'extension de l'équipement de préserver cet espace-tampon et de le poursuivre vers l'ouest au niveau de l'espace à consacrer aux équipements et loisirs.** Il pourra avantageusement prendre la forme d'un espace vert ou de jardins ou vergers collectifs mentionnés ci-avant.

Sur le reste de l'espace, une opération à vocation dominante d'habitat doit prendre place. Le nombre minimal de logements à réaliser se porte à 18-20 logements, selon une densité moyenne de l'ordre de 12 logements à l'hectare à rechercher. Un nombre inférieur de logements pourra être accepté s'il est justifié par des contraintes techniques et urbanistiques (droit au soleil, gestion des eaux pluviales...) ou bien si les équipements collectifs nécessitent une plus grande emprise de terrain.

Le quartier comportera des logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire.

Le programme d'équipements/espaces de loisirs et celui de logements peuvent s'effectuer de manière indépendante, au gré des opportunités foncières.

Une vigilance particulière sera donnée aux fondations des constructions, le site présentant un risque de remontée de nappes qualifié de fort par le BRGM. Toutefois, la cartographie du BRGM étant réalisée à une grande échelle, il est fortement conseillé de réaliser avant tout aménagement une étude géotechnique permettant de s'assurer de la nature des sols, de l'aléa de ce risque et d'adapter ainsi les fondations et la gestion des eaux pluviales en conséquence.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Cf. schéma pages suivantes.

1. Déplacements

La desserte du Chapeau est à réaliser depuis la rue de la Violette par une voie principale de desserte accueillant un cheminement piétonnier. Deux débouchés ultérieurs vers la rue des Sables devront être préservés.

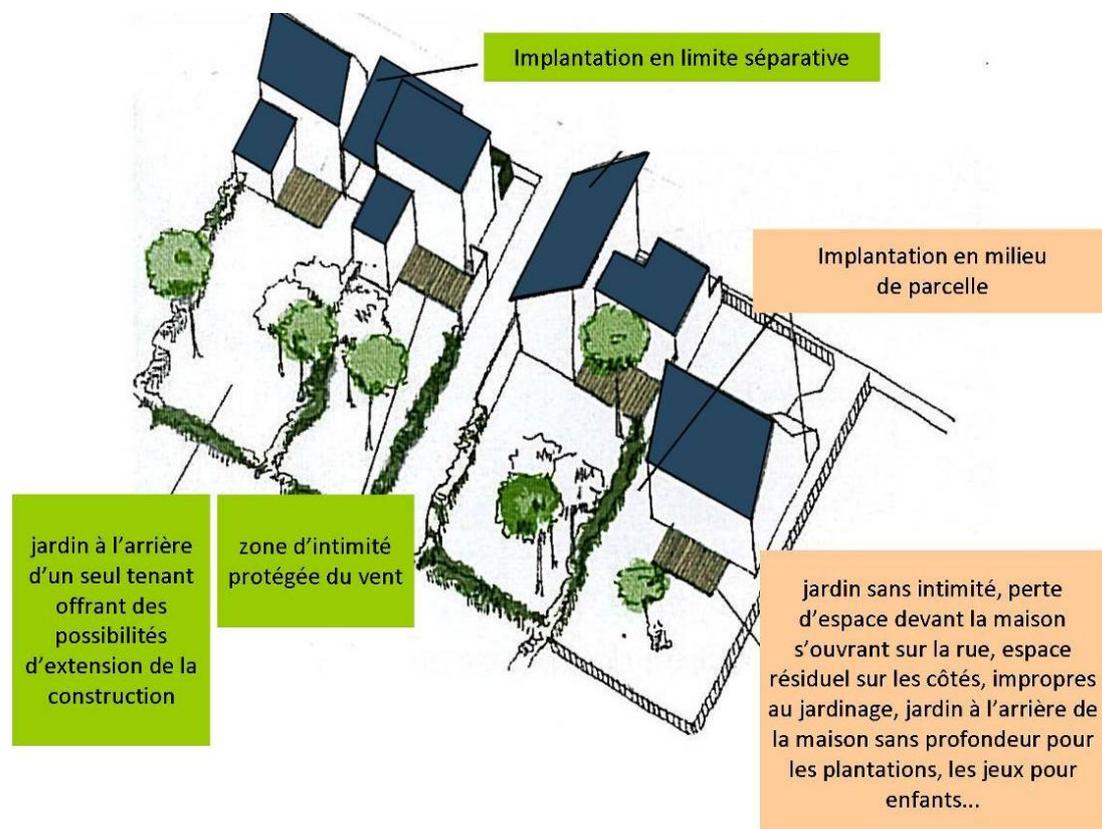
En termes de déplacements piétons et cyclistes, une liaison douce devra être créée entre la rue du Prieuré et la place de l'école. Le cas échéant, d'autres liaisons douces devront être créées pour relier le quartier d'habitations aux équipements et espaces publics communautaires à aménager.

2. Programme et forme urbaine

L'entrée du Chapeau depuis la rue des Violette devra être structurée et qualifiée par des accroches bâties à l'alignement.

Afin de créer un effet de rue, la voie de desserte principale sera également travaillée par des accroches bâties à l'alignement de la voie, en évitant tout systématisme.

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).



sources : CAUE du Morbihan

3. Espaces publics et aménagements paysagers

La voie principale de desserte aura une chaussée de 4 m minimum. Il conviendra de l'élargir sur certaines portions afin d'animer la voie (événements, création de parc de stationnement, placette structurée par du bâti...). La voie intégrera par ailleurs un traitement paysager à caractère rural (haies champêtres, arbres fruitiers, noyers, bosquets arborés...) et une liaison douce.

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

Au moins une vue sur l'église depuis le quartier et/ou la rue des Sables sera préservée : passage des voiries, vigilance par rapport à l'implantation des constructions. Les jardins familiaux à créer (cf. Programmation) pourront certainement y prendre avantageusement place.

La lisière du site avec l'espace agricole et naturel devra faire l'objet d'un traitement arboré sous forme entre autre de bosquets d'essences locales sur une largeur minimale de 5 m. La vigilance sera requise sur certaine portion afin de ne pas masquer la vue à préserver sur l'église.

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU CHAPEAU

1



2



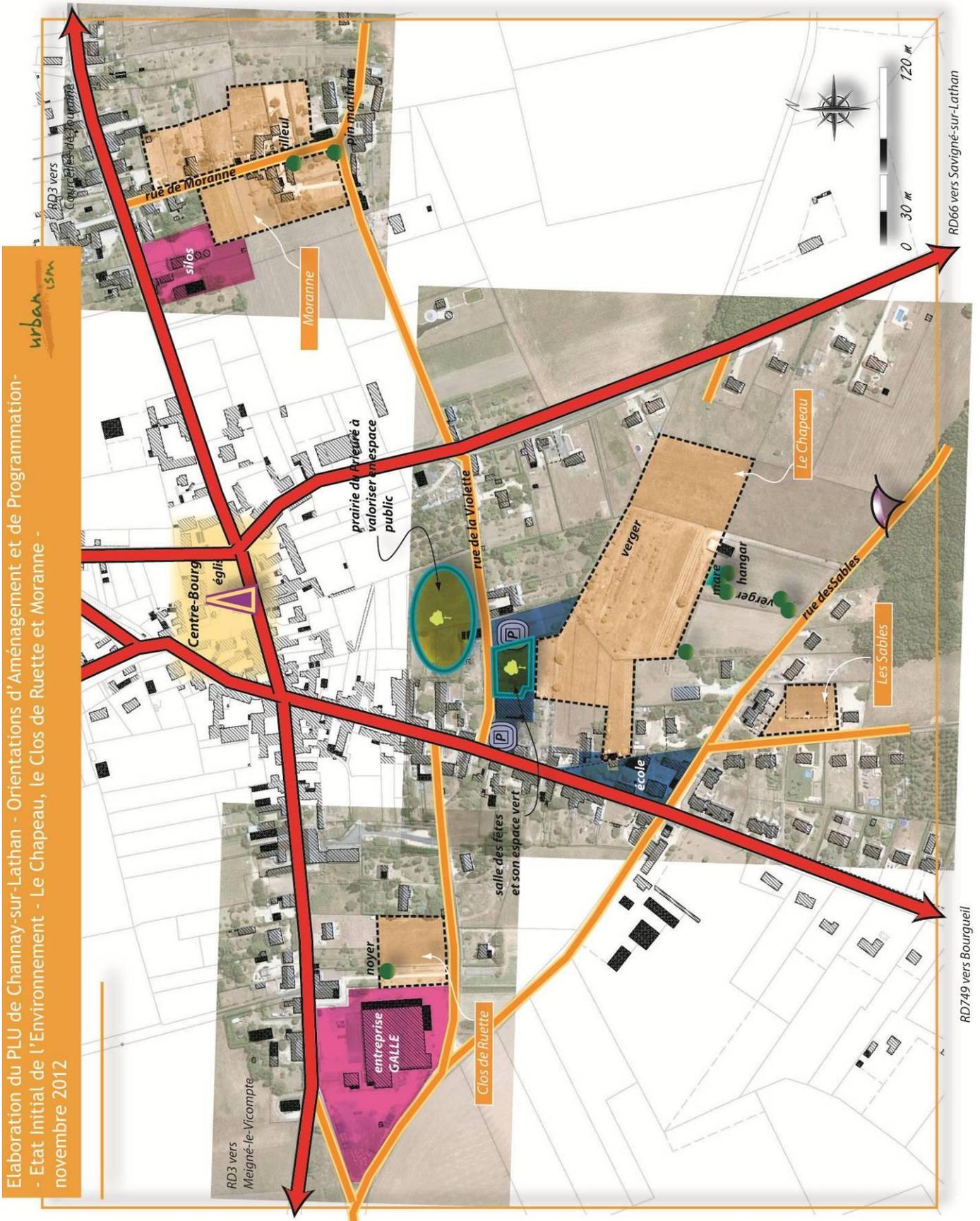
3



1/ vue du site depuis l'arrière de la salle des fêtes : un site encadré par du bâti ancien, à l'ouest et par les masses boisées plus lointaines des Bois de Channay, au sud

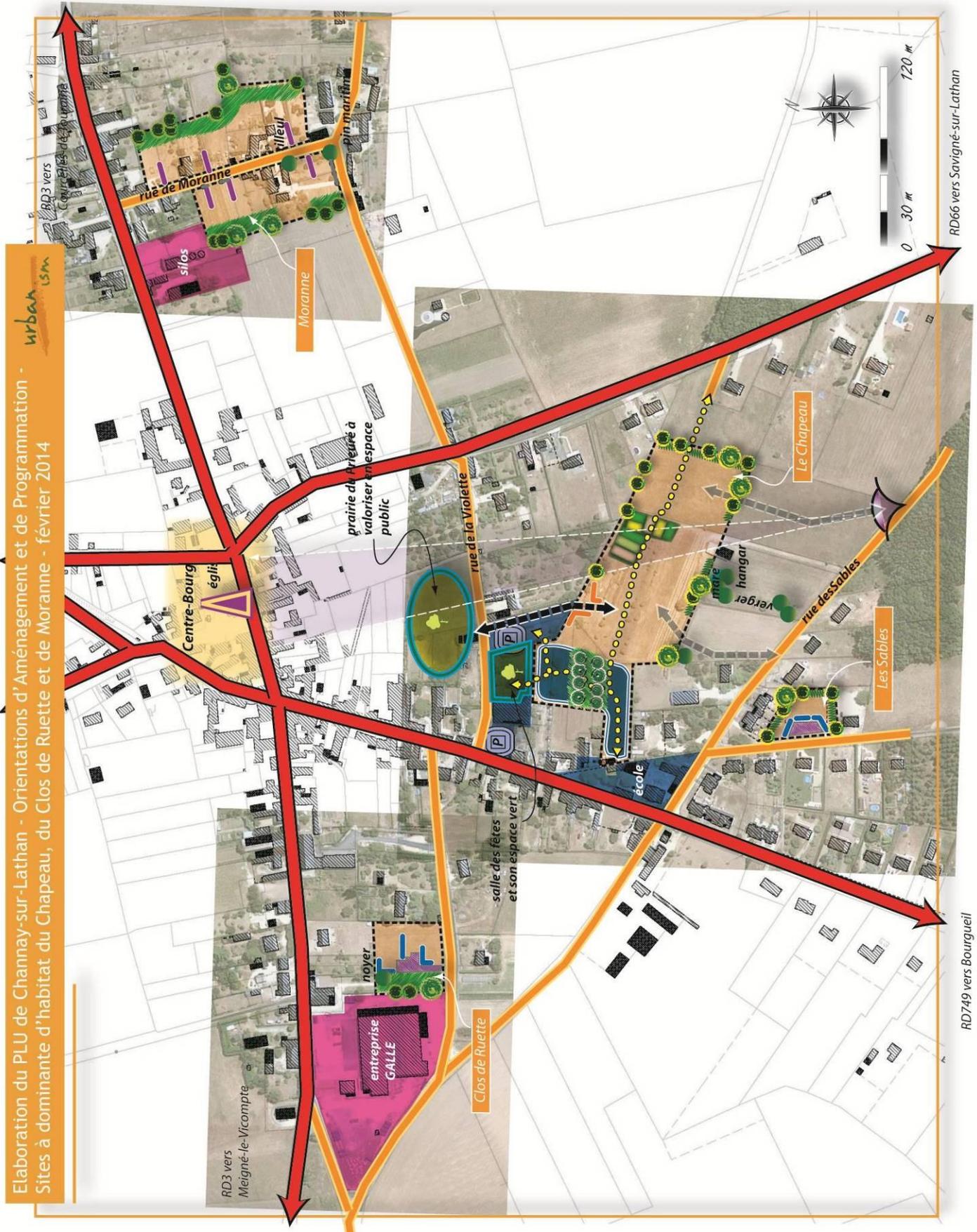
2/ vue du site depuis la rue des Sables : la masse arboré des jardins du Prieuré et des habitations délimitent la partie nord du site

3/ les abords immédiats du site : la salle des fêtes et son parc arboré ; l'école et son mail



urban-ism
 Elaboration du PLU de Channay-sur-Lathan - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Etat initial de l'Environnement - Le Chapeau, le Clos de Ruette et Moranne - novembre 2012

Elaboration du PLU de Channay-sur-Lathan - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Sites à dominante d'habitat du Chapeau, du Clos de Ruette et de Moranne - février 2014



PROGRAMMATION

emplacement à privilégier pour l'implantation de nouveaux équipements (exemples, extension de l'école, verger communautaire, halle de marché, gestion des eaux pluviales, le cas échéant...), les besoins en stationnement pouvant être mutualisés avec les parcs de stationnement existants de la salle des fêtes et de l'école

DESSERTE

principe de voie principale de desserte, accueillant une liaison douce, à réaliser depuis la rue de la Violette et devant être structurée par des accorches bâties



liaison douce reliant les équipements et les espaces publics à réaliser



desserte ultérieure vers la rue des Sables à ne pas entraver



desserte des parcelles par une cour commune

FORME URBAINE

implantation est-ouest des constructions principales avec alignement du pignon à la rue de Moranne à privilégier



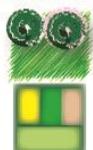
entrée du quartier du Chapeau à structurer et qualifier par des accroches bâties à l'alignement



structuration des cours communes par des accroches bâties

TRAITEMENT PAYSAGER/ESPACE PUBLICS ET PRIVÉS

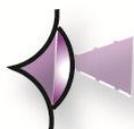
espaces publics de rencontre traversés par des liaisons douces à créer au sein du quartier :



- verger communautaire



- et jardins familiaux



au moins un cône de vue sur l'église et le parc arboré du Prieuré à préserver dans la conception du quartier : implantation de la voirie et des constructions, implantation des espaces publics non arborés (jardins familiaux par exemple), traitement paysager arbustif et non arboré...



qualification paysagère des lisières du quartier du Chapeau et des Sables avec l'espace agricole et/ou les jardins privés environnants, dans le respect de la prise en compte des cônes de vue avec l'église et le parc arboré du Prieuré pour le site du Chapeau



espace tampon non constructible à instaurer avec des activités potentiellement nuisantes pour le site du Clos de Ruelle et de Moranne



arbre remarquable à conserver et à intégrer au traitement paysager des sites

II. LE CLOS DE LA RUETTE

1. Objectifs

Organiser l'urbanisation à vocation dominante d'habitat d'une grande dent creuse de l'ordre de 3500 m² en cherchant à atténuer les nuisances visuelles de l'entreprise GALLE (cf. Etat initial de l'environnement pages précédentes et photographies page suivante).

2. Programme

Le nombre minimal de logements à réaliser se porte à 3 logements.

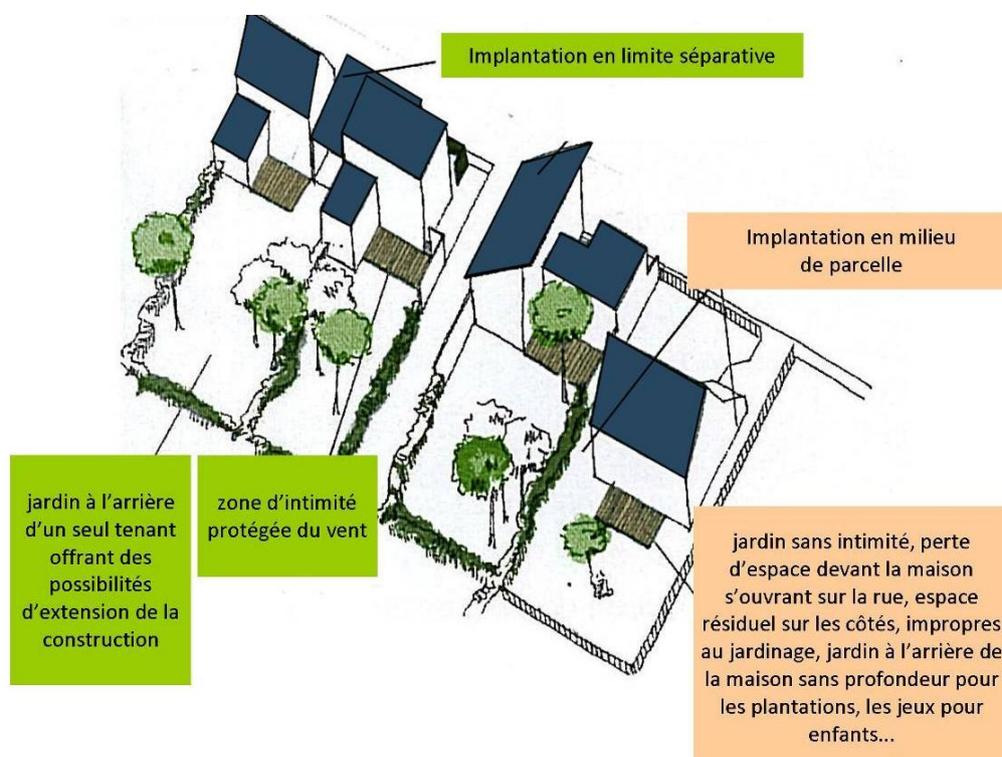
Cet espace comportera des logements individuels purs ou individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire.

3. Parti d'aménagement

Cf. schéma pages précédentes et zoom page suivante.

La desserte du site s'effectuera depuis la rue du Clos de la Ruette. Le regroupement des accès aux parcelles par une venelle ou placette interne étant à privilégier. **Ce mode de regroupement des accès aux parcelles doit impérativement se traduire, pour être qualitatif, par une cour commune et non une impasse avec placette de retournement.**

L'implantation des constructions sur les parcelles et autour de la cour commune sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples ci-dessous).



sources : CAUE du Morbihan

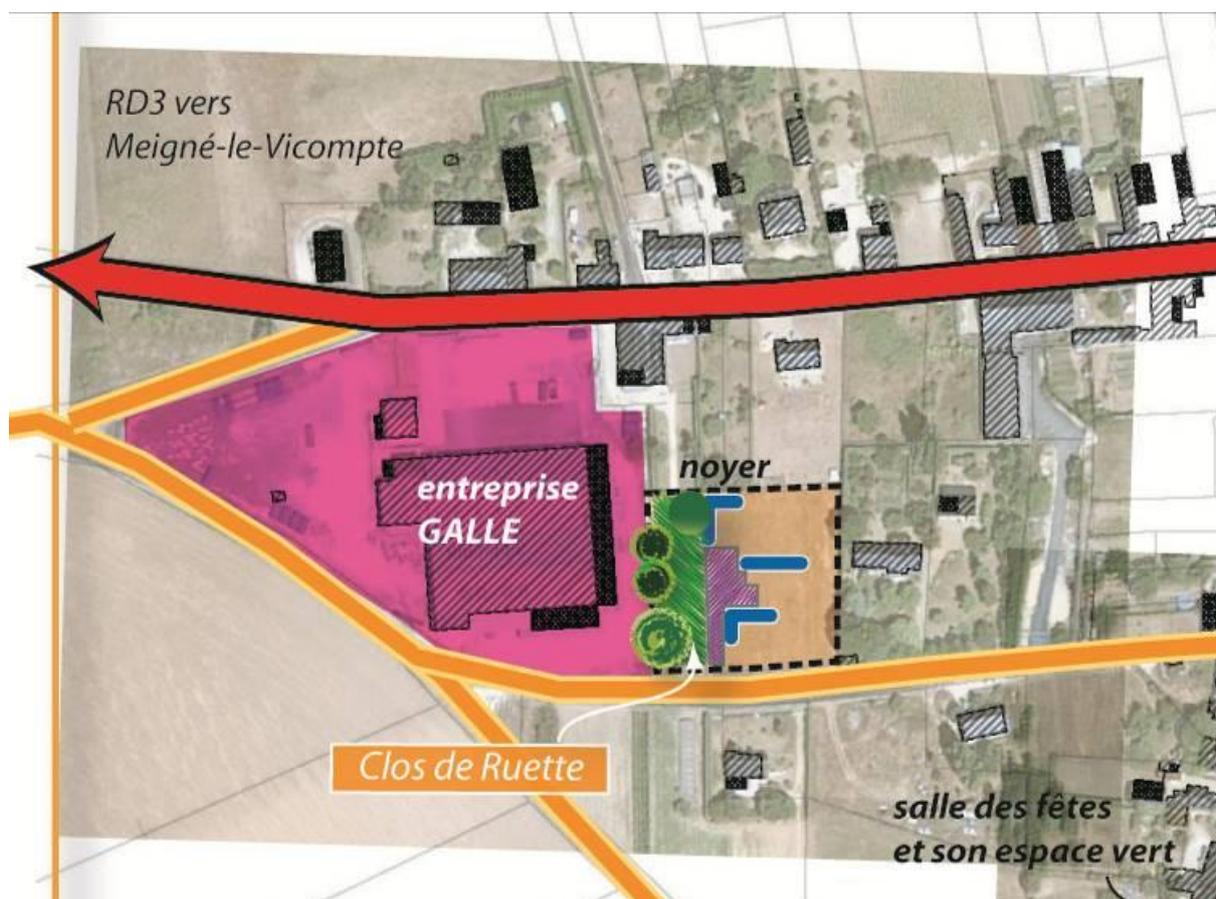
La lisière du site avec l'entreprise GALLE devra faire l'objet d'une zone tampon inconstructible d'au moins 10 m de large (elle peut faire partie du jardin des constructions). Cet espace tampon sera paysagé et qualifié par des plantations arborées et arbustives en conservant le noyer existant.

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU CLOS DE RUETTE



Vue du site depuis la rue du Clos de Ruette : une vigilance par rapport aux nuisances visuelles de l'entreprise GALLE à avoir

Zoom sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pour la légende se référer aux pages précédentes.



III. LES SABLES

1. Objectifs

Organiser l'urbanisation à vocation dominante d'habitat d'une grande dent creuse de l'ordre de 2200 m² en préservant l'intimité des jardins des maisons de la rue des Sables (cf. Etat initial de l'environnement pages précédentes et photographies page suivante).

2. Programme

Le nombre minimal de logements à réaliser se porte à 3 logements.

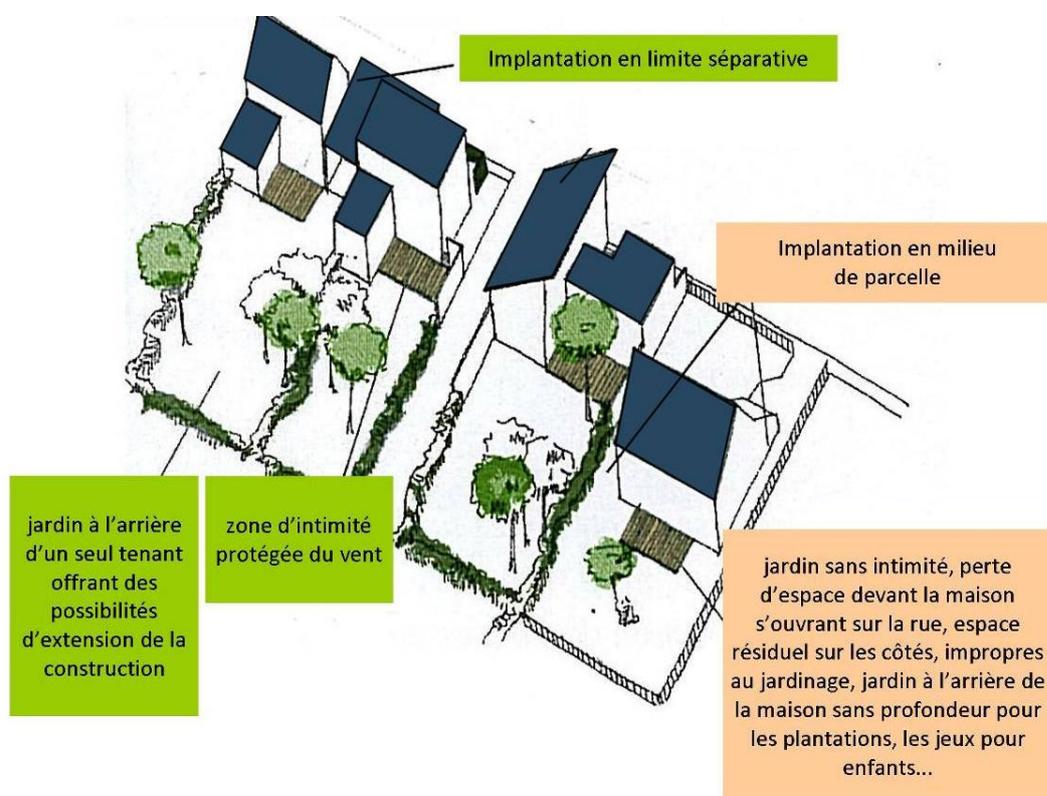
Cet espace comportera des logements individuels purs ou individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire.

3. Parti d'aménagement

Cf. schéma pages précédentes.

La desserte du site s'effectuera depuis la rue du Stade, le regroupement des accès aux parcelles par une venelle ou cour commune devant être réalisé.

L'implantation des constructions sur les parcelles et autour de la cour commune ou de la venelle sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples ci-dessous).



sources : CAUE du Morbihan

La lisière du site avec les jardins des habitations de la rue des Sables devra faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de plantations arborées et arbustives ou de haies champêtres.

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DES SABLES



Vue du site depuis la rue du stade : un terrain vague dévalorisant le quartier.

Zoom sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pour la légende se référer aux pages précédentes.



IV. MORANNE

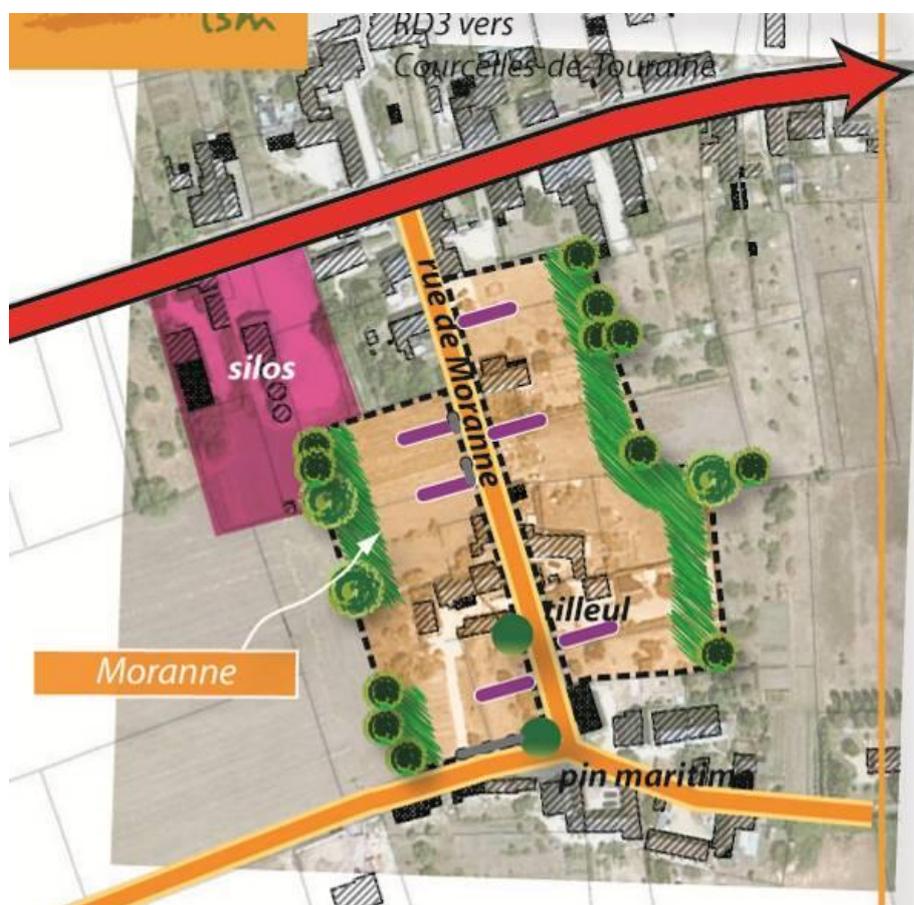
En cas de constructions nouvelles par comblement des dents creuses ou densification des grands jardins existants dans les parties anciennes du faubourg donnant sur la rue de Moranne, il est demandé de respecter la forme urbaine typique de ce faubourg (cf. Etat initial de l'environnement pages précédentes et photographies page suivante) :

- ➔ par une implantation d'au moins un élément de la construction principale à l'alignement de la rue de Moranne ;
- ➔ par une orientation des constructions principales dans le sens est-ouest, à une trentaine de degrés près, favorisant de surcroît une façade principale orientée au sud et donc favorable aux économies d'énergie.

En outre, dans le cas de la réalisation d'une clôture sur la rue de Moranne, la constitution de murs ou murets agrémentés d'une bande fleurie en pied de mur sera privilégiée, à l'image de clôtures existantes dans le faubourg (cf. photographies, ci-après).

Par ailleurs, afin d'intégrer de manière satisfaisante les constructions nouvelles, un traitement paysager en lisière avec les espaces agricoles et naturels devra être réalisé sous forme de bosquets arborés et arbustifs d'essences locales sur une largeur minimale de 10 m.

Zoom sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pour la légende se référer aux pages précédentes.



PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DE MORANNE

1



2



3



1/ parcelle nord vue depuis la rue de Moranne : des vues peu valorisantes sur le château d'eau, les activités de la rue du Prieuré et les silos agricoles

2/ parcelle sud vue depuis la rue de la Machoterie

3/ caractéristiques paysagères du faubourg de Moranne : alignement du bâti à la voirie, implantation des faitages principaux perpendiculairement à la voirie, murets, accotements fleuris...

