

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



**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 : 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

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3

APPROBATION

MARS 2015

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 11 mars 2015

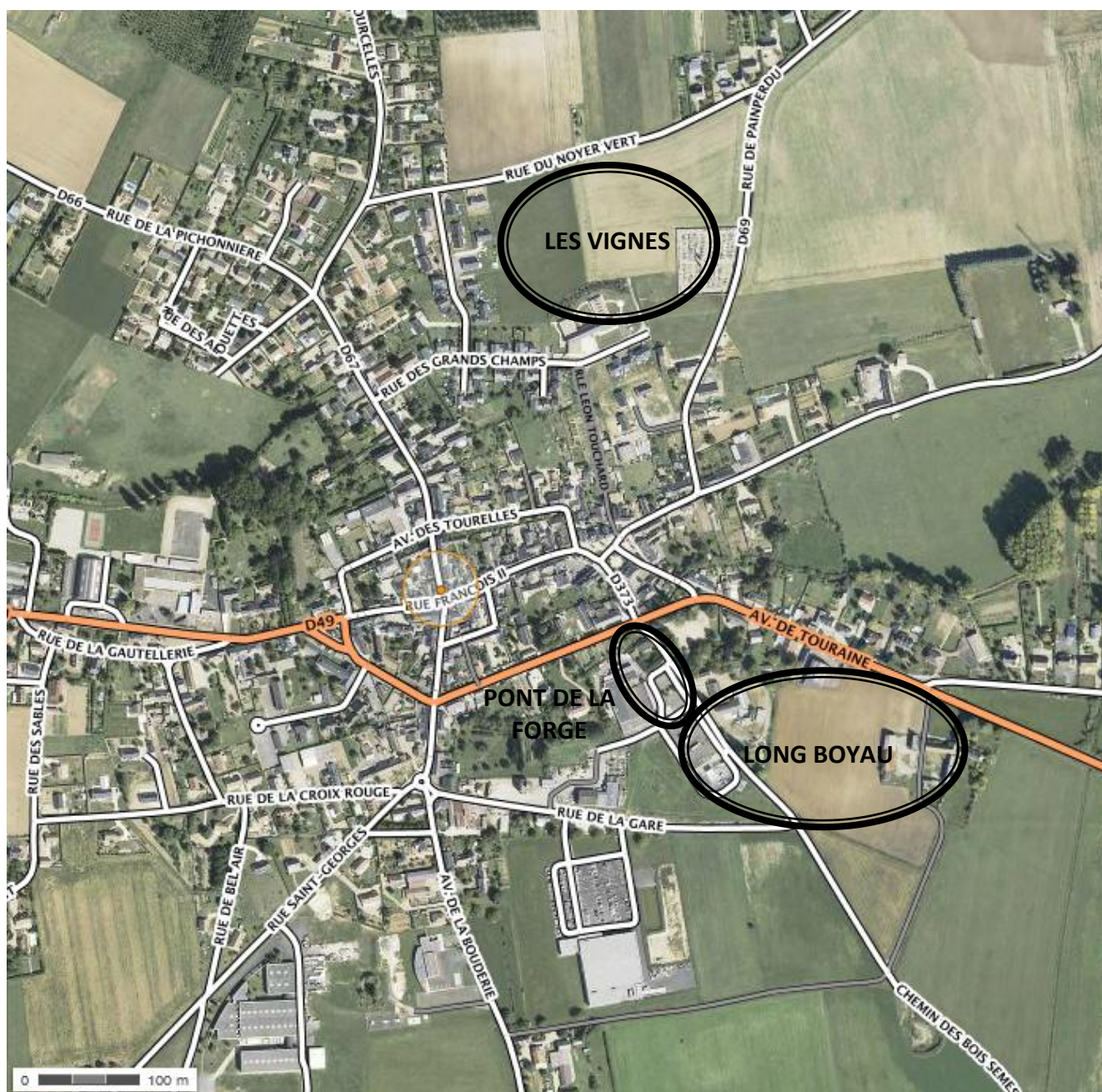
approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

Solange CRESSON

SOMMAIRE

I. Les Vignes	4
A. Objectifs	4
B. Programme	4
C. Parti d'aménagement	6
1. Déplacements.....	6
2. Programme et forme urbaine.....	7
3. Espaces publics et aménagements paysagers	8
II. La qualification de l'entrée Est du bourg	14
III. Le Pont de la Forge	20
A. Objectifs	20
B. Programme	20
C. Parti d'aménagement	21
1. Déplacements.....	21
2. Programme et forme urbaine.....	21
3. Espaces publics et aménagements paysagers	23
IV. Long Boyau	28
A. Objectifs	28
B. Programme	28
C. Parti d'aménagement	29
1. Déplacements.....	29
2. Forme urbaine	29
3. Espaces publics et aménagements paysagers	29



I. LES VIGNES

A. OBJECTIFS

Le site des Vignes est un espace stratégique localisé aux portes du centre-bourg, de ses commerces, services et équipements, via une liaison douce sécurisée (passage du Bourg). Dans le cadre du Transport A la Demande de Fil Vert, mis en place par le Conseil Général depuis septembre 2012, un arrêt dessert le relais SEPIA. Le site présente une **réelle opportunité de recentrer le développement de l'urbanisation sur le centre-bourg**, l'évolution urbaine de ces dernières années ayant été principalement effectuée en mode diffus au long des voies de desserte existantes.

D'une superficie totale de 5.1 ha, le site accueille déjà la caserne de gendarmerie, le relais SEPIA ainsi que le cimetière et son extension projetée. **Restent donc de l'ordre de 3.9 ha à urbaniser**, dont une partie, **les Vignes II**, est placée en réserve foncière (1.7 ha) qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois le confortement des réseaux effectué. Concernant la partie ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU (**les Vignes I**), la présence du relais SEPIA scinde le site en deux espaces pouvant s'urbaniser de manière indépendante au fur et à mesure de la réalisation des portions de voies de desserte : **une partie Nord** entre la caserne et le relais SEPIA d'une superficie de 1.5 ha et **une partie Est** d'une superficie de l'ordre de 7000 m².

Le site étant marqué par une présence forte d'équipements, l'objectif est de l'enrichir par une urbanisation à vocation principale d'habitat et d'équipements, voire d'activités commerciales et de services. Il s'agit donc de s'inscrire dans la **création d'un véritable quartier multifonctionnel et multigénérationnel, favorisant les échanges entre habitants et le relais SEPIA** :

- ➔ **accueillir une opération de logements adaptés à proximité immédiate du relais SEPIA** afin que les locataires puissent profiter des services de l'établissement (repas, animation, surveillance...) et engager des échanges avec les résidents ;
- ➔ **accueillir un nouvel équipement de type salle associative d'une capacité de 60 personnes permettant également d'accueillir une bibliothèque** (aujourd'hui située rue François II). Cet équipement devra être à proximité du relais SEPIA dans une optique d'utilisation par les résidents, mais devra évidemment demeurer librement accessible pour les autres publics ;
- ➔ **accueillir de jeunes ménages par une offre en logements et terrains à bâtir adaptée à leur besoins et moyens** dans une optique de renouvellement de la population savignéenne, de maintien des commerces et services de proximité, de maintien de l'école, et d'échanges avec les personnes âgées (fréquentation de la bibliothèque, de la salle de réunion...) ;
- ➔ **favoriser l'accueil au sein du nouveau quartier de services à la personnes, notamment de santé, voire de permettre la réalisation d'une maison médicale** ;
- ➔ **prévoir une mutualisation du stationnement** qui devra répondre aux besoins à la fois du cimetière et de la salle associative, voire de la maison de santé ;
- ➔ **mener une réflexion sur la place du végétal** dans ce futur quartier afin de s'inscrire et développer la trame verte et bleue du bourg.

B. PROGRAMME

Il est à noter que l'aménagement des Vignes I a fait l'objet d'une étude de faisabilité et de programmation qui a abouti à une esquisse d'aménagement retranscrite dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en termes de localisation des équipements, de desserte et de densité :

- ➔ **pour les Vignes I Nord, doivent être prévues l'implantation de 5 logements adaptés pour les personnes âgées ainsi qu'une opération à vocation dominante d'habitat.**

Le nombre minimal de logements à réaliser pour cette dernière opération se porte à 17 logements, selon une densité moyenne de l'ordre de 13 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 un autre équipement collectif est réalisé. Avec les logements adaptés, la densité du site s'élèvera à 15 logements par hectare en moyenne.

Une diversité dans la taille du parcellaire devra être engagée.

Une localisation à proximité immédiate du relais SEPIA est à rechercher pour l'implantation des logements adaptés.

L'opération devra comporter des logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire (petits collectifs sans parties communes) ;

- ➔ **pour les Vignes I Est, doivent être prévus l'implantation de la salle associative, d'un parc de stationnement mutualisé salle associative/cimetière, l'extension du cimetière (emplacement réservé à cet effet) et une opération à vocation dominante d'habitat.**

Le nombre minimal de logements à réaliser pour cette dernière opération se porte à 5 logements, selon une densité moyenne de l'ordre de 15 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 un autre équipement collectif est réalisé.

Cette partie du quartier semble par ailleurs indiquée pour l'implantation d'une maison médicale.

Une localisation à proximité du relais SEPIA est à rechercher pour l'implantation de la salle associative et éventuellement de la maison médicale.

L'opération devra comporter des logements individuels purs et/ou individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire ;

- ➔ **pour les Vignes II, doit être prévue une opération à vocation dominante d'habitat.**

Le nombre minimal de logements à réaliser pour cette dernière opération se porte à 25 logements, selon une densité moyenne de l'ordre de 15 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 un autre équipement collectif est réalisé.

Une diversité dans la taille du parcellaire devra être engagée.

L'opération devra comporter des logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire (petits collectifs sans parties communes).

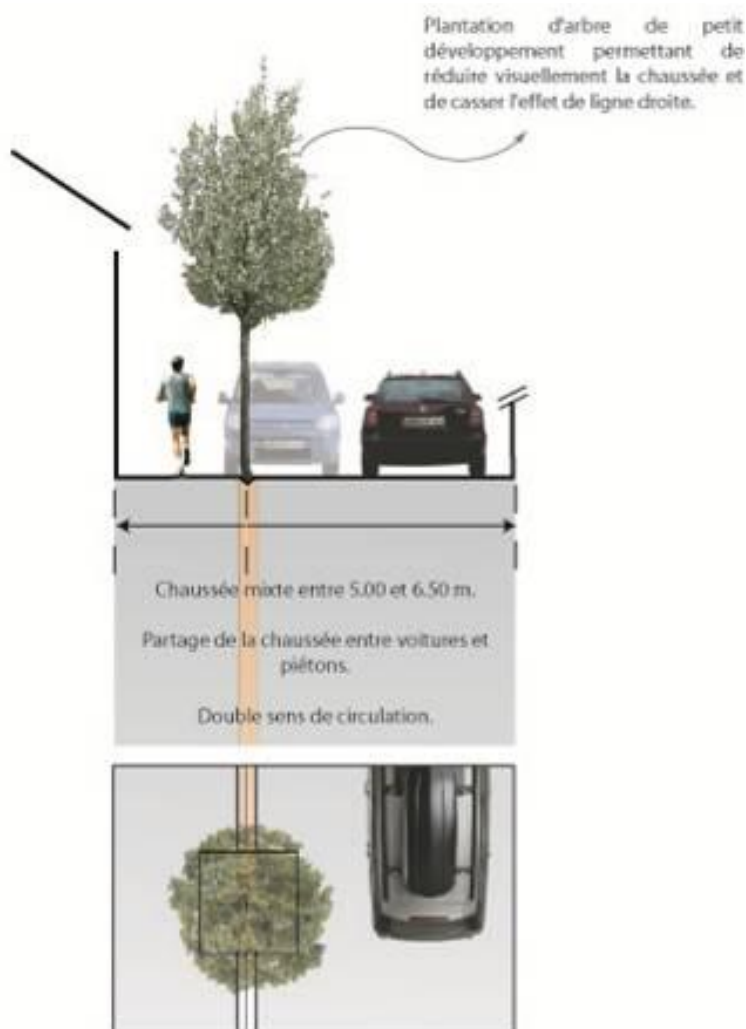
Une vigilance particulière sera donnée aux fondations des constructions, le site présentant un risque de remontée de nappes qualifié de fort par le BRGM. Toutefois, la cartographie du BRGM étant réalisée à une grande échelle, il est fortement conseillé de réaliser avant tout aménagement une étude géotechnique 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.

En matière de gestion des eaux pluviales, l'étude de faisabilité du quartier des Vignes, menée en parallèle du PLU a notamment permis d'estimer l'imperméabilisation des sols future, la quantité d'eaux pluviales à traiter et la nature, la localisation et le dimensionnement des ouvrages d'eaux pluviales à aménager sur le site. Il conviendra donc de s'y référer au moment de l'urbanisation du site.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Cf. schéma pages suivantes.

1. Déplacements



La desserte doit s'effectuer par des voies principales de desserte permettant de relier la rue des Coquelicots à la rue du Noyer Vert, la rue des Grands Champs à la rue de Paimperdu et la rue des Grands Champs à la rue du Noyer Vert, le pôle relais SEPIA/logements adaptés/salle associative devant rester un îlot sans voiture. Ces voies de desserte prendront la forme d'une chaussée mixte (voie partagée entre piétons et véhicules) d'une largeur comprise entre 5 et 6.50 m (cf. exemples ci-contre et ci-dessous). Elles devront présenter des profils variables avec des jeux d'événements bâtis et arborés, des dilatations venant créer des animations et casser le caractère linéaire des voies. La profondeur des sites sera desservie par des courées.



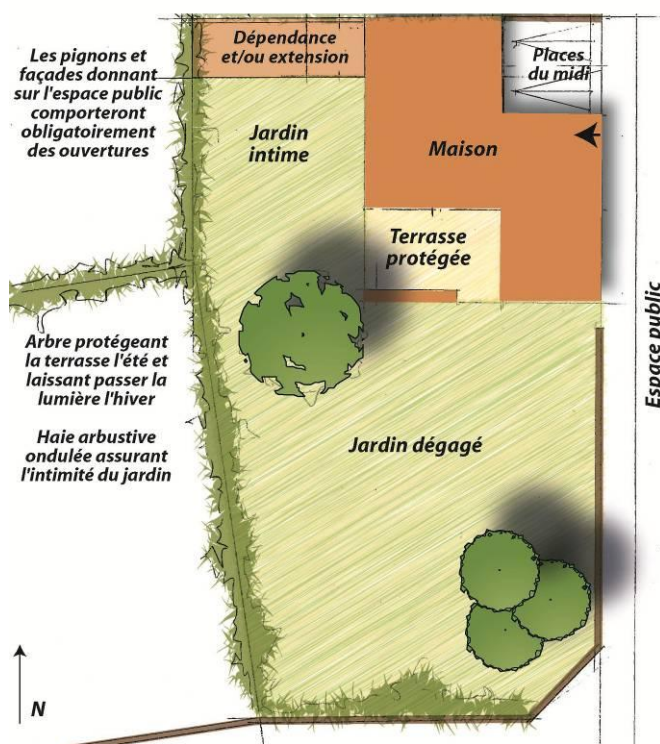
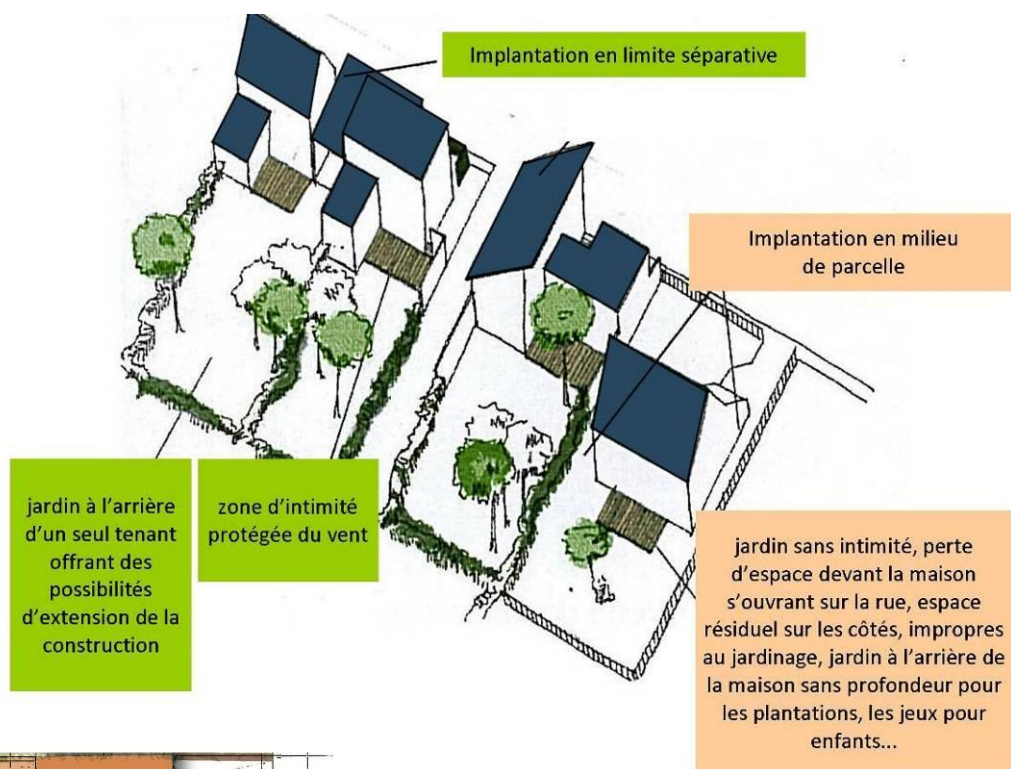
Des liaisons douces (voies uniquement réservées aux piétons et cycles) devront être aménagées de manière à mailler le quartier dans le sens nord-sud et est-ouest. Des liaisons piétonnes doivent ainsi être notamment réalisées entre les quartiers Vignes I Nord, Vignes I Est et Vignes II, en direction des liaisons douces existantes de la rue des Grands Champs et du passage du Bourg, en direction de la rue du Noyer Vert et de la rue de Paimperdu et entre les logements adaptés et la salle associative. Une liaison nord-sud entre les Vignes I Nord et les Vignes II sera également à prévoir. Toute liaison douce sera d'une largeur minimum de 1.80 m sur une emprise de 3 m au minimum réalisée en grave et fleurie afin d'éviter tout goulot d'étranglement peu agréable et peu rassurant à emprunter.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif est de rechercher une certaine parenté et cohérence paysagère et urbaine avec l'architecture traditionnelle locale. En continuité du bourg, ce site doit proposer des formes urbaines variées et respectueuses de l'environnement urbain. **Il conviendra ainsi de favoriser l'alignement du bâti sur l'espace public, d'intégrer le principe de la mitoyenneté et de gérer les interfaces public/privé, pour maîtriser les besoins d'intimité.**

L'implantation des constructions sur les parcelles sera notamment finement étudiée afin de structurer l'espace public, 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-contre et ci-dessous).

sources : CAUE du Morbihan



L'implantation de la maison à l'alignement participe à la structuration de l'espace public en dessinant la rue. Elle permet par ailleurs de dégager un vaste jardin confortable, dans lequel il est possible de planter des arbres.



3. Espaces publics et aménagements paysagers

→ LES PLACETTES

L'organisation urbaine du centre-bourg de Savigné-sur-Lathan repose sur un système de places (place du Bellay, de l'Eglise et dans une certaine mesure, mail arboré des anciens remparts). **La ponctuation de l'espace public par des places de « village » doit donc également se retrouver au sein des Vignes avec à minima une placette à réaliser au niveau des logements adaptés, une au niveau de la salle associative (parvis avec éventuellement la maison médicale), une au sein des quartiers des Vignes I Nord et une pour les Vignes II.** Ces placettes seront de dimensionnement et de géométrie variable. Adaptées quantitativement et qualitativement aux flux et aux usages, elles auront un rôle d'animation, de rencontre, voire selon les cas d'espace de stationnement (cf. exemples ci-contre). Elles devront être mises en valeur par de la végétation (massifs, mail arboré...), du mobilier et des revêtements de sol différenciés.



→ JARDINS ET VERGERS COMMUNAUTAIRES

Un autre espace de convivialité et de rencontre doit prendre place au cœur du quartier, au niveau des Vignes I Nord : un verger et/ou des potagers communautaires. Il doit permettre aux nouveaux habitants de se connaître mais également aux anciens de découvrir le nouveau quartier. **D'une superficie minimale de 200 m², sa localisation sera à privilégier à hauteur du relais SEPIA et des logements adaptés en s'ouvrant par exemple sur la placette des logements adaptés.**

→ BASSINS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Localisés à l'extrême sud-ouest des Vignes I au vu de la topographie, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales doivent s'intégrer impérativement dans un espace paysager ouvert au public d'une superficie minimale de 3000 m². Les pentes du bassin seront douces permettant ainsi son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau (cf. exemple ci-contre). Une continuité pourra alors être trouvée avec les vergers et/ou jardins communautaires qui pourront évidemment empiéter sur cet espace paysager.



Il apparaît en outre pertinent d'implanter aux abords de cet espace les plus petites parcelles afin que les habitants bénéficient d'un cône de vue agréable agrandissant ainsi leur horizon visuel.

→ LES ESPACES DE STATIONNEMENT

La gestion du stationnement des visiteurs sur l'espace public doit s'envisager sous plusieurs formes, permettant ainsi de diversifier la qualification des espaces et d'atténuer la place « visuelle » de la voiture au sein du quartier (utilisation des placettes et des courées, dilatation des voies de desserte, stationnement ponctuel et regroupé...).

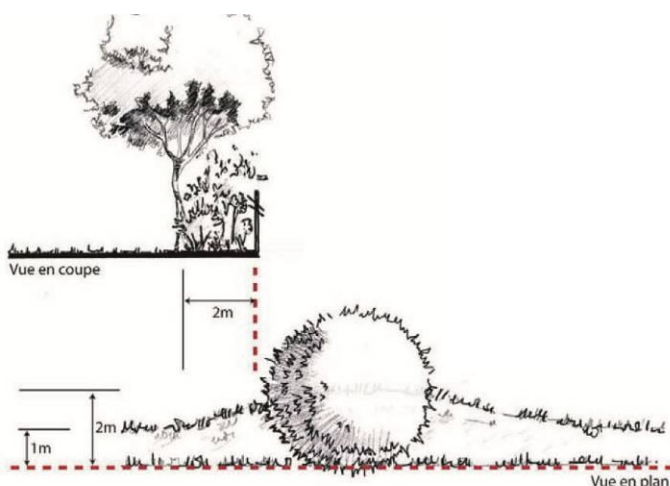
Par ailleurs, à hauteur du secteur salle associative/cimetière, un parc de stationnement mutualisé pour les divers équipements d'une cinquantaine de places devra être aménagé. Son traitement devra reprendre le registre du végétal afin d'éviter la perception d'une vaste esplanade bituminée lorsqu'il ne sera pas utilisé (exemple ci-contre : alignements arborés, mélange terre-pierre enherbé...).



→ LE TRAITEMENT DES LISIERES DU SITE AVEC L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

Au niveau de la lisière Nord, il conviendra de mettre en valeur l'entrée du quartier et de qualifier la traversée de la rue du Noyer Vert par :

- la préservation du noyer remarquable grâce à un dévoiement de la rue du Noyer Vert et par le débouché de la voie principale de desserte interne des Vignes I Nord qui s'effectuera au droit du noyer afin d'annoncer l'entrée du quartier ;
- la mise en valeur de ce noyer par un recul adéquat des constructions édifiées au long de la rue du Noyer Vert, recul qui prendra la forme d'une banquette enherbée pour préserver les vues sur l'arbre remarquable.



La lisière Est du site devra quant à elle être traitée sous forme d'une haie souple arbustive et arborée s'inspirant du registre de l'espace bocager de la vallée du Lathan et de la Sarre (cf. exemple ci-contre). Elle sera composée de plusieurs essences locales en mélange et plantée selon une composition aléatoire pour créer l'ambiance bocagère et rythmée recherchée. Il sera fait de même à l'interface des Vignes I Nord et des Vignes II afin de permettre l'intégration des constructions en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des Vignes II et d'y intégrer à terme la liaison douce nord-sud évoquée précédemment.



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

1



2



3



4



5

1/ vue du site depuis le relais SEPIA, avec au fond le quartier des Coquelicot

2/ vue du site depuis la rue du Noyer Vert

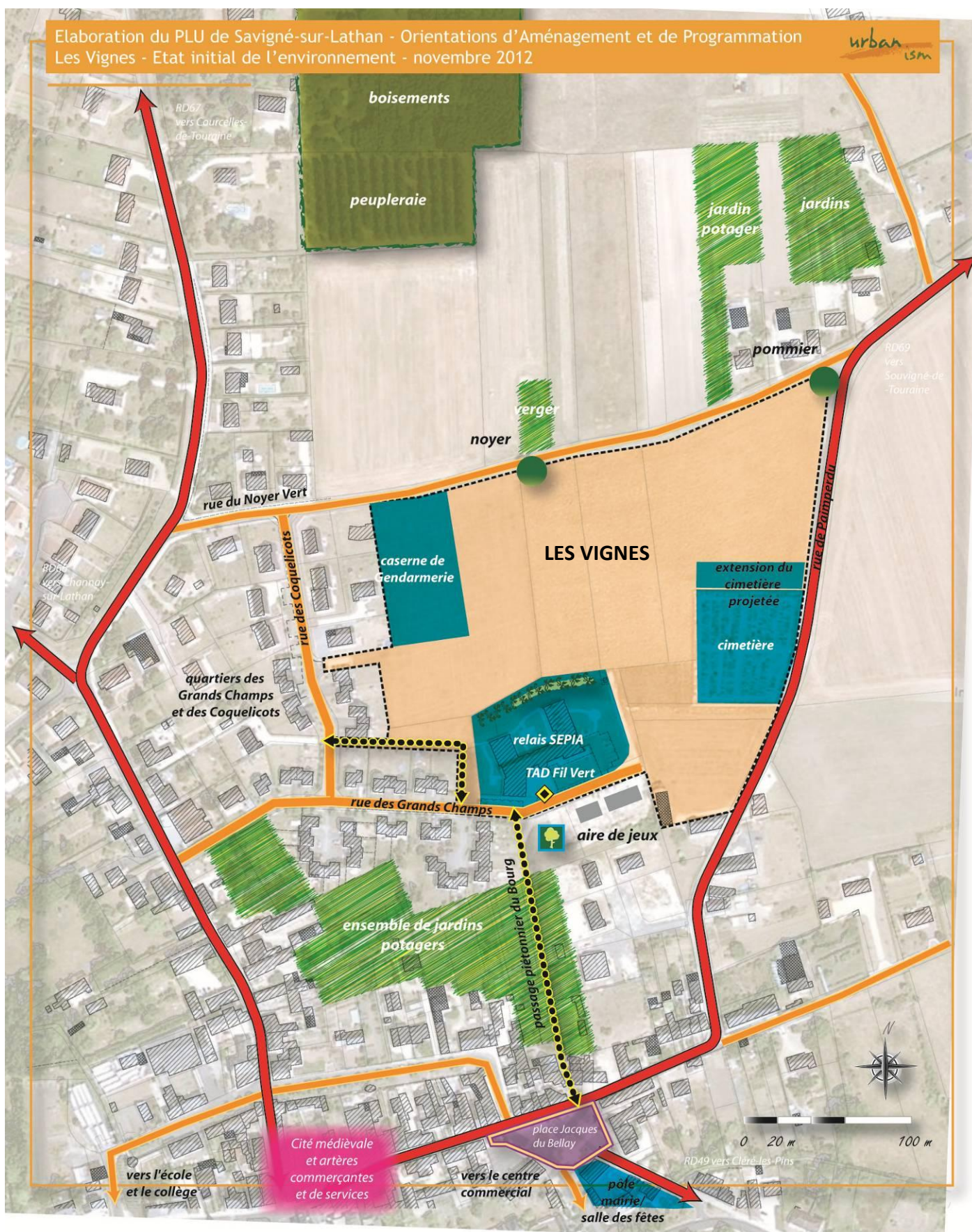
3/ le passage du Bourg : sente piétonne agréable et engageante permettant de relier à pied le centre-bourg, ses commerces et services de santé (150 m de long)

4/ le relais SEPIA : un édifice de belle architecture pouvant accueillir jusqu'à 20 résidents

5/ le lotissement des Grands Champs, riverain du site des Vignes : une opération de logements à caractère social aux espaces publics soignés et respectant le caractère rural de la commune

Elaboration du PLU de Savigné-sur-Lathan - Orientations d'Aménagement et de Programmation
Les Vignes - Etat initial de l'environnement - novembre 2012

urban
ism



Elaboration du PLU de Savigné-sur-Lathan - Orientations d'Aménagement et de Programmation
Les Vignes, site à vocation mixte habitat/équipements/activités - novembre 2013

urban
ism



Elaboration du PLU de Savigné-sur-Lathan

urban
ism

APPROBATION - Mars 2015

12

URBAN'ism – 9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL – tél : 02 47 95 57 06 – fax : 02 47 95 57 16 – mail : contact@urban-ism.fr –
www.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

PROGRAMMATION



emplacement à privilégier pour l'implantation d'une opération de 5 logements adaptés



emplacement à privilégier pour l'implantation d'une maison médicale à proximité immédiate du relais SEPIA et de l'opération de logements adaptés



emplacement à privilégier pour l'implantation d'un équipement de type salle associative/bibliothèque



emplacement à privilégier pour la réalisation d'un parc de stationnement paysager et mutualisé pour la salle associative et le cimetière



parc de stationnement mutualisé à relier aux équipements et à l'opération de logements adaptés par une liaison douce agréable et engageante

DESSERTE



qualification de la rue du Noyer Vert à effectuer (élargissement, création de liaisons douces, traitement paysager qualitatif)



sécurisation des carrefours à prévoir



principe de voie mixte de desserte (partage entre voitures et piétons) à réaliser



principe de courées permettant de desservir les profondeurs du site et de créer du stationnement visiteurs



création d'accès automobiles directs interdits au long de la rue du Noyer Vert et de Paimperdu



principe de liaisons douces à créer

TRAITEMENT PAYSAGER/ESPACES PUBLICS



lisière avec la rue de Paimperdu et lisière est de la première phase d'aménagement à réaliser sous forme d'une haie souple arborée et arbustive plantée de manière aléatoire afin de rappeler le paysage bocager de la vallée de la Sarre et du Lathanu



arbre remarquable à conserver, la rue du Noyer Vert devant être légèrement déviée vers le nord afin de permettre la préservation de ce noyer, et à valoriser par un recul adéquat des constructions édifiées en lisière nord, le recul devant être traité sous forme d'une banquette enherbée préservant les vues sur le noyer



espace de verger et/ou de jardin communautaire central à réaliser



point le plus bas du site se prêtant à la gestion des eaux pluviales sous forme d'une espace paysager intégrant les ouvrages techniques, le bassin devant être réalisé en pente douce afin de permettre son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau



placettes de "villages" conviviales au dimensionnement et à la géométrie variables à réaliser au niveau des principaux espaces résidentiels, de l'opération de logements adaptés et de la salle associative. Leur qualification doit permettre l'échange et la rencontre, le stationnement, la ponctuation et l'animation des espaces publics du quartier

FORME URBAINE



L'implantation des constructions à usage d'habitation devra privilégier l'alignement (au moins une accroche bâtie) par rapport aux espaces publics (voiries, placettes, courées...) en évitant toutefois tout systématisme et en tenant compte notamment du droit au soleil

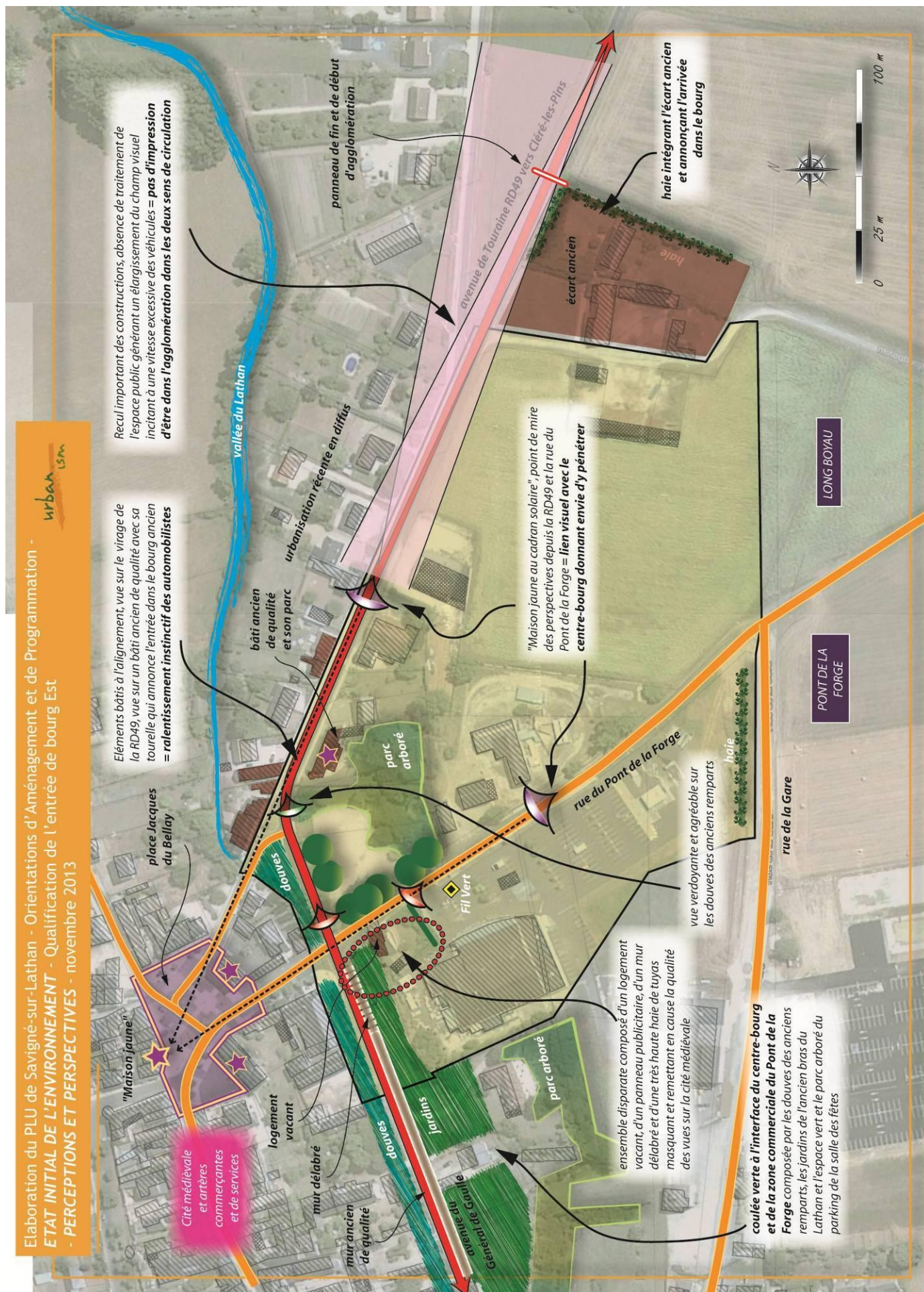
II. LA QUALIFICATION DE L'ENTREE EST DU BOURG

L'entrée Est du bourg pose des problèmes en termes de sécurité routière et de perception des paysages urbains, notamment depuis la RD49 et la rue du Pont de la Forge.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour but de mettre en évidence les éléments de constats de fonctionnement et de dysfonctionnement sur cette entrée de bourg afin de guider les pétitionnaires (particuliers, aménageurs, Municipalité) dans leurs choix relatifs au traitement des espaces publics touchant la RD49, la rue du Pont de la Forge, les douves au sud de la place du Bellay, le parc de stationnement de la salle des fêtes et les sites de renouvellement urbain et de développement économique du Pont de la Forge et de Long Boyau (cf. points III et IV ci-après). **Elles se veulent davantage pédagogiques et sensibilisatrices que prescriptives.**

Une analyse de cette entrée Est met ainsi en évidence les éléments suivants (cf. photographies et schéma explicatif page suivante) :

- ➔ depuis la RD49, en provenance de Cléré-les-Pins, si l'écart ancien de Long Boyau marque l'entrée dans le bourg, notamment grâce à sa haie arborée, l'espace qui le succède s'élargit considérablement à cause d'un éloignement important des constructions édifiées au long de la rue des Cormiers et de la RD49, à cause d'un vaste carrefour entre la rue des Cormiers et la RD49 et à cause d'une absence de traitement adéquat des accotements de la chaussée (pas de plantations, trottoirs très larges...). Malgré le panneau d'agglomération limitant la vitesse des véhicules à 50 km/h, la perception de cette entrée n'incite pas les automobilistes à lever le pied. Mêmes constats et mêmes effets dans l'autre sens, en sortant du bourg ;
- ➔ à hauteur des ateliers municipaux, le resserrement visuel de la voirie généré par des implantations à l'alignement, la perspective sur la place du Bellay avec la « maison jaune au cadran solaire » en point de mire, les vues sur un bel ensemble ancien et sa tourelle et l'annonce d'un virage serré vers la gauche placent l'automobiliste dans un contexte urbain et tendent à limiter la vitesse des véhicules. Cette entrée dans le bourg ancien est plutôt qualitative, notamment par une mise en valeur paysagère et verdoyante des douves et donne envie d'y pénétrer, bien que les panneaux indiquant la présence de plusieurs commerces de proximité n'apparaissent que plus loin à hauteur de la salle des fêtes ;
- ➔ le virage passé, des vues sont offertes sur les anciens remparts, mais l'aspect de la salle des fêtes, l'existence d'un mur délabré, d'un logement vacant et d'un énorme panneau publicitaire pour le supermarché souligné par un traitement paysager quelconque brouillent la vision et dénature la perception des lieux ;
- ➔ en tournant à gauche, rue du Pont de la Forge la vue est à la fois attirée par l'aspect inesthétique de la vaste esplanade bituminée de l'ancien supermarché avec sa devanture se dégradant et par le côté valorisant du parc arboré du parking de la salle des fêtes qui crée une allée arborée très agréable ;
- ➔ prise dans le sens inverse, la rue du Pont de la Forge offre elle aussi une intéressante perspective sur la place du Bellay et la « maison jaune » permettant ainsi d'entretenir un lien visuel avec le centre-bourg. Mais les vues sont également brouillées par la haute haie de thuyas du logement vacant qui tranche avec la souplesse des arbres de haute tige du parking de la salle des fêtes ;
- ➔ de manière plus ou moins perceptible, une coulée verte existe de fait à l'interface du bourg ancien de la zone commerciale de la Gare et du Pont de la Forge, directement en lien avec le Lathan : douves des anciens remparts, jardins et parcs arborés au long de l'ancien bras du Lathan.



PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
SUR LA PERCEPTION DE L'ENTREE EST DU BOURG : entrée depuis la RD49 en provenance de Cléré-les-Pins

1



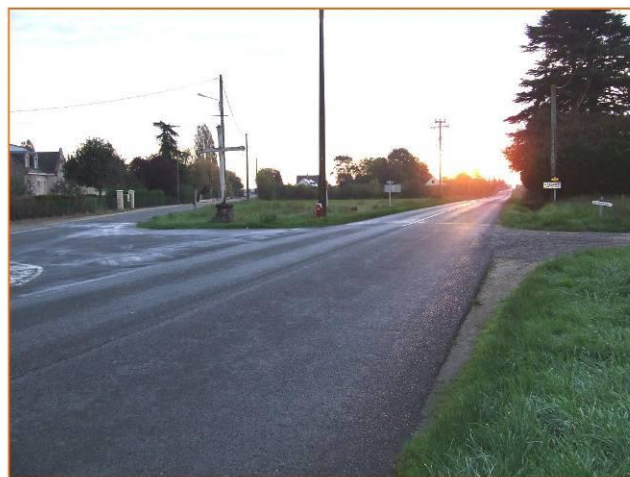
2



1/ Avant Long Boyau, une absence d'intégration paysagère de la zone commerciale de la Gare remettant en cause la perception qualitative de l'entrée de bourg.
2/ Une entrée de bourg annoncée par la haie arborée de Long Boyau, avec en ligne de mire les premières maisons de la place du Bellay.
3/ Passé Long Boyau, l'espace se dilate ce qui conduit à une vitesse excessive des automobilistes.

4/ Après les ateliers municipaux, l'entrée de bourg se structure enfin grâce à des alignements bâtis et aux vues sur le patrimoine bâti.

3



4



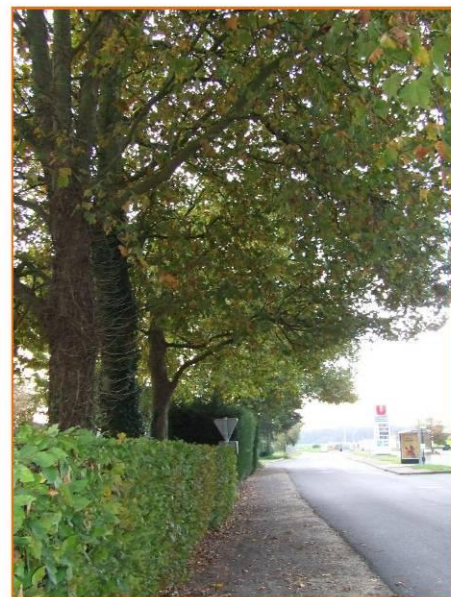
PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
SUR LA PERCEPTION DE L'ENTREE EST DU BOURG : rue du Pont de la Forge

1



1/ Carrefour entre la rue du Pont de la Forge et la place du Bellay : un traitement très routier des lieux ne mettant pas en valeur la cité médiévale

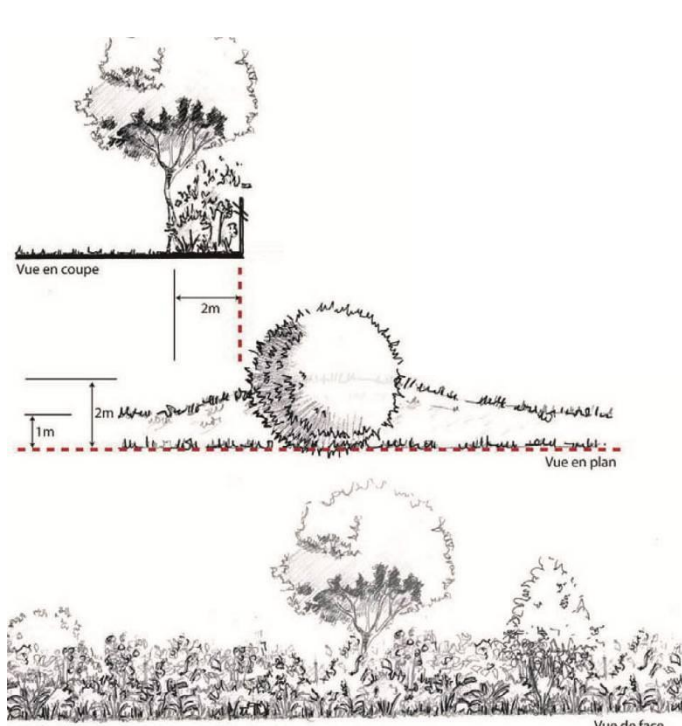
2



2/ Perspectives sur la place du Bellay depuis la rue du Pont de la Forge et belle allée arborée soulignant la rue (plantations se trouvant en fait dans le parc arboré du parking de la salle des fêtes)

Ce constat fait, les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes sont à suivre pour tout aménagement de l'espace public qu'il soit réalisé de manière indépendante ou de manière concomitante avec les opérations de renouvellement urbain du Pont de la Forge et de développement économique de Long Boyau :

- ➔ la coulée verte doit être préservée et enrichie (exemple : réalisation de l'espace vert de l'opération de renouvellement urbain du Pont de la Forge au nord du site, dans la continuité des jardins et des parcs arborés existants) ;
- ➔ la coulée verte doit être source d'inspiration quant aux choix des traitements paysagers et des essences à planter. Une réflexion sur la place du végétal dans l'espace urbain doit ainsi être menée. Le registre végétal de la vallée doit donc être privilégié : haies souples reprenant les critères de la haie bocagère avec double strate arborée, alignements arborés plantés de manière aléatoire rappelant la ripisylve du Lathan (cf. ci-dessous)... Les essences locales et en particulier celles des milieux à caractère humide seront ainsi privilégiées ;



- ➔ les perspectives sur la place du Bellay doivent être maintenues notamment en évitant tout traitement paysager conduisant à masquer ces vues et en guidant ces vues par des alignements bâtis des futures constructions ;
- ➔ le carrefour entre la rue du Pont de la Forge et l'avenue du Général de Gaulle doit être qualifié de manière à mettre en valeur les vues sur les anciens remparts. Ici, les actions sont limitées car la perception de l'espace public repose sur celle de l'espace privé, à savoir le mur du logement vacant et le panneau publicitaire. Dans l'idéal d'une maîtrise publique de cet ensemble ou d'une participation volontaire du propriétaire à la valorisation du bourg, il conviendrait donc de chercher à ouvrir les vues par une destruction partielle ou totale du mur, à obtenir une réduction notable ou une délocalisation du panneau publicitaire, à s'orienter vers un traitement paysager minimaliste de faible ampleur ;
- ➔ la conception et le choix des matériaux de revêtement pour les espaces publics (voirie, places, liaisons douces...) devra s'inscrire dans le caractère rural de la commune en évitant tout traitement à caractère routier (jeux sur les aspects et les textures des matériaux, jeux de couleurs, voies mixtes sans trottoirs, banquettes enherbées, contraste entre des espaces minéraux et végétaux, etc.) ;

- ➔ au niveau du futur espace d'activités de Long Boyau, l'aspect extérieur des constructions devra être étudié avec soin de manière à participer aussi de la qualité de l'entrée de bourg depuis la RD49 et la rue du Pont de la Forge : volumétrie du bâti (toit à double pente, décrochements de façade sont à rechercher afin d'éviter la pose d'un cube), couleur des matériaux de bardage et de parement (couleurs sobres plutôt soutenues), choix des matériaux de bardage et de parement, le bois étant à privilégier ;
- ➔ concernant les autres constructions, et notamment les habitations du Pont de la Forge, les enduits trop clairs s'approchant du blanc sont à proscrire. Des tons plus soutenus seront les bienvenus pour une meilleure intégration dans la coulée verte, celle-ci servant dans le vues lointaines, d'appui aux constructions.

Il conviendrait également avant, ou au moment de l'ouverture à l'urbanisation de Long Boyau, de procéder à une qualification de la RD49 ayant pour objectif d'améliorer la perception de cette entrée de bourg et de limiter la vitesse des véhicules, à minima entre les ateliers municipaux et l'écart ancien de Long Boyau : rétrécissement visuel de la chaussée par des plantations (vasques, haies bocagères...), stationnement en chicanes, aspect sobre et qualitatif des matériaux de revêtement, meilleure visualisation du carrefour, etc.

III. LE PONT DE LA FORGE

Le site du Pont de la Forge correspond à la friche commerciale d'un ancien supermarché qui génère aujourd'hui une verrue visuelle dans l'entrée de bourg. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites ci-après ont pour but d'encadrer l'urbanisation du site en cas de volonté de mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain générée par la démolition du supermarché. Les conseils de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'ensemble de l'entrée Est sont par ailleurs à prendre en compte** (cf. point II. Qualification de l'entrée Est du bourg). **Ainsi, en cas d'opération de renouvellement urbain :**

A. OBJECTIFS

Le Pont de la Forge apparaît comme un site stratégique de développement car situé en entrée Est du bourg, aux portes de la cité médiévale. Son urbanisation doit donc s'effectuer dans un souci de qualification générale de cette entrée d'agglomération (cf. point II.).

D'une superficie de l'ordre de 1 ha, son urbanisation est tributaire de la démolition de l'ancien supermarché, de l'ancienne carrosserie et de la délocalisation de la station essence de l'actuel supermarché. **Il est attiré l'attention sur la nécessité de procéder également à la dépollution de ces sites.** Il peut également s'avérer intéressant d'acquérir le logement vacant situé au nord et son jardin afin de maîtriser au mieux l'urbanisation du site.

Le site étant situé à l'interface du bourg ancien et de la zone commerciale de la Gare, l'objectif est d'y réaliser une greffe urbaine de qualité à vocation principale d'habitat pouvant accueillir quelques activités ou commerces, voire de l'équipement. **Il s'agit donc de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble visant à la création d'un petit quartier prolongeant le centre-bourg et s'ouvrant sur l'espace commercial de la Gare.**

B. PROGRAMME

L'opération doit prévoir un programme à vocation dominante d'habitat d'au moins 15 logements, selon une densité moyenne de 15 logements à l'hectare à rechercher. Etant entre le centre-bourg et l'espace commercial, des locaux à usage de commerces et de services peuvent également s'intégrer au plan d'aménagement d'ensemble du quartier.

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 des commerces (ex : commerces ou services de proximité en rez-de-chaussée) ou si un équipement collectif est réalisé.

Une diversité dans la taille du parcellaire devra être engagée.

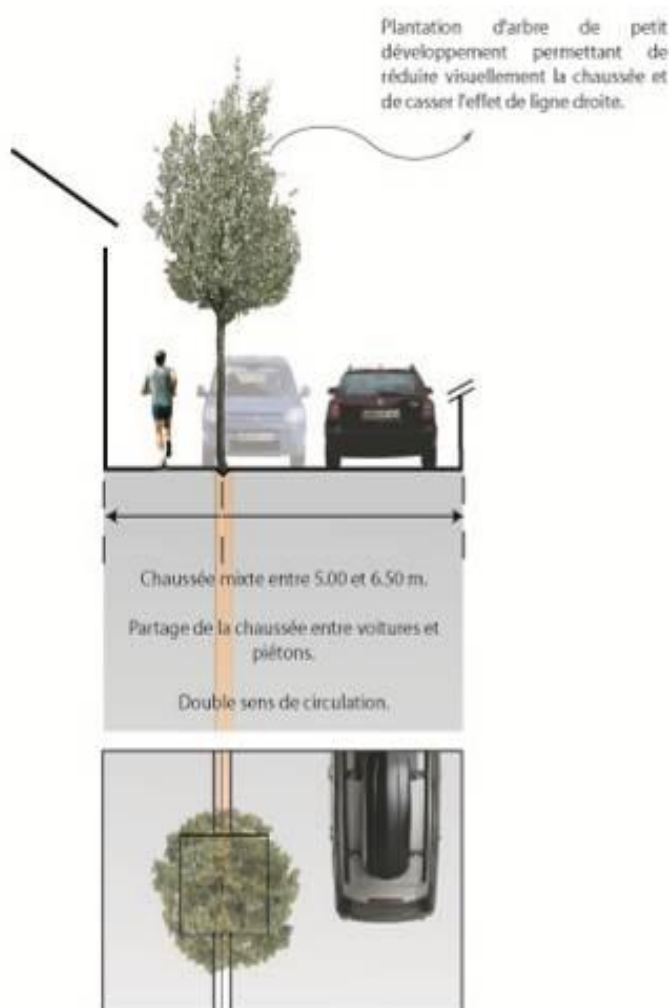
L'opération devra comporter des logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire (petit collectif sans parties communes).

Une vigilance particulière sera donnée aux fondations des constructions, le site présentant un risque de remontée de nappes et de retrait/gonflement des argiles qualifié de fort par le BRGM. Toutefois, les cartographies du BRGM étant réalisées 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 des risques et d'adapter ainsi les fondations, les plantations et la gestion des eaux pluviales en conséquence.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Cf. schéma pages suivantes.

1. Déplacements



L'accès à la jardinerie doit être préservé, le tracé actuel pouvant être modifié. Cette voirie permettra de desservir ainsi la profondeur du site. Elle sera d'une emprise minimale de 7 m intégrant une chaussée, un traitement paysager et une liaison douce. Une largeur moindre pourra être acceptée en cas de mise en sens unique.

Le reste du site pourra également être desservi par des voies mixtes (voies partagées entre piétons et véhicules) d'une largeur comprise entre 5 et 6.50 m (cf. exemples ci-contre) ou par des courées.

Les accès directs sur la rue du Pont de la Forge sont à éviter mais demeurent possibles.

Une liaison piétonne transversale devra être aménagée dans le sens nord-sud jusqu'à la rue de la Gare (RD373). Elle sera réalisée en site propre et/ou empruntera les voies mixtes. Toute liaison douce réalisée en site propre sera d'une largeur minimum de 1.80 m sur une emprise de 3 m au minimum réalisée en grave et fleurie afin d'éviter tout goulot d'étranglement peu agréable et peu rassurant à emprunter.

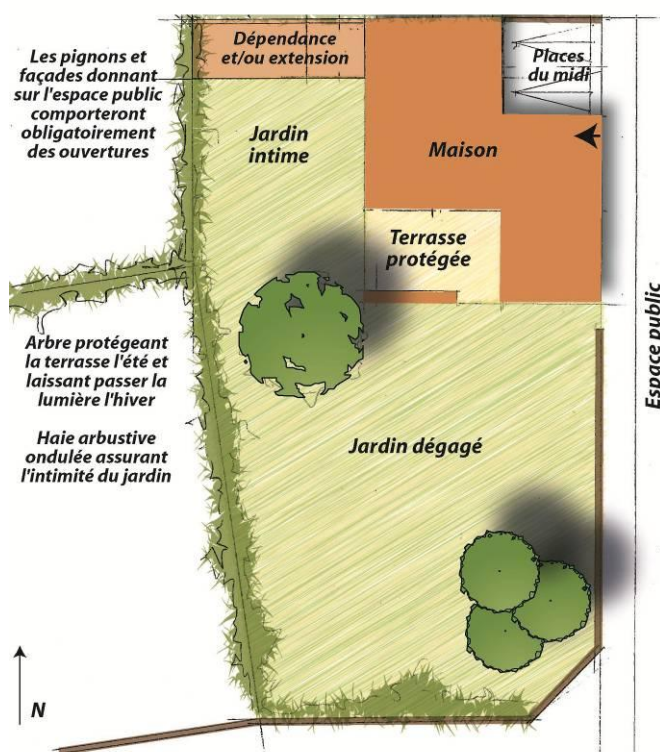
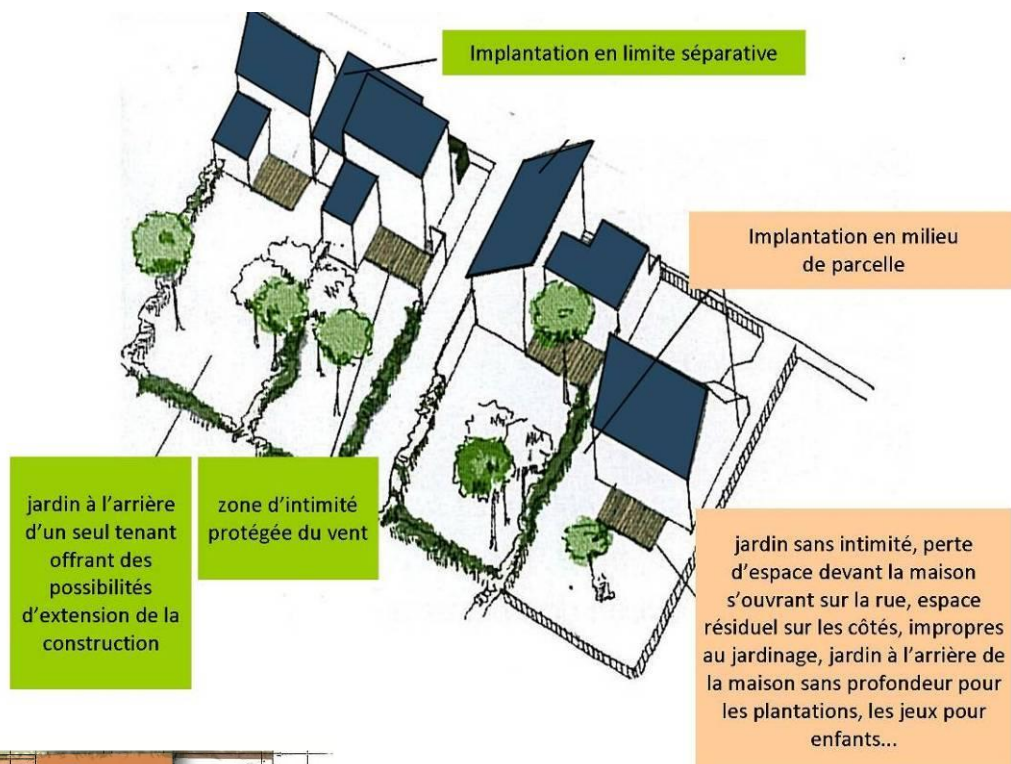
L'arrêt des cars Fil Vert doit être conservé, mais au besoin déplacé en fonction de la conception du quartier. Il pourrait certainement être intéressant de le placer plus au nord, au plus près du centre-bourg, à hauteur de l'espace vert à créer (cf. ci-dessous). Il doit être accessible depuis la liaison piétonne nord-sud.

2. Programme et forme urbaine

L'objectif est de rechercher une certaine parenté et cohérence paysagère et urbaine avec l'architecture traditionnelle locale. En continuité du bourg ancien, ce site doit proposer des formes urbaines variées et respectueuses de l'environnement urbain. **Il conviendra ainsi de favoriser l'alignement du bâti sur l'espace public, d'intégrer le principe de la mitoyenneté et de gérer les interfaces public/privé, pour maîtriser les besoins d'intimité.**

L'implantation des constructions sur les parcelles sera notamment finement étudiée afin de structurer l'espace public, 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-contre et ci-dessous).

sources : CAUE du Morbihan



L'implantation de la maison à l'alignement participe à la structuration de l'espace public en dessinant la rue. Elle permet par ailleurs de dégager un vaste jardin confortable, dans lequel il est possible de planter des arbres.



En particulier, la rue du Pont de la Forge sera structurée par quelques accroches bâties (au moins un élément de la construction à l'alignement avec la rue).

3. Espaces publics et aménagements paysagers

➔ BASSINS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET ESPACE VERT

Localisés à l'extrême nord du site au vu de la topographie, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales doivent s'intégrer impérativement dans un espace paysager ouvert au public d'une superficie minimale de 2000 m². Les pentes du bassin seront douces permettant ainsi son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau (cf. exemple ci-contre). Il devra être accessible via la liaison douce nord-sud.

Si un autre mode de traitement des eaux pluviales que le bassin de rétention est choisi, un espace vert d'une superficie minimale de 2000 m² devra tout de même être réalisé de préférence au nord du site, afin de s'insérer dans la coulée verte existante.



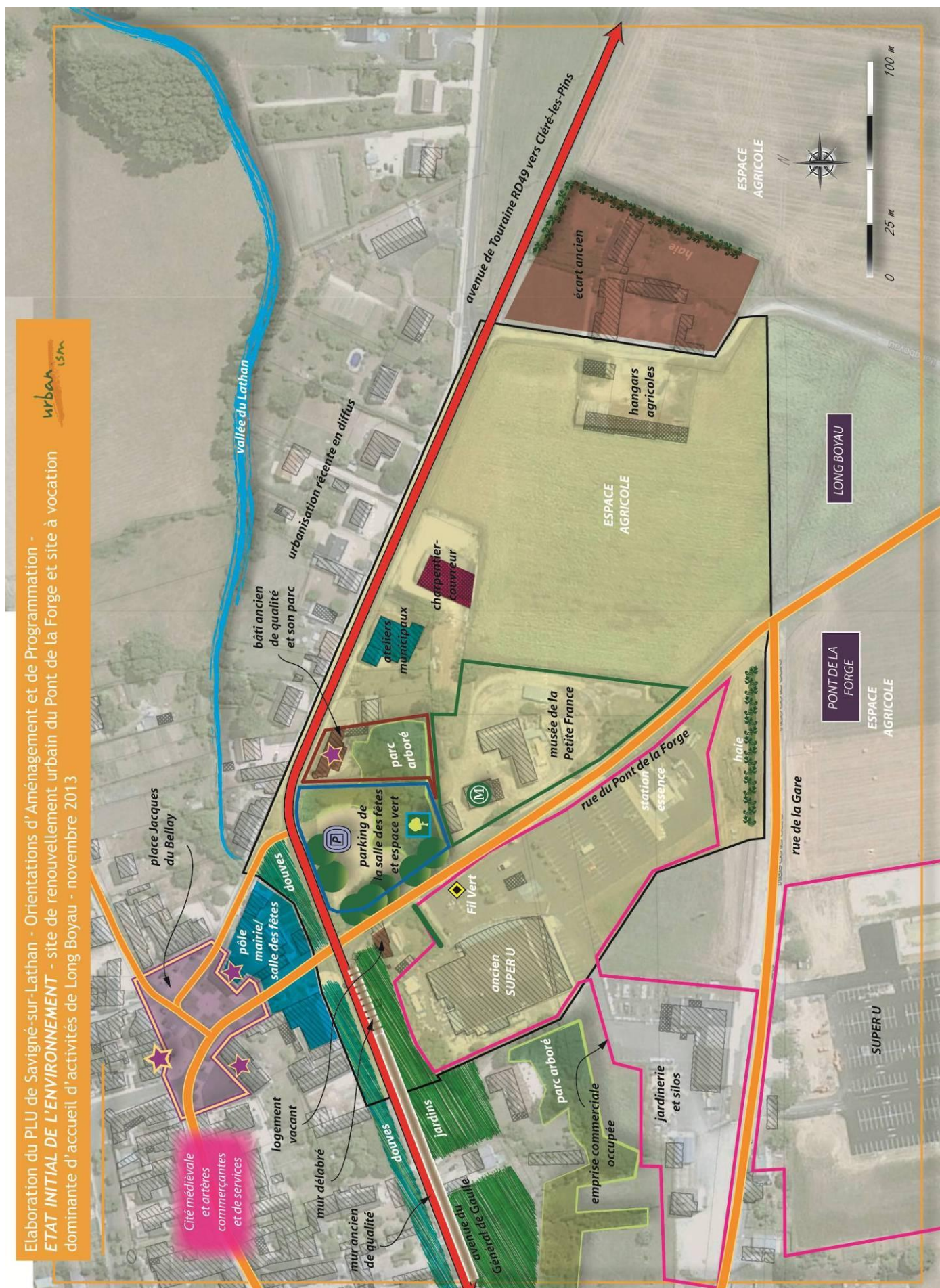
➔ LES ESPACES DE STATIONNEMENT

La gestion du stationnement des visiteurs sur l'espace public doit s'envisager sous plusieurs formes, permettant ainsi de diversifier la qualification des espaces et d'atténuer la place « visuelle » de la voiture au sein du quartier (utilisation des courées, dilatation des voies de desserte, stationnement ponctuel et regroupé...).

➔ LE TRAITEMENT DES LISIERES DU SITE AVEC L'ESPACE URBAIN ET AGRICOLE

La lisière avec la rue du Pont de la Forge devra faire l'objet d'un traitement soigné, mettant en valeur les perspectives sur la place du Bellay. La structuration de cet espace public pourra ainsi s'effectuer aussi bien grâce à une implantation du bâti bien gérée que par un traitement paysager.

Un espace tampon de 10 m minimum devra être planté entre le quartier à vocation résidentielle et le site à vocation dominante d'activités de Long Boyau. Il prendra la forme d'une banquette enherbée ponctuée de bosquets arborés d'essence locale plantés de manière aléatoire. Il pourra être institué dans le cadre des arrières des jardins des futures habitations ou bien constituer un espace vert à part entière.



PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PONT DE LA FORGE



- 1/ Ancien supermarché, aujourd'hui à l'abandon et se dégradant fortement.
2/ Vue du site depuis le carrefour avec la place du Bellay.
3/ Vue du site depuis le sud de la rue du Pont de la Forge.

urbanism

Elaboration du PLU de Savigné-sur-Lathan - Orientations d'Aménagement et de Programmation
site de renouvellement urbain du Pont de la Forge et site à vocation dominante d'accueil
d'activités de Long Boyau - décembre 2013

vallée du Lathan

avenue de Touraine RD49 vers Cléré-les-Pins

ESPACE AGRICOLE

haie

écart ancien

bâti ancien de qualité et son parc

urbanisation récente en diffus

ateliers municipaux

charpentier-tourneur

LONG BOYAU EST

LONG BOYAU OUEST

ESPACE AGRICOLE

rue de la Gare

haie

Forge

musée de la Petite France

rue du Pont

PONT DE LA FORGE

jardinierie et silos

parc arboré

Fil Vert

parking de la salle des fêtes et espace vert

parc arboré

douves

place Jacques du Bellay

"Maison Jaune"

Cité médiévale et artères commerciales et de services

mur ancien de qualité

Général de Gaulle

Jardins

SUPER U

0 25 m 100 m

PROGRAMMATION



emprise du site faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la qualification des espaces publics (réduction de la vitesse des véhicules, conservation des perspectives sur la place du Bellay, mise en valeur des douves, etc.)



site à vocation mixte habitat/équipements/activités du Pont de la Forge



site à vocation dominante d'activités de Long Boyau

DESSERTE DE LONG BOYAU



principe de voie de desserte principale à réaliser entre la rue de la Gare et la RD49



sécurisation des carrefours à prévoir



création d'accès automobiles directs interdite sur la RD49 et la rue du Pont de la Forge



principe de liaison douce nord-sud à créer entre la rue de la Gare et l'espace vert nord du Pont de la Forge, en site propre et/ou par le biais des voies mixtes de desserte

TRAITEMENT PAYSAGER/ESPACES PUBLICS DE LONG BOYAU



entrées de Long Boyau depuis la RD49 et la rue du Pont de la Forge à marquer par un traitement paysager



lisière avec la RD49 et la rue du Pont de la Forge à qualifier par un traitement paysager souple, l'implantation des constructions à l'alignement pouvant participer de cette qualification



lisière avec l'espace agricole à qualifier sous forme d'une haie souple arborée et arbustive plantée de manière aléatoire afin de rappeler le paysage bocager de la vallée de la Sarre



traitement paysager de la voie principale de desserte à réaliser sous forme d'alignements arborés de haute tige plantés de manière aléatoire à l'image de celui du parking de la salle des fêtes



espace tampon paysager à aménager entre les activités et l'écart de Long Boyau



point le plus bas du site se prêtant à la gestion des eaux pluviales sous forme d'une espace paysager intégrant les ouvrages techniques, le bassin devant être réalisé en pente douce afin de permettre son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau pour les salariés. Si un autre système de gestion des eaux pluviales est choisi, un espace vert de détente doit tout de même être réalisé dans le site

FORME URBAINE DE LONG BOYAU



implantation des constructions à privilégier sous forme d'ateliers-relais ou d'hôtel d'entreprise/cité artisanale pour une gestion économe de l'espace (mitoyenneté, implantation à l'alignement...)



parc de stationnement mutualisé à aménager



structuration de la RD49 et de la rue du Pont de la Forge à privilégier par des accroches bâties à l'alignement visant également à ralentir la vitesse des véhicules

DESSERTE DU PONT DE LA FORGE



accès à la jardinerie à conserver depuis la rue du Pont de la Forge, le tracé actuel de la desserte pouvant être évidemment modifié



arrêt de car Fil Vert à conserver, celui-ci pouvant toutefois être déplacé à hauteur de préférence de l'espace vert à créer



principe de voie mixte de desserte (partage entre voitures et piétons) à réaliser afin de desservir la profondeur du site



principe de liaison douce nord-sud à créer entre la rue de la Gare, l'arrêt de bus Fil Vert et l'espace vert nord, en site propre et/ou par le biais des voies mixtes de desserte

TRAITEMENT PAYSAGER/ESPACES PUBLICS DU PONT DE LA FORGE



espace tampon paysager à aménager entre les activités ou équipements et les habitations, cet espace tampon permettant également l'intégration paysagère du quartier



point le plus bas du site se prêtant à la gestion des eaux pluviales sous forme d'une espace paysager intégrant les ouvrages techniques, le bassin devant être réalisé en pente douce afin de permettre son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau. Si un autre système de gestion des eaux pluviales est choisi, un espace vert de détente doit tout de même être réalisé



perspectives sur la place du Bellay et sur la coulée verte à valoriser et mettre en scène (choix du traitement paysager, implantation des constructions...)

FORME URBAINE DU PONT DE LA FORGE



implantation des constructions à privilégier à l'alignement (au moins une accroche bâtie) des espaces publics (voiries, placettes, courées...) et notamment de la rue du Pont de la Forge afin de la structurer en évitant toutefois tout systématisme et en tenant compte du droit au soleil

IV. LONG BOYAU

A. OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme de densification de l'espace d'activités artisanales et commerciales de la Gare, en respectant les objectifs suivants :

- ➔ finaliser le bouclage de la rue de la Gare (RD373) avec la RD49 ;
- ➔ prendre en compte la proximité d'habitations ;
- ➔ réussir une intégration paysagère satisfaisante des futures constructions, en entrée Est du bourg ;
- ➔ qualifier l'entrée Est du bourg ;
- ➔ s'inscrire dans une gestion économe de l'espace ;
- ➔ s'inscrire dans la réalisation d'un quartier d'entreprise avec le même soin à apporter quant à la qualité des constructions et des espaces publics que pour un quartier d'habitations.

Les conseils de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'ensemble de l'entrée Est sont par ailleurs à prendre en compte (cf. point II. Qualification de l'entrée Est du bourg).

B. PROGRAMME

Le site couvre une superficie de l'ordre de 2.2 ha en partie Est et de 4000 m² en partie Ouest. Le nombre d'activités à y accueillir se porte à environ 8 entreprises à l'Est et à environ 2 entreprises à l'Ouest, selon une densité moyenne de 4 entreprises par hectare à rechercher. Un nombre supérieur d'activités pourra être accepté si l'opération inscrit un programme d'ateliers-relais ou de cité artisanale ou un nombre inférieur si la nature des activités accueillies induit la nécessité de plus fortes emprises foncières (outil de travail volumineux, stockage, entrepôts, par exemple) ou bien si un équipement collectif est réalisé.

La partie Ouest est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de ce PLU, car les réseaux sont suffisants pour y accueillir de nouvelles constructions.

La partie Est est placée en réserve foncière, en l'attente de la confortation des réseaux et de l'acquisition foncière du terrain par la Municipalité afin d'y réaliser la voie de desserte principale entre la rue du Pont de la Forge et la RD49, voie indispensable à sa viabilisation. Son ouverture à l'urbanisation est donc prévue d'ici 5 à 10 ans.

L'urbanisation du site devra prendre en compte l'existence d'une servitude de passage de canalisation d'alimentation en eau potable. Son tracé pourra servir de base à celui de la future voie de desserte à créer.

Une vigilance particulière sera donnée aux fondations des constructions, le site présentant un risque de remontée de nappes et de retrait/gonflement des argiles qualifié de fort par le BRGM. Toutefois, les cartographies du BRGM étant réalisées 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 des risques et d'adapter ainsi les fondations, les plantations et la gestion des eaux pluviales en conséquence.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Cf. schéma pages suivantes

1. Déplacements

➡ Pour la partie EST :

La création d'accès individuels directs sur la RD49 et la rue du Pont de la Forge est interdite. Le site sera donc desservi par une voie principale à réaliser entre la RD49 et la rue de la Gare avec sécurisation des carrefours générés. Cette voie pourra reprendre le tracé de la servitude de passage pour la canalisation d'alimentation en eau potable qui traverse le site. Le débouché sur la RD49 devra être positionné de manière à permettre un carrefour commun avec la rue des Cormiers et éviter ainsi la multiplication des intersections. L'emprise de cette nouvelle voie sera de 10 m minimum intégrant en plus de la chaussée, une liaison douce et un traitement paysager sous la forme d'alignements arborés de haute tige disposé de manière aléatoire comme la ripisylve de la vallée du Lathan et de la Sarre.

➡ Pour la partie OUEST :

Il sera certainement nécessaire de requalifier la rue de la Gare au sud du site (emplacement réservé prévu à cet effet dans le PLU). La liaison douce nord-sud initiée dans le quartier du Pont de la Forge sera à poursuivre jusqu'à la rue de la Gare pour une connexion complète entre le centre-bourg et le sud du bourg.

2. 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 avec construction de locaux d'activités, souvent mitoyens, accompagné d'espaces de stationnement, d'aires de stockage, d'accès poids-lourds mutualisés... (cf. exemples pages suivantes : la question de la densification des zones d'activités).

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.

Un soin particulier sera également apporté en termes de formes architecturales par rapport à la qualification de l'entrée de bourg. Par exemple, des locaux d'activités présentant une toiture à deux pans auraient certainement un meilleur effet pour cette qualification que des locaux en toitures-terrasses.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

➡ Pour la partie EST :

Au cœur de ce petit quartier d'entreprises, un parc de stationnement mutualisé pour les salariés et les visiteurs devra être prévu.

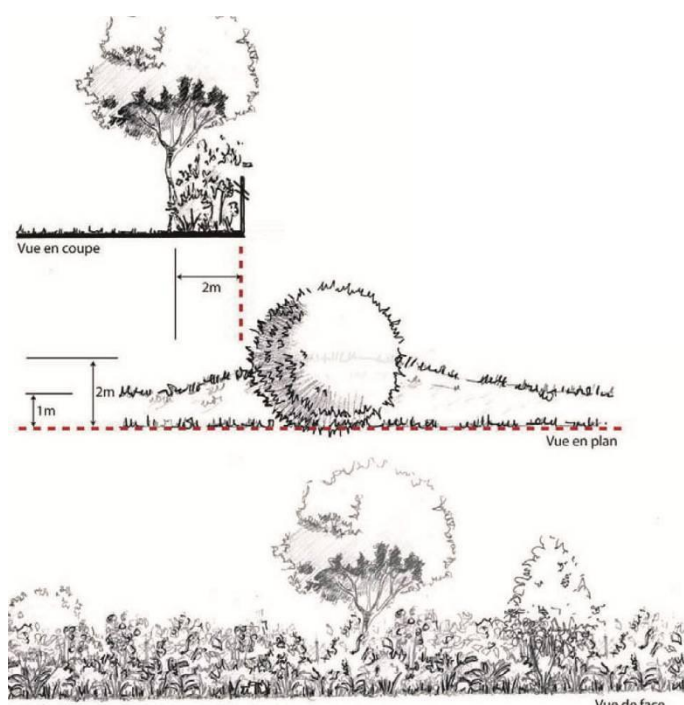
Les entrées du quartier d'activités depuis la RD49 et la rue du Pont de la Forge devront être marquées par un traitement paysager aux abords de la voie principale de desserte à réaliser.

Les lisières du quartier d'activités avec la RD49 et la rue du Pont de la Forge doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif auquel l'implantation des constructions à l'alignement peut également participer.

Afin de prendre en compte la proximité avec l'écart ancien de Long Boyau, la lisière Est du site fera l'objet d'un espace tampon de 10 m de large minimum. Il prendra la forme d'une banquette enherbée ponctuée de bosquets arborés d'essence locale plantés de manière aléatoire. Il pourra être institué dans le cadre des arrières des fonds de parcelles.

Le point le plus bas du site fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif dans l'optique de servir à la fois de site de gestion des eaux pluviales et également d'espace vert pour les salariés (pause déjeuner par exemple). Cet espace paysager ouvert au public couvrira une superficie minimale de 2000 m². Les pentes du bassin seront douces permettant ainsi son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau (cf. exemple ci-contre). Il devra être aisément accessible à pied pour les salariés. Si un autre mode de traitement des eaux pluviales que le bassin de rétention est choisi, un espace vert d'une superficie minimale de 1000 m² devra tout de même être réalisé de préférence au nord du site, afin de s'insérer dans la coulée verte existante.

La lisière sud du site avec l'espace agricole fera l'objet d'un traitement paysager réalisé sur une largeur de 5 m minimum visant à une intégration paysagère satisfaisante des constructions depuis l'espace agricole. Il prendra la forme d'une haie souple arbustive et arborée s'inspirant du registre de l'espace bocager de la vallée du Lathan et de la Sarre (cf. exemple ci-dessous). Il sera composé de plusieurs essences locales en mélange et plantée selon une composition aléatoire pour créer l'ambiance bocagère et rythmée recherchée.



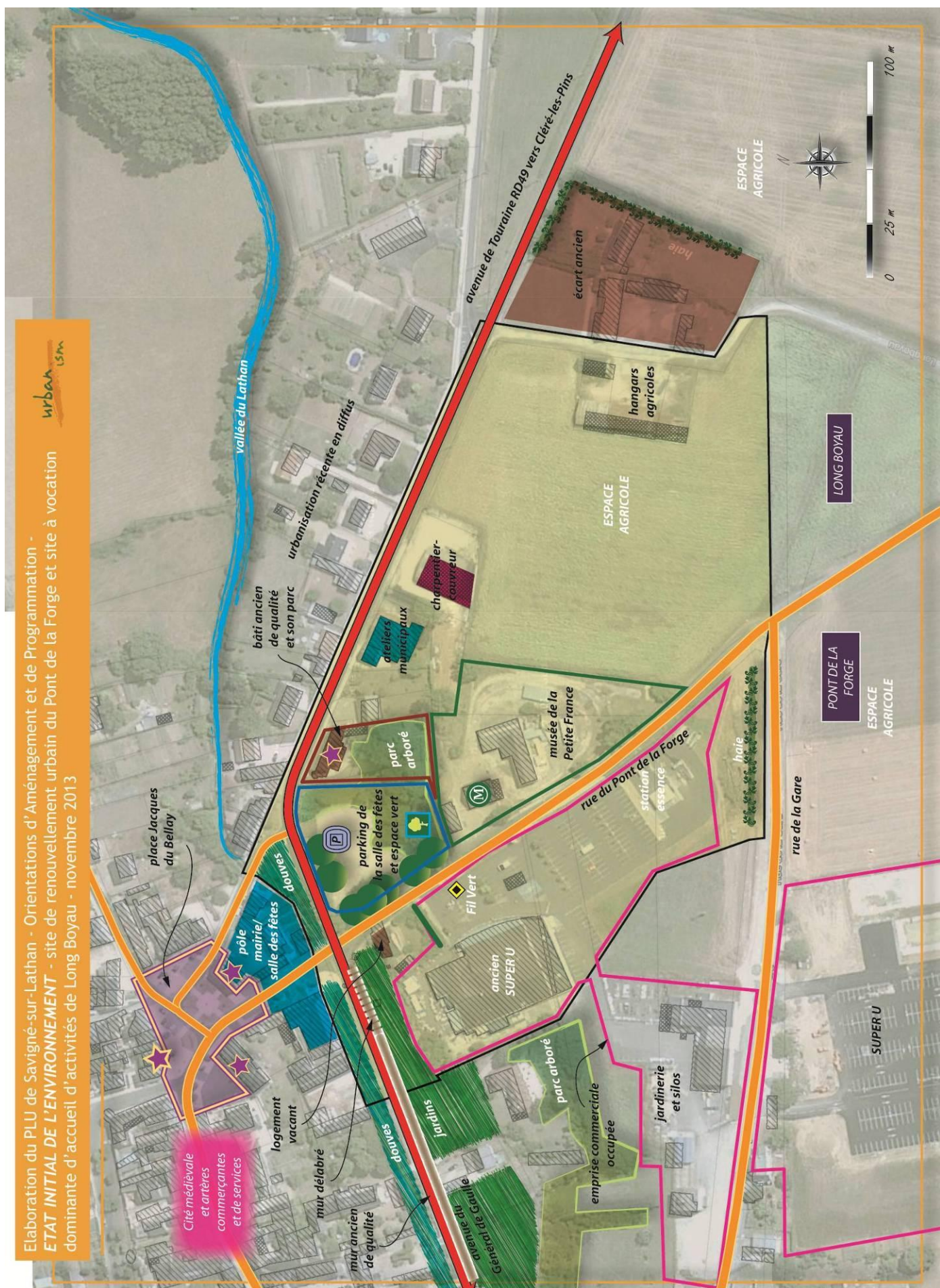
➡ Pour la partie OUEST :

Les lisières du site avec la rue de la Gare et la rue du Pont de la Forge doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif auquel l'implantation des constructions à l'alignement peut également participer.

La lisière sud du site avec l'espace agricole fera l'objet d'un traitement paysager réalisé sur une largeur de 5 m minimum visant à une intégration paysagère satisfaisante des constructions depuis l'espace agricole. Il prendra la forme d'une haie souple arbustive et arborée s'inspirant du registre de l'espace bocager de la vallée du Lathan et de la Sarre (cf. exemple ci-dessus). Il sera composé de plusieurs essences locales en mélange et plantée selon une composition aléatoire pour créer l'ambiance bocagère et rythmée recherchée. La haie préexistante à cet endroit pourra servir de support à ce traitement paysager.

➡ Pour les deux sites :

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



PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LONG BOYAU

1 écart ancien de Long Boyau

activité artisanale



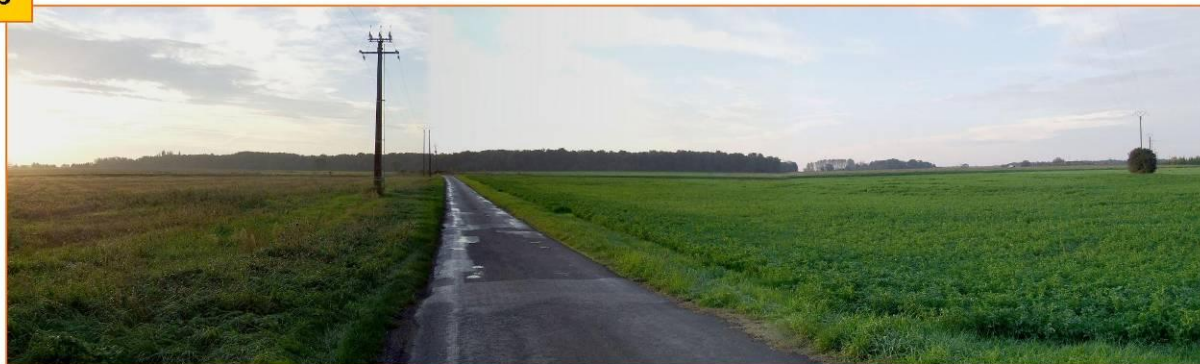
2

activité artisanale

écart ancien de Long Boyau



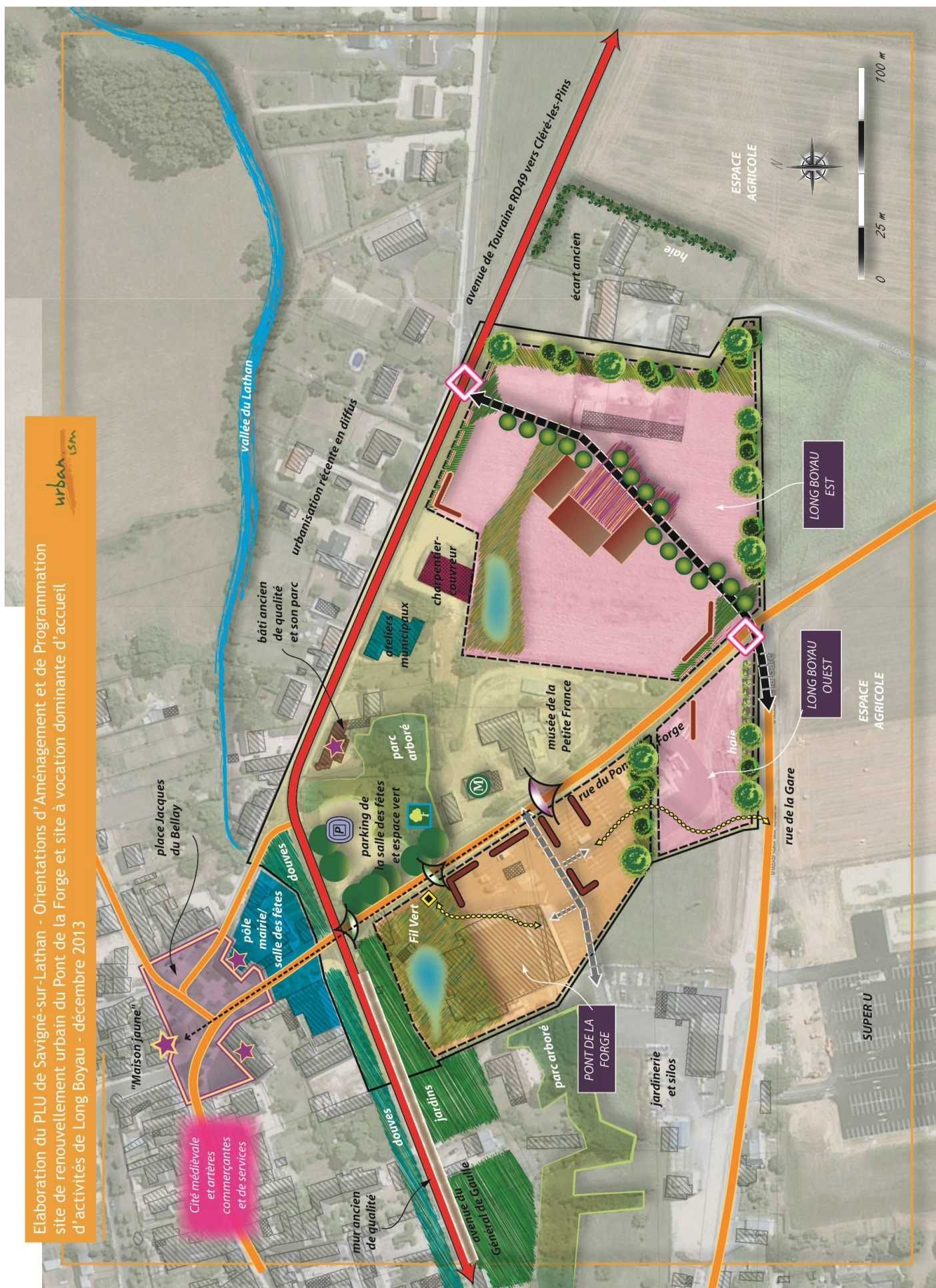
3



1/ Vue du site depuis la RD49

2/ Vue du site depuis la rue du Pont de la Forge

3/ Un site s'ouvrant sur un espace agricole dégagé nécessitant une intégration paysagère satisfaisante des constructions



urban-ism
Elaboration du PLU de Savigné-sur-Lathan - Orientations d'Aménagement et de Programmation
site de renouvellement urbain du Pont de la Forge et site à vocation dominante d'accueil
d'activités de Long Boyau - décembre 2013

PROGRAMMATION



emprise du site faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la qualification des espaces publics (réduction de la vitesse des véhicules, conservation des perspectives sur la place du Bellay, mise en valeur des douves, etc.)



site à vocation mixte habitat/équipements/activités du Pont de la Forge



site à vocation dominante d'activités de Long Boyau

DESSERTE DE LONG BOYAU



principe de voie de desserte principale à réaliser entre la rue de la Gare et la RD49



sécurisation des carrefours à prévoir



création d'accès automobiles directs interdite sur la RD49 et la rue du Pont de la Forge



principe de liaison douce nord-sud à créer entre la rue de la Gare et l'espace vert nord du Pont de la Forge, en site propre et/ou par le biais des voies mixtes de desserte

TRAITEMENT PAYSAGER/ESPACES PUBLICS DE LONG BOYAU



entrées de Long Boyau depuis la RD49 et la rue du Pont de la Forge à marquer par un traitement paysager



lisière avec la RD49 et la rue du Pont de la Forge à qualifier par un traitement paysager souple, l'implantation des constructions à l'alignement pouvant participer de cette qualification



lisière avec l'espace agricole à qualifier sous forme d'une haie souple arborée et arbustive plantée de manière aléatoire afin de rappeler le paysage bocager de la vallée de la Sarre



traitement paysager de la voie principale de desserte à réaliser sous forme d'alignements arborés de haute tige plantés de manière aléatoire à l'image de celui du parking de la salle des fêtes



espace tampon paysager à aménager entre les activités et l'écart de Long Boyau



point le plus bas du site se prêtant à la gestion des eaux pluviales sous forme d'une espace paysager intégrant les ouvrages techniques, le bassin devant être réalisé en pente douce afin de permettre son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau pour les salariés. Si un autre système de gestion des eaux pluviales est choisi, un espace vert de détente doit tout de même être réalisé dans le site

FORME URBAINE DE LONG BOYAU



implantation des constructions à privilégier sous forme d'ateliers-relais ou d'hôtel d'entreprise/cité artisanale pour une gestion économe de l'espace (mitoyenneté, implantation à l'alignement...)



parc de stationnement mutualisé à aménager



structuration de la RD49 et de la rue du Pont de la Forge à privilégier par des accroches bâties à l'alignement visant également à ralentir la vitesse des véhicules

DESSERTE DU PONT DE LA FORGE



accès à la jardinerie à conserver depuis la rue du Pont de la Forge, le tracé actuel de la desserte pouvant être évidemment modifié



arrêt de car Fil Vert à conserver, celui-ci pouvant toutefois être déplacé à hauteur de préférence de l'espace vert à créer



principe de voie mixte de desserte (partage entre voitures et piétons) à réaliser afin de desservir la profondeur du site



principe de liaison douce nord-sud à créer entre la rue de la Gare, l'arrêt de bus Fil Vert et l'espace vert nord, en site propre et/ou par le biais des voies mixtes de desserte

TRAITEMENT PAYSAGER/ESPACES PUBLICS DU PONT DE LA FORGE



espace tampon paysager à aménager entre les activités ou équipements et les habitations, cet espace tampon permettant également l'intégration paysagère du quartier



point le plus bas du site se prêtant à la gestion des eaux pluviales sous forme d'une espace paysager intégrant les ouvrages techniques, le bassin devant être réalisé en pente douce afin de permettre son utilisation comme espace de loisirs et de détente lorsqu'il n'est pas en eau. Si un autre système de gestion des eaux pluviales est choisi, un espace vert de détente doit tout de même être réalisé



perspectives sur la place du Bellay et sur la coulée verte à valoriser et mettre en scène (choix du traitement paysager, implantation des constructions...)

FORME URBAINE DU PONT DE LA FORGE



implantation des constructions à privilégier à l'alignement (au moins une accroche bâtie) des espaces publics (voiries, placettes, courées...) et notamment de la rue du Pont de la Forge afin de la structurer en évitant toutefois tout systématisme et en tenant compte du droit au soleil

ARTISANAT ET INDUSTRIE

➤ La question de la densification des zones d'activités

➤ Exemples :



A GAUCHE : Concours
d'idée lancé par le
CAUE44 « Pour en finir
avec la zone 1 ? » :

- en haut : 2^{ème} prix - Eco-
SYSTÈME varié
(Barré/Lambot/Prineau
Architectes et Sevin
Paysagiste à Nantes)

- en bas : 1^{er} prix - De la ZA
à la ZAAH
(Guitteny/Leroux/Monvois
in Architectes à Nantes)

A DROITE : Cité artisanale
de VALBONNE (06)
réalisée en 2007
(Comte/Vollenweider
Architectes à Nice)
→ 1.6 ha
→ 4500 m² de locaux
→ 23 artisans
→ 130 places de
stationnement