



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°5

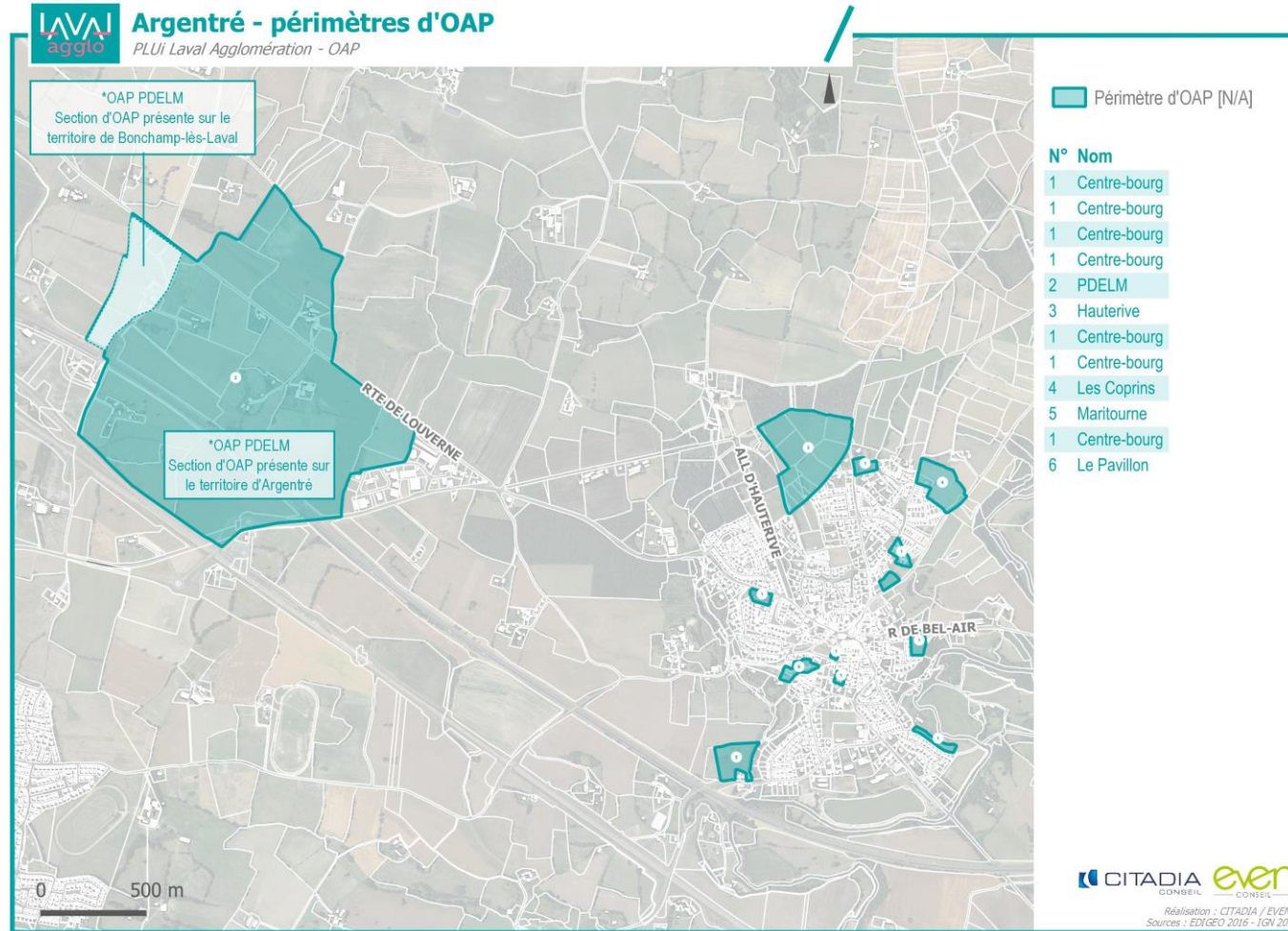
ARGENTRÉ

Centre-bourg

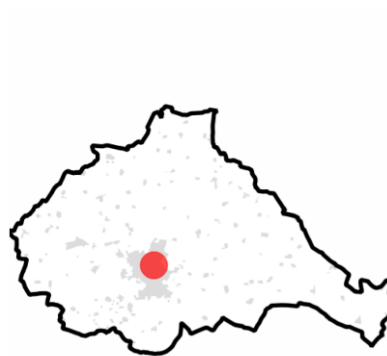


I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Centre-bourg



II. Contexte et enjeux

Le secteur Centre-bourg, objet de la présente OAP, concerne 8 sites représentant une surface totale de 4 hectares. Intégrés dans un maillage urbanisé diversifié (habitat, équipements, commerces), ces sites correspondent à des cœurs d'îlots verts (parcelles en friche, jardins, vergers) et sont destinés à accueillir des opérations de densification urbaine.

Ces secteurs se trouvent entre 150 et 300 mètres de l'église :

❶ Site n°1 : La Ronce

Le secteur, d'une surface de 0,7 hectare, se situe à l'Est de l'agglomération, en sortie de ville. Il est bordé au Nord par la RD 550 (rue de Bel Air), au Sud et à l'Ouest par des quartiers résidentiels et à l'Est par la trame verte et bleue constituée de la Jouanne et de sa ripisylve.



Vue de l'entrée du site depuis la rue de Bel Air

② Site n°2 : Route de Montsûrs

Le secteur, d'une surface de 1,1 hectare, se situe au Nord-Est de l'agglomération et est desservi par la RD 32 (route de Montsûrs). Il s'insère entre des quartiers résidentiels, notamment celui des Coprins au Nord-Est qui correspond à des extensions urbaines récentes. Il est en partie occupé par une activité agricole de cultures (dans sa partie Sud) et à des espaces enherbés et bocagers (dans sa partie Nord).

Au Nord-Est du secteur, une zone humide a été recensée.



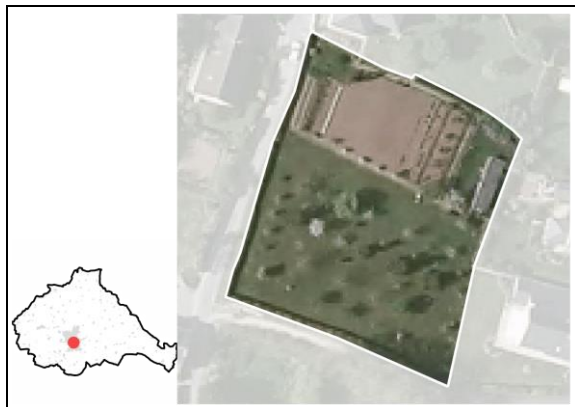
Vue du site (à gauche) depuis la RD32



Vue du site (à gauche) depuis la RD32

③ Site n°3 : Rue Froide

Le secteur, d'une surface de 0,2 hectare, se situe au Sud et à proximité directe du centre-bourg d'Argentré. Il s'agit d'une dent creuse au sein d'un espace urbanisé et correspondant à un fond de jardin. Il accueille un espace potager et de nombreux arbres. Le site est desservi sur sa limite Ouest par la rue Froide.



Vue du site depuis la rue Froide

④ Site n°4 : Le Vallon

Le secteur, d'une surface de 0,5 hectare, se situe à l'Ouest du centre-bourg d'Argentré et est longé sur sa limite Nord par la RD 32 (route de Laval). Il est également desservi, à l'Ouest, par la rue de l'Europe et, sur sa limite Est, par le chemin du Vallon. Il s'agit d'une dent creuse au sein d'un espace urbanisé. A l'Ouest du secteur, le long de la rue de l'Europe, un espace paysager est traversé par un cheminement doux. Le site présente une sensibilité écologique forte du fait de la présence d'une mare et d'une empreinte végétale dense (arbres, haies). Le long de la RD 32, le site est bordé d'une haie.



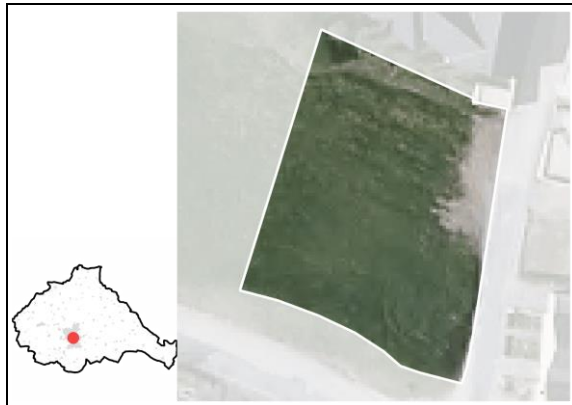
Vue du site depuis la RD32



Vue du site (à gauche) depuis la RD32

5 Site n°5 : Espace Mairie

Le secteur, d'une surface de 0,1 hectare, se situe dans l'hypercentre du bourg d'Argentré. Il s'agit d'une dent creuse au sein d'un espace urbanisé correspondant actuellement à un espace de prairie. Il est délimité par la rue du Pavillon, au Sud, et par la rue Froide, à l'Ouest. Le site offre une vue sur le grand paysage, vers le Sud.



Vue du site depuis la rue du Pavillon



Vue du site depuis la rue Froide

⑥ Site n°6 : Le Palis

Le secteur, d'une surface de 0,6 hectare, se situe au Sud-Est de l'agglomération et correspond à des parcelles cultivées. Il est desservi par la rue de la Jouanne qui le relie à la RD 131 (route de Louvigné). Au Sud et à l'Ouest, le site est bordé par des quartiers résidentiels ; au Nord, par la trame verte et bleue constituée de la Jouanne et de sa ripisylve. L'extrémité Est du secteur est impacté par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (carrière de Vaucornu).



Vue du site (à droite) depuis la rue de la Jouanne



Vue du site

Site n°7 : Route de Châlons

Le secteur, d'une surface de 0,6 hectare, se situe au Nord de l'agglomération. Il est délimité à l'Ouest par la RD 549 (route de Châlons-du-Maine) qui le sépare du site n°7 et par le chemin de la Gasnerie, à l'Est. Il s'agit d'une dent creuse au sein d'un espace urbanisé correspondant actuellement à un fond de jardin. L'empreinte végétale du site est dense (massifs boisés, haies, potager).



Vue du site (à droite) depuis la RD549

Les sites du secteur de projet Centre-bourg correspondent à des enclaves inscrites dans le tissu pavillonnaire. Ce secteur constitue un potentiel de densification intéressant permettant à la commune de compléter son offre de logements et de limiter les surfaces allouées au développement urbain en extension. Ces futures opérations de centre-bourg devront veiller à s'intégrer parfaitement dans les différents contextes résidentiels en recherchant à préserver le patrimoine naturel.

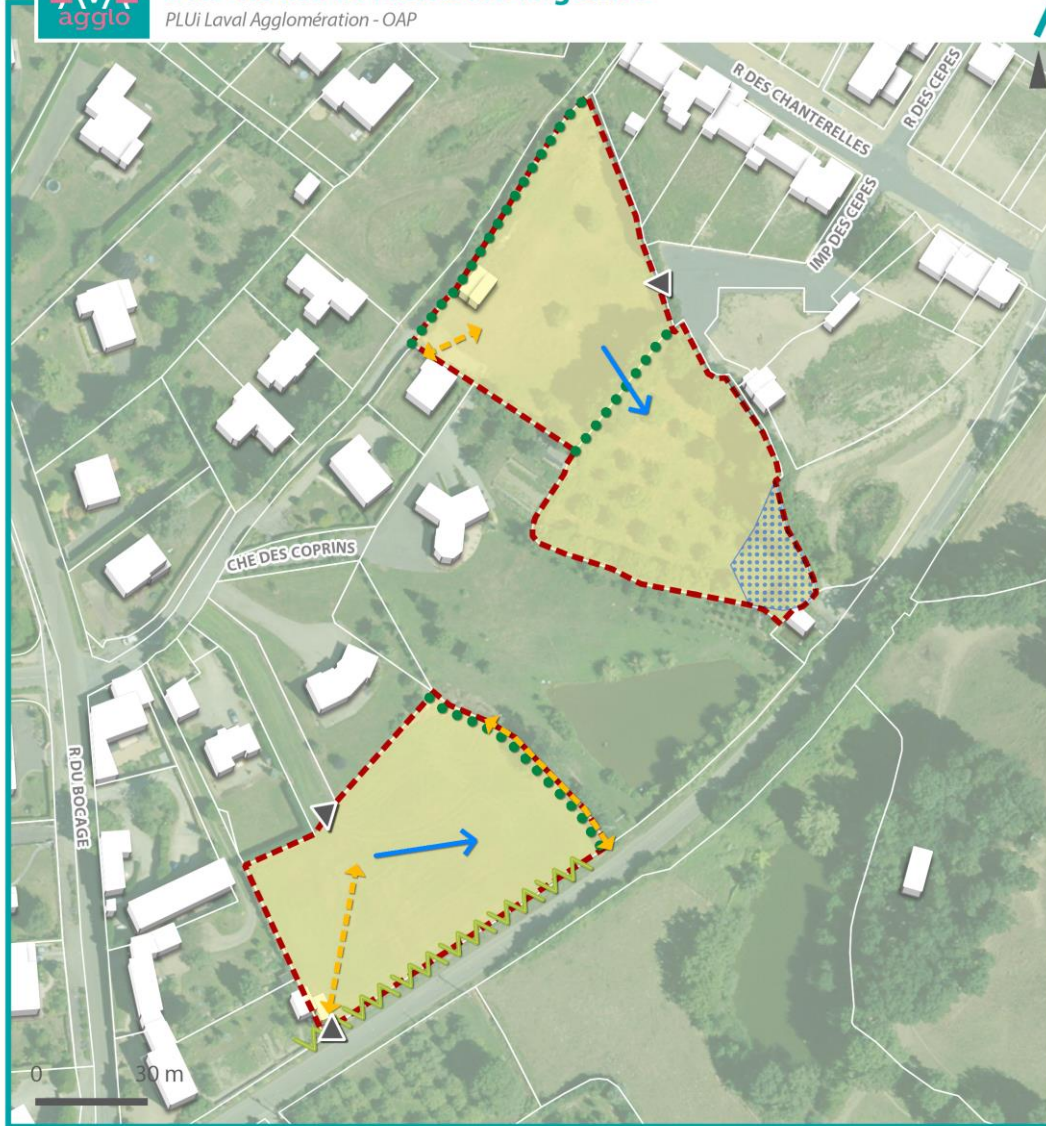
III. Schéma d'organisation





OAP-Route de Montsûrs-Argentré

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Frange paysagère à traiter
- Ecoulement des eaux pluviales
- Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir

Déplacement

- Liaison douce à créer
- Principe d'accès

Autres informations

Surface : 1.1 ha

Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - IGN 2016



OAP-Rue Froide-Argentré

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Frange paysagère à traiter
- Ecoulement des eaux pluviales

Déplacement

- Principe d'accès

Autres informations

Surface : 0.2 ha

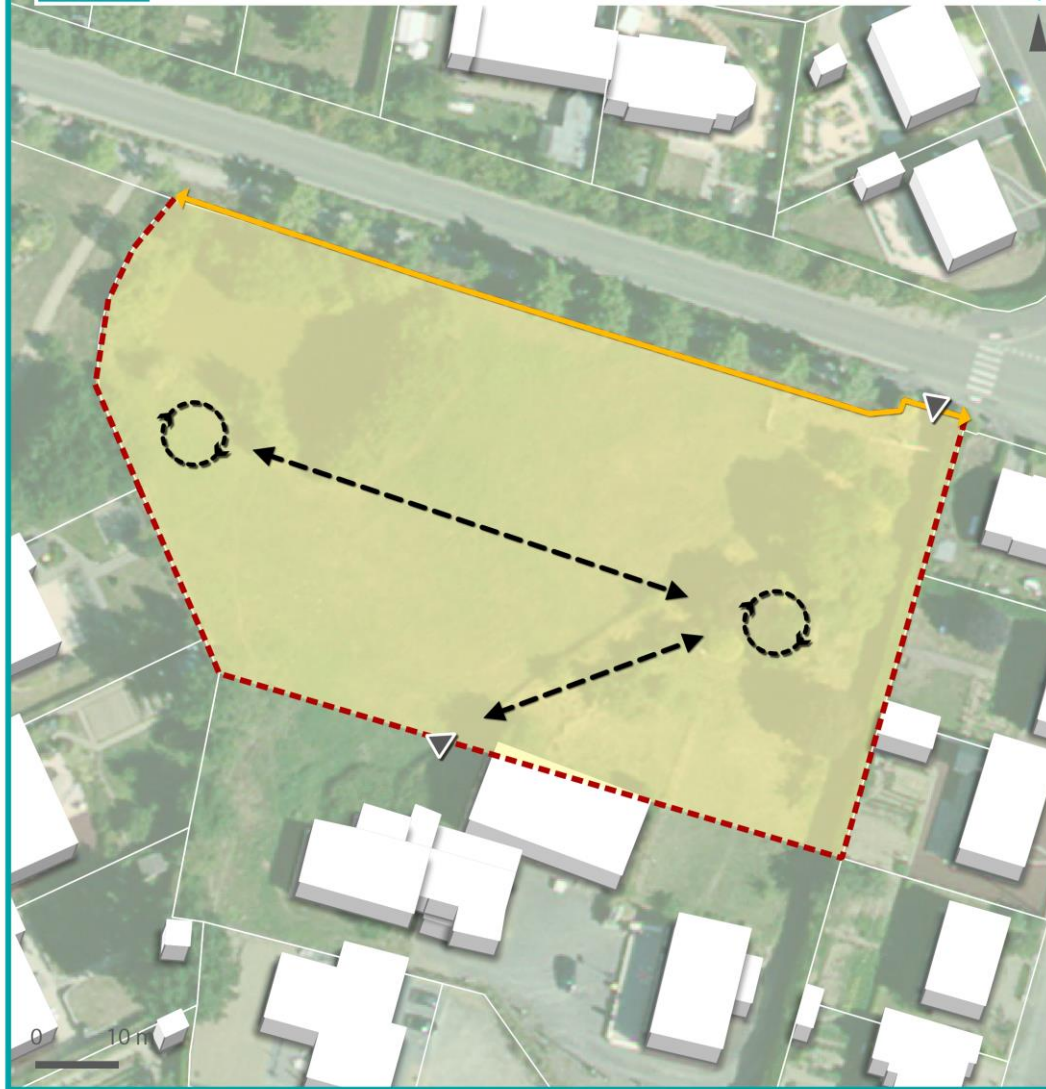


Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - IGN 2016



OAP-Le Vallon-Argentré

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat

Paysage et biodiversité

Déplacement

- Voie principale
- Liaison douce à conserver
- Principe d'accès
- Principe de retournement

Autres informations

Surface : 0.5 ha



Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - IGN 2016





OAP-Espace Mairie-Argentré

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat

Paysage et biodiversité

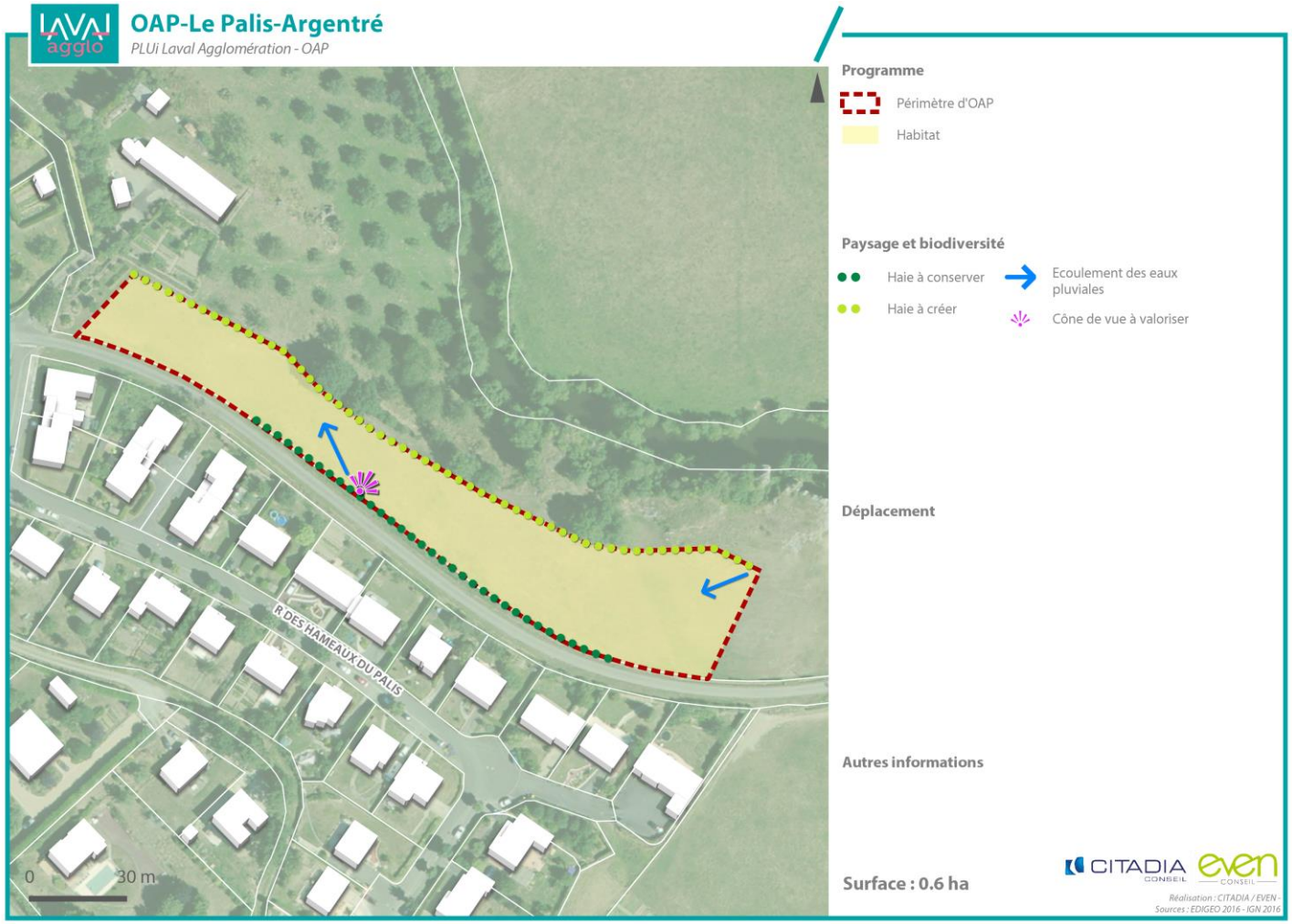
- Frange paysagère à traiter Ecoulement des eaux pluviales

Autres informations

Surface : 0.1 ha



Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - IGN 2016





OAP-Route de Châlons-Argentré

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver → Ecoulement des eaux pluviales

Déplacement

- Liaison douce à conserver
- Principe d'accès

Autres informations

Surface : 0.6 ha



Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - IGN 2016

IV. Orientations et principes d'aménagement

L'OAP Centre-bourg vise à dynamiser le tissu urbain de la centralité d'Argentré.

Les différents sites du secteur sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le maillage des liaisons douces au sein des différents sites de projet devra rechercher la constitution d'un réseau à l'échelle de l'enveloppe agglomérée de la commune et ainsi se connecter au dispositif existant.

❶ Site n°1 : La Ronce

L'unique accès au site se fera au Nord-Ouest depuis la rue de Bel-Air. Il sera le point d'attache d'une voie principale de desserte interne du secteur qui suivra un axe Nord-Ouest – Sud-Est.

Aménager une sortie commune à l'ensemble des logements sur la route de la Chapelle-Rainsouin en assurant une visibilité suffisante (distance minimum de 150 mètres. Un talutage côté Est pourrait être nécessaire.

L'empreinte végétale en limite Nord sera conservée.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

❷ Site n°2 : Route de Montsûrs

Le projet devra prévoir trois accès au site :

- un accès depuis l'impasse des Cèpes, au Nord, reliant le secteur au quartier des Coprins,
- un accès depuis la RD 32 (route de Montsûrs), au Sud,
- un autre accès au Sud, reliant le chemin des Coprins.

Des cheminements doux seront créés. Ils devront, notamment, être connectés au maillage existant des quartiers résidentiels limitrophes.

Des haies structurantes du site seront conservées afin de préserver l'ambiance paysagère et bocagère du secteur. Le long de la RD 32, le projet proposera un traitement paysager.

La zone humide identifiée au Nord-Est du secteur devra être préservée et valorisée dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni à la zone humide ni à ses fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de la zone, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration d'une zone humide équivalente tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

L'aménagement du secteur devra prévoir des dispositifs de régulation de l'écoulement des eaux pluviales.

③ Site n°3 : Rue Froide

Le projet pourra prévoir quatre accès au site : deux accès à l'Ouest, depuis la rue Froide et deux accès au Sud, depuis la rue des Terrasses.

En limite Sud, la haie sera conservée. A l'Est, la limite du site fera l'objet d'un traitement paysager.

④ Site n°4 : Le Vallon

Le projet devra prévoir deux accès au site : un accès depuis la RD 32 et un accès en limite Sud. Une voie principale de desserte interne suivant un axe Est – Ouest, avec deux espaces de retournement à ses extrémités, sera aménagée.

Le projet cherchera à préserver l'empreinte végétale et hydrologique sur le site. La mare et ses abords seront préservés

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

⑤ Site n°5 : Espace Mairie

L'accès au site se fera depuis le réseau viaire existant (rue Froide et rue du Pavillon). La transition entre espace public et espace privé, en limite Est, fera l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les perspectives sur le grand paysage, vers le Sud, et respectera les principes bioclimatiques (le pignon des nouvelles constructions devra donner sur la rue Froide).

⑥ Site n°6 : Le Palis

L'accès au site se fera depuis le réseau viaire existant (rue de la Jouanne).

En limite Nord du site, une haie sera réalisée.

⑧ Site n°7 : Route de Châlons

Le projet prévoira deux accès au site, depuis le chemin de la Gasnerie.

Les haies en limite Sud et Ouest seront préservées pour permettre une bonne insertion du secteur d'entrée d'agglomération dans son contexte paysager et urbain. Au centre du secteur, suivant un axe Sud – Nord, des haies devront être conservées afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Le franchissement de la haie le long du chemin de la Gasnerie sera permis.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UA-2 et UB-2).

① Site n°1 : La Ronce

Le potentiel de logements est estimé à environ 11 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

② Site n°2 : Route de Montsûrs

Le potentiel de logements est estimé à environ 17 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

③ Site n°3 : Rue Froide

Le potentiel de logements est estimé à environ 4 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 20 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

④ Site n°4 : Le Vallon

Le potentiel de logements est estimé à environ 7 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 14 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

⑤ Site n°5 : Espace Mairie

Le potentiel de logements est estimé à environ 3 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 30 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

⑥ Site n°6 : Le Palis

Le potentiel de logements est estimé à environ 9 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

⑧ Site n°7 : Route de Châlons

Le potentiel de logements est estimé à environ 9 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°6

ARGENTRÉ

Hauterive



PLUi

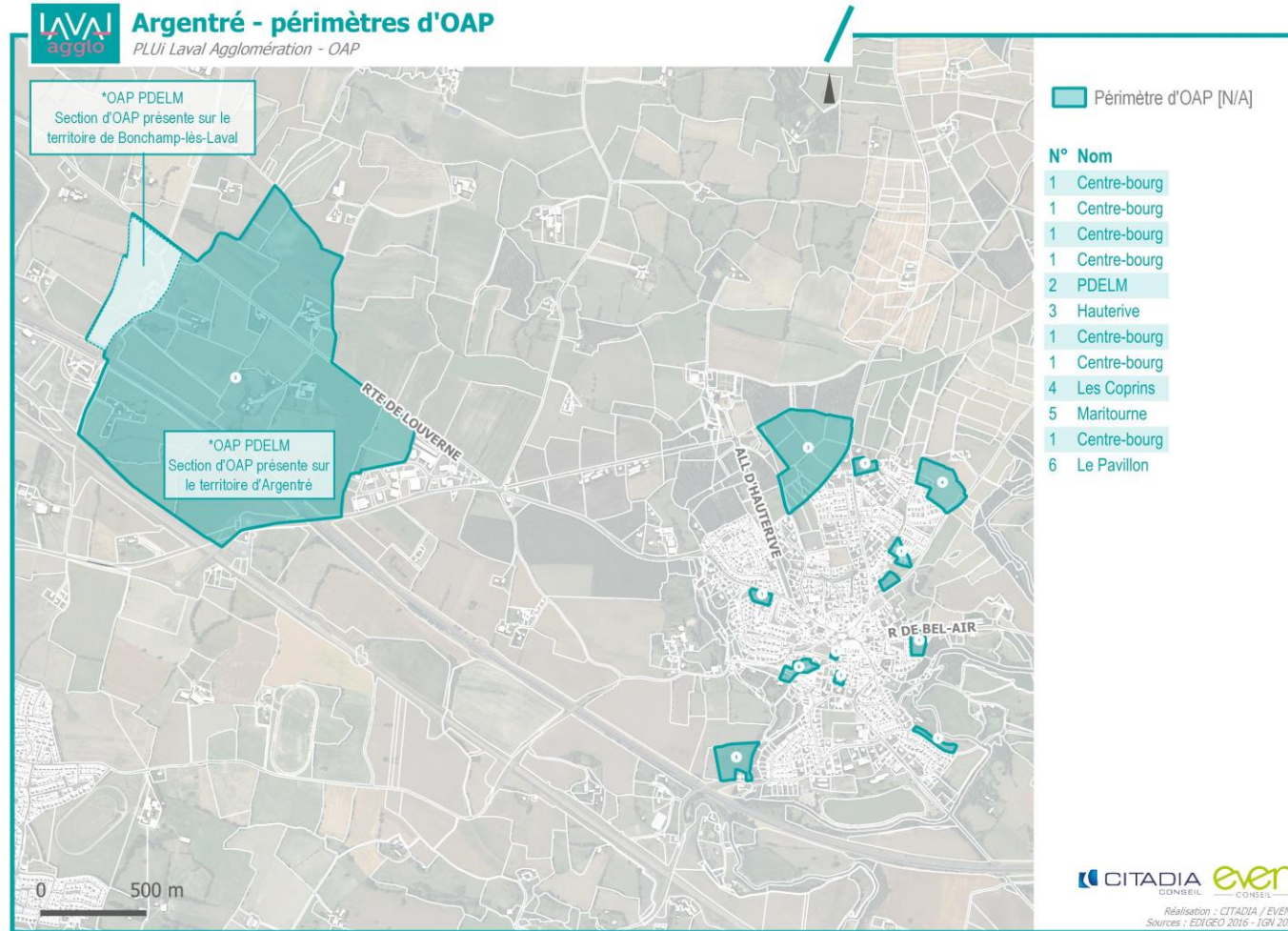
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°6 - ARGENTRÉ – Hauterive

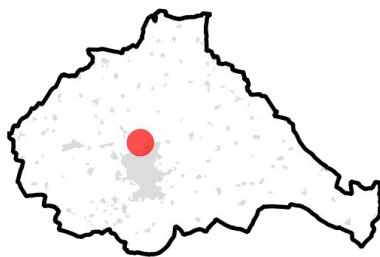
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Hauterive



II. Contexte et enjeux

Le site de Hauterive se situe à environ 800 mètres au Nord de la centralité d'Argentré, entre l'espace urbanisé (au Sud) et les bois de Hauterive (au Nord). Au Nord-Est du secteur, le château de Hauterive est inscrit au titre des monuments historiques depuis 1989. Cette inscription s'accompagne d'un périmètre de protection.

A l'Est, la RD 549 (route de Châlons-du-Maine) relie le secteur au centre-bourg. Au Sud, le secteur est bordé par le chemin des Marzelles. L'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 10,3 hectares.

Prairie de pâturage, le site présente une pente marquée, orientée Est – Ouest, et s'insère au sein d'éléments paysagers accompagnant le château de Hauterive, notamment l'allée et le parc. Une zone humide (présence d'une mare associée à une prairie humide) et quelques arbres résiduels de haies au sein de la zone constituent la biodiversité ordinaire du site.

Argentré est classée comme pôle structurant à l'échelle du territoire du SCoT des Pays de Laval et de Loiron. A ce titre, son développement repose, notamment, sur des opérations à vocation résidentielle d'envergure. L'OAP de Hauterive doit donc s'attacher à accorder les enjeux en termes de production de logements, de densité, de formes de l'habitat dans un contexte patrimonial (bâti et naturel) contraint.

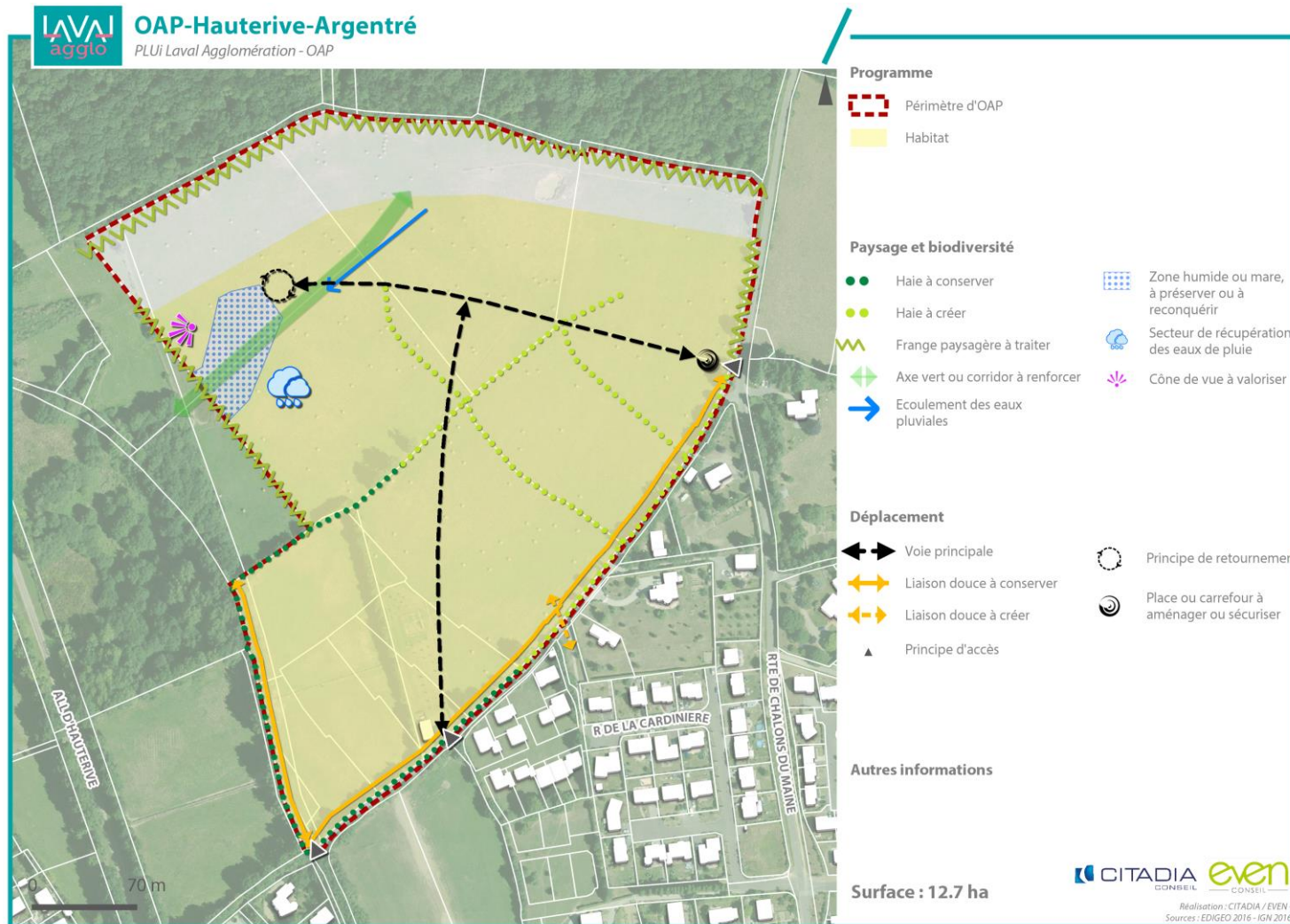


Vue du site depuis la RD549



Vue du site depuis le chemin des Marzelles

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de Hauterive est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet prévoira trois accès au site : deux accès depuis le chemin des Marzelles, au Sud et un accès depuis la RD 549, à l'Est, dont l'aménagement devra proposer un carrefour afin d'y permettre le partage des usages (modes actifs et automobiles). La desserte interne du projet s'articulera autour d'un axe principal Est – Ouest. La continuité des voiries automobiles entre les différents points d'entrée du site sera recherchée.

Le nouveau quartier résidentiel sera structuré par un réseau de liaisons douces qui s'appuiera sur le chemin des Marzelles au Sud. Au Sud, de nouvelles connexions piétonnes seront créées afin de relier le secteur au centre-bourg, via le secteur des Vignes.

Le projet préservera les éléments paysagers et bâtis valorisant le site à ses abords. Les haies existantes devront être préservées et la transition entre les nouvelles constructions et la lisière des bois de Hauterive au Nord se fera par l'aménagement d'un cheminement piéton. Au sein du site, un nouveau maillage bocager sera constitué entre celui existant le long du chemin des Marzelles et les bois de Hauterive.

Depuis le chemin des Marzelles, les perspectives et les vues depuis et vers le château d'Hauterive devront être cadrées par un soin apporté aux co-visibilités qui pourra se traduire par des plantations arborées, notamment à l'Ouest du secteur. Depuis le point haut du site (Nord-Est), la préservation du cône de vue devra être recherchée, notamment par le traitement paysager des abords du site le long de la RD 549 jusqu'au chemin des Marzelles.

A l'Ouest du secteur, la zone humide identifiée devra être préservée et valorisée dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni à la zone humide ni à ses fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de cette zone, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration d'une zone humide équivalente tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

Un axe vert devra être aménagé depuis la zone humide jusqu'aux bois de Hauterive selon un axe Ouest – Nord-Est. Cet aménagement devra intégrer des solutions en matière de gestion des eaux pluviales en s'appuyant l'axe naturel d'écoulement.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh).

Le potentiel de logements est estimé à environ 165 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare et privilégiant une forme individuelle, notamment l'habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre de logements sociaux.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°7

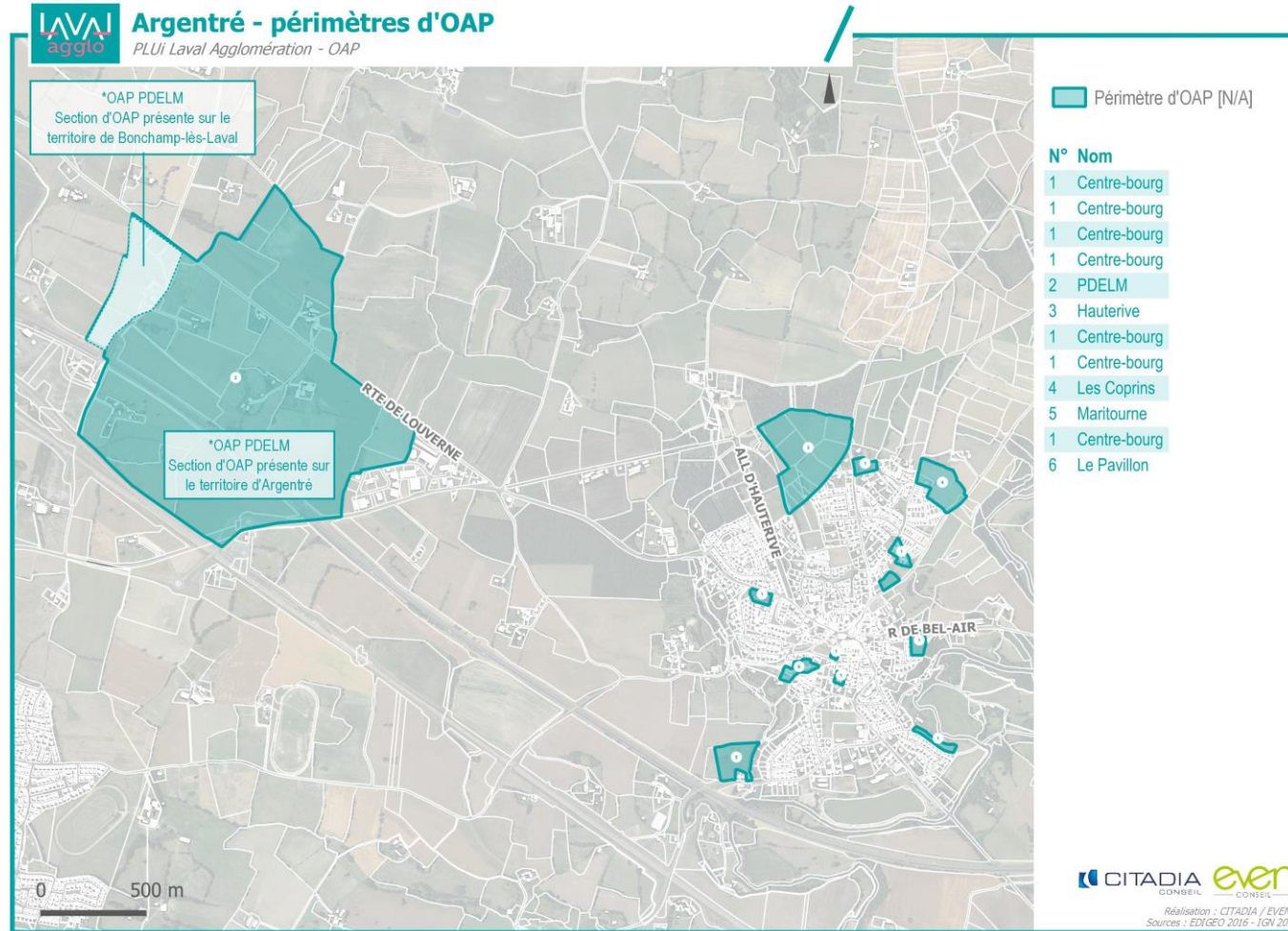
ARGENTRÉ

Les Coprins

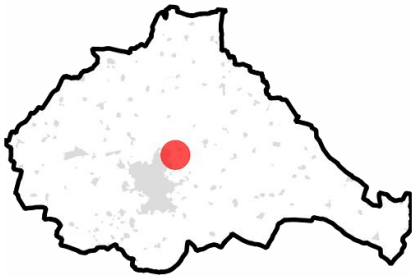


I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Les Coprins



II. Contexte et enjeux

Le secteur des Coprins se situe à environ 800 mètres au Nord-Est de la centralité d'Argentré, aux abords de la RD 32 qui relie la commune à Laval à Montsûrs-Saint-Cénéry. L'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 3,5 hectares et correspond à la troisième tranche de réalisation de l'urbanisation des Coprins.

Actuellement exploité par une activité agricole de cultures, le site est délimité au Nord et au Sud-Est par l'espace agricole. A l'Ouest et au Sud-Ouest, le secteur borde un tissu pavillonnaire en cours de développement (tranches 1 et 2 des Coprins). La vallée de la Jouanne se trouve à proximité, au Sud-Est du secteur, de l'autre côté de la RD 32.

D'un point de vue paysager, le site s'insère dans un secteur au maillage bocager assez dense et est lui-même délimité par des haies sur ses limites. Le long de la RD 32 ce maillage est plus résiduel.

L'urbanisation du secteur cherchera à limiter l'impact visuel des futures constructions afin d'inscrire le projet dans son contexte. Le traitement de cette entrée d'agglomération consistera à proposer une transition qualitative entre l'espace urbain, les éléments et espaces naturels et l'espace agricole environnants.

L'aménagement de l'ensemble du secteur représente un lieu fort du développement de la commune et répond aux objectifs du SCoT des Pays de Laval et de Loiron. En tant que polarité structurante, Argentré doit proposer un potentiel de développement important tout en liant production de logements, densité et préservation du cadre de vie.

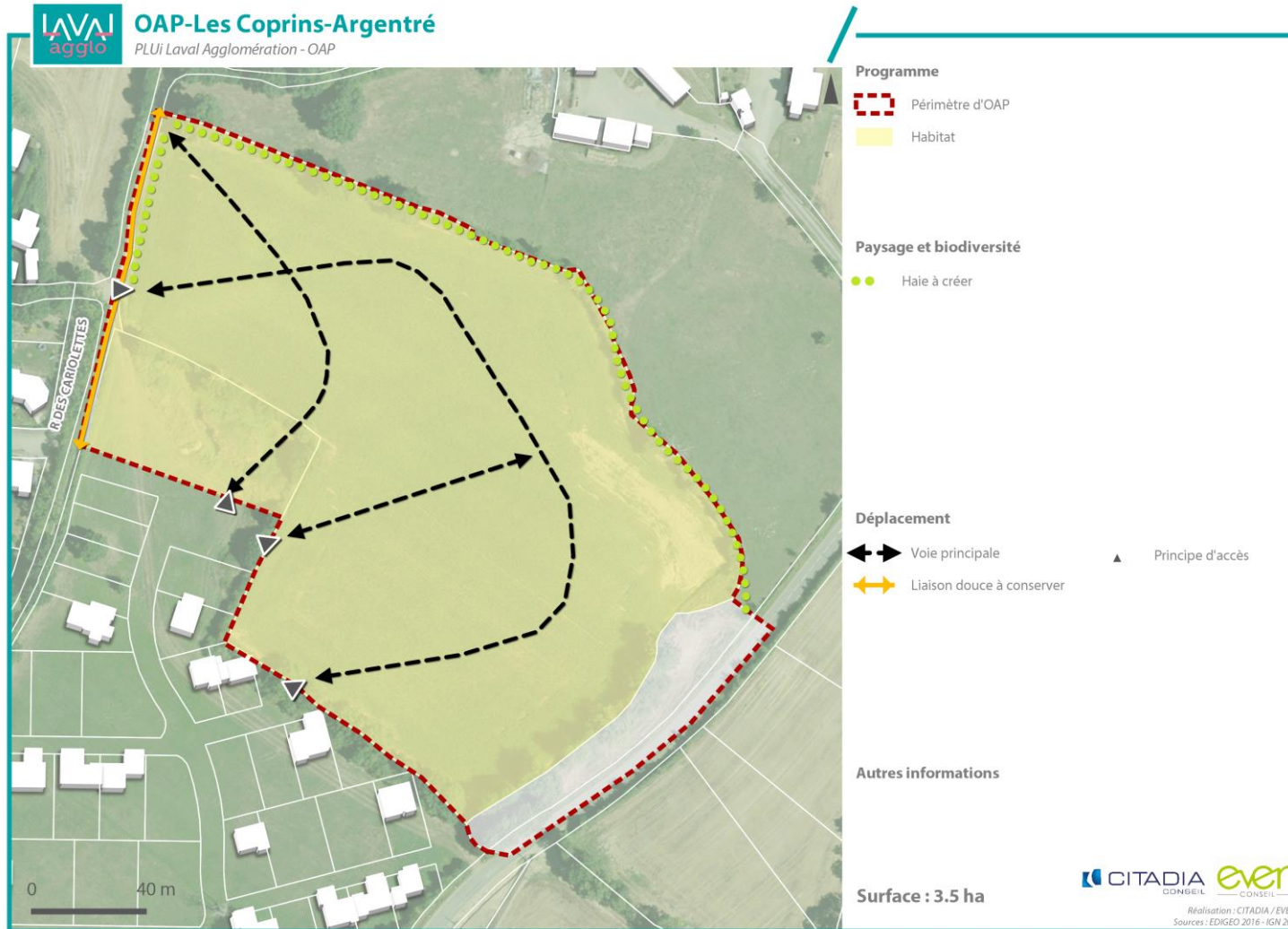


Vue du site (à droite) depuis la RD32



Vue du site (à gauche) depuis la RD32

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur des Coprins est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Aucun accès direct pour la desserte automobile du site ne sera réalisé sur la RD 32. Les accès se feront par la connexion aux voiries internes existantes des tranches précédentes d'aménagement du secteur des Coprins.

Le maillage de haies en limite de site devra être préservé ou renforcé permettant ainsi la transition avec les espaces environnants et la RD 32.

En bordure de la RD 32, aucune construction ne sera autorisée.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales afin de ne pas accentuer les axes d'écoulement des eaux.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh).

Le potentiel de logements est estimé à environ 55 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare et privilégiant une forme individuelle, notamment l'habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre de logements sociaux.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

A map of the intercommunal territory, showing various zones highlighted in yellow and orange against a blue background. The map includes a network of roads and a river system.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°8

ARGENTRÉ

Maritourne

A small, solid yellow horizontal bar.

PLUi

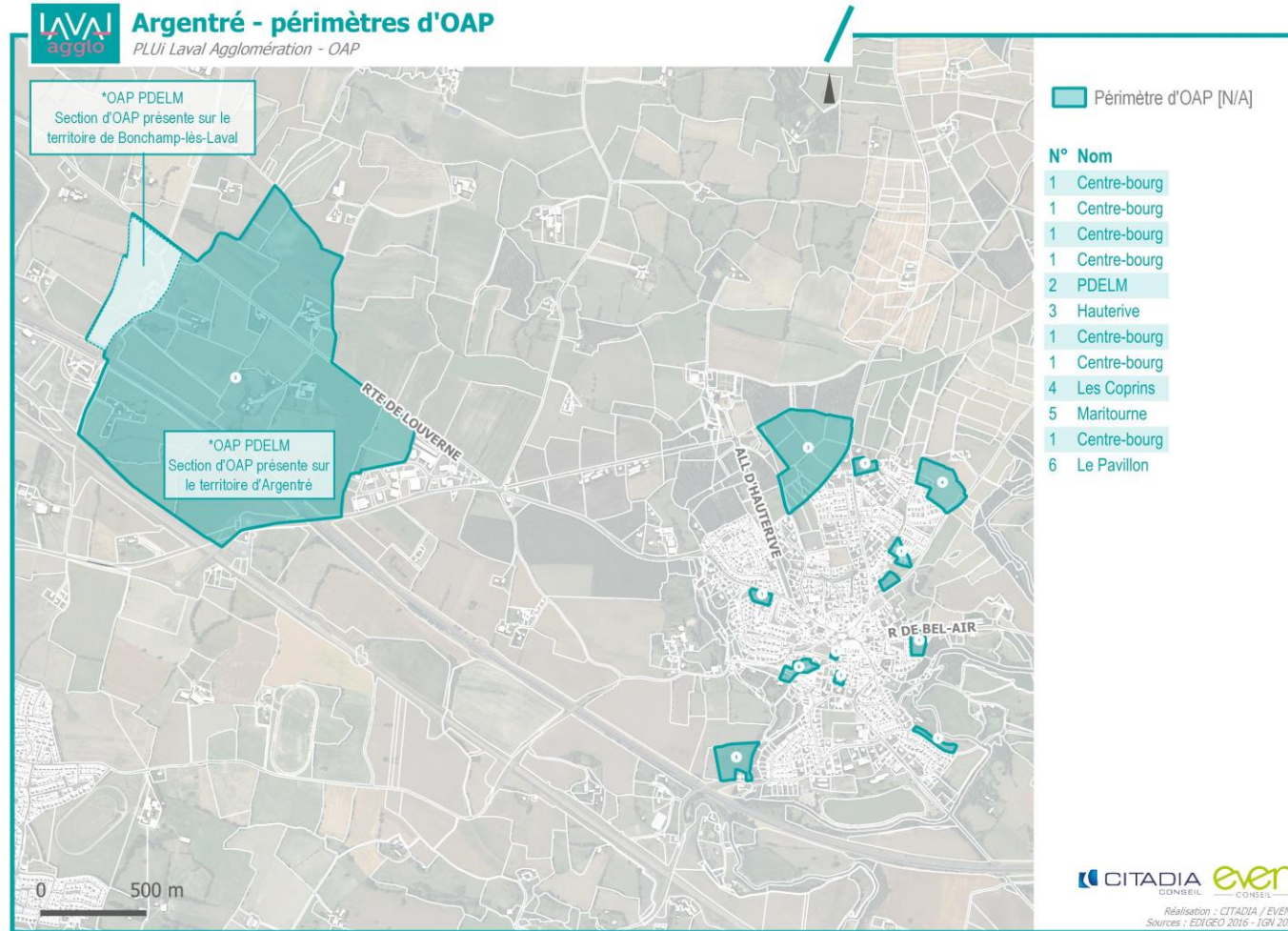
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°8 - ARGENTRÉ – Maritourne

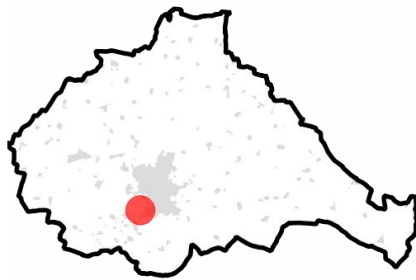
LAVA
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Maritourne



II. Contexte et enjeux

Le site de Maritourne est localisé à environ 800 mètres au Sud-Ouest de la commune d'Argentré aux abords de l'A81 et est desservi par le chemin de Maritourne depuis le centre-bourg. L'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 2,6 hectares.

Prairie de pâturage, le site, qui présente une pente marquée, s'insère au sein de l'espace agricole (au Nord et à l'Ouest) et est bordé par un quartier résidentiel à l'Est duquel il est séparé par un élément constitutif de la trame verte et bleue de la commune (ruisseau de Hauterive et plan d'eau) et de l'A81 au Sud. Le secteur de Maritourne bénéficie d'une proximité avec le pôle d'équipements de la commune (écoles, complexe sportif, base de loisirs de l'étang des Alleux).

La partie Sud-Ouest du site offre une vue intéressante sur les éléments bâtis du centre-bourg.

Au centre, sur un axe Nord-Ouest – Sud-Est, une zone humide traverse le secteur.

L'aménagement du secteur de Maritourne requiert une attention particulière quant au traitement des abords par la proximité de l'autoroute (nuisances sonores), d'éléments écologiques remarquables et de surfaces agricoles.

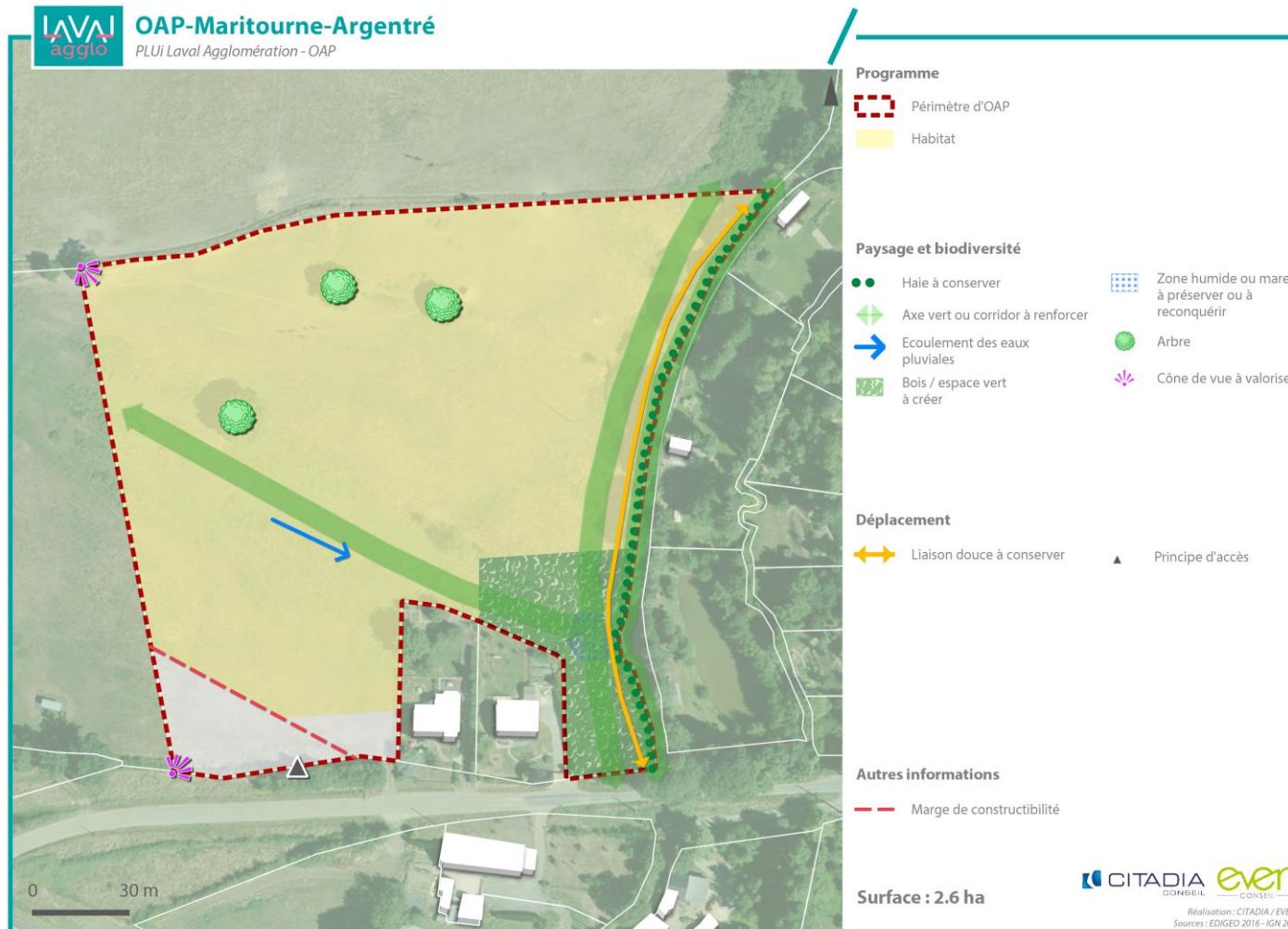


Vue du site depuis le chemin de Maritourne



Vue du site depuis le chemin de Maritourne

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de Maritourne est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

La voirie principale de desserte interne du site devra se faire par un accès depuis le chemin de Maritourne au Sud.

Le maillage du secteur en liaisons douces recherchera la connexion avec le chemin creux existant le long du ruisseau de Hauterive (à l'Est) et en direction du pôle d'équipements de la commune (écoles, complexe sportif, base de loisirs de l'étang des Alleux) par la rue des Rochers.

Le projet devra participer à la restauration du corridor écologique de la trame verte et bleue associé au ruisseau de Hauterive dans l'épaisseur et protéger la zone humide restreinte en pointe sud-est, tout en l'intégrant dans un espace vert plus large, de haute qualité écologique, permettant également de renforcer les échanges de biodiversité avec le ruisseau de Hauterive qui longe le projet :

- ⇒ La zone humide identifiée devra être préservée et valorisée dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni à la zone humide ni à ses fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...).
- ⇒ L'espace vert à créer au sud-est devra à la fois renforcer la qualité écologique du secteur, en lien avec le ruisseau de Hauterive et la zone humide, mais également être conçu comme un espace paysager d'intérêt, participant à l'insertion paysagère du projet.

L'aménagement du projet doit s'accompagner d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en favorisant le maintien de surfaces d'absorption suffisantes et en conférant à l'espace vert au sud-est un rôle de régulation / infiltration de ces eaux, dans la continuité de l'axe de ruissellement central, qui devra être protégé.

Le maillage bocager diffus existant sur le site du projet (arbres isolés) et les haies résiduelles au Sud-Ouest devront être préservés. Depuis cette partie du site, la perspective sur les éléments bâtis du centre-bourg devra être valorisée.

Les vues offertes par le relief du site, sur le paysage, devront être valorisées, notamment en identifiant des points d'arrêt et de découverte accessibles dans la partie haute du quartier.

En frange sud, le secteur est concerné par une bande restreinte potentiellement affectée par des nuisances sonores liées à l'A81. La faible épaisseur de la zone concernée ne remet pas en cause le projet qui doit cependant veiller à maintenir un recul suffisant vis-à-vis de cet axe, en conservant une bande non bâtie dans le sud de la parcelle, afin d'éloigner toute incidence éventuelle liée au bruit pour les futurs habitants.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh).

Le potentiel de logements est estimé à environ 40 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare et privilégiant une forme individuelle, notamment l'habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre de logements sociaux.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

A map of the intercommunal territory, showing various zones highlighted in yellow and orange. The map is overlaid with a network of roads and a grid of white lines.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°74

ARGENTRÉ

Le Pavillon

A short, horizontal yellow bar.

PLUi

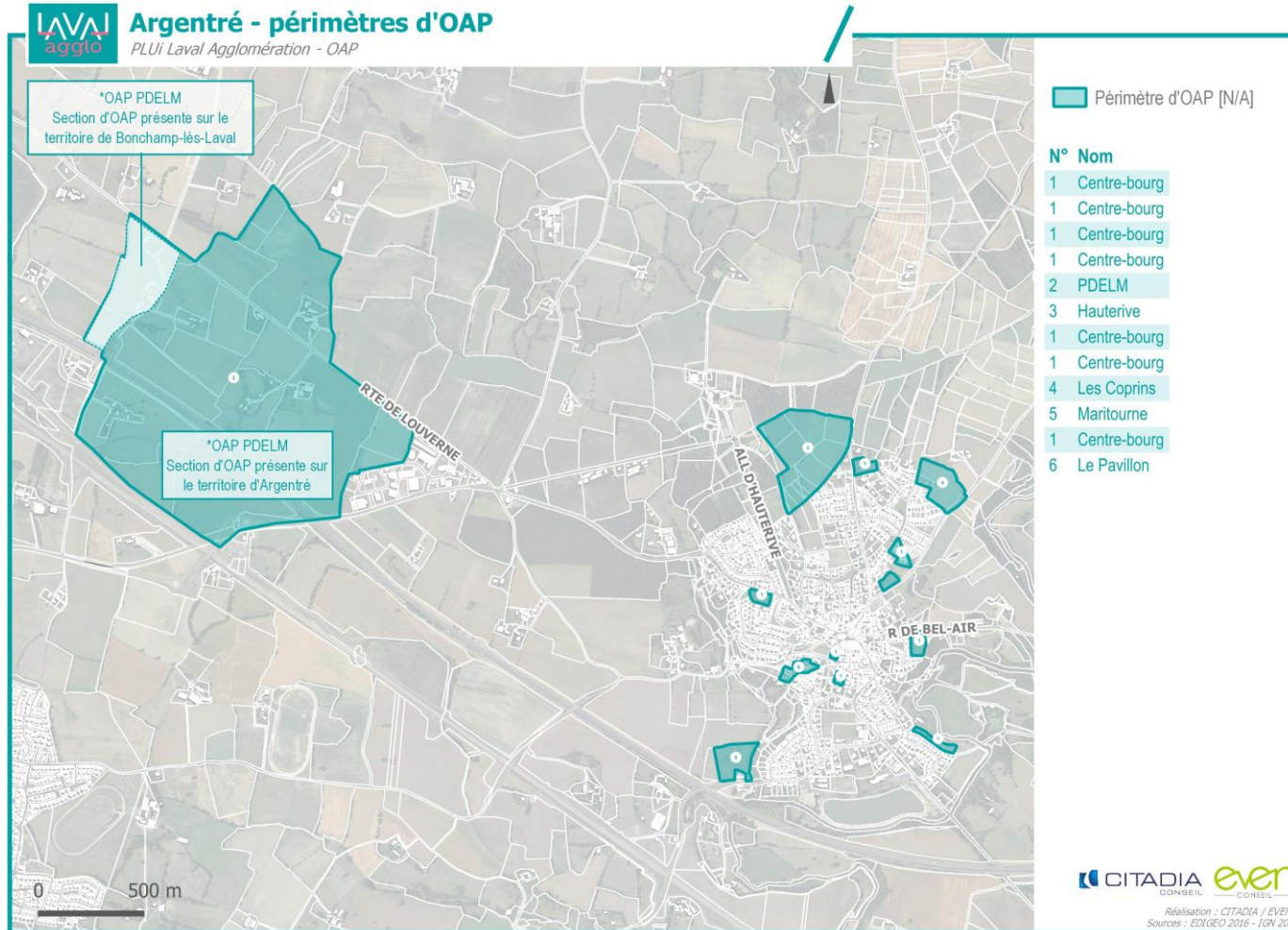
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°74 - ARGENTRÉ – Le Pavillon

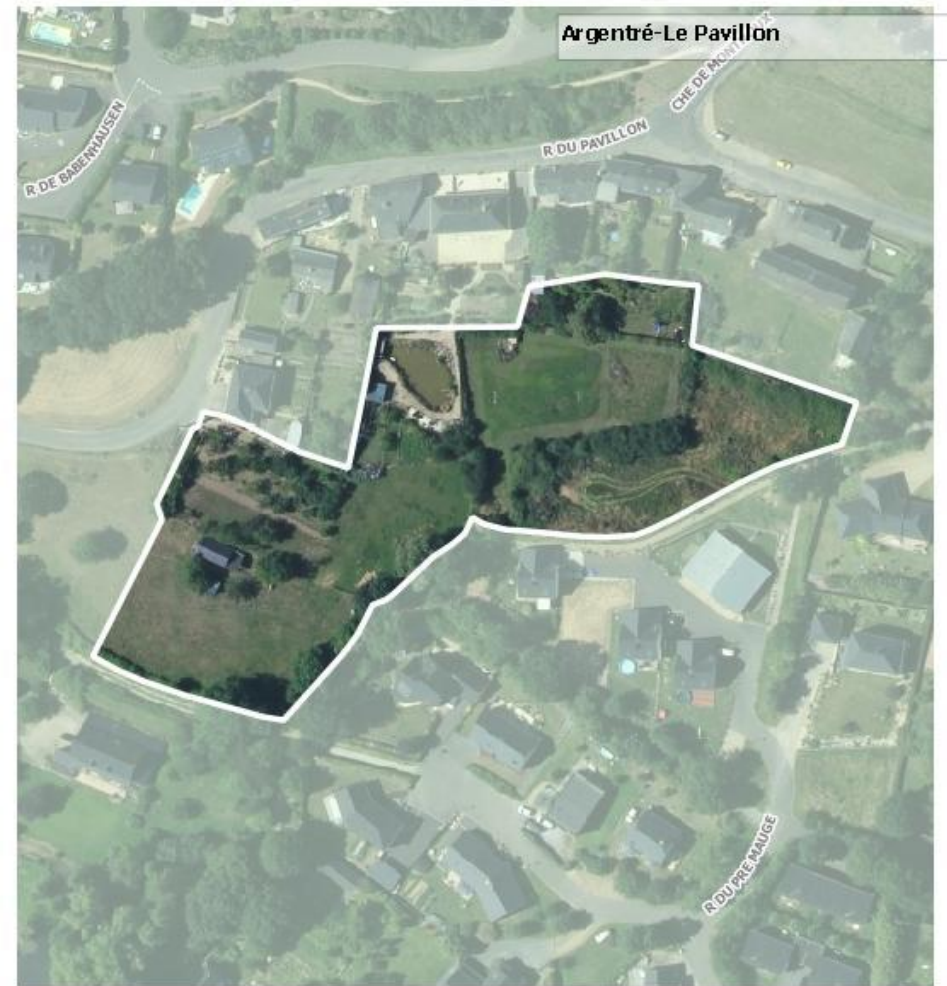
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Le Pavillon



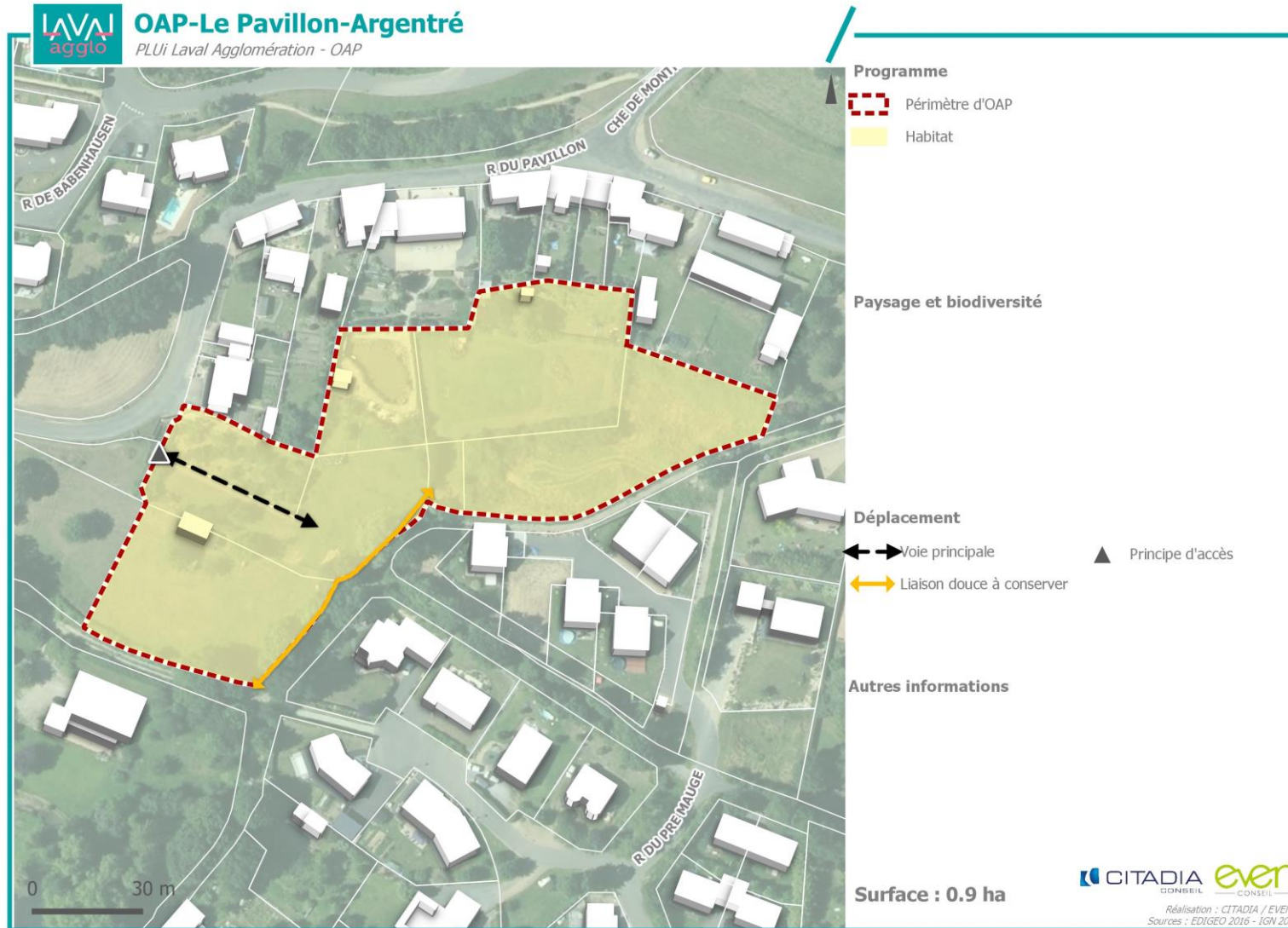
II. Contexte et enjeux

Situé à proximité immédiate du centre-bourg, le secteur du Pavillon présente un espace permettant d'accueillir un projet densification urbaine.



Vue du site depuis la Turmauderie

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur du Pavillon est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

La voirie principale de desserte interne du site devra se faire par un accès depuis le chemin de la Turmauderie, à l'Ouest (route de Montroux). Cette voirie sera aménagée de façon à permettre un usage partagé et pourra prendre la forme d'une zone de rencontre.

Le maillage du secteur en liaisons douces sera préservé et reprendra celui existant, en limite de secteur, entre le chemin de La Croix Picard et le chemin du Clos du Choiseau. Le projet pourra proposer de conforter ce maillage.

Le projet préservera les haies au Sud, notamment celles longeant la liaison douce existante, contribuant ainsi à la préservation de la trame verte et bleue associée au ruisseau de Hauterive et constituant la limite Ouest de l'agglomération de la commune.

Afin de prendre en compte le fort dénivelé du terrain, l'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique et éviter les ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres. À cet effet, le faîtage des constructions devront suivre un axe Est / Ouest et leur implantation pourra se faire sur deux plates-formes suivant les courbes de niveaux pour favoriser une bonne intégration des constructions au relief et pour préserver les vues.

L'aménagement du projet doit s'accompagner de dispositifs de gestion des eaux pluviales devant être assurés par des ouvrages apportant une plus-value paysagère.

I. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à 9 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare et privilégiant une forme individuelle. Le projet proposera au moins un logement social.

À l'échelle du secteur de projet, un espace de stationnement visiteurs devra être proposé à l'entrée du secteur (à l'Ouest).