



**COMMUNE DU CELLIER**  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES PIECE 2**

APPROBATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 17.12.13





## SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>7</b>
AXE 1	8
ENVIRONNEMENT	8
Protéger les paysages et préserver les continuités écologiques	8
AXE 2	12
PATRIMOINE	12
METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE	12
AXE 3	13
DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA POPULATION & DE L'HABITAT	13
FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT	13
AXE 4	15
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE	15
AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU BOURG & DES VILLAGES-RELAIS – CONFORTER / PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE & VITICOLE	15
AXE 5	17
CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	17
AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE	17
AXE 6	19
EQUIPEMENTS ET SERVICES	19
SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES	19
AXE 7	20
RESSOURCES & ENERGIES	20
PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE	20

## PREAMBULE

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

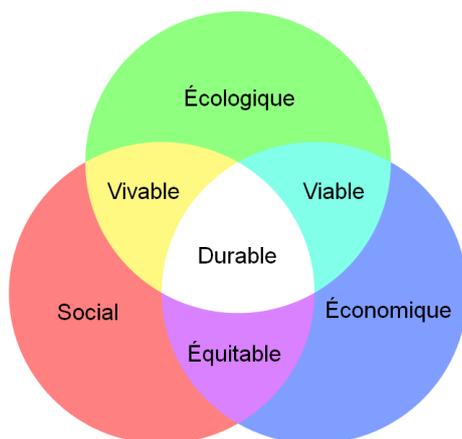
L'Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme édicte que : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes. »

Issu de la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, visant notamment à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes ci-après (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Ainsi, en application de l'article L.123.1-3 du Code de l'Urbanisme, « le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose également sur un concept fédérateur : **LE DEVELOPPEMENT DURABLE**, qui a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Ce concept introduit un enjeu temporel et spatial, et repose sur un développement équilibré et harmonieux tant d'un point de vue environnemental, économique que social.

Dans cette perspective, les objectifs de développement poursuivis par la commune du Cellier sont de permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, garantissant à la fois et à long terme :

- **LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ;**
- **LE PROGRES SOCIAL ;**
- **L'EFFICACITE ECONOMIQUE.**

## INTRODUCTION

---

### LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL DU CELLIER

Par délibération en date du 30 août 2011, le Conseil Municipal du Cellier a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune, approuvé le 7 juin 1994, remis en vigueur suite à l'annulation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2008, ne répond plus aujourd'hui aux enjeux de développement de la commune ni aux exigences législatives et réglementaires en matière d'environnement et de développement durable.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Cellier répond à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra participer.

La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine et de l'image de la commune ainsi que la préservation des ressources naturelles et des continuités écologiques constituent la première orientation du PADD de la commune du Cellier.

La seconde orientation répond aux besoins de la population actuelle et future, en termes de diversité et de mixité de l'habitat, mais aussi en termes d'activités et d'emplois, d'équipements et de services, et permet de proposer une offre foncière et économique adaptée à la croissance démographique envisagée.

La troisième orientation répond à l'affirmation du rôle de pôle dynamique et structurant du bourg et des villages et hameaux dits « relais ». L'amélioration globale de la circulation et des déplacements dans la commune, permettant de relier le bourg aux futurs quartiers d'habitation, mais aussi l'ensemble des villages, contribuent au renforcement de la cohésion sociale.

Enfin, la maîtrise du développement urbain et la gestion économe de l'espace autour d'un bourg conforté et de villages et hameaux « relais » constituent la dernière orientation d'un projet communal global et cohérent.

Ainsi le projet communal du Cellier se décline en 7 axes stratégiques :

**AXE 1 : PROTÉGER LES PAYSAGES ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

**AXE 2 : METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**

**AXE 3 : FAVORISER LA DIVERSITÉ ET LA MIXITÉ DE L'HABITAT**

**AXE 4 : AFFIRMER LE RÔLE DE PÔLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU BOURG ET DES VILLAGES**

**CONFORTER / PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE & VITICOLE**

**AXE 5 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE**

**AXE 6 : SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES**

**AXE 7 : PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE**

Ces orientations ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal et d'une délibération le 9 octobre 2012.

*Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, les orientations déclinées ci-après ont pour objectif de favoriser le développement communal dans le respect de la mixité et de la diversité sociale, de la qualité environnementale et urbaine, et ont été élaborées à partir du diagnostic, des enjeux et des besoins identifiés par la commune.*

*La cartographie est constituée de schémas de principe.*

## **AXE 1 ENVIRONNEMENT** **Protéger les paysages et préserver les continuités écologiques**

### **Objectifs :**

L'objectif poursuivi par la commune du Cellier est de protéger les espaces naturels, en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique, en veillant à une utilisation économe de ceux-ci, mais aussi les sites, les milieux et les paysages naturels d'exception composant **l'identité ligérienne** du territoire. L'intention est également de pérenniser l'espace agricole et viticole tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux. Il s'agit également de préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts. La volonté de préserver les continuités écologiques s'exprime par la mise en cohérence des éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue. Enfin, il s'agit de ne pas aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas naturels tels qu'inondation.

### **Orientations générales :**

Eléments identitaires du territoire du cellier, les espaces paysagers de qualité remarquables (vallée de la Loire et ses affluents, coulées, boisements, haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables, etc.) doivent être protégés et mis en valeur. Les prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturels (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, sites classés et inscrits, zones humides, etc.) peuvent être considérées comme des atouts, dont il faut tirer le meilleur parti pour la mise en valeur environnementale du territoire, sur lesquels peuvent se développer des pratiques touristiques ou de loisirs respectueuses de la nature.

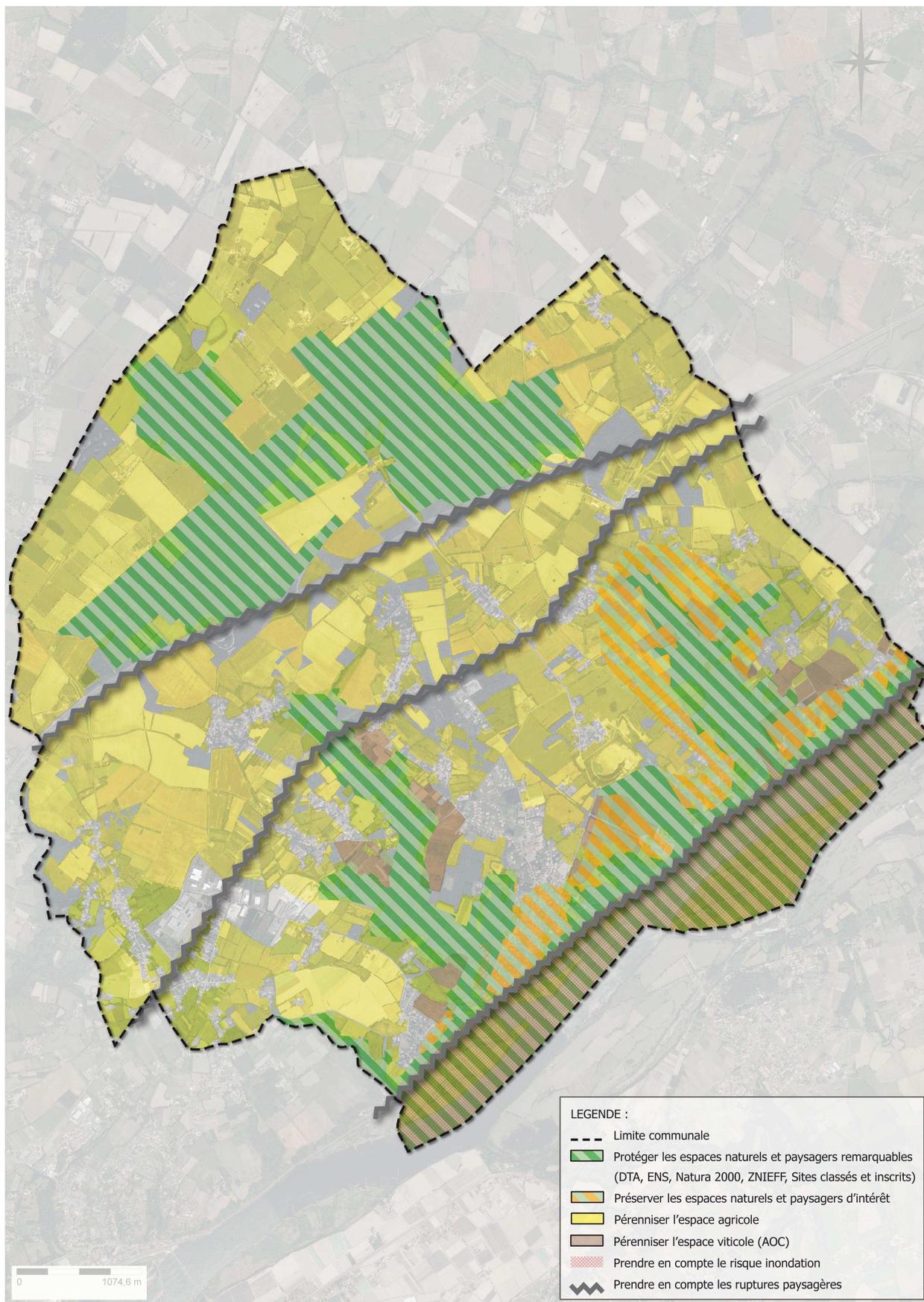
Mesure phare du Grenelle II pour l'environnement, la préservation de la biodiversité vise notamment à élaborer une trame verte et bleue et à protéger les zones humides. La trame verte et bleue entend enrayer la perte de biodiversité en préservant et remettant en bon état des réseaux de milieux naturels permettant aux espèces de circuler et d'interagir. La trame verte concerne les milieux naturels et semi-naturels terrestres (boisements, haies bocagères, etc.) et la trame bleue les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides, etc.).

Consciente que l'autoroute, la route départementale et la voie ferrée constituent des « ruptures » physiques, la commune du Cellier souhaite néanmoins préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue tant dans les espaces dits « naturels » qu'en zone agglomérée. Cette orientation se traduit notamment par la préservation des coulées (de la Droitière, du Cerny, de Clermont, du Refou, etc.) au Sud, en cohérence avec les corridors de la Verdière, du Bois Harnier et les boisements du Cellier au Nord. Par ailleurs, la protection des haies et des alignements plantés et des zones humides complète ce réseau de corridors écologiques, à plusieurs titres :

- Les haies et alignements plantés ont plusieurs fonctionnalités : protection contre le vent et les intempéries, lutte contre l'érosion des sols, filtration et régulation du régime des eaux, maintien et entretien de la diversité des paysages naturels et ruraux, entretien des équilibres biologiques, production de bois. Elles présentent donc non seulement des fonctions économiques mais également paysagères.
- Les zones humides constituent des zones tampon qui stockent l'eau et contribuent à sa rétention, à son épuration et à sa restitution aux nappes phréatiques et aux cours d'eau. Elles présentent donc non seulement des fonctions biologiques (réservoirs de biodiversité, faune et flore, etc.) et hydrauliques (régulation des débits, épuration, etc.) mais aussi économiques (pâturage, fauche, aquaculture, etc.) et paysagères, sociales ou récréatives.

Contribuant à la qualité du cadre de vie, les relations intimes entretenues entre le bâti et la nature, doivent être préservées et confortées, notamment lorsqu'elles sont mises en perspective depuis les points de vue. Ainsi il s'agira d'intégrer les zones d'habitat à venir en continuité avec l'existant, en évitant l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels ou agricoles, et en veillant à leur intégration environnementale et paysagère.

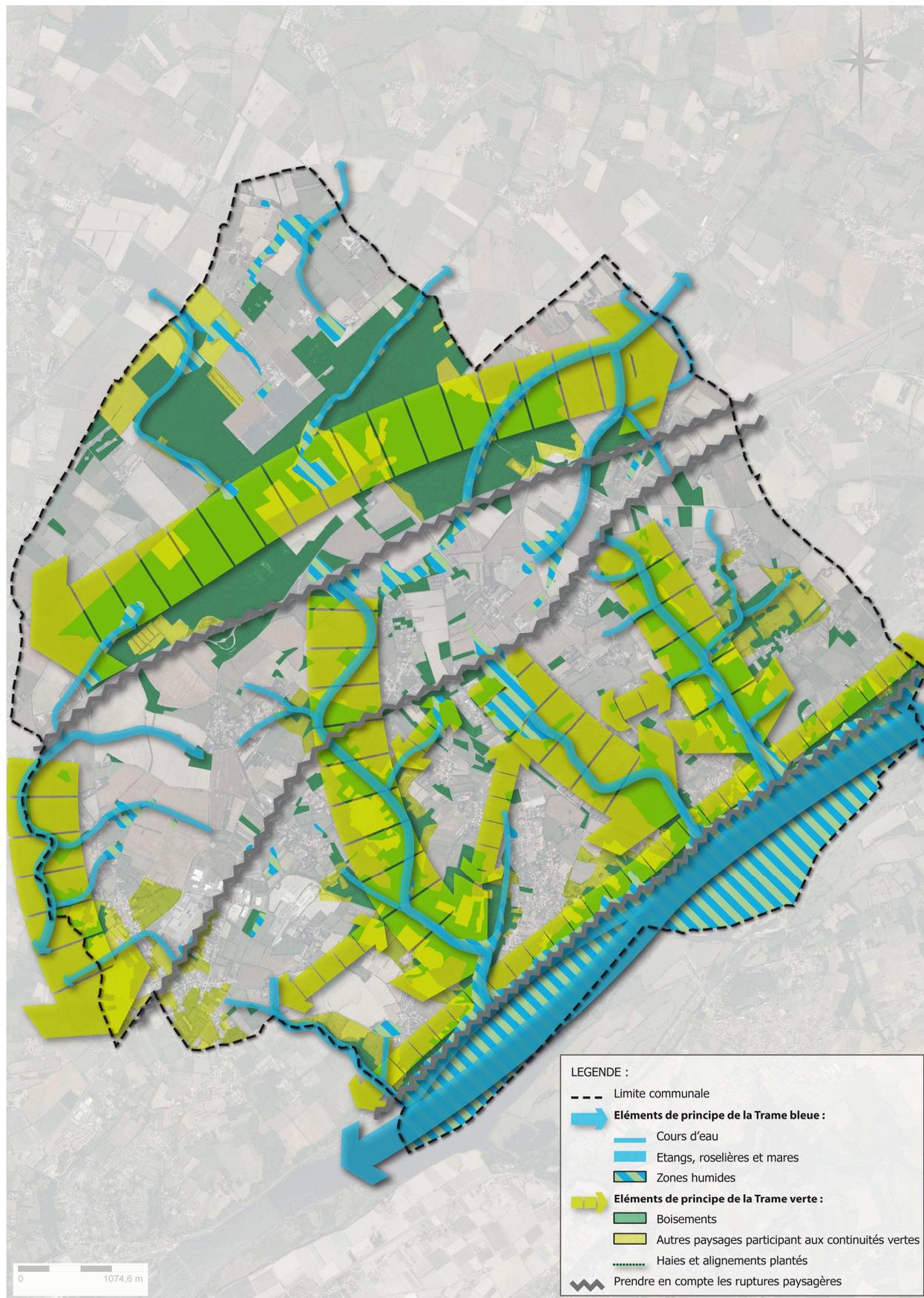
Environnement  
**PROTEGER LES PAYSAGES**



La création d'espaces verts urbains pourra contribuer à entretenir ce lien étroit entre l'habitat et la nature tout en proposant diverses fonctions : régulation des eaux pluviales (bassins tampons, talus ou fossés plantés, haies, etc.), écran contre les nuisances sonores (A11, RD723, voie ferrée) mais aussi espaces récréatifs et de loisirs.

Enfin, il s'agira de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, en évitant toute source de pollution à leur proximité, à interdire l'urbanisation dans les zones les plus exposées aux aléas inondation et/ou prendre en compte les mesures compensatoires qui s'imposent dans les zones urbanisées.

ENVIRONNEMENT  
PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



## **AXE 2 PATRIMOINE** **METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE**

### **Objectifs :**

L'objectif poursuivi par la commune du Cellier est de protéger et de mettre en valeur les ensembles urbains traditionnels et le patrimoine historique et architectural du territoire, témoin de son passé. Ces éléments composent en effet l'identité à la fois rurale et urbaine de la commune et contribuent à la qualité d'un cadre de vie qu'il s'agit de préserver et d'améliorer. La préservation et la mise en valeur de l'image de la commune supposent également d'assurer la pérennité et la continuité de la trame bocagère et forestière qui encadre le bâti, tant dans les villages que dans le bourg.

### **Orientations générales :**

La commune du Cellier recense plusieurs édifices sur son territoire faisant l'objet de prescriptions en termes de protection des monuments historiques, de sites classés et inscrits, qu'il s'agit de respecter, mais aussi de bâtiments témoins de la vie religieuse ou sociale d'autrefois (église, chapelle, prieuré, châteaux, manoirs, maisons de maîtres et immeubles bourgeois), d'ensembles bâtis anciens témoins de la vie rurale et artisanale (fermes, longères, granges, moulins, sabotière) et d'un patrimoine dit « vernaculaire » (calvaires, puits, fours à pain, à chaux, lavoirs, mares et murets, etc.) qu'il s'agit de préserver afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine local.

Le bâti remarquable, tant isolé que composant un tissu urbain d'intérêt, fera l'objet d'une attention particulière notamment les conditions de sa restauration, réhabilitation ou réaffectation, tant dans le bourg que dans les villages, hameaux et écarts. Lors d'opération d'aménagement et d'urbanisme, des formes bâties (volumes, hauteur, implantation, etc.) et des matériaux respectueux de l'environnement urbain et paysager communal pourront être encouragés, tout en permettant l'innovation architecturale et la performance énergétique.

Afin de préserver le cadre de vie, l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser devra également être réduit ou limité par des transitions végétales ou des paysagements appropriés. Enfin, la création de lieux d'échanges et de rencontre, qui participent activement à la qualité de vie des habitants, devra être favorisée dans les opérations d'aménagement. Ces espaces publics de proximité existants ou à venir pourront être reliés entre eux au moyen de liaisons douces existantes ou à créer.

(Voir carte Axe 3)

## **AXE 3      DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA POPULATION & DE L'HABITAT** **FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT**

### **Objectifs :**

L'objectif poursuivi par la commune du Cellier est d'assurer la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, en veillant à la diversité et à l'équilibre de toutes les fonctions urbaines et rurales sur son territoire. Il s'agit également de conforter le bourg et les villages et hameaux identifiés comme « relais » sur le territoire, de favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain.

### **Orientations générales :**

La commune du Cellier prévoit de proposer une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale et générationnelle, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles :

Avec un taux de croissance annuel de **1,2 %**, la commune pourrait atteindre **4 400 habitants** dans 10 ans (soit une croissance de **800 habitants** environ par rapport au Recensement Général de la Population de 2008). Avec un nombre de personnes par logements de **2,40**, le nombre de logements nécessaires à l'accueil de cette population est estimé à **330 logements environ** (soit un rythme de construction de **20 log./an** env. pour la période 2008-2025).

Un objectif de consommation d'espaces d'une quinzaine d'hectares pourrait être retenu, répondant à **une réduction de 30%** de cette consommation par rapport à la dernière décennie.

Pour atteindre cet objectif, la densification des programmes sera encouragée : Une densité minimale de **20 logements à l'hectare en moyenne** pourrait être retenue pour l'ensemble des opérations d'aménagement, chacune offrant une densité adaptée à sa localisation, son contexte et ses capacités d'accueil, en tenant compte de la typologie des constructions prévues.

L'objectif est de favoriser la diversification des formes bâties (habitat intermédiaire, semi-collectif, etc.), des typologies de logements (notamment petits logements) mais aussi la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, etc.) afin d'assurer aux habitants actuels et futurs un parcours résidentiel continu, à tous les âges de la vie, quelles que soient les conditions de ressource de chacun.

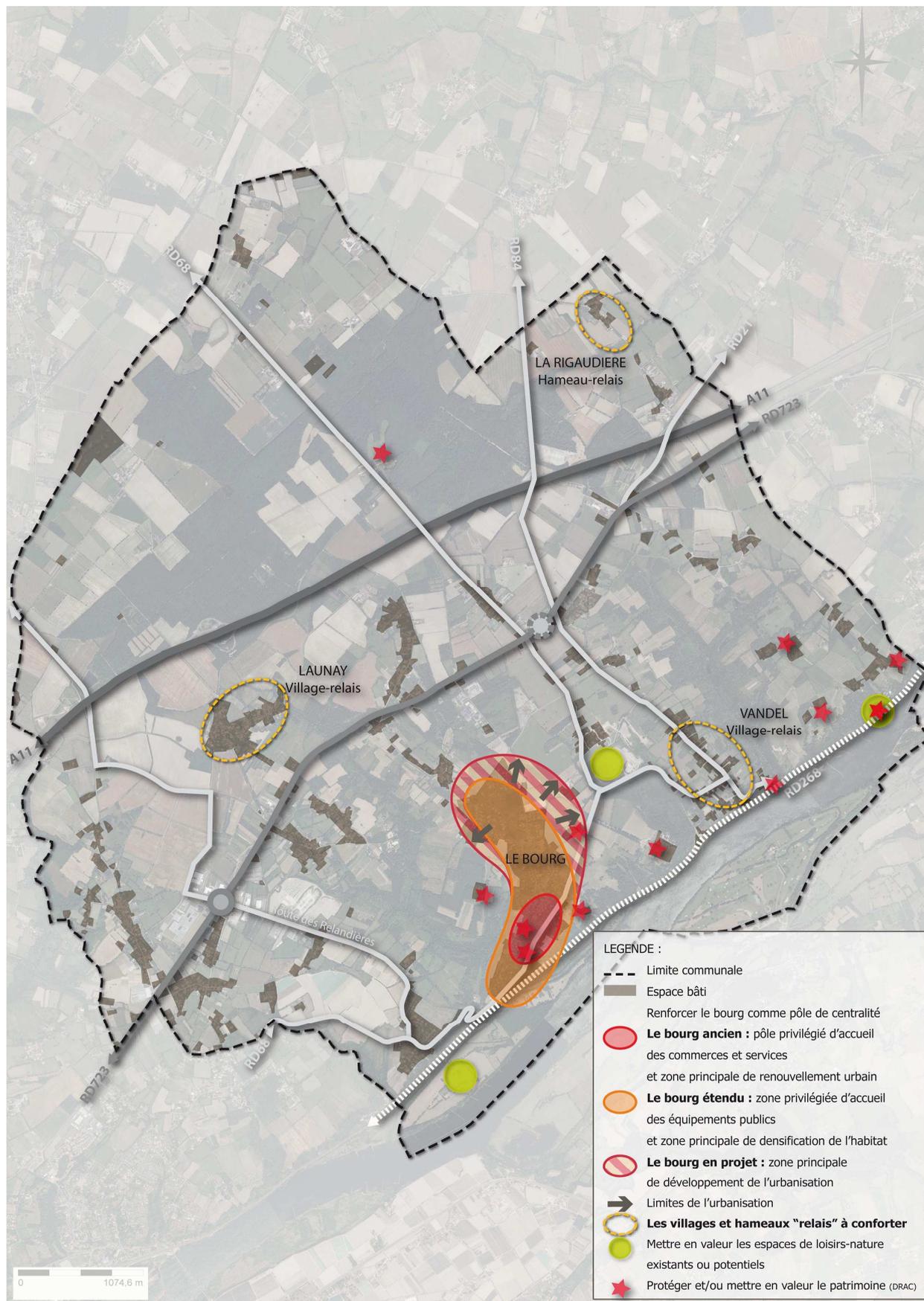
Ainsi, les opérations nouvelles à vocation d'habitat doivent participer à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social. Un objectif de **20% de logements sociaux** pourrait donc être retenu pour toute nouvelle opération d'aménagement, publique ou privée, de cinq logements et plus.

Enfin, chaque projet devra s'inscrire dans un environnement plus large où sera recherché la mixité des fonctions urbaines : résidentielles, commerciales, équipements et espaces verts publics, pour le bien-être de tous les habitants.

Par ailleurs, la volonté communale est de conforter le bourg, en tant que pôle de vie du Cellier et de permettre aux deux villages de Launay et de Vandiel ainsi qu'au hameau de La Rigaudière de constituer des « relais » sur le territoire. La vocation de ces villages et hameaux « relais » est non seulement d'accueillir de nouveaux habitants, de manière raisonnée, mais aussi des équipements et services de proximité, complémentaires de ceux proposés dans le bourg et auxquels tous les habitants n'ont pas accès, susceptibles de renforcer la cohésion sociale et d'entretenir la « vie de village » emblématique du Cellier, à laquelle les Cellariens sont particulièrement attachés.

La priorité sera donnée au développement de zones d'habitat futures en continuité avec le bâti existant du bourg, et des villages et hameaux « relais », afin d'éviter le mitage des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers à fort potentiel paysager et économique. En parallèle, il s'agit de ne pas étendre les autres villages et les écarts. La valorisation des espaces interstitiels et non bâtis au cœur du tissu déjà urbanisé (utilisation des « dents creuses ») et les opérations de renouvellement urbain (au moyen de démolition-reconstruction, de requalification ou de réaffectation par exemple) devront être privilégiées.

DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA POPULATION & DE L'HABITAT  
FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT



## **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE**

### **AXE 4 AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU BOURG & DES VILLAGES-RELAIS – CONFORTER / PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE & VITICOLE**

#### **Objectifs :**

La commune du Cellier a identifié deux objectifs principaux : conforter et développer l'activité économique du territoire, dont l'activité agricole et viticole, et permettre une répartition géographiquement équilibrée et cohérente de l'emploi, des commerces et des services, notamment numériques, sur l'ensemble du territoire, grâce notamment au renforcement du bourg et des villages et hameaux identifiés comme « relais » sur le territoire, dynamiques et structurants.

#### **Orientations générales :**

Le développement économique est aujourd'hui une compétence de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Aussi le projet communal du Cellier vise à développer l'articulation et la complémentarité entre les zones d'emplois communales et locales, à l'échelle de la Communauté de Communes. Il s'agit de conforter les zones d'activités communales existantes, participant au réseau des zones d'activités communautaires, en offrant des possibilités d'extensions aux entreprises existantes tout en permettant l'accueil de nouvelles entreprises artisanales, commerciales ou de bureaux.

Plusieurs zones d'activités se voient ainsi confortées : la zone d'activités communale de Bel Air et la zone d'activités intercommunale des Relandières, tandis que l'aménagement du carrefour de la Joie présente une opportunité pour la création d'une nouvelle zone d'activités permettant notamment de conforter les activités existantes et d'optimiser les espaces résiduels et délaissés issus de la création du giratoire et des voiries.

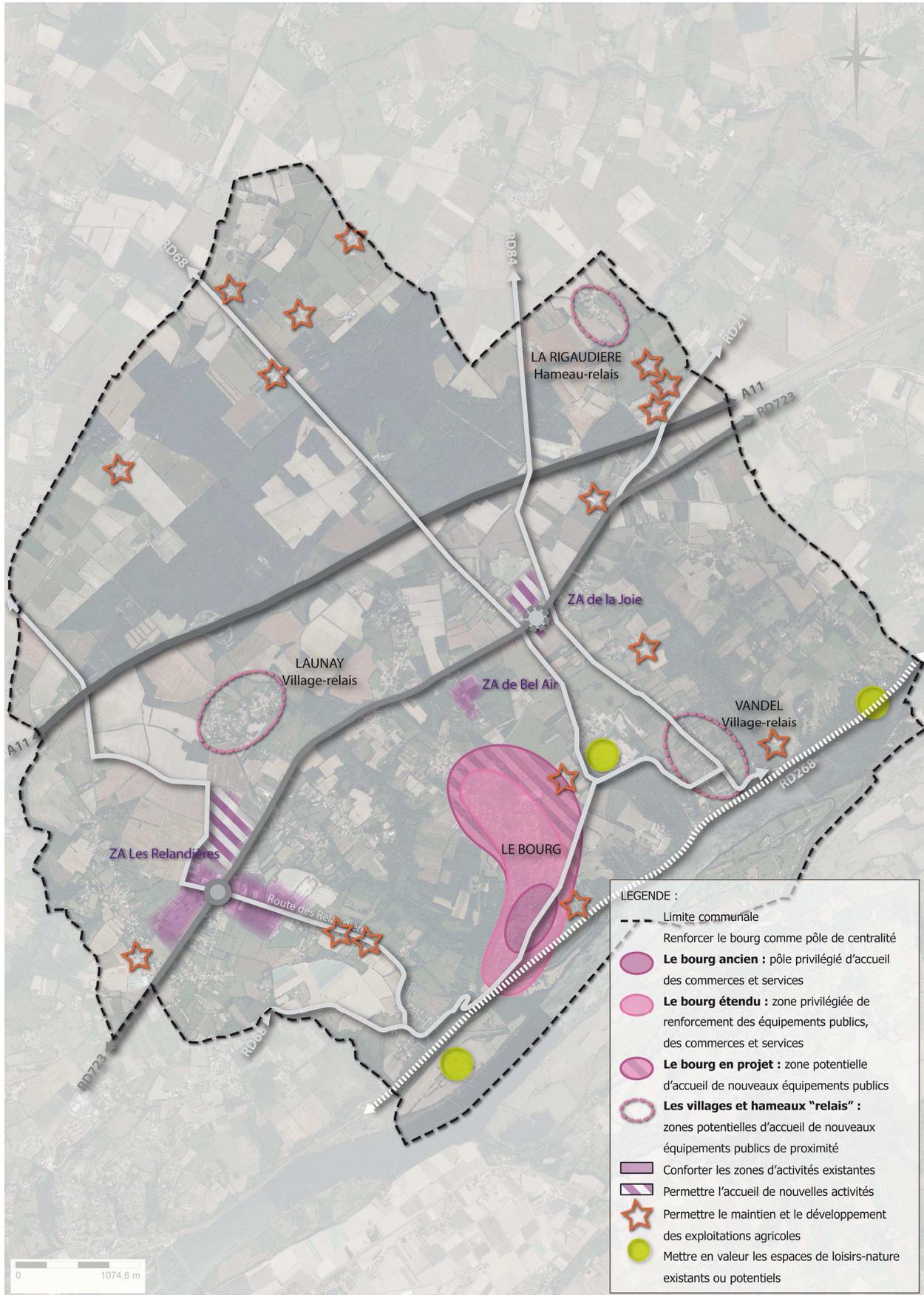
Le développement de l'économie numérique et des communications électroniques devient également un vecteur logistique d'importance. Pour réduire les « zones blanches » et faciliter le déploiement de ces réseaux, notamment à l'échelle intercommunale, une approche de mutualisation paraît la plus rationnelle et la plus économique : Il s'agit de mettre à profit les infrastructures existantes mobilisables (gaines et fourreaux des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, d'assainissement, etc.) tant dans les zones urbanisées que sur les réseaux routiers équipés et de permettre l'utilisation partagée d'une même infrastructure par plusieurs opérateurs susceptibles de se répartir le coût de l'aménagement.

Le bourg et les villages et hameaux « relais » sont également identifiés comme zones privilégiées pour conforter les équipements et services existants et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services de proximité, notamment commerciaux dans le bourg, à proximité des quartiers d'habitat, afin de renforcer leur fonctionnalité et leur attractivité.

Si Le Cellier n'est pas considérée comme une villégiature touristique, la commune dispose néanmoins de nombreux atouts pour la mise en place d'équipements de loisirs et de « tourisme » de proximité en lien avec la Loire et son identité particulière : constitution d'un maillage cohérent de liaisons douces permettant d'accéder aux équipements sportifs (rue de Bel Air) et de nature existants ou potentiels (Ile neuve, ancienne carrière, Folies Siffait notamment) mais aussi valorisation du patrimoine situé sur ces parcours (Château de Clermont, Manoir de la Vignette, Prieuré Saint-Philbert, Chapelle Saint-Méen, etc.).

Enfin, il s'agit de garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles et viticoles en activité, en prenant en compte les périmètres AOC, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis à vis des tiers. La diversification de l'activité vers l'agrotourisme, et la pratique d'une pluriactivité doivent être possible dans la mesure où ces projets ne nuisent pas à l'activité agricole ou viticole principale.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE  
 AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU BOURG & DES VILLAGES-RELAIS –  
 CONFORTER / PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE & VITICOLE



## **AXE 5 CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS** **AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE**

### **Objectifs :**

Les objectifs poursuivis par la commune du Cellier concernant les transports et les déplacements sont de réduire les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (nuisances sonores, pollutions, stationnement « sauvage », dangerosité pour les piétons, manque de convivialité dans le bourg et les villages, etc.), de renforcer l'intermodalité entre transports en commun (train, bus) et individuels, dans une logique d'intercommunalité, et de développer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune afin de contribuer à la diminution des obligations de déplacement individuel motorisé, à la promotion des transports collectifs et à la réduction des gaz à effet de serre.

### **Orientations générales :**

Le développement de la commune nécessitera, à court ou moyen terme, la mise en place d'un plan de circulation, permettant de rééquilibrer les flux de circulation sur le territoire, de définir une hiérarchisation du réseau viaire en fonction des usages et des modes de déplacements et de développer une signalétique correspondante.

Le traitement par des aménagements adaptés des entrées de bourg et de villages, ainsi que des axes pénétrants contribueront à réduire la vitesse automobile, à sécuriser les déplacements doux et à améliorer la lisibilité du bourg et des zones agglomérées. Ainsi, la création du giratoire de la Joie, envisagée sur la RD723, permettra d'améliorer l'accessibilité au bourg et d'assurer une meilleure desserte des villages et des nouvelles zones à urbaniser (Le Prieuré, Les Gâtières) et des espaces de loisirs potentiels (ancienne carrière), tout en sécurisant l'entrée de ville.

Le développement de l'urbanisation linéaire le long des routes départementales qui conduit à multiplier les accès directs et dangereux sur les voies de transit sera interdit, en corrélation des aménagements déjà réalisés par le Conseil Général le long de la RD723 (suppression des accès, aménagement de certains carrefours, etc.)

Le souhait de la commune est de mettre en place une véritable circulation apaisée sur son territoire où la résolution des conflits d'usage, le stationnement et la sécurisation de la voirie sont des objectifs primordiaux qui nécessiteront des actions de maîtrise foncière (dont emplacements réservés). Il s'agit de favoriser un meilleur partage de l'espace public, en tant que support de mobilités entre différents modes de déplacement. Les places et placettes, tant dans le bourg que dans les villages sont ainsi identifiés comme des lieux stratégiques pour la mise en œuvre d'espaces publics partagés où la priorité sera donnée au piéton.

La création de liaisons douces sera poursuivie vers les différents quartiers ainsi que vers les principaux équipements et services de la commune, afin de développer la pratique de la marche à pied et du vélo. Les voies en impasse dans les zones d'urbanisation à venir seront évitées et les liaisons interquartiers favorisées afin de renforcer le fonctionnement urbain. A cette fin, la requalification de la rue de Bel Air est envisagée pour permettre la création d'une voie partagée permettant aux cycles et piétons de relier la halte ferroviaire au Sud, au pôle d'équipements (mairie-médiathèque, écoles, complexe sportif) au Nord, via le pôle commercial des places Saint-Méen et du Mémorial en cœur de bourg.

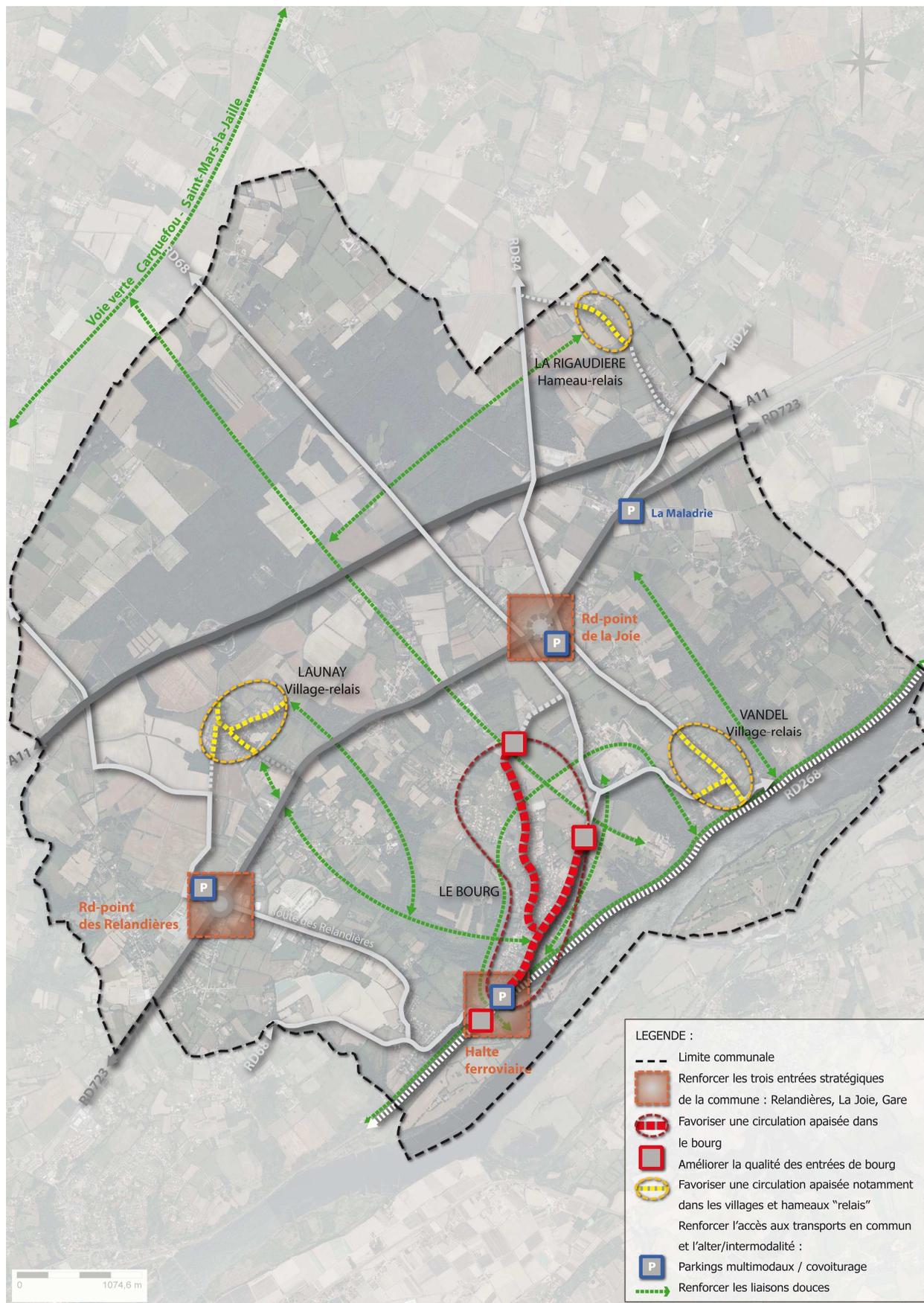
A l'échelle du territoire, les actions visent notamment à développer les itinéraires de promenades et de randonnées permettant de découvrir le patrimoine naturel et architectural communal, par la mise en valeur des coulées notamment.

Enfin, l'une des orientations du projet communal est la mobilité pour tous. Il s'agit de renforcer l'accessibilité aux transports en commun notamment par la création de trois plateformes multimodales, profitables à tous les habitants, tant à l'échelle communale qu'intercommunale :

- Rond-point des Relandières : parking relais bus - voitures et vélos, plate-forme de covoiturage, accès piétons ;
- Rond point de la Joie : parking relais bus - voitures et vélos, plate-forme de covoiturage, accès piétons ;
- Halte-ferroviaire : parking relais train - bus - voitures et vélos, plate-forme de covoiturage, accès piéton ;

et la reconnaissance du parking de covoiturage de la Maladrie, aujourd'hui informel.

CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS  
 AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE



## **AXE 6 EQUIPEMENTS ET SERVICES** **SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES**

### **Objectifs :**

L'un des objectifs de la commune du Cellier est de renforcer la centralité du cœur de bourg et l'attractivité des villages et hameaux identifiés comme « relais » sur le territoire, notamment en matière d'équipements publics et d'intérêt général. Il s'agit donc d'adapter le niveau d'équipement et de service aux perspectives d'évolution démographique, tout en s'inscrivant dans un contexte intercommunal proposant une gamme d'équipements et de services étendue et diversifiée.

### **Orientations générales :**

La commune du Cellier souhaite maintenir les équipements et services de proximité existants, permettre leur extension ou leur adaptation, et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de bourg, notamment de bâtiments publics à vocation sociale, tels que :

- La création d'un nouveau pôle mairie / médiathèque / centre culturel et de loisirs auquel sera associé la réalisation d'un parc urbain, rue de Bel Air ;
- La relocalisation et l'extension de la maison de retraite permettant d'augmenter la capacité de l'équipement à 80 lits + une unité pour personnes désorientées d'une dizaine de lits, quartier du Prieuré.
- La création d'un nouveau stade de dimension réglementaire et équipé (tribunes, bureaux, vestiaires, sanitaires, etc.), en entrée de bourg ;
- La création de plusieurs espaces verts et de loisirs en lien avec la nature : Mise en valeur des sites de l'île Neuve, requalification potentielle de l'ancienne carrière, amélioration de la visibilité des Folies Siffait.
- L'extension du parking-relais de la halte-ferroviaire et la création d'un parking-relais dans le cadre de l'aménagement du futur rond-point de la Joie ;
- La possibilité d'étendre les écoles publiques, le restaurant scolaire et le complexe sportif, dans le cadre du renforcement du pôle d'équipement, rue de Bel Air ;
- Le développement de la production d'énergies renouvelables et la création d'une chaudière filière bois locale (valorisation du bocage) qui alimentera les équipements publics ;
- La création d'équipements communaux de proximité ou de micro-équipements dans les villages et hameaux identifiés comme « relais » sur le territoire (Exemple : création de maisons de villages, requalification de placettes en cœur de village, éléments de vie locale et de socialité, événements, etc.)

(Voir carte Axe 4)

## **AXE 7 RESSOURCES & ENERGIES** **PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE**

### **Objectifs :**

Le dernier objectif de la commune du Cellier est de réduire l'impact de son développement sur l'environnement par une gestion durable de ses ressources, notamment la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, la maîtrise de l'énergie et la promotion de la production d'énergie à partir de sources renouvelables.

### **Orientations générales :**

La commune du Cellier souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique en encourageant l'innovation architecturale et environnementale (exemple : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, etc.) et de veiller au respect global des objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Il s'agit plus particulièrement d'encourager les constructeurs, dans leurs projets respectifs, dédiés tant à l'habitat qu'aux activités économiques ou agricoles, à mieux prendre en compte les objectifs de performances énergétiques, au stade de la conception des constructions, et les principes d'une architecture bioclimatique, notamment :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique qui consiste à tenir compte des caractéristiques des terrains (topographie, orientation du bâti par rapport au soleil ou aux vents dominants, organisation parcellaire, volume, forme et hauteur du bâti, etc.) et permet d'optimiser les apports énergétiques naturels ou passifs. La compacité urbaine joue également un rôle sensible dans la réduction des consommations en chauffage, climatisation ou éclairage.
- Le recours aux énergies renouvelables quand cela est possible.

Les opérations d'aménagement et de construction veilleront à limiter au maximum leur impact sur l'environnement. L'imperméabilisation des sols, induite par la création de surfaces de toitures ou de voirie et stationnement, doit être limitée pour restituer les eaux pluviales à la nappe et limiter les effets de ruissellement. Ainsi, les constructeurs seront encouragés à limiter la part des surfaces imperméabilisées dans les nouvelles opérations et à mettre en place les dispositifs utiles à une régulation douce des eaux pluviales : rétention et infiltration à la parcelle, stockage à faible profondeur, récupération et utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique, etc.

Il s'agit également de définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés techniquement et financièrement à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées et pluviales et de préserver les sites nécessaires aux aménagements hydrauliques en concordance avec les capacités de la station d'épuration actuelle.

Enfin, la promotion des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière se conjuguera avec la création d'espaces publics partagés où l'intermodalité sera encouragée. Le réseau de liaisons douces créé dans les nouvelles opérations sera conçu en intégrant au mieux les normes d'adaptation aux personnes à mobilité réduite, les principes de réduction et de sécurisation des parcours, de qualité des ambiances et de confort bioclimatique (qualité des revêtements et du paysagement, qualité du mobilier urbain, réduction des charges liées à l'éclairage public, etc.).