

A map of the intercommunal area, showing various zones highlighted in yellow and green. 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°13

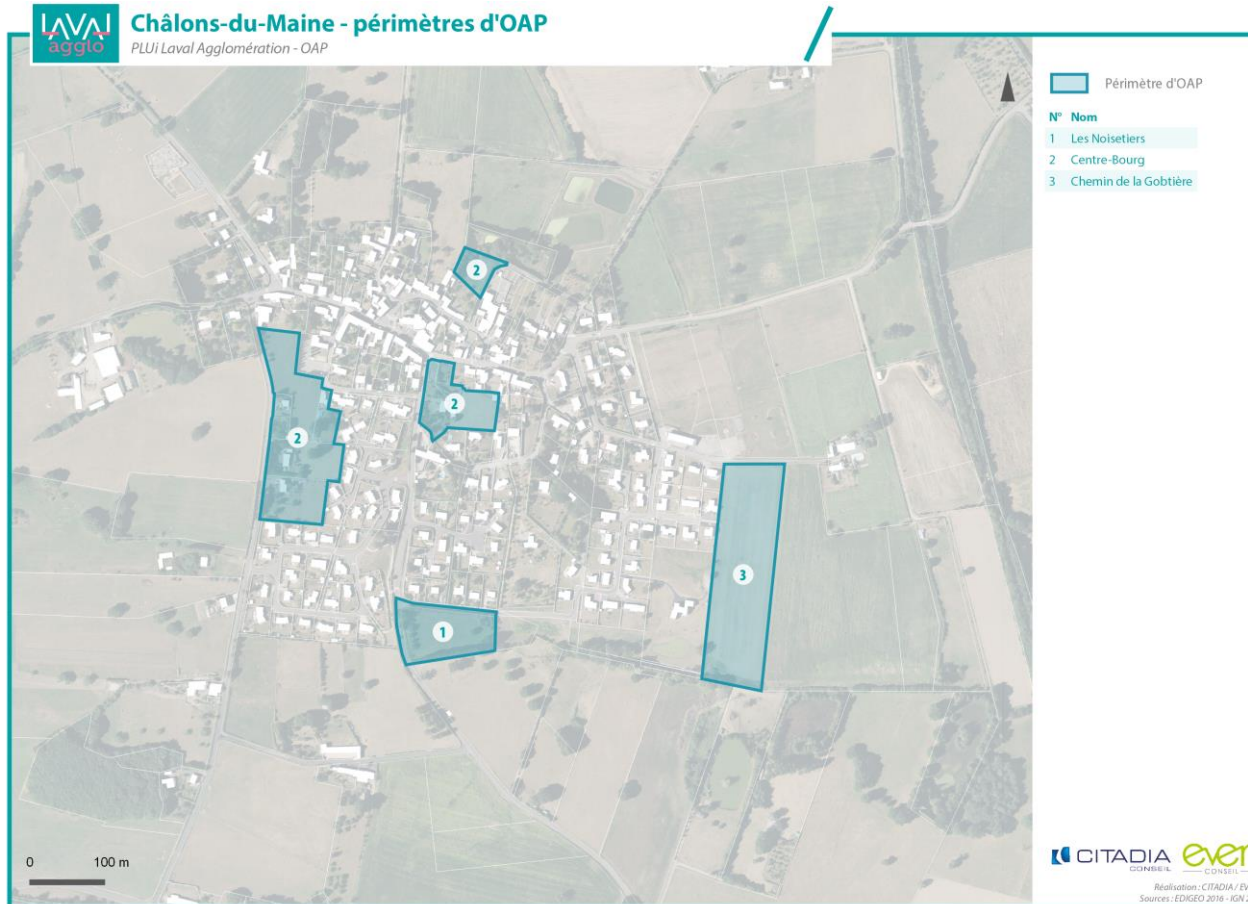
CHALONS-DU-
MAINE

Rue des
Noisetiers

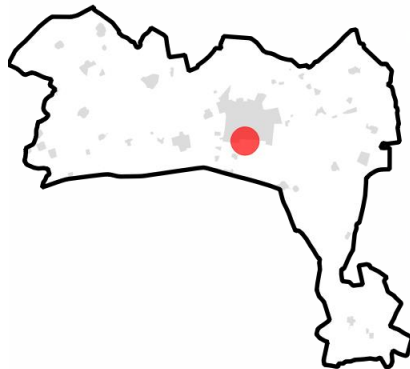
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Rue des Noisetiers



II. Contexte et enjeux

Le site de l'OAP Rue des Noisetiers se situe au Sud du village, à moins de 400 mètres du centre-bourg. Le secteur est bordé à l'Ouest par la rue des Palmes (RD 277), au Nord par la rue des Noisetiers, au Sud par une haie de peupliers et à l'Est par des éléments boisés.

L'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 0,9 hectare. Il s'insère dans le développement résidentiel de la commune (au Nord et à l'Ouest), à proximité d'une zone humide et d'un plan d'eau (à l'Est) et dans l'espace agricole environnant. Le site correspond aujourd'hui à une parcelle enherbée, occupée par une activité agricole de loisirs. L'urbanisation du secteur ne porte pas atteinte à l'économie agricole du territoire.

La partie Est du site correspond à une zone humide.

Le site de la Rue des Noisetiers correspond aux limites ultimes du développement au Sud de l'agglomération de Châlons-du-Maine. Le maillage bocager, les bosquets et les arbres fruitiers de haute tige en présence doivent permettre de traiter les franges résidentielles au niveau de ce secteur d'entrée d'agglomération.

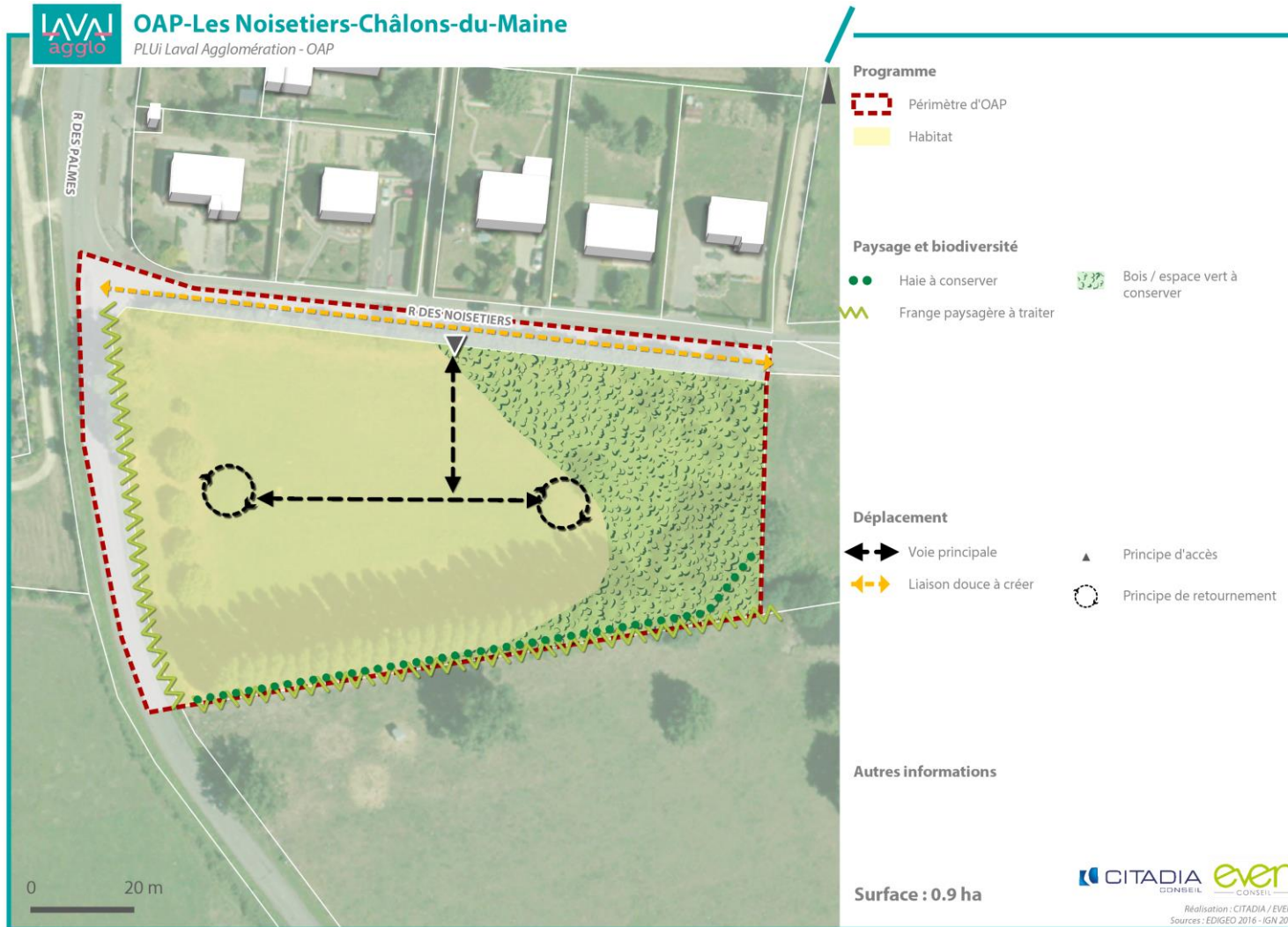


Vue du site depuis la RD 277



Vue du site depuis la rue des Noisetiers

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de la rue des Noisetiers est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Aucun accès au site ne se fera depuis la rue des Palmes (RD 277). L'OAP prévoit un unique accès qui devra être réalisé au Nord du secteur au niveau de la rue des Noisetiers. La desserte interne se fera selon un axe Est – Ouest avec un principe de retournement à ses extrémités. En bordure Nord, la requalification de la rue des Noisetiers se fera par la création d'une liaison douce qui permettra la connexion avec le chemin existant reliant la rue à la rue des Thuyas et à une promenade plantée depuis le plan d'eau à l'Est du secteur.

Le maillage bocager qui constitue les limites du secteur devra être intégré au projet d'aménagement du site. A l'Est, les bosquets constituant une zone tampon avec la zone humide devront être conservés. 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.

Au Sud, les peupliers existants pourront être supprimés. La suppression de ces arbres devra prévoir la reconstitution d'une haie composée d'essences plurispécifiques qui pourra intégrer des solutions de gestion alternative des eaux pluviales. Les abords de la rue des Palmes feront l'objet d'un traitement paysager.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 10 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre de logements sociaux.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°14

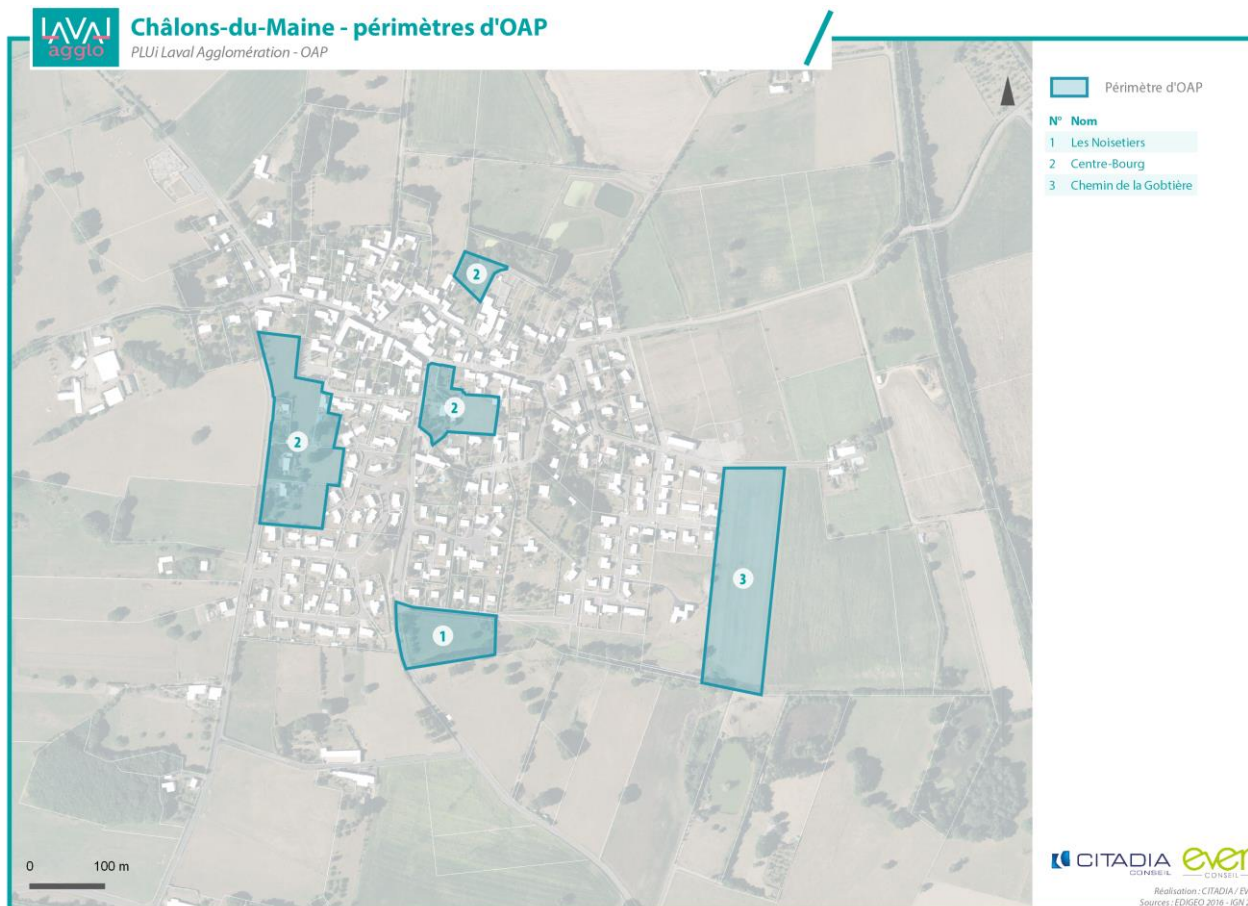
CHALONS-DU-
MAINE

Centre-bourg

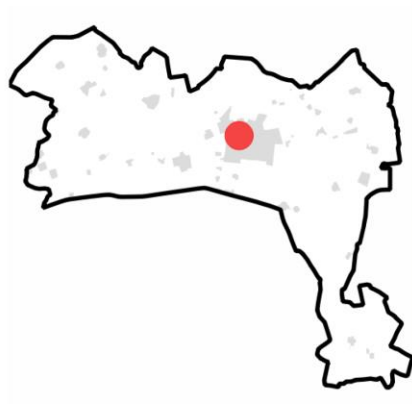


I. Situation du secteur de l'OAP

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 3 sites représentant une surface totale de 2,9 hectares, 2,7 hectares à vocation habitat et 0,2 hectare à vocation équipement. Intégrés au maillage urbain du centre-bourg de Châlons-du-Maine, ces sites correspondent à des cœurs d'îlots verts (pâturages, jardins) et sont destinés à accueillir des opérations de densification urbaine. Ils détiennent des emplacements stratégiques.

Ces secteurs se trouvent entre 100 et 200 mètres de l'église :

❶ Site n°1

D'une surface de 0,2 hectare et en limite Nord de l'enveloppe urbaine, le site est longé par la rue des Noyers sur sa partie Est qui dessert l'école Jules Renard et correspond à un fond de jardin. Il est ceint d'une haie et plusieurs arbres parsèment le terrain. Deux zones humides, l'une au Nord, l'autre au Sud, ont été recensées. Le projet d'aménagement repose sur la construction d'un équipement communal (cantine scolaire). L'enjeu principal de cette OAP consiste à préserver les zones humides en présence et à gérer la transition au Nord et à l'Est avec les espaces naturels et agricoles.



Vue du site (au fond à gauche) depuis la rue aux Canes

❷ Site n°2

Le site, d'une surface de 0,7 hectare, se trouve au cœur du village et correspond à un jardin. Il est bordé par la rue Principale au Nord et par la rue des Palmes à l'Ouest et s'insère au sein du bâti ancien du centre-bourg et des lotissements pavillonnaires. A proximité de l'église, le site offre des vues intéressantes sur le clocher. L'enjeu de l'aménagement de ce secteur repose notamment sur la constitution d'un front urbain cohérent avec les caractéristiques architecturales et de l'alignement du village.

③ Site n°3

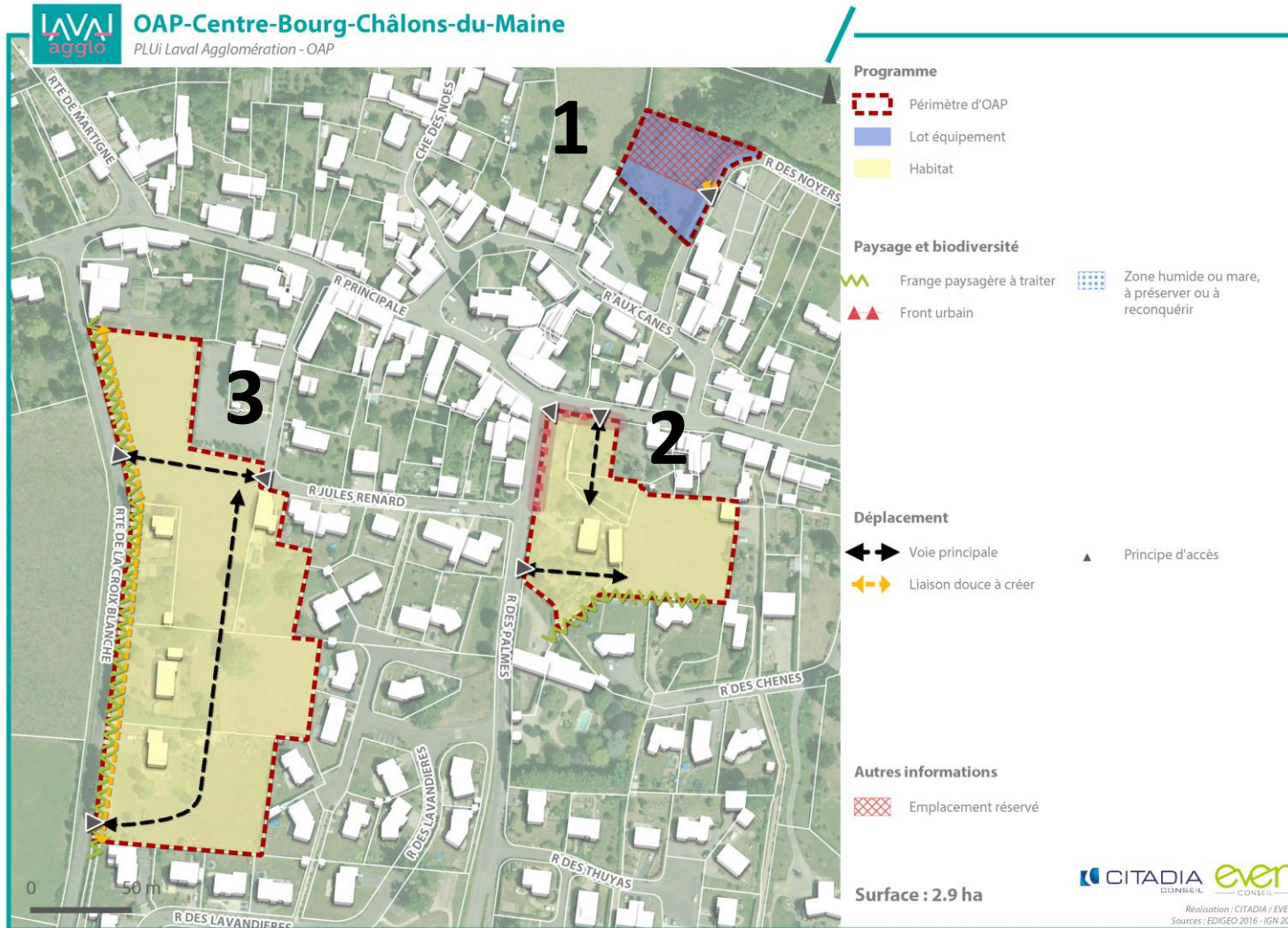
Situé en entrée de village, à l'Ouest du centre-bourg et le long de la route de la Croix Blanche, le site présente une surface d'environ 2 hectares et s'inscrit dans un tissu d'habitat pavillonnaire diffus. Il correspond actuellement à des jardins et est en partie utilisé pour le pâturage. Le développement urbain de ce secteur coïncide avec les limites de l'agglomération de Châlons-du-Maine. Au-delà de la route de la Croix Blanche, les espaces constituent le corridor écologique du territoire. L'enjeu de l'OAP sur ce site relève du traitement de la transition entre l'espace urbain du village et les espaces agricoles et naturels.



Vue du site depuis la route de la Croix Blanche

L'OAP Centre-bourg de Châlons-du-Maine repose sur des opérations de densification en cohérence avec le tissu urbain en présence. Seul le site n°1 répond à des critères d'extension urbaine.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

① Site n°1

La desserte principale du site se fera par la rue des Noyers qui sera aménagée en liaison douce. Une connexion de part et d'autre de cet axe devra être réalisée depuis cet accès entre le nouvel équipement (cuisine scolaire) et l'école Jules Renard.

Un traitement végétal des limites Nord et Ouest du site devra être proposé. Il pourra, notamment, se traduire par le maintien et/ou la consolidation du maillage bocager existant. Les zones humides recensées sur le secteur devront être préservées et valorisées. Le projet ne devra pas porter atteinte ni aux zones humides ni à leurs fonctions. Dans le cas d'impossibilité de préserver cette zone, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité).

Les constructions utiles à l'équipement prévu devront s'établir à l'alignement (le long de la rue des Noyers).

② Site n°2

Trois accès pourront être proposés pour desservir le site : un accès depuis la rue Principale au Nord, un accès au croisement entre la rue Principale et la rue des Palmes au Nord-Ouest et un dernier accès au Sud-Ouest depuis la rue des Palmes.

Le long de la rue Principale et de la rue des Palmes, jusqu'à l'intersection avec la rue Jules Renard, l'implantation des nouvelles constructions devra se faire à l'alignement afin de constituer un front bâti, dans la continuité de l'existant.

Un traitement végétal devra être proposé le long de la rue des Palmes depuis la rue Jules Renard vers le Sud du secteur. Les limites séparatives, au Sud du site, feront également l'objet d'un traitement paysager.

③ Site n°3

Trois accès pourront être proposés pour desservir le secteur : deux depuis la route de la Croix Blanche et un depuis la rue Jules Renard.

L'aménagement des abords de la route de la Croix Blanche correspondant aux limites urbaines de la commune devra proposer la constitution d'une frange paysagère afin de garantir la transition avec les espaces agricoles et naturels.

Le projet devra privilégier une implantation des constructions nouvelles sur la partie Est du site.

V. Programmation

① Site n°1

La vocation principale de ce secteur sera l'accueil d'équipement (zonage AUI).

② Site n°2

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UA-3 et UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à environ 10 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare *et* privilégiant un habitat de forme individuelle, notamment de l'individuel groupé.

③ Site n°3

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

Le potentiel de logements est estimé environ 25 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare *et* privilégiant un habitat de forme individuelle, notamment de l'individuel groupé.

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



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°15

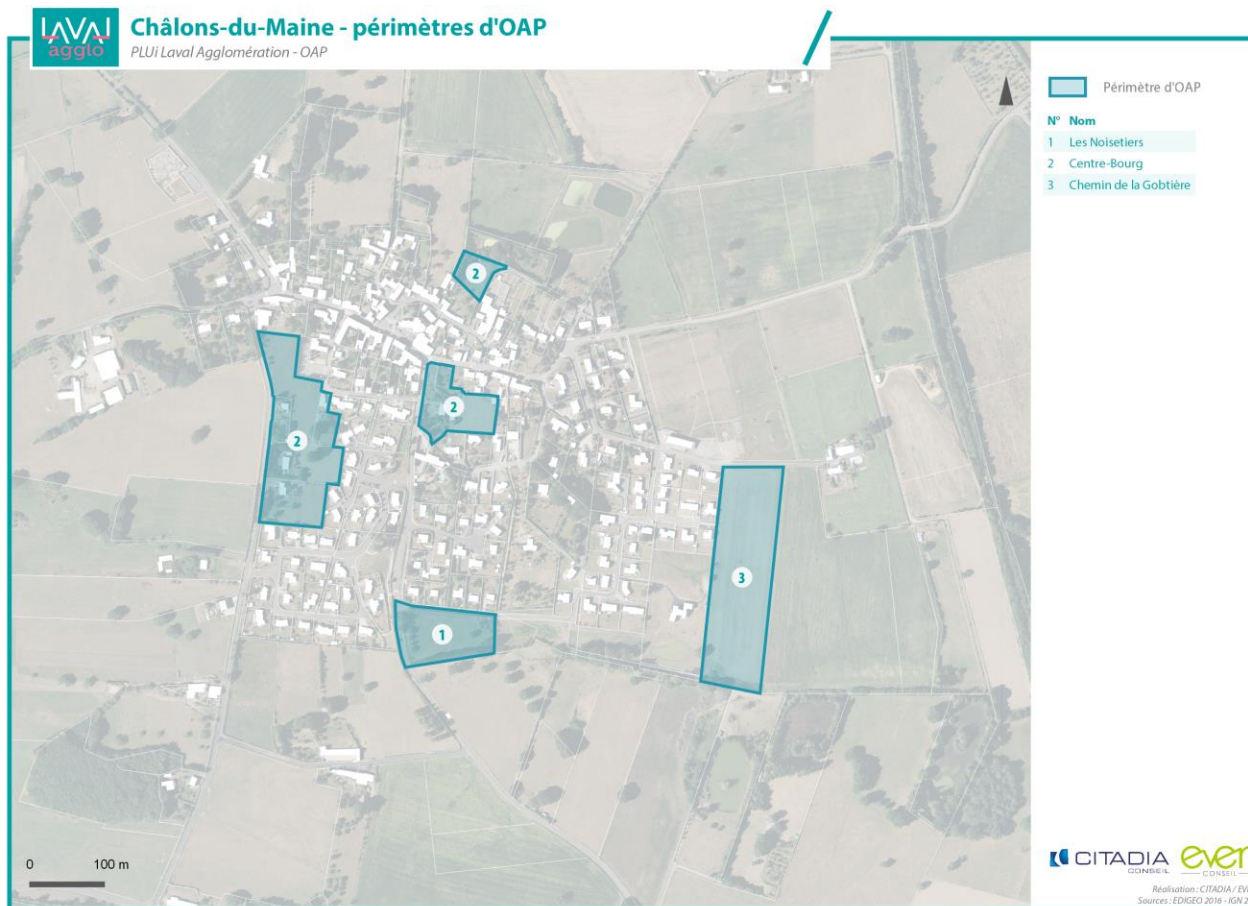
CHALONS-DU-
MAINE

Chemin de la
Gobtière

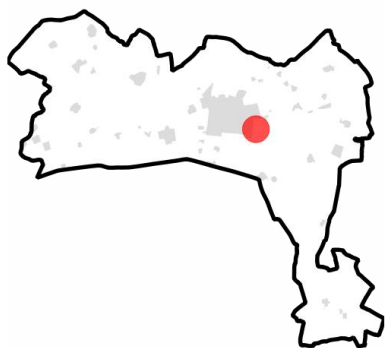


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Chemin de la Gobtière



II. Contexte et enjeux

L'OAP Chemin de la Gobtière est un projet d'extension urbaine, à l'Est du centre-bourg de Châlons-du-Maine. Elle amorce le développement résidentiel de la commune de Châlons-du-Maine entre les limites Est de l'enveloppe urbaine actuelle et la voie verte (ancienne ligne de chemin de fer Laval – Ambrières-les-Vallées à l'Est. Le secteur est desservi par le chemin de la Gobtière.

D'une surface de 2,4 hectares, il est délimité par les extensions résidentielles de la commune, à l'Ouest, par des équipements sportifs (terrains de sports), au Nord, et par des espaces agricoles ouverts de cultures à l'Est et par un corridor écologique (présence d'un cours d'eau intermittent, de petits plans d'eau et de haies) marquant la limite Sud de l'enveloppe urbaine du bourg, au Sud.

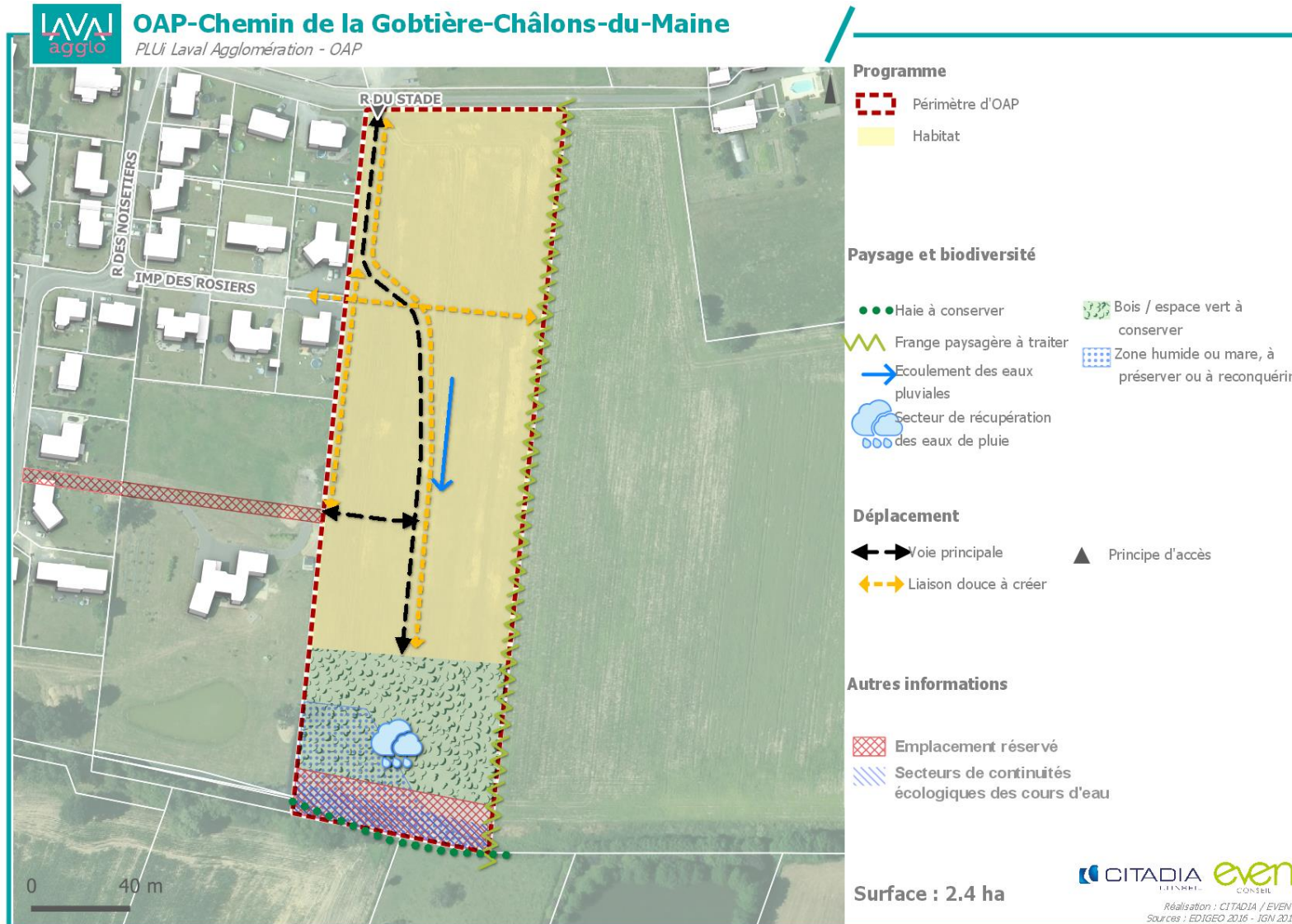
Le projet urbain sur ce secteur actuellement cultivé ne présente aucune sensibilité relative à l'activité agricole de la commune.

La connexion au centre-bourg de ce secteur résidentiel et le traitement paysager de ses abords sont les principaux enjeux de cette OAP.



Vue du site depuis le chemin de la Gobtière

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Le projet prévoira un accès au site depuis le chemin de la Gobtière, au Nord. Cet accès sera le point d'attache d'une voirie principale de desserte interne qui suivra un axe Nord – Sud. Depuis cette voie, un autre aménagement carrossable pourra être réalisé afin de permettre la connexion avec le quartier résidentiel, à l'Ouest.

Un maillage de liaison douce devra être réalisé dans le cadre du projet. Ces cheminements pourront suivre le parcours de la voirie principale de desserte interne, marquer la limite Ouest du secteur et permettre une connexion avec la rue des Noisetiers.

En limite Est du secteur, afin de marquer la transition avec l'espace agricole, une frange paysagère sera réalisée. Sur la partie Sud du secteur, un espace vert sera aménagé et renforcera le corridor écologique existant.

La zone humide présente aux abords du chemin de la Gobtière, au Nord, sera en partie aménagée pour permettre l'accès des automobiles et les déplacements doux. Au Sud du secteur, le projet proposera la recréation d'une zone humide équivalente tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements, pour les deux sites, est estimé à environ 18 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 18 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.