

A map of the Laval area with yellow highlights indicating specific urban planning zones. The map is overlaid with a network of white lines representing roads and boundaries.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°32

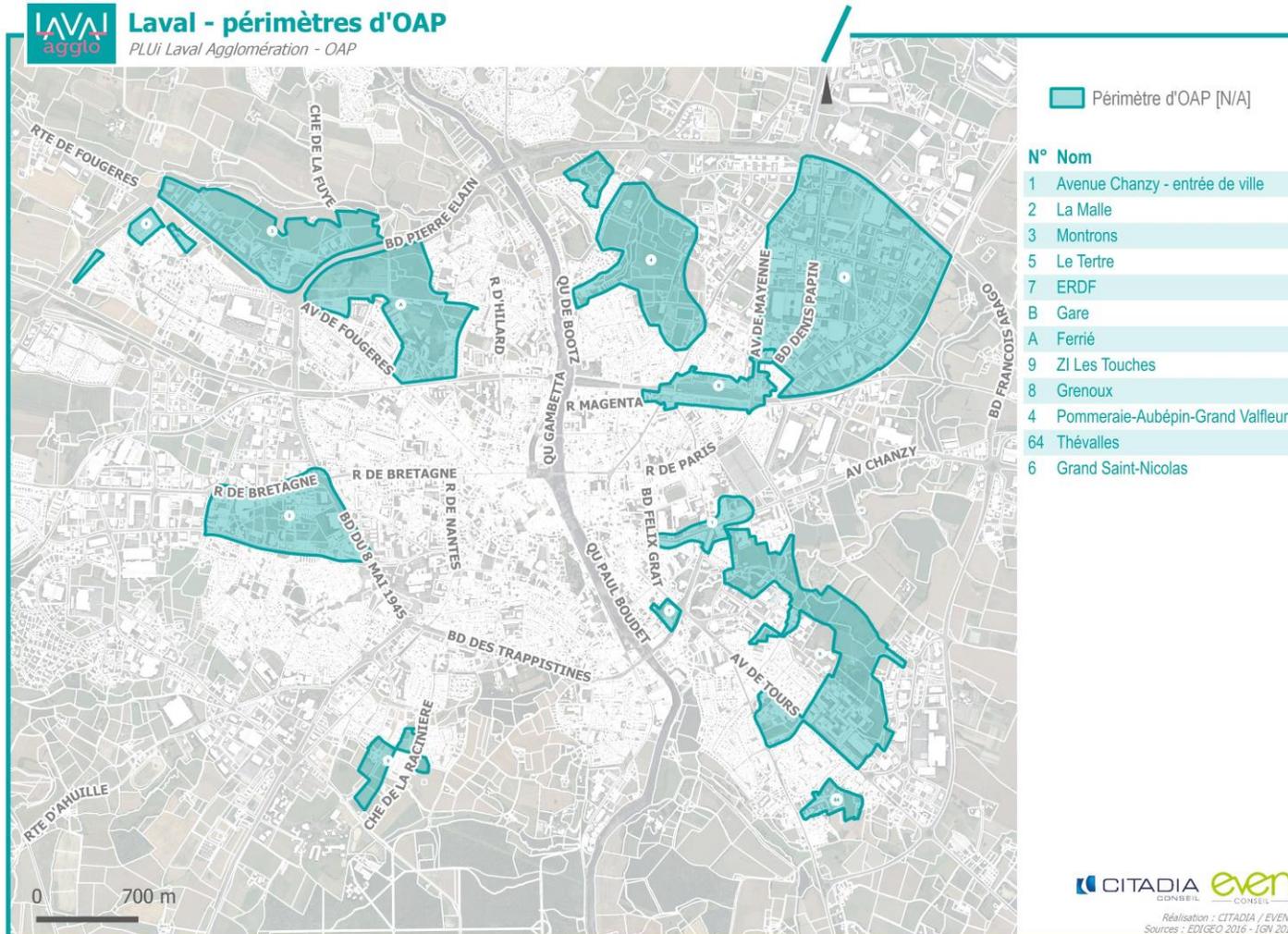
LAVAL

Grand
Saint-Nicolas

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 Grand Saint-Nicolas



II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Est de la commune de Laval, le secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas s'intègre dans un vaste plan de rénovation urbaine. Il consiste à la fois en des opérations de densification urbaine et d'extension urbaine (site Plaine d'Aventures – Faluères). Il correspond en grande partie au développement urbain de la partie Sud-Est de la ville de Laval et se trouve à proximité directe de la zone d'activités commerciales des Bozées et de la RN 162. D'une surface d'environ 82 hectares, le secteur concerne quatre sites :

① Jeanne Jugan

Ce site de renouvellement urbain se trouve au Nord-Ouest du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est desservi :

- depuis le boulevard Montmorency par les rues Mac Donald et du Colonel Heulot, à l'Ouest,
- depuis l'avenue Chanzy par la rue Jeanne Jugan, au Nord,
- depuis l'avenue de Tours par les rues de la Charrière et du Mortier, au Sud,
- depuis le boulevard Jourdan qui le longe, à l'Est.

La partie Nord du site correspond à des espaces libres et des vergers.

Au centre, selon un axe Est – Ouest, le site est traversé par le ruisseau Saint-Nicolas créant un corridor écologique. Au-delà de cette trame verte et bleue, au Sud, le site accueille un bâtiment à vocation économique et l'école maternelle Jacques Tati.

Plusieurs secteurs au sein du site Jeanne Jugan relèvent du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Laval (ancienne AVAP).



Vue aérienne du site

② Plaine d'Aventures - Faluères

Ce site d'extension urbaine se trouve au centre du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est desservi :

- depuis la RD 57, au Nord et la RN 162, à l'Est, par le chemin des Faluères, au Nord-Est,
- depuis la zone d'activités des Bozées à vocation commerciale par le chemin des Bozées et la rue d'Amsterdam, à l'Est,
- depuis le site Jeanne Jugan par le chemin de la Hubaudière, au Nord-Ouest,
- depuis l'avenue de Tours par l'avenue Kleber, au Sud.

Le site de l'OAP Plaine d'Aventures – Faluères correspond à un secteur de développement en extension urbaine. Il correspond actuellement à des espaces de prairies et accueille le cimetière des Faluères, la Plaine d'Aventures, qui est le poumon vert du quartier Saint-Nicolas et qui couvre une surface d'environ 20 hectares.

Le site est traversé par un corridor écologique ponctué par un plan d'eau et suivant le cours d'un ruisseau du Sud-Est au Nord-Ouest. Il présente un important réseau de haies bocagères, conforté par un secteur boisé dans la partie au contact avec le site Kellermann du secteur de l'OAP.

Au Sud du site, bordée de haies, est recensée une zone humide.

L'objectif de l'aménagement de ce site repose sur un développement résidentiel sur la partie Nord du site permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle du quartier Grand Saint-Nicolas, au contact de la Plaine d'Aventures.



Vue aérienne du site

📍 Kellermann

Le site Kellermann se trouve au Sud du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas.

Il est délimité par :

- l'avenue de Tours, au Sud-Ouest,
- l'avenue Kléber, au Nord-Ouest,
- la rue de Londres, au Sud-Est,
- le chemin des Bozées, au Nord-Est.

Cette partie du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas correspond à une zone d'habitat collectif.

Au sein du périmètre, deux sites sont recensés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS) et un établissement est classé au registre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), Laval Énergie Nouvelle.



Vue aérienne du site

④ Point du Jour

Ce site de renouvellement urbain se trouve au Sud-Ouest du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas. Il est délimité par :

- l'avenue de Tours, au Nord-Est,
- l'avenue d'Angers, au Sud-Ouest,
- la rue Honoré de Balzac, au Sud,
- l'impasse d'Angers, au Nord.

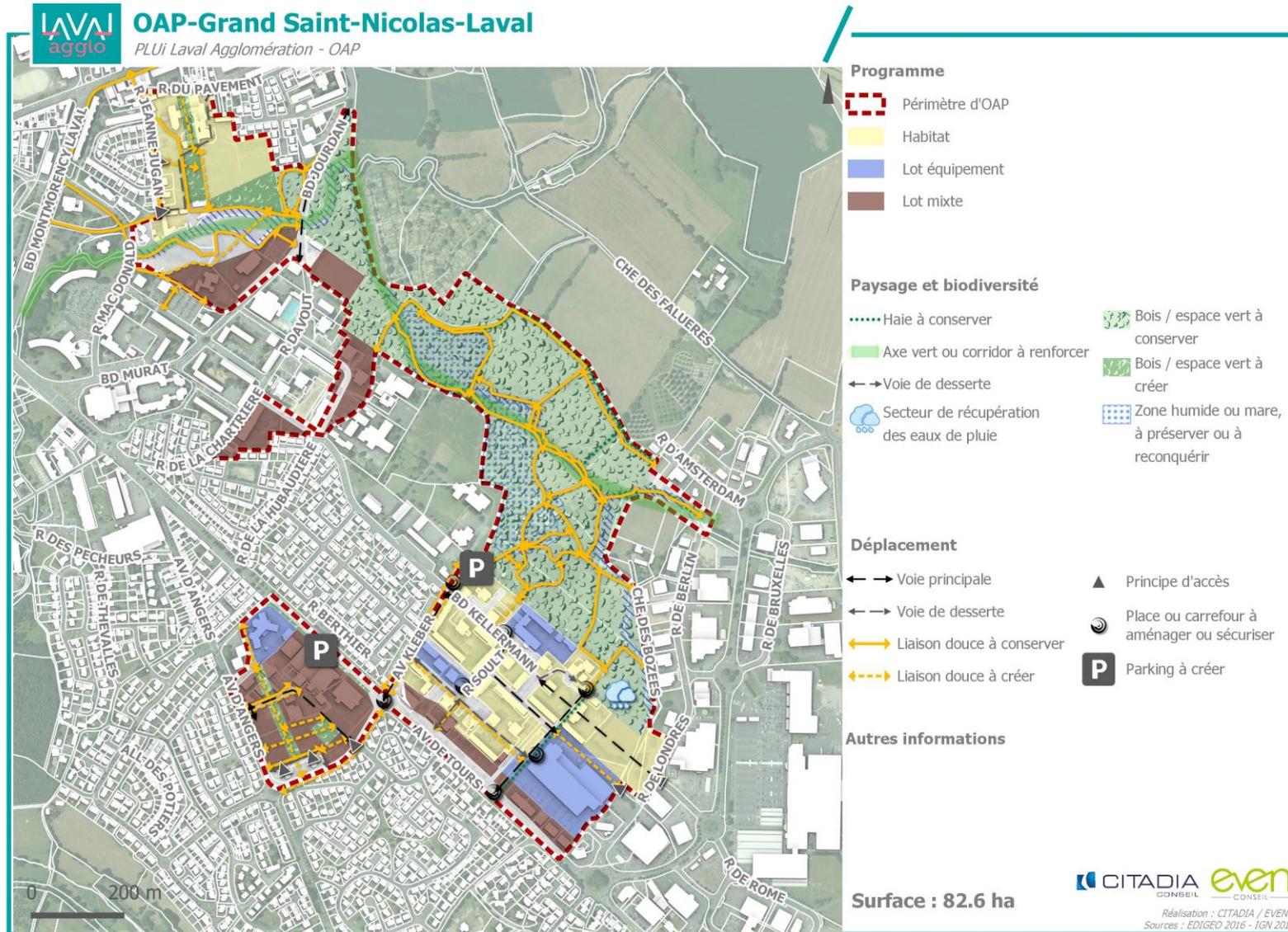
Cette partie du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas correspond à une zone à vocation économique, principalement en friches suite à la démolition d'un site industriel. Il accueille, le long de l'avenue de Tours des surfaces commerciales et, au Nord, le foyer Thérèse Vohl.

Au sein du périmètre, cinq sites sont recensés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS). Suite à la destruction des bâtiments de l'entreprise Mann Hummel, le site a été dépollué.



Vue du site depuis la rue Honoré de Balzac

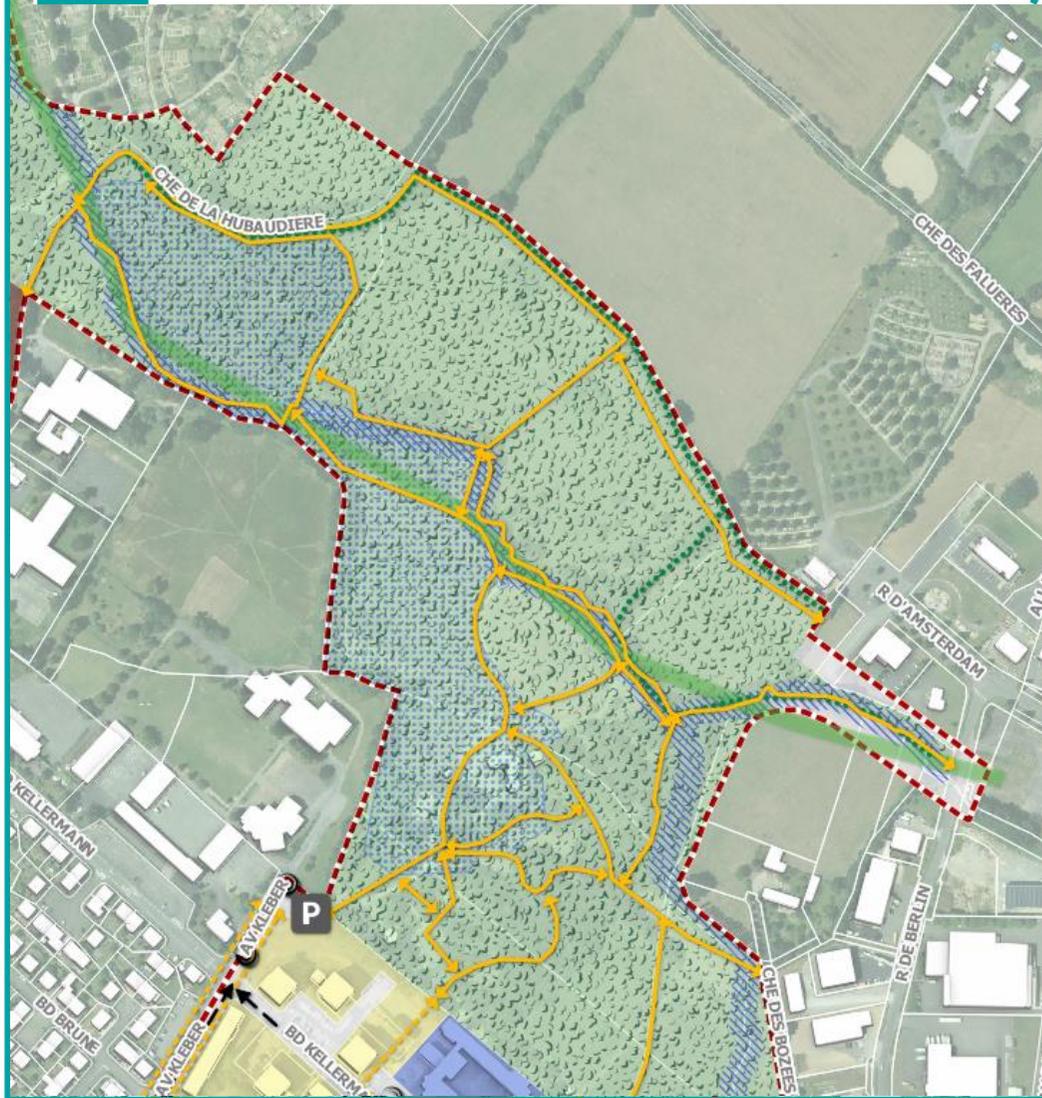
III. Schéma d'organisation





OAP-Grand Saint-Nicolas-Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat
- Lot équipement
- Lot mixte

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Haie à créer
- Axe vert ou corridor à renforcer
- Bois / espace vert à conserver
- Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir

Déplacement

- Voie principale
- Liaison douce à conserver
- Liaison douce à créer
- Principe d'accès
- Place ou carrefour à aménager ou sécuriser
- Parking à créer

Autres informations

- Emplacement réservé
- Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau

Surface : 82.6 ha



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



Programme

- Périmètre d'OAP
- Lot équipement
- Lot mixte
- Habitat

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Axe vert ou corridor à renforcer
- Bois / espace vert à conserver
- Bois / espace vert à créer
- Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir

Déplacement

- Voie principale
- Voie de desserte
- Liaison douce à conserver
- Liaison douce à créer
- Principe d'accès
- Place ou carrefour à aménager ou sécuriser
- Parking à créer

Autres informations

- Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau

Surface : 82.6 ha



OAP-Grand Saint-Nicolas-Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Lot équipement
- Lot mixte
- Habitat

Paysage et biodiversité

- Bois / espace vert à créer

Déplacement

- Voie principale
- Voie de desserte
- Liaison douce à conserver
- Liaison douce à créer
- Principe d'accès
- Place ou carrefour à aménager ou sécuriser
- Parking à créer

Surface : 82.6 ha

IV. Orientations et principes d'aménagement

Les sites du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par les lignes régulières.

Les différents projets qui seront développés sur le secteur, notamment sur les sites Kellermann et Point du Jour, contribueront à la mutation de l'avenue de Tours en boulevard urbain.

Connectant l'ensemble des sites, les revêtements des nouveaux cheminements doux seront majoritairement perméables.

① Jeanne Jugan

Les projets qui seront développés sur le site Jeanne Jugan devront permettre une perméabilité piétonne au sein du site et avec les secteurs limitrophes.

L'accès du site s'appuiera sur le réseau viaire existant. Deux nouveaux accès au site pourront être aménagés depuis la rue Jeanne Jugan.

Les espaces verts à l'Est du site et l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue le long du ruisseau Saint-Nicolas seront préservés.

② Plaine d'Aventures - Faluères

La partie Nord du site a vocation à accueillir un développement résidentiel. Les projets qui y seront développés devront rechercher la vue sur la Plaine d'Aventures.

Les accès à la partie résidentielle du site se feront depuis la rue Davout et la rue d'Amsterdam. Ces accès seront les points d'attache à une voirie principale de desserte interne. Sur le chemin des Faluères, un point de sortie pourra être aménagé. Afin de compléter le réseau viaire, d'autres voies de desserte pourront être réalisées.

Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur l'existant et sera conforté par des connexions avec les sites Jeanne Jugan et Kellermann du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas.

La Plaine d'Aventures conservera son identité écologique. Dans la partie résidentielle, les haies présentes le long du chemin de La Hubaudière et du chemin des Faluères seront conservées. Séparant la partie résidentielle et le cimetière des Faluères, une haie devra être plantée.

La zone humide identifiée sur le secteur ne sera pas impactée par les projets urbains du site.

③ Kellermann

La desserte du site s'appuiera principalement sur le réseau viaire existant. Un nouvel accès sera aménagé depuis la rue de Londres. L'un d'eux sera le point d'attache d'une nouvelle voirie principale de desserte interne du site jusqu'à l'avenue Kleber. Une autre voirie, longeant le Palindrome selon un axe Sud-Ouest – Nord-Est sera réalisée. Elle sera le point d'attache des rues Masséna et du boulevard Kellermann qui seront prolongés.

Au Nord-Est, au contact du site Plaine d'Aventures – Faluères, un parvis sera aménagé au niveau de l'école primaire Jules Verne. Depuis ce parvis, un cheminement doux sera réalisé vers l'entrée de la Plaine d'Aventures. D'autres liaisons douces devront être réalisées, notamment le long de la rue Drouot, de la rue Masséna et de l'avenue Kléber.

Les cœurs d'îlots devront être paysagés et plantés d'arbres. L'avenue Kléber sera requalifiée et plantée d'un alignement d'arbres pour annoncer l'arrivée à la Plaine d'aventure.

Au carrefour de l'avenue Kléber et de l'avenue de Tours les nouvelles constructions à vocation mixte seront implantées dans le respect d'un retrait qui devra permettre un alignement traduisant la transformation de l'avenue de Tours en boulevard urbain.

Au sein du site, plusieurs espaces de rencontres (parvis) seront aménagés.

④ Point du Jour

Compte-tenu des diagnostics réalisés, l'inspection des installations classées conclue à la compatibilité des usages d'habitat collectif (le logement individuel devra faire l'objet d'une nouvelle étude ad hoc). Les mesures sont détaillées dans le rapport émis par la DREAL en date du 26 avril 2021. Ce rapport est disponible auprès de Laval Agglomération, propriétaire du site. Tout projet de construction devra répondre aux mesures détaillées dans ce rapport qui prévoit, par exemple, de purger les remblais présentant une pollution résiduelle, de recouvrir les sols au droit des bâtiments, de recouvrir les canalisations d'eau potable de terre saine, ...

Un nouvel accès au site sera réalisé depuis la rue Honoré de Balzac. Les accès rue Honoré de Balzac (à créer ou existants) seront les points d'attache d'une voirie principale de desserte interne. Aucun accès ne sera réalisé depuis l'avenue de Tours. Suivant le tracé de l'impasse des Blardières, une voirie secondaire de desserte interne pourra être réalisée et proposer deux autres accès au site. A l'intersection de l'avenue de Tours, de l'avenue Kleber et de la rue Honoré de Balzac, un carrefour devra être aménagé afin de permettre une perméabilité et une connexion facilitée entre le site Point du Jour et le site Kellermann.

Selon un axe Sud-Est – Nord-Ouest, un mail sera aménagé. D'autres cheminements doux devront être réalisés, notamment le long de la rue Honoré de Balzac.

Au sein du site, des ilots verts seront créés et des jardins partagés pourront être réalisés de part et d'autre du mail.

Le long de l'avenue de Tours les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres. Le long de la rue Honoré de Balzac, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres.

Le mail devra être réalisé de façon à jouer un rôle de régulation des écoulements des eaux pluviales.

V. Programmation

① Jeanne Jugan

La vocation principale de ce site sera résidentielle (zonages UR et AUH).

Le long du corridor écologique constitué du ruisseau Saint-Nicolas et des espaces verts de part et d'autre du boulevard Jourdan, la vocation est naturelle (zonage N).

L'habitat privilégié sera de forme collective. La programmation pourra proposer une offre de logements individuels groupés. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.

② Plaine d'Aventures - Faluères

Les vocations principales de ce site sont :

- résidentielles, au Nord (zonage AUH),
- naturelle (zonage N).

L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Aux abords du chemin des Faluères, le projet privilégiera une forme collective de l'habitat. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.

③ Kellermann

La vocation principale de ce site sera mixte le long de l'avenue de Tours et résidentielle sur le reste du site (zonage UR).

Le projet devra proposer des formes mixtes de l'habitat et correspondant préférentiellement à des programmes d'accession à la propriété ou de produits locatifs. Sur le site, l'ensemble des opérations devra respecter une densité de l'ordre de 50 logements par hectare.

Un espace de stationnement sera réalisé aux abords de la Plaine d'Aventures desservi par l'avenue Kleber.

④ Point du Jour

La vocation principale de ce site sera mixte (zonage UR).

Le potentiel de logements est estimé à environ 120 logements, correspondant à une densité de l'ordre de l'ordre de 50 logements par hectare et privilégiant une forme collective de l'habitat. La programmation pourra proposer d'autres formes d'habitat et devra correspondre préférentiellement à des programmes d'accession à la propriété ou de produits locatifs.

Le renouvellement des locaux commerciaux à l'angle de la rue Honoré de Balzac et de l'avenue de Tours est une priorité.

Des locaux à destination d'activités ou des programmes mixtes activités – commerces – logements pourront être proposés.

Des espaces de stationnement mutualisés pourront réalisés au Sud du site, à l'angle de l'avenue d'Angers et de la rue Honoré de Balzac et aux abords de l'avenue de Tours.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°33

LAVAL

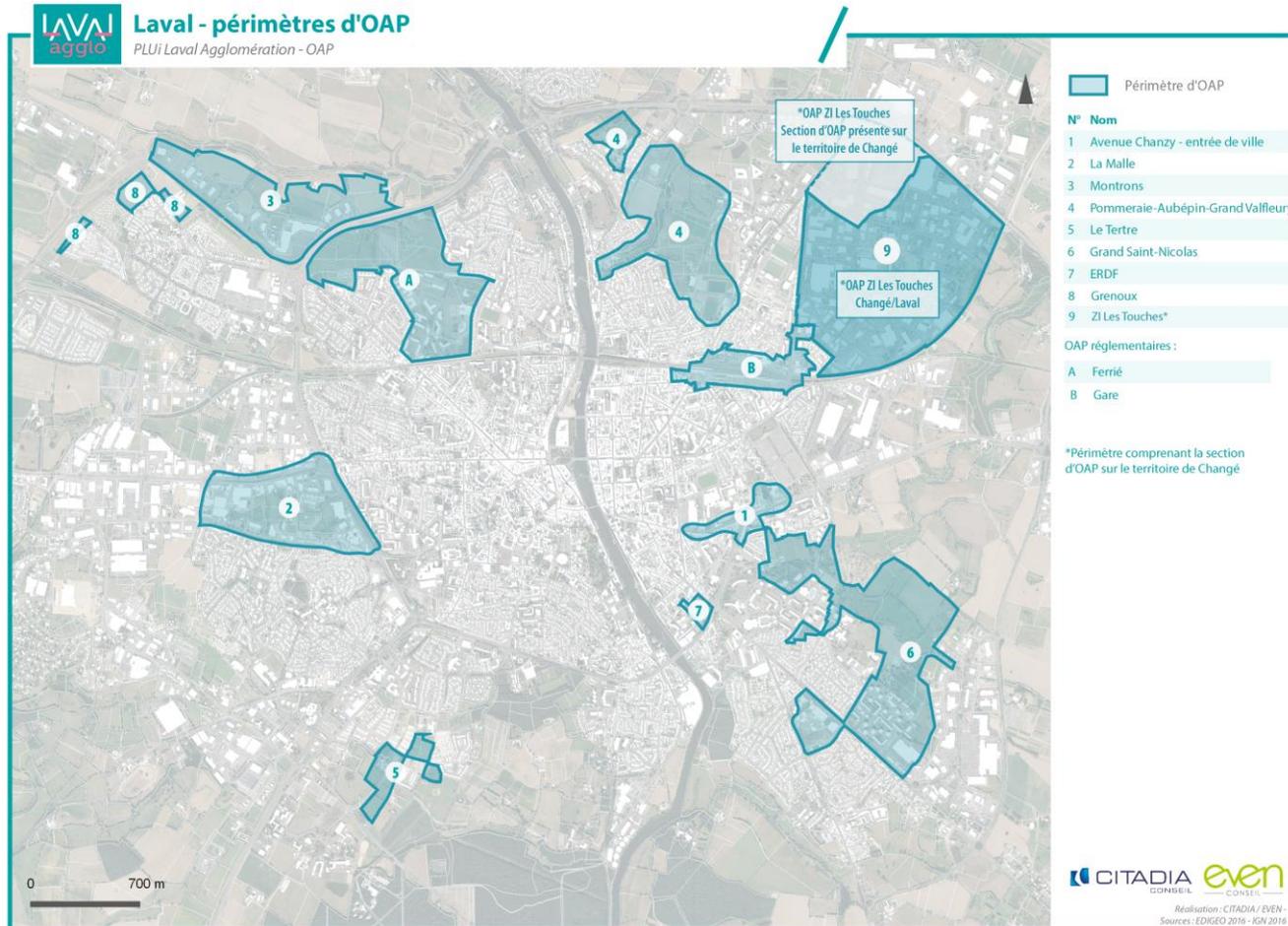
ERDF



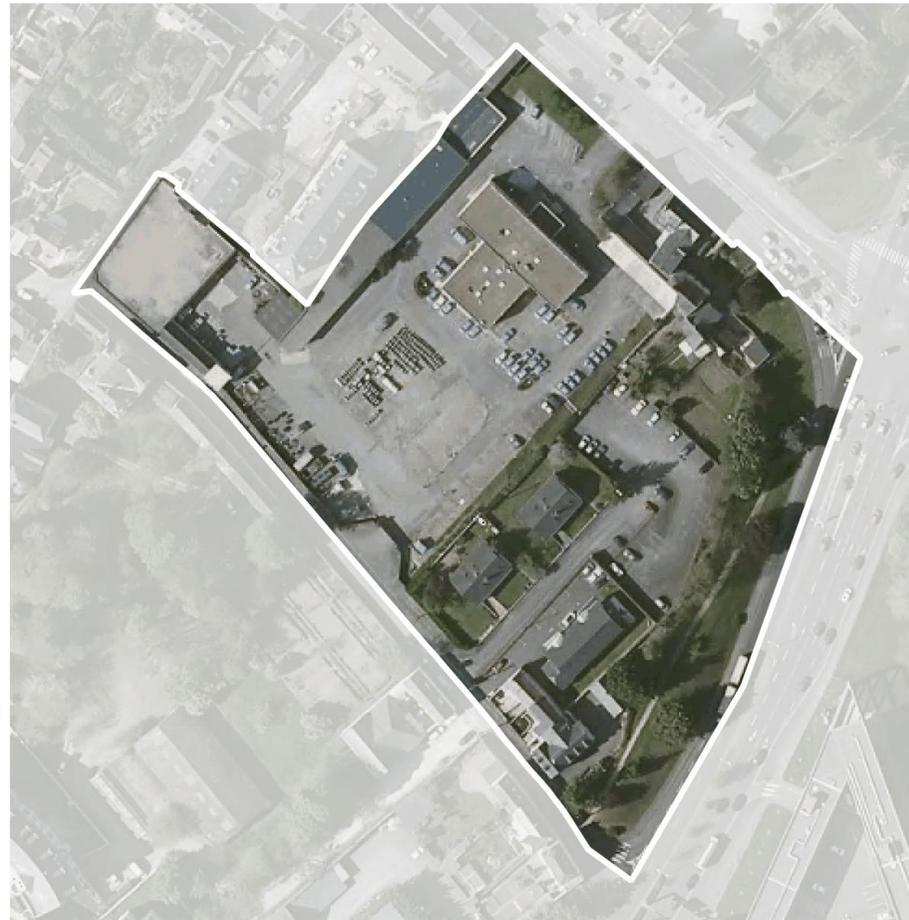


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP ERDF



II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Est du centre-ville de Laval, le secteur de l'OAP ERDF est délimité par la rue Victor Boissel, au Nord-Est, par le boulevard des Tisserands, au Sud-Est, par la rue Chanteloup, au Sud-Ouest et par la rue du Frêne, au Nord-Ouest. D'une surface de 2,2 hectares, le secteur de l'OAP ERDF doit permettre une reconversion du site ERDF, actuellement en exploitation, par un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat et d'activités tertiaires.

L'emprise du terrain s'insère dans un tissu urbain dense et mixte : immeubles de logements collectifs, activités tertiaires, commerces de proximité et services. Le site est proche de grands axes de circulation (boulevard des Tisserands, boulevard Francis Le Basser) induisant des nuisances sonores importantes.

Le site est occupé par une activité industrielle, et est urbanisé sur sa totalité. Il ne comporte aucun patrimoine bâti intéressant. La qualité paysagère sera un point à renforcer dans le cadre de la reconversion urbaine du site avec, notamment le maintien des éléments constitutifs de l'espace boisé classé le long du boulevard des Tisserands.

Au sein du périmètre, un site est recensé à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS).

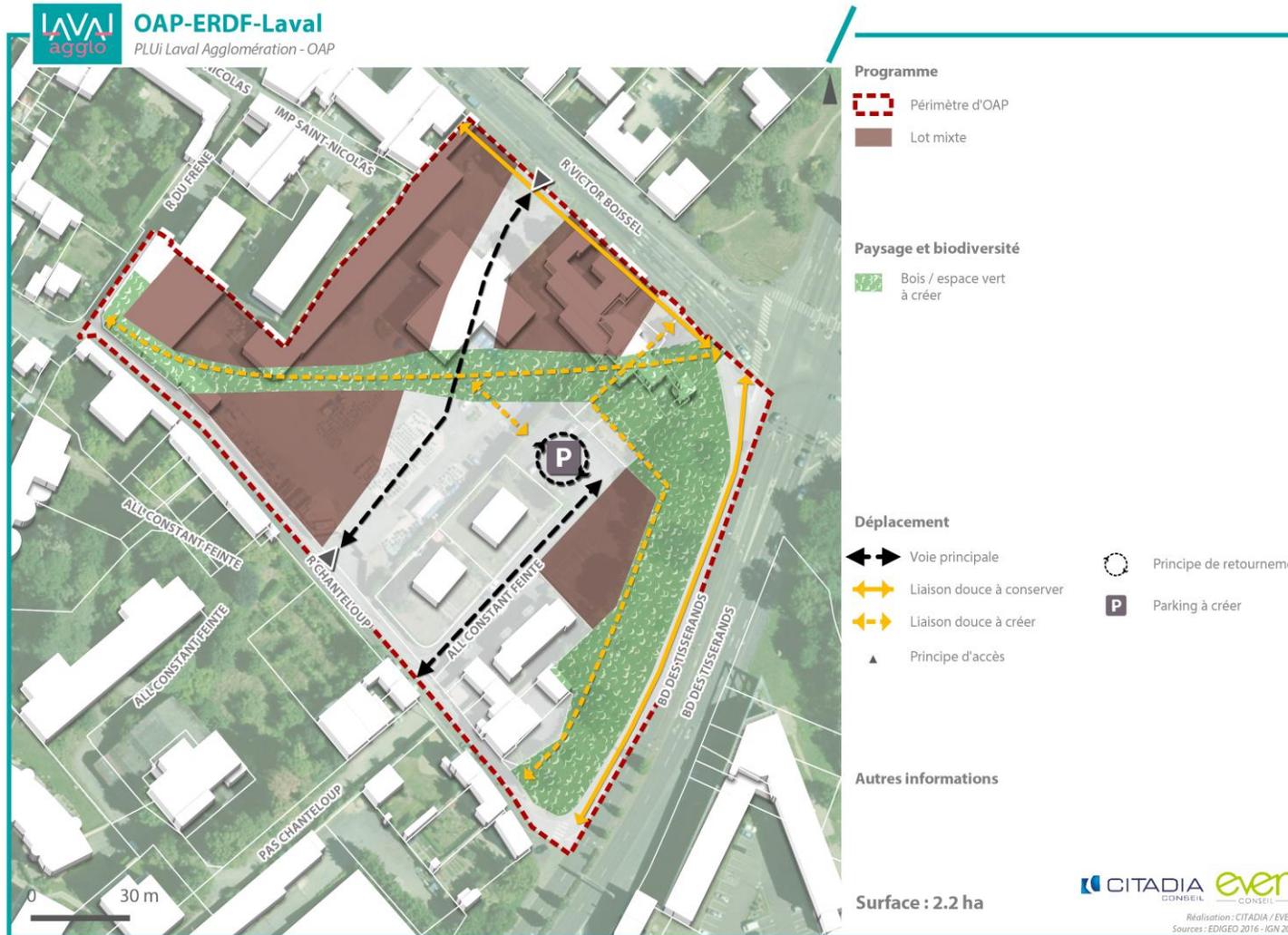


Vue du site (au fond à gauche) depuis le boulevard Francis Le Basser



Vue du site (à gauche) depuis le boulevard des Tisserands

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Les sites du secteur de l'OAP ERDF sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par les lignes régulières.

Deux accès au site pourront être aménagés : un accès depuis la rue Victor Boisset et un accès depuis la rue Chanteloup. Ils seront les points d'attache d'une voirie principale de desserte interne.

Le projet proposera un maillage de liaisons douces internes au site qui viendra compléter les cheminements doux existants le long du boulevard des Tisserands et le long de la rue Victor Boisset. Ce nouveau maillage devra permettre une perméabilité avec les quartiers limitrophes.

L'aménagement du site devra proposer des espaces verts accompagnant, notamment, les tracés des liaisons douces. Le long du boulevard des Tisserands, les éléments paysagers existants constituent un espace boisé classé et pourront être renforcés par la plantation d'arbres de moyen jet afin, notamment, de permettre l'atténuation des nuisances sonores. D'Est en Ouest, depuis la rue du Frêne jusqu'à l'intersection du boulevard des Tisserands et de la rue Victor Boisset, un mail sera réalisé et planté d'arbres de haut jet.

Le long de la rue du Frêne et de la rue Chanteloup, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul.

L'aménagement du site pourra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera mixte (zonage UR).

Le potentiel de logements est estimé à environ 60 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 30 logements par hectare. L'habitat collectif sera privilégié. La programmation pourra proposer 20% de logements sociaux.

Au centre du site, un espace de stationnement mutualisé pourra être aménagé.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°34

LAVAL

Grenoux



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

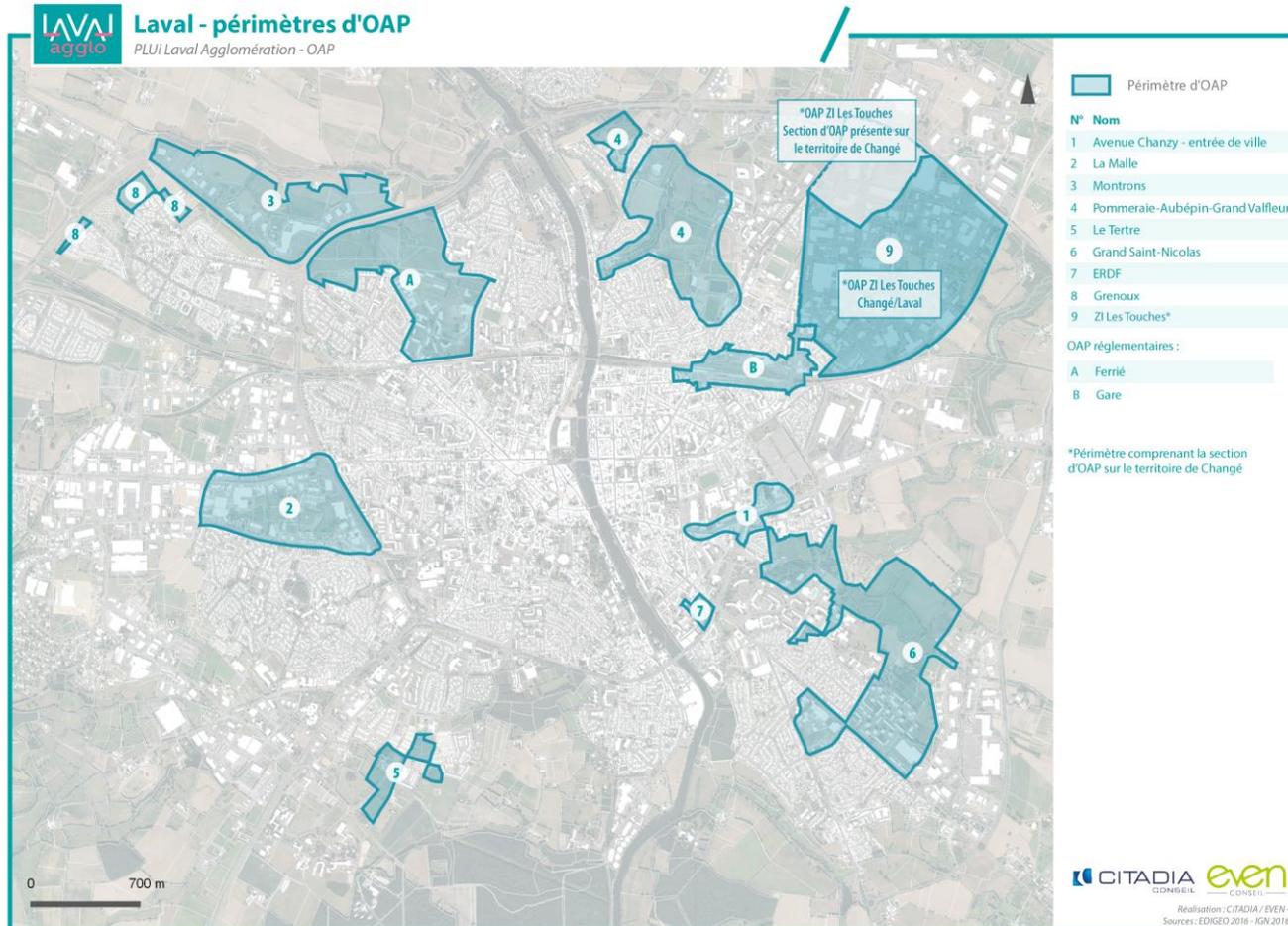
OAP n°34 - LAVAL – Grenoux

The logo for Laval Agglo, featuring the word "LAVAl" in a bold, sans-serif font above the word "agglo" in a smaller, lowercase sans-serif font, all contained within a square border.

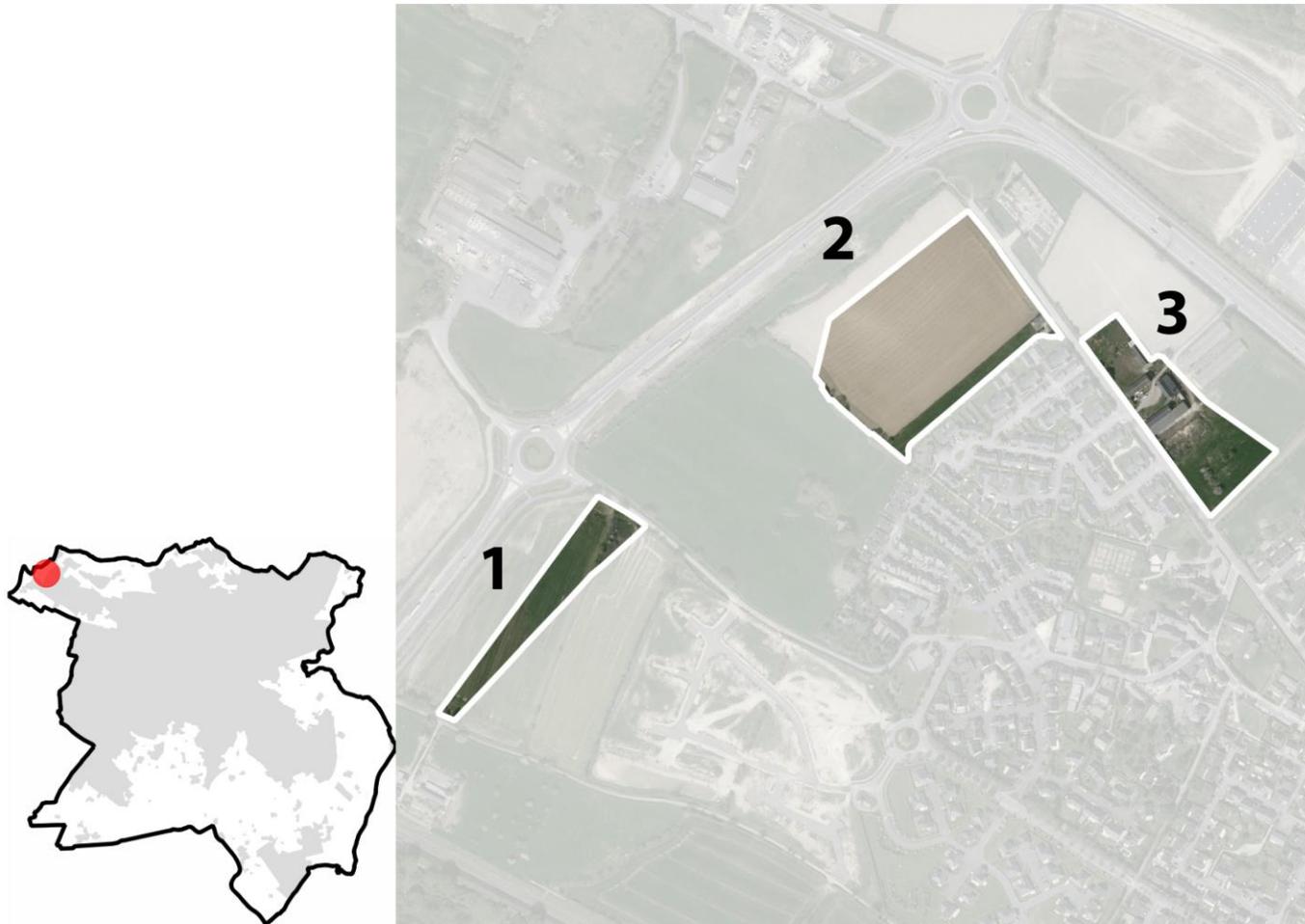
LAVAl
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Grenoux



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Ouest de Laval, le secteur de l'OAP Grenoux est délimité par la RD 900, à l'Ouest et au Nord, par la voie ferrée, au Sud et par le quartier de Grenoux, à l'Est, dont il constitue les dernières extensions.

D'une surface de 5,5 hectares, l'OAP Grenoux concerne trois sites :

① La Bretonnière

Le site de la Bretonnière, d'une surface d'un hectare, correspond à une étroite bande de terrain localisé entre la RD 900 (à 75 mètres, respectant la marge de recul) et les dernières extensions du lotissement de la Bretonnière.



Vue du site depuis la RD 900

② Rue Charles Toutain

Le site rue Charles Toutain, d'une surface de 3,3 hectares, s'inscrit en continuité des extensions urbaines du quartier de Grenoux. Le site correspond à des terres cultivées et est délimité, au Sud, par des haies le séparant du lotissement des Poiriers et au Nord par la RD 900.



Vue du site depuis la rue Charles Toutain

③ La Beucherie

Le site de la Beucherie, d'une surface de 0,7 hectare, correspond à un ancien siège d'une exploitation agricole. Sa localisation entre la rue Charles Toutain et la RD 900, ce site doit permettre la réalisation d'un projet de densification urbaine.

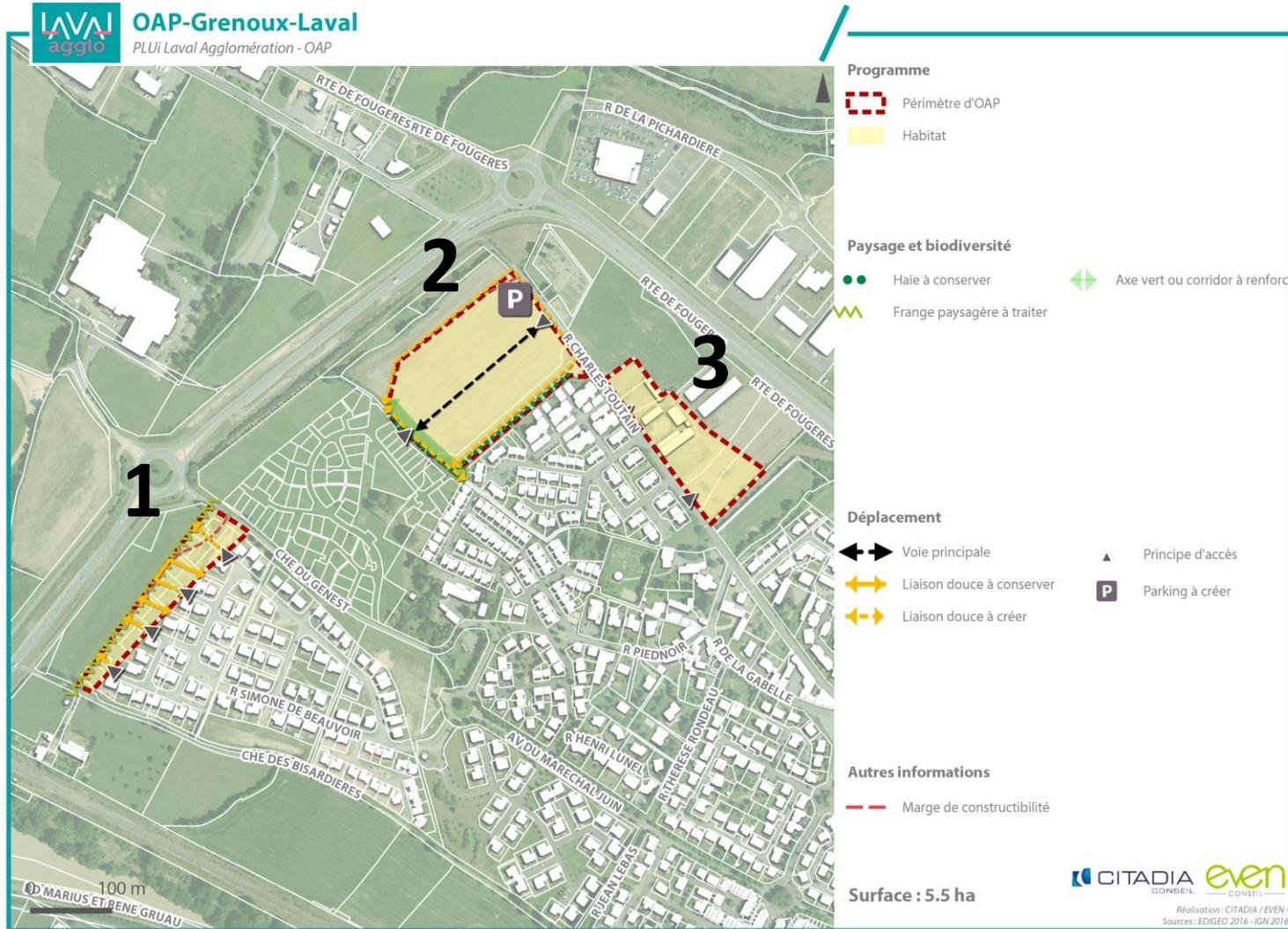
Ce secteur relève du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Laval (ancienne AVAP).



Vue du site depuis la rue Charles Toutain

Les projets qui s'inscriront au sein des sites composant l'OAP Grenoux viendront fixer les limites de l'enveloppe urbaine de la partie Nord-Ouest de la ville de Laval. Dans l'environnement immédiat du site, la proximité d'axes routiers structurants a configuré le paysage autour d'espaces tampons enherbés ou plantés bordant la RD 900, sans enjeu fort de biodiversité. Ces espaces tampons créent un écran visuel et acoustique pour les habitations du quartier de Grenoux.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Les sites du secteur de l'OAP Grenoux devront être connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par les lignes régulières.

De manière générale, les cheminements doux, lorsqu'ils sont déconnectés des voiries carrossables, devront permettre l'utilisation par les cyclistes qui devront pouvoir s'y croiser. Leur revêtement devra être principalement perméable.

Des merlons plantés seront mis en place en limites des sites des futurs secteurs d'habitat pour faire écran végétal et acoustique vis-à-vis de la RD 900. Leur aménagement devra prévoir un cheminement doux. Le projet devra à maintenir les continuités écologiques et les renforcer par la plantation d'arbres ou de haies bocagères composées d'essences locales ou de lisières paysagères avec des platebandes enherbées.

❶ La Bretonnière

La desserte des parcelles qui seront bâties sur le site se fera depuis des accès se connectant au réseau viaire du lotissement de la Bretonnière. Depuis ces accès notamment, des cheminements doux seront aménagés jusqu'à la limite du secteur à urbaniser marquant le recul de 75 mètres avec la RD 900. Cette limite devra faire l'objet d'un traitement paysager (merlon planté) qui s'accompagnera d'un cheminement doux.

Au Nord du site, le chemin du Genest devra conserver ses caractéristiques et sa configuration actuelles et ne devra pas constituer un accès routier principal au quartier.

❷ Rue Charles Toutain

La desserte du site se fera par deux accès : l'un depuis la rue Charles Toutain et l'autre depuis le lotissement des Poiriers permettant la connexion avec l'avenue du Maréchal Juin. Ils seront les points d'attache d'une voirie principale de desserte interne qui suivra un axe Nord-Est – Sud-Ouest. Les limites du site offriront des cheminements doux qui se connecteront au réseau existant des quartiers limitrophes.

Les haies existantes sur les limites Sud du site devront être préservées. Au Sud-Ouest, la haie pourra être renforcée afin de créer un axe vert. Le long de la rocade, des plantations devront être réalisées afin de créer un écran visuel et sonore vis-à-vis des habitations.

❸ La Beucherie

L'accès au site pourra se faire en deux points depuis la rue Charles Toutain.

Les murs d'enceinte et les bâtiments en pierre de l'ancienne ferme devront être conservés.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonages UH-1, UB-1 et AUH).

A l'échelle de l'OAP Grenoux, le potentiel de logements est estimé à environ 120 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 30 logements par hectare. La programmation proposera des formes diversifiées de l'habitat. Une offre de logements sociaux dans des formes collectives (petit collectif) et individuelles groupées devra être proposée.

Des espaces de stationnement mutualisés pourront être aménagés.

A map of the Laval agglomeration area, showing various urban zones highlighted in yellow and orange against a blue background. The map includes a network of roads and a central urban core.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°64

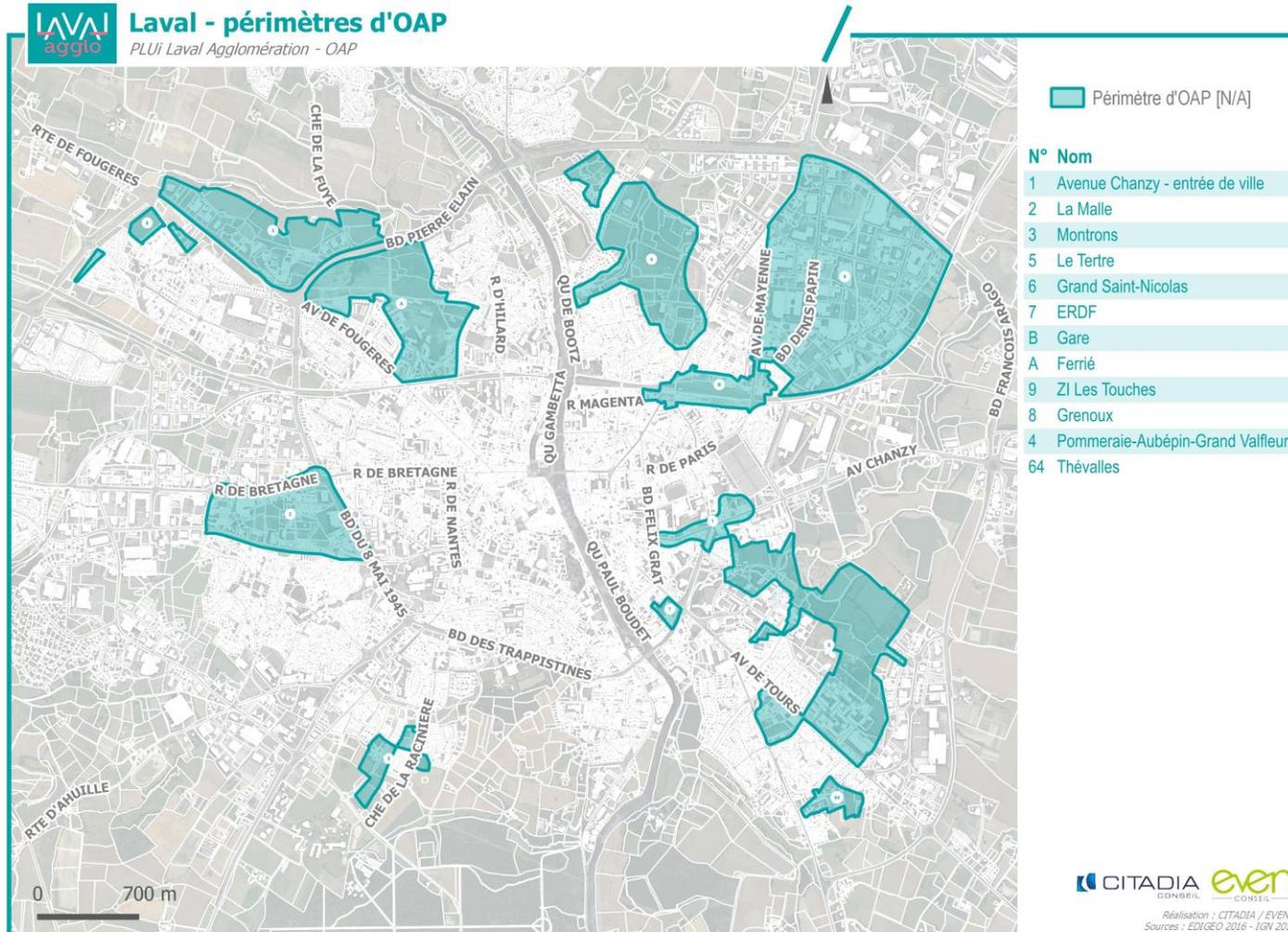
LAVAL

THEVALLES-
COMMANDERIE

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 La Malle



II. Contexte et enjeux

Localisé au sud-est de la commune de Laval, le secteur est délimité :

- à l'ouest par l'avenue d'Angers,
- au nord-ouest, par la rue de la Commanderie connectée directement à l'avenue de Tours située à l'est de l'OAP,
- au nord-est, par le chemin des Merceries connecté à l'avenue de Tours par la rue de Vatava.

Le périmètre de l'OAP correspond à une superficie de 6,4 ha dont environ 5,6 ha correspondent à l'ancien site de l'AFPA (Association pour la formation professionnelle des adultes) :

- un ensemble bâti d'une emprise au sol totale d'environ 11255 m² répartis sur 4,2 hectares comprenant : des locaux administratifs, des ateliers, un lieu de restauration, des salles de formation et des hébergements ;
- une partie non bâtie localisée à l'est du site, d'une superficie de 1,4 hectare ayant servi pour l'apprentissage de la pose des réseaux électriques aéro-souterrain.

Située entre deux axes structurants que sont les avenues de Tours et



Accès au site depuis la rue de la Commanderie



Accès au site depuis la rue de la Commanderie – chemin des Merceries

d'Angers, l'OAP doit permettre d'apporter une mixité fonctionnelle et sociale en intégrant du logement collectif intermédiaire dans un milieu dominé par l'habitat individuel et consolider le tissu économique existant de l'ancien bourg de Thévalles.



Accès au site depuis le chemin des Merceries - Est



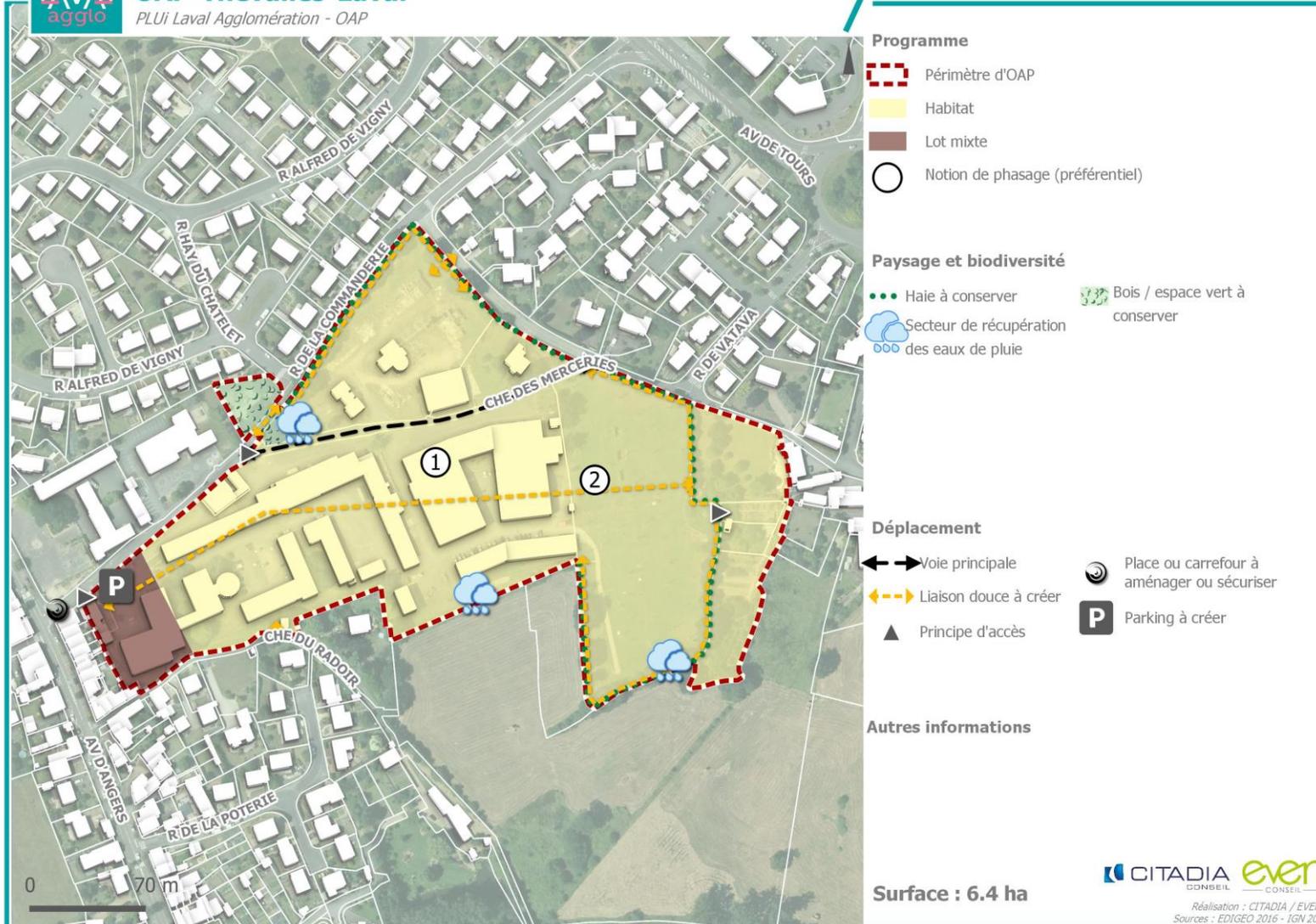
Vue du site depuis le chemin du Radoir

III. Schéma d'organisation



OAP-Thevalles-Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



IV. Orientations et principes d'aménagement

Ce secteur de renouvellement urbain est desservi par le réseau de transports urbains de Laval Agglomération.

La desserte du secteur se fera uniquement depuis les accès existants :

- 2 accès existants depuis la rue de la Commanderie ;
- 1 accès existant depuis le chemin des Merceries.

En raison de l'usage du site, et sans autres informations complémentaires connue, le porteur de projet devra fournir une étude attestant de la non-pollution du sol. Sauf si dans le cas où cette étude a été fournie lors de la vente.

Les projets devront par ailleurs utiliser la voie desserte principale existante qui pourra être redimensionnée en fonction des projets et proposer de nouvelles dessertes internes ainsi que des cheminements doux.

L'empreinte paysagère du secteur s'appuiera sur les éléments constitutifs des milieux existants. Elle devra mettre en valeur les grands paysages en créant des cônes de visibilité en direction du ruisseau de la Chevalerie (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1).

Les haies identifiées comme telles au schéma d'organisation devront être préservées voir renforcées (au nord et à l'est du site notamment).

Les franges nord de l'OAP étant proches d'un tissu urbain constitué par un habitat individuel, il est nécessaire de limiter les vues sur ces fonds voisins. Aussi, sur la pointe nord de l'OAP bordée par la rue de la Commanderie et le chemin des Merceries, les constructions présenteront des hauteurs limitées sur une profondeur d'environ 20 mètres à compter de la rue de la Commanderie et du chemin des Merceries (recours à des typologies d'habitat individuel ou individuel groupé).

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonages UH-1 et UB-1).

À l'échelle de l'OAP Thévalles-Commanderie, le potentiel de logement est estimé à 170 / 190 logements. La densité attendue est de l'ordre de 30 logements par hectare.

La programmation sur le secteur de l'OAP doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble qui explicitera : la typologie des logements, la mixité sociale et fonctionnelle (commerces et activités de services) et évaluera les besoins en électricité.

L'aménagement du site se fera en 2 phases, avec une urbanisation progressive d'ouest en est, permettant d'urbaniser dans un premier temps la partie urbanisée et dans un second temps, la partie libre de constructions.

Les projets prendront en compte le site dans sa globalité afin d'assurer une cohérence entre opérations et une cohérence d'accès (éviter les opérations de types "raquette", garantir l'objectif de mixité fonctionnelle et une diversité de logements).

Il est rappelé que l'enjeu de l'OAP est d'apporter une mixité fonctionnelle et sociale, pour ce faire :

- à l'entrée du site, sera proposé une zone mixte notamment pour une activité de commerce, service, avec potentiellement du logement associé.
- pour la zone dédiée à l'habitat, chaque opération devra présenter une mixité des formes d'habitat (individuel, individuel groupé, petit collectif, etc...).

Des espaces de stationnement mutualisés pourront être aménagés suivant le schéma d'aménagement.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°28

LAVAL

Avenue
Chanzy



PLUi

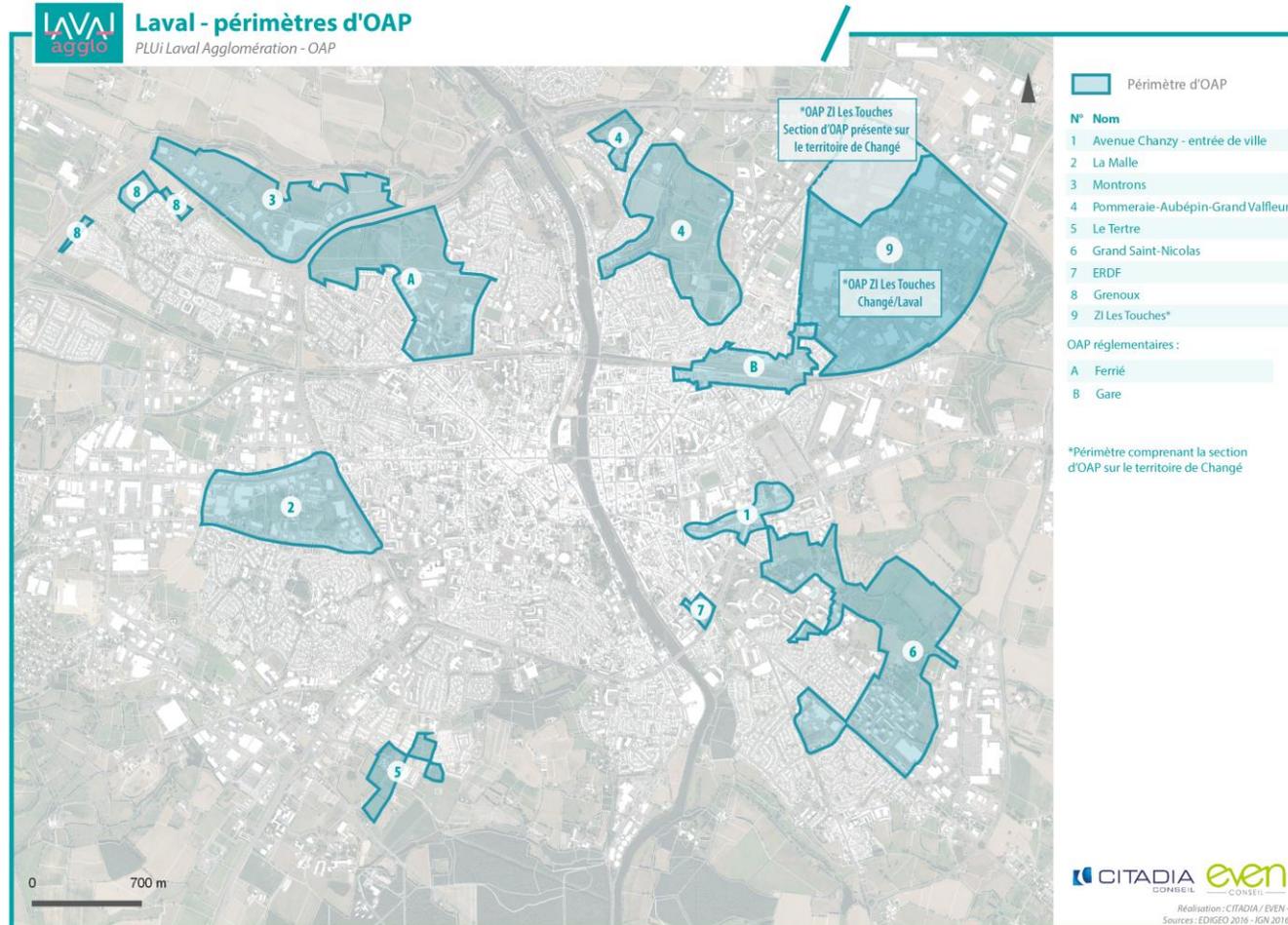
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°28 - LAVAL – Avenue Chanzy



I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Avenue Chanzy



II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Est, en entrée de ville de la commune de Laval, le site s'organise autour de l'Avenue Chanzy et présente une mixité fonctionnelle propre aux caractéristiques urbaines du secteur. Le site est bordé par le cimetière, à l'Est, par une zone commerciale, à l'Ouest, par la cité scolaire Réaumur-Buron, au Nord et s'intègre, plus généralement dans un contexte urbain résidentiel mixte (pavillonnaire, collectif, grands ensembles faisant l'objet d'une politique de rénovation urbaine).

Le périmètre de l'OAP correspond à une surface de 8,8 hectares dont environ 0,7 hectare de surface mobilisable (dents creuses). Cette surface mobilisable se situe :

- sur le site des anciens «Établissements Chemins» (aujourd'hui désaffecté) à l'arrière d'un ensemble de maisons en bande donnant sur l'avenue Chanzy,
- sur le site d'une ancienne station service sur lequel se trouve une activité de vente de véhicules, sur le côté Nord de l'avenue Chanzy.

Aux abords de l'avenue Chanzy, une maison de tisserand et une maison de bourg ont été qualifiées comme patrimoine remarquable à l'inventaire communal.

Quatre sites sont recensés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS).

L'imperméabilité du secteur limite l'impact des nouvelles constructions sur le ruissellement.

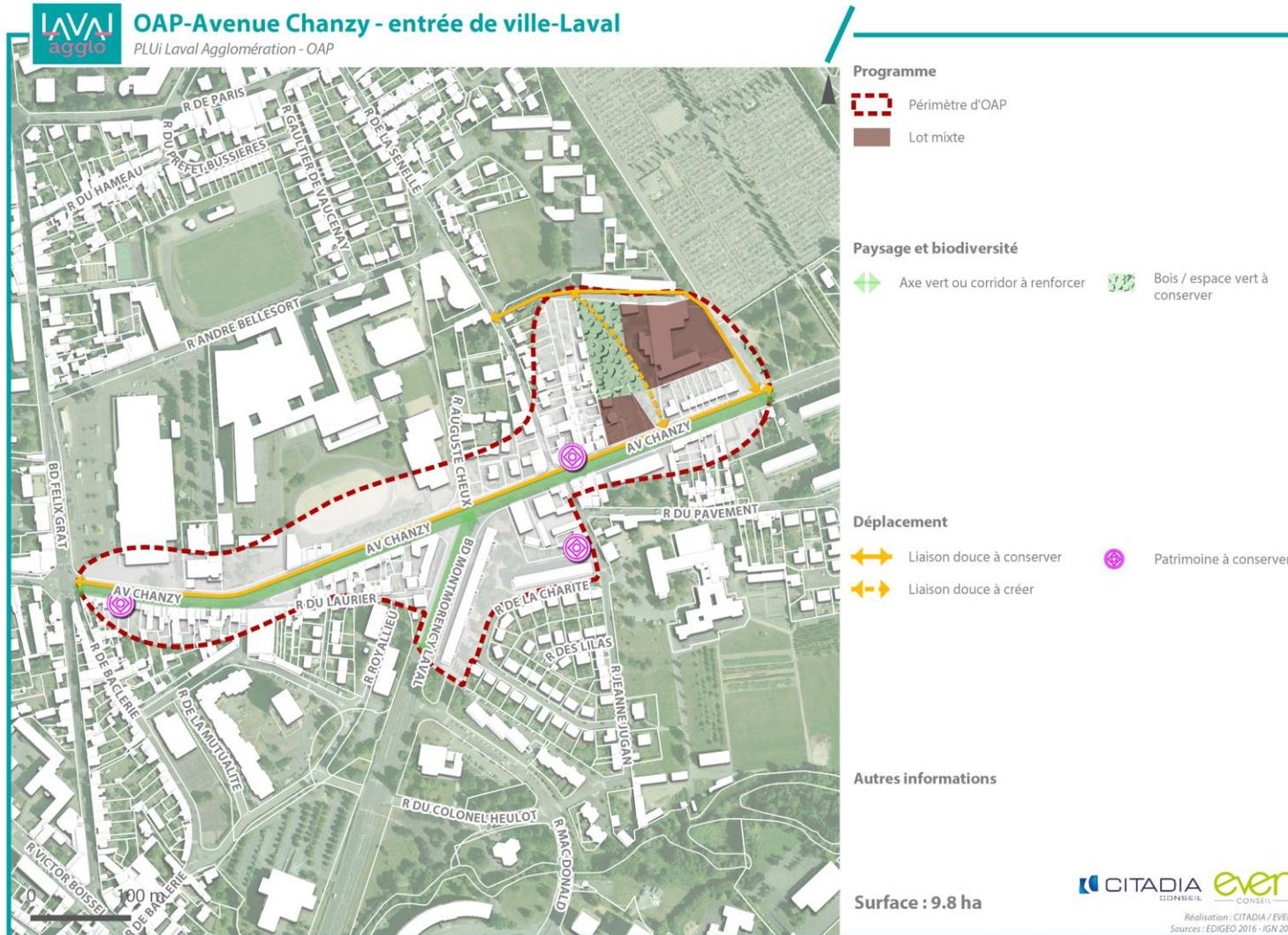


Vue du site depuis le boulevard Montmorency



Vue du site depuis l'Est de l'avenue Chanzy

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Ce secteur de renouvellement urbain est desservi par le réseau de transports urbains de Laval Agglomération.

Les différents projets au sein du secteur de l'OAP Avenue Chanzy devront contribuer à la mutation progressive de cet axe en boulevard urbain de qualité par une reconstitution de la façade urbaine de cette entrée de ville et le réaménagement du secteur de l'intersection de l'avenue Chanzy et du boulevard Montmorency.

Le long de l'avenue Chanzy et du boulevard Montmorency, un traitement paysager (plantations d'arbres) devra être réalisé.

Les différentes opérations de renouvellement urbain devront permettre la continuité des cheminements piétons existants le long de l'avenue Chanzy et de l'allée Jean-Éric Fouchault. Reliant ces deux axes, un nouveau cheminement piéton traversant l'espace vert au Nord-Est du secteur pourra être réalisé.

En raison de la traversée par un grand axe et du repérage de plusieurs sites recensés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS), le projet devra veiller à la qualité du sol (avec une dépollution éventuelle) et à réduire les nuisances sonores potentielles.

L'aménagement du site pourra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle et mixte (zonage UR).

L'habitat privilégié sera de forme collective. Les différents projets pourront proposer une offre en logements locatifs sociaux. Sur le secteur, l'ensemble des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.

Les projets devront proposer une offre de stationnement mutualisée.

A map of the Laval area with yellow highlights indicating specific zones or areas of interest. The map is overlaid on a blue background.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°29

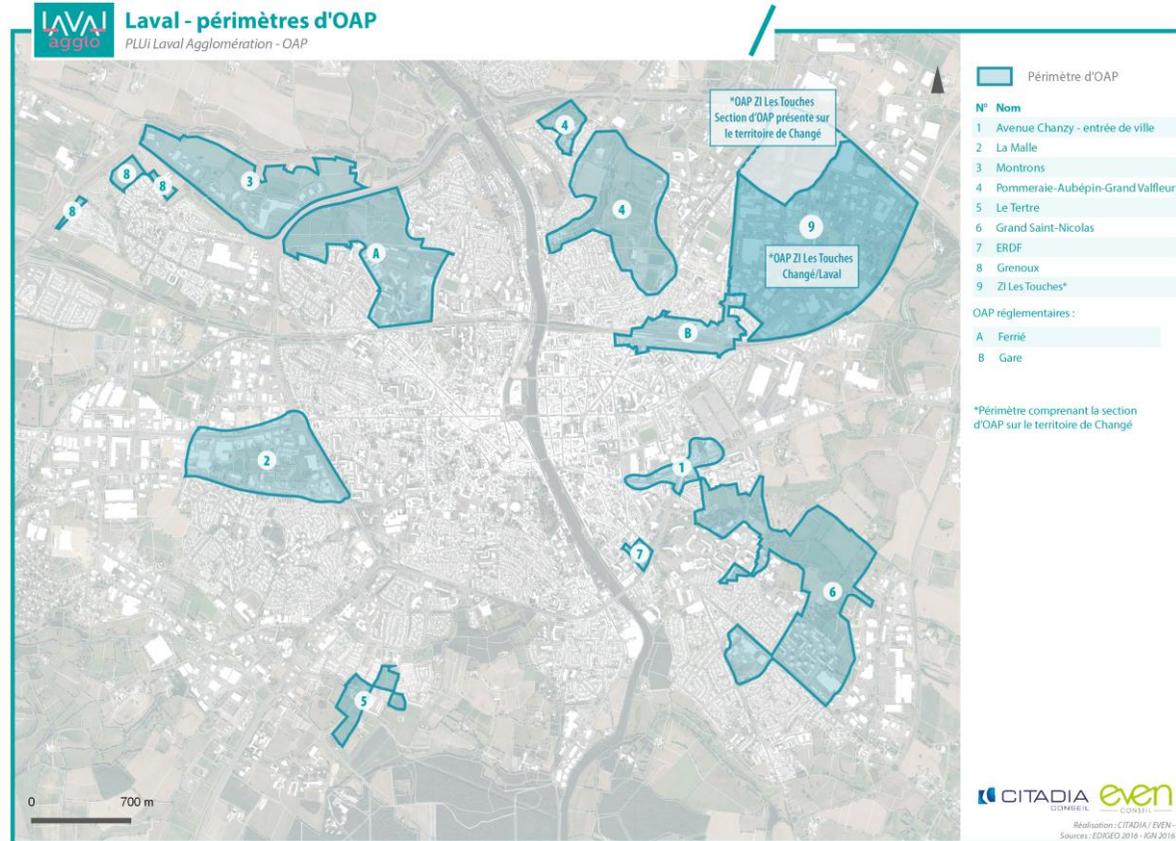
LAVAL

La Malle

A small 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 La Malle



II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Ouest de la commune de Laval, le secteur est délimité par la rue de Bretagne, au Nord, le boulevard du 8 mai 1945, à l'Est, par le boulevard Jean Jaurès, au Sud et la rue Albert Thomas, à l'Ouest.

Le secteur de l'OAP La Malle couvre une surface de plus de 46 hectares au sein de laquelle des ilots à vocation résidentielle correspondent à une surface de 4,8 hectares et d'autres à vocation mixte correspondent à une surface de 3,2 hectares.

A l'Ouest (site La Malle), le secteur est occupé principalement par des halles commerciales et d'activités périphériques peu qualitatives, notamment dues à une urbanisation vieillissante. L'un des principaux enjeux sur cette partie du secteur de l'OAP La Malle correspond à une opération de requalification urbaine relevant de la fermeture à moyen terme d'une activité de maraîchage sous serres afin d'accueillir des opérations mixtes à vocation résidentielle et économique.

A l'Est (site zone d'activité du Bourny), le secteur est occupé principalement par des locaux d'activités vieillissants et des locaux commerciaux en activités ou en attente de repreneur. Un ancien site d'enfouissement des déchets



Accès au site depuis la rue Léon Jouhaux



Vue depuis la rue de Bretagne

(inscrite en zone non aedificandi) est localisée au cœur de l'îlot et nécessite des investigations sur la nature du sol (portance et pollution). La démolition récente de l'usine Belleteste le long de la rue du Bourny contribue à l'opportunité intéressante que représente le secteur en termes de programmes de requalification urbaine.

Au sein du secteur, des éléments constitutifs d'un milieu semi-naturel (mares temporaires, pelouses humides hautes, friches herbacées, boisements, bosquets, haies, jardins...) relèvent de la trame verte du site.

Quinze sites sont recensés à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS). L'ancien site d'enfouissement des déchets fait l'objet d'une inscription aux secteurs d'information sur les sols (SIS) pour cause de pollution.

L'enjeu de l'OAP La Malle repose sur la mobilisation des opportunités foncières qu'offre le secteur en termes de renouvellement urbain. Situé à l'intersection d'axes d'agglomération structurants, l'OAP doit aussi permettre la reconstitution d'une entrée de ville qualitative et la création d'un quartier à vocation mixte dont l'attractivité repose également sur une proximité et des accès performants aux centralités de Laval et de l'agglomération.

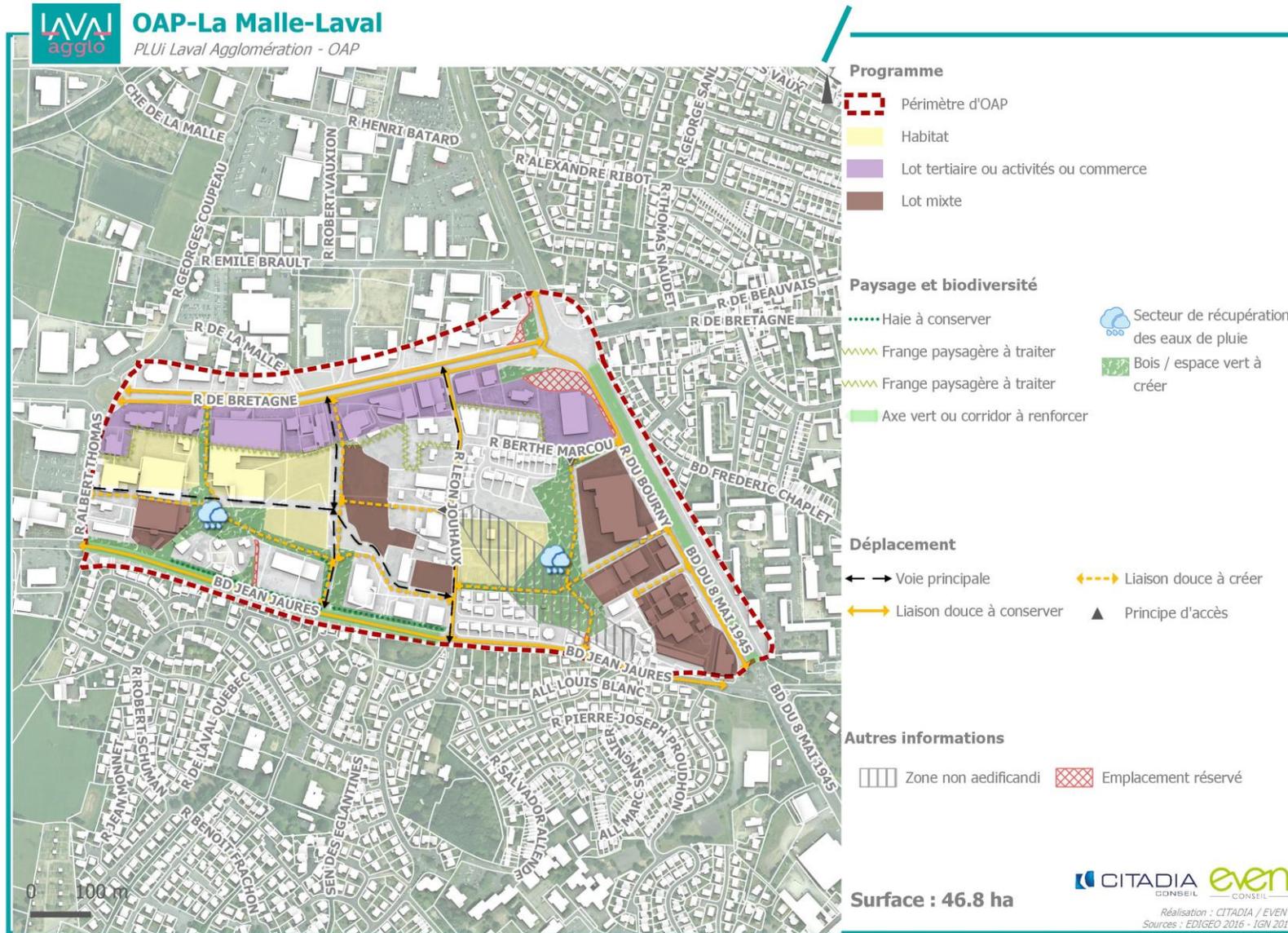


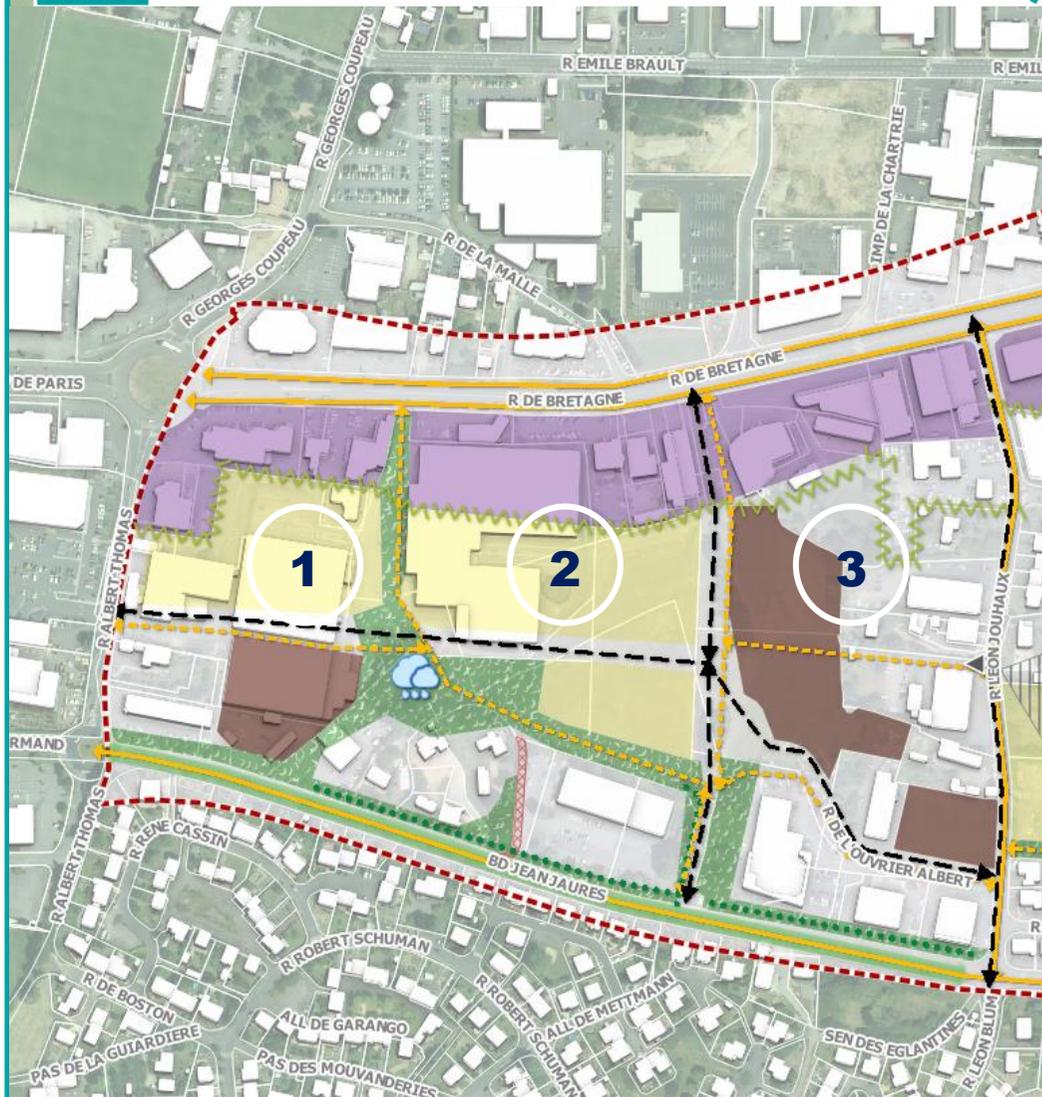
Vue du site depuis la rue Albert Thomas



Vue du site depuis le boulevard Jean Jaurès

III. Schéma d'organisation





Programme

- Périmètre d'OAP
- Lot tertiaire ou activités ou commerce
- Lot mixte

Habitat

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Frange paysagère à traiter
- Axe vert ou corridor à renforcer

Bois / espace vert à créer

Secteur de récupération des eaux de pluie

Déplacement

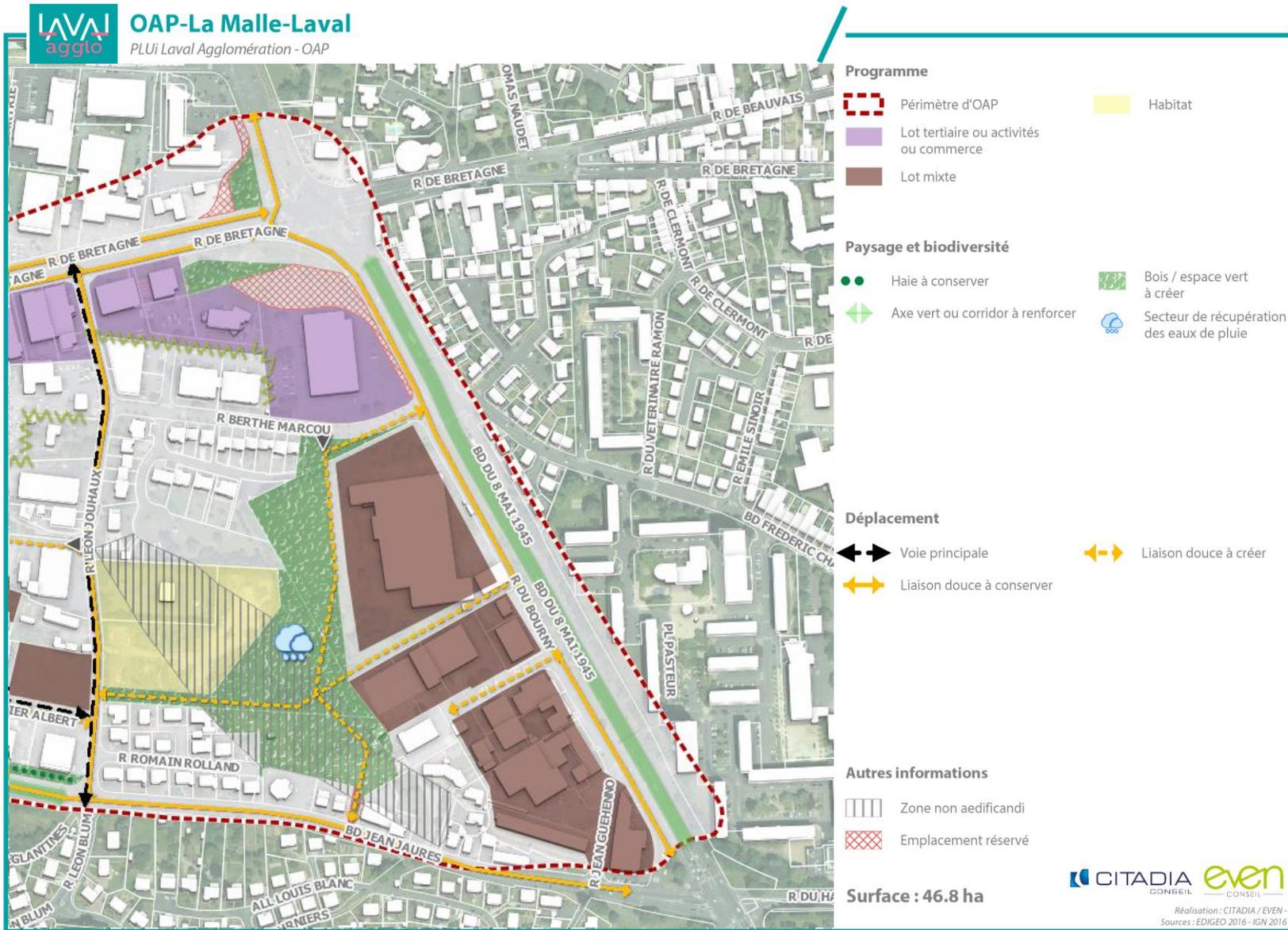
- Voie principale
- Liaison douce à conserver

Liaison douce à créer

Autres informations

- Emplacement réservé

Surface : 46.8 ha



IV. Orientations et principes d'aménagement

Ce secteur de renouvellement urbain est desservi par le réseau de transports urbains de Laval Agglomération.

La desserte du secteur se fera principalement depuis les accès existants. Les projets devront par ailleurs proposer de nouvelles voies principales de desserte interne.

Les abords des axes principaux ceinturant le secteur et correspondant à la rue de Bretagne, à la rue Albert Thomas et au boulevard du 8 mai 1945 devront faire l'objet d'un traitement paysager. De part et d'autre de la rue de Bretagne et depuis cet axe, contribuant à la constitution d'une entrée de ville qualitative, un recul de 12 mètres devra être respecté pour l'implantation des futures constructions et extensions des locaux d'activités, de commerces. Un traitement semblable devra être respecté le long du boulevard du 8 mai 1945.

Les opérations à vocation résidentielle devront être réalisées en cœur de site, que ce soit sur le site de la Malle que sur le site de la zone d'activités du Bourny afin, notamment, de limiter les impacts des nuisances sonores engendrées par les voies de circulation ceinturant le secteur. Aux abords des îlots d'habitation, le projet permettra la constitution d'îlots à vocation mixte, tertiaire ou commerciale.

La hauteur des constructions sera dégressive, des limites du site vers son centre. Ainsi, les constructions érigées le long des grands axes présenteront des hauteurs plus importantes (collectifs, tertiaire, activités).

En cœur de projet, les constructions de type intermédiaire ou individuel seront privilégiées.

Le secteur de La Malle proposera en cœur de site un lieu de rencontre, convivialité.

Les porteurs de projets devront prévoir du commerce de proximité.

Afin de limiter les nuisances sonores et d'avoir un quartier apaisé, les voiries seront traitées en voirie partagée et une attention particulière sera apportée à leur tracé et dimension afin d'éviter l'effet de "shunt" de la rue de Bretagne et du Boulevard Jean Jaurès.

Les cheminements piétons existants le long des axes principaux desservant le secteur devront être maintenus. Ce maillage devra être renforcé par la constitution de nouveaux cheminements au sein du site permettant la connexion entre les différents îlots, notamment le long des nouvelles voies principales de desserte interne. Ils devront permettre l'utilisation par les cyclistes qui devront pouvoir s'y croiser et leur revêtement devra être principalement perméable. Au Nord-Est du secteur, un emplacement réservé correspond à l'aménagement d'un espace de connexion piétonne au boulevard du 8 mai 1945.

L'empreinte paysagère du secteur s'appuiera sur les éléments constitutifs des milieux semi-naturels existants. Elle devra être renforcée par la création d'espaces verts aux abords des îlots résidentiels. Ces nouveaux espaces verts pourront présenter des arbres de haut jet. Bordant en partie le boulevard Jean Jaurès, une haie devra être conservée. Les autres plantations existantes le long du boulevard Jean Jaurès devront être confortées par la constitution d'un axe vert. Sur le site de la Malle, afin d'assurer une transition entre les îlots à vocation économique et les îlots à vocation résidentielle, une frange paysagère devra être réalisée.

Des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales devront être proposées. Des espaces de rétention devront être réalisés au sein des espaces verts qui seront aménagés : un pour le site La Malle et un autre pour le site zone d'activités du Bourny. La réalisation des nouveaux cheminements doux s'accompagnera d'un traitement paysager permettant de proposer des solutions de gestion des eaux pluviales.

Un maillage des cheminements doux entre les secteurs de la Malle et la zone d'activités du Bourny sera recherché.

V. Programmation

La vocation de ce secteur est multifonctionnelle (résidentielle, mixte et activités économiques) (zonage UR).

L'aménagement du secteur de La Malle se fera en 3 phases, avec une urbanisation progressive d'ouest en est, permettant à terme de connecter les rues Albert Thomas et Léon Jouheau :

- **1**^{ère} phase : ouest du site, côté rue Albert Thomas (ancien site des serres sauvé) ;
- **2**^{ème} phase : centre du secteur ;
- **3**^{ème} phase : partie est, côté rue Léon Jouheau.

Les projets prendront en compte le site dans sa globalité afin d'assurer une cohérence entre opérations et une cohérence d'accès (éviter les opérations de types "raquette", garantir l'objectif de mixité fonctionnelle et une diversité de logements)

L'habitat collectif sera privilégié. La programmation proposera une offre en logements sociaux. Sur le secteur, l'ensemble des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 30 logements par hectare.

La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

A map of the Laval agglomeration area, showing various urban zones highlighted in yellow and green against a blue background. The map includes a network of roads and a central urban core.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°30

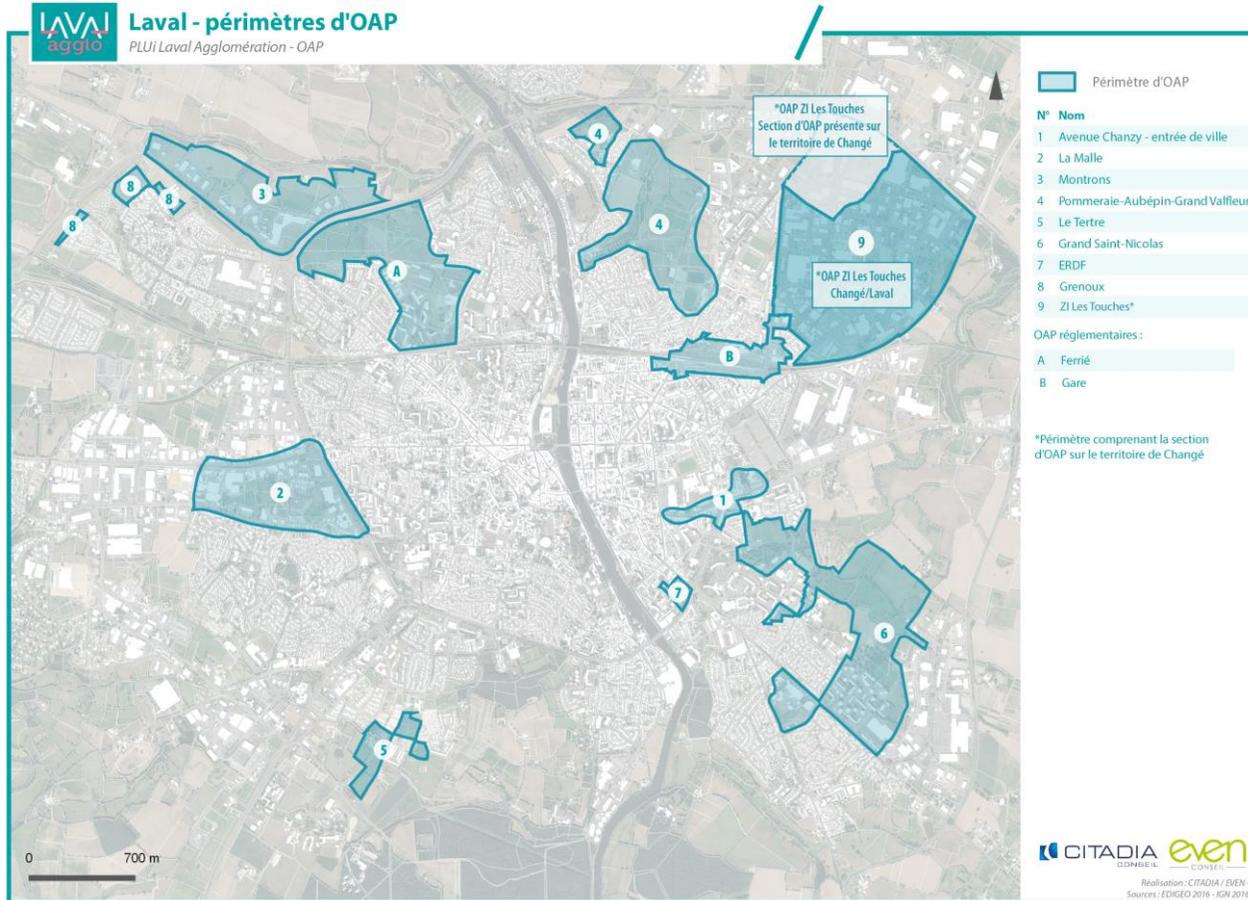
LAVAL

Pommaeries
Aubépin
Grand
Valfleury

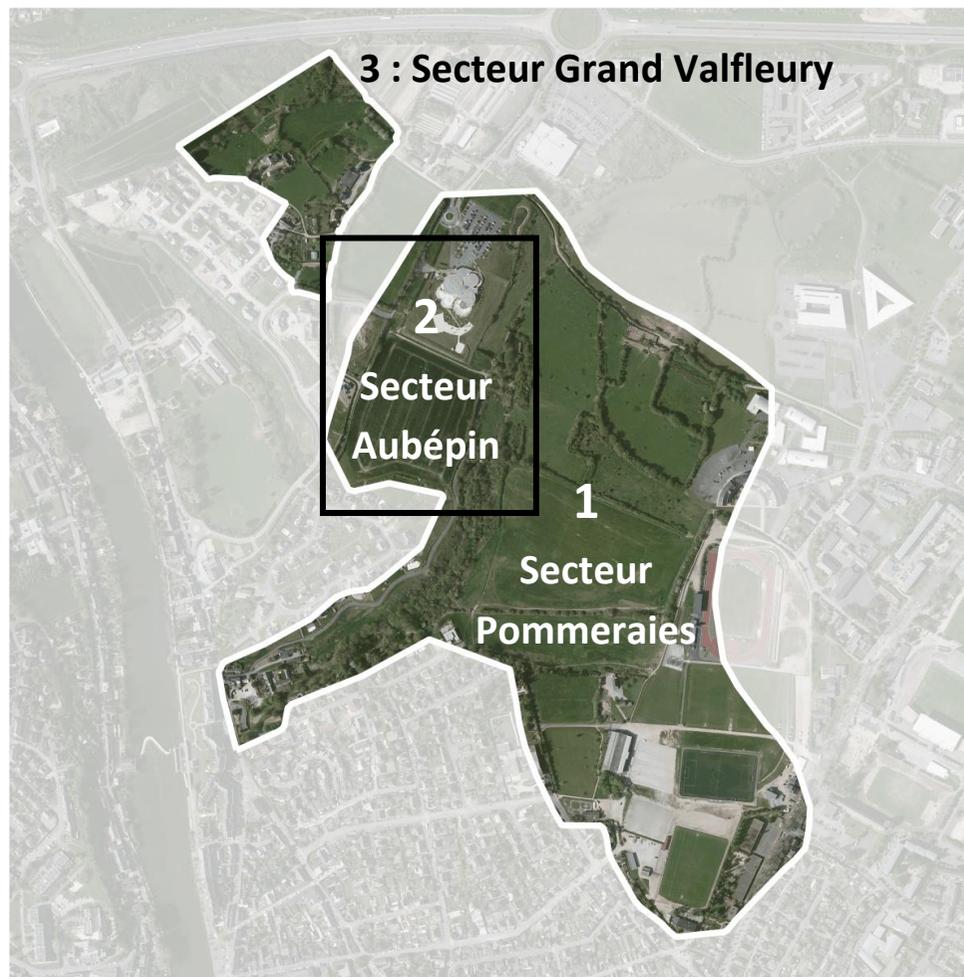


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Pommeraies - Aubépin-Grand Valfleury



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Est de la commune de Laval, le secteur de l'OAP Pommeraies - Aubépin s'insère au sein d'un tissu urbain mixte, composé :

- du parc tertiaire, technologique et universitaire Laval – Changé, au Nord et à l'Est,
- des équipements sportifs, au Sud-Est,
- de quartiers résidentiels (Vaufleury et Pillerie - Bootz), à l'Ouest et au Sud.

L'OAP Pommeraies – Aubépin- Grand Valfleury, représentant une surface d'environ 58 hectares, concerne trois sites :

① Pommeraies

Le site des Pommeraies est accessible depuis l'avenue Pierre de Coubertin. D'une surface d'environ 45 hectares, il correspond aux parties Est et Sud-Ouest de l'OAP.

Il est bordé par le chemin de la Biannerie des Vignes, au Nord, l'avenue Pierre de Coubertin, au Sud-Est, par le quartier Pillerie – Bootz, au Sud, par des équipements publics, à l'Est et par le parc tertiaire, technologique et universitaire Laval – Changé, au Nord. Le site accueille des équipements majeurs : le stade Francis Le Basser, l'école primaire des Pommeraies, le collège Jules Renard.

Le site des Pommeraies présente une empreinte écologique importante. Le séparant du site de l'Aubépin, le corridor écologique constitué du vallon du ruisseau de l'Aubépin et de sa ripisylve est un élément majeur de la trame verte et bleue de la commune de Laval. Traversant le secteur du Nord au Sud, il s'accompagne d'espaces de pâturages caractérisés par la présence de nombreuses haies. Le parcours du vallon du ruisseau de



Accès au site depuis l'avenue Pierre de Coubertin



Accès au site depuis la rue des Sports

l'Aubépin correspond à une zone humide.

Plusieurs secteurs au sein du site des Pommeraies relèvent du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Laval (ancienne AVAP), notamment le site du Carmel, au Sud du secteur et le vallon du ruisseau de l'Aubépin.

📍 L'Aubépin

Le site de l'Aubépin est accessible depuis la RD 900 (rocade Nord de Laval) via la rue du Commandant Cousteau et depuis le centre-ville par la rue de la Brochardière. Il correspond à la partie Nord-Ouest de l'OAP.

Il est bordé par le chemin de la Biannerie des Vignes, au Nord, par le chemin de Vaufleury, le chemin de la Jouannerie (le séparant du quartier de Vaufleury), à l'Ouest, par le corridor écologique constitué du vallon du ruisseau de l'Aubépin, à l'Est et par un quartier résidentiel au Sud.

La partie Nord du site est occupée par l'Aquabulle (piscine) et correspond à une surface de 3,8 hectares.



Accès au site depuis la rue du Carmel



Vue du site depuis le chemin de l'Aubépin



Vue depuis la rue du Commandant Cousteau

③ Grand Valfleury

D'une surface d'environ 6 ha, le site du Grand Valfleury est accessible depuis la rue de la Bocharrière au sud et le chemin du Valfleury à l'est.

Désignant la partie la plus à l'ouest de l'OAP, le site est entouré par un secteur d'habitat pavillonnaire à l'est, au sud-ouest, ainsi que des espaces de bureaux nouvellement construits au sud. Il jouxte également un espace naturel en bordure de la RD 900.

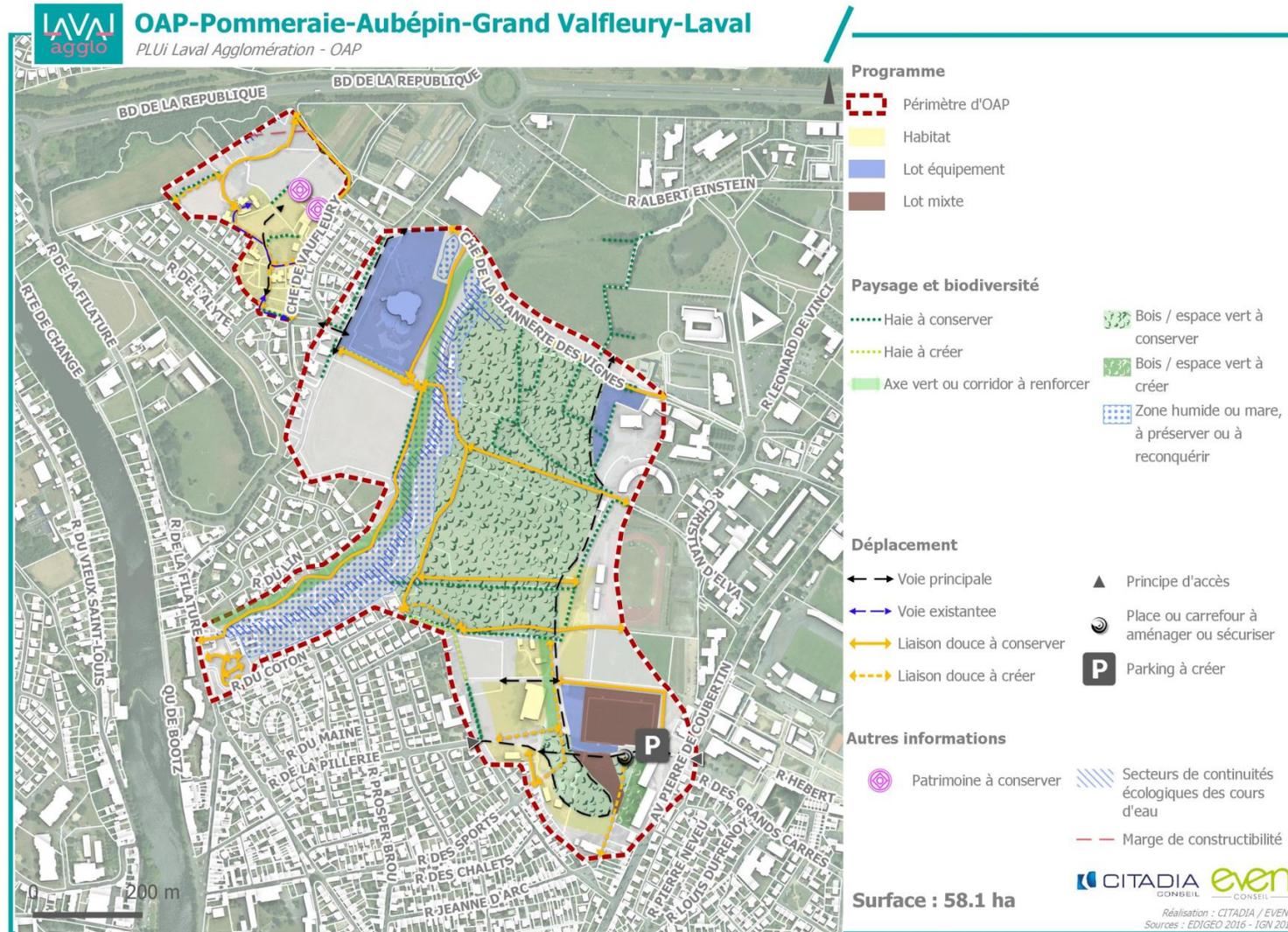
Le site est voué à renforcer la zone urbaine existante en accueillant davantage des logements.

L'ensemble du secteur correspondant à l'OAP Pommeraies – Aubépin dispose d'une situation stratégique au cœur de l'agglomération. Il est proche des grands axes de circulation mais reste préservé des nuisances par un ensemble paysager et naturel remarquable. La mixité fonctionnelle d'ores et déjà présente sur le secteur en fait un espace privilégié pour l'accueil d'un projet urbain maîtrisé. L'enjeu principal de l'aménagement de ce quartier repose sur la constitution d'un continuum urbain depuis la Gare jusqu'au parc tertiaire, technologique et universitaire de Laval – Changé s'organisant autour d'éléments paysagers structurants et la création de liens entre les quartiers pavillonnaires alentours.



Espace naturel bordant la RD 900

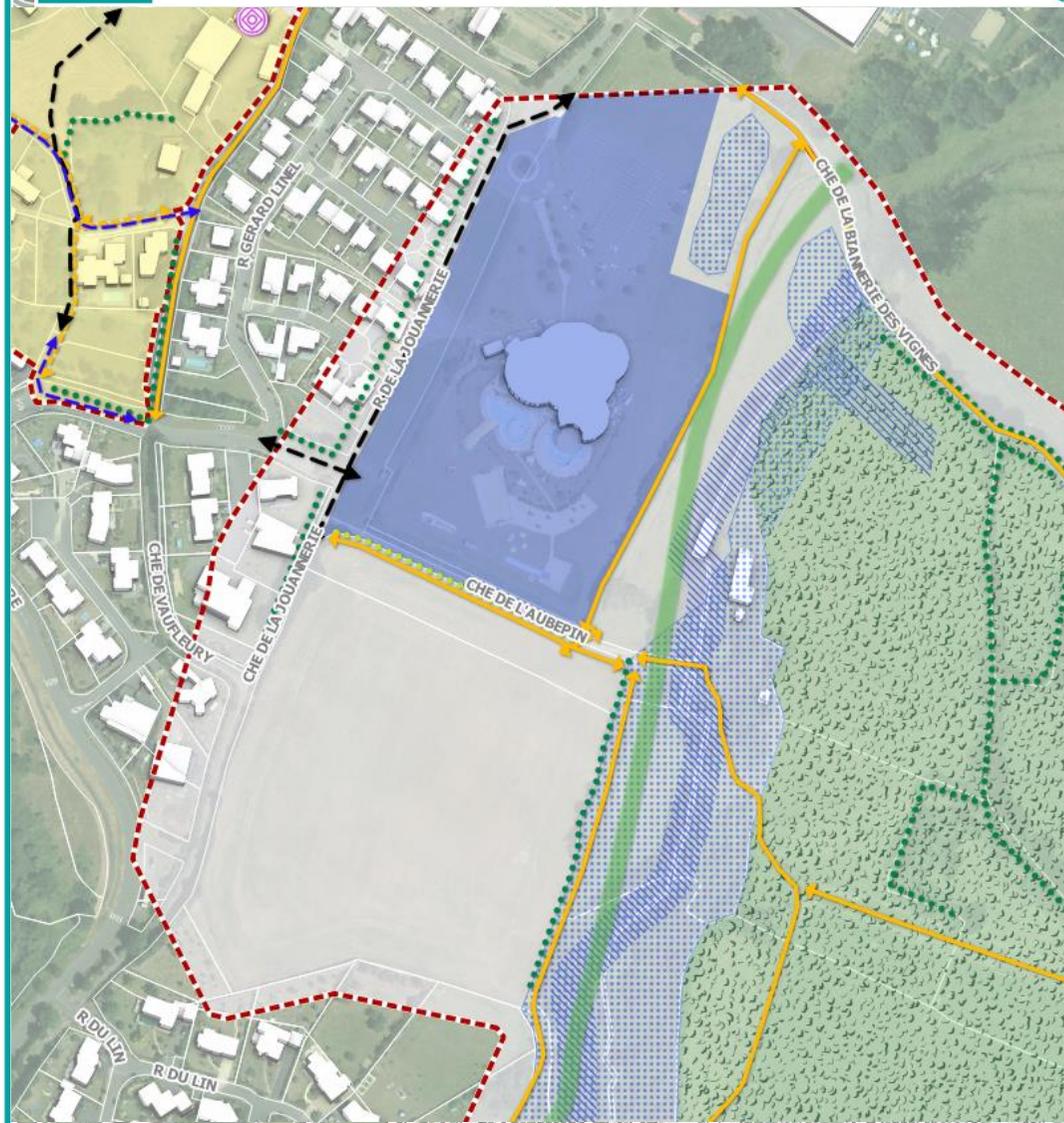
III. Schéma d'organisation





OAP-Pommeraie-Aubépin-Grand Valfleury-Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat
- Lot équipement
- Lot mixte

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Haie à créer
- Axe vert ou corridor à renforcer
- Bois / espace vert à conserver
- Bois / espace vert à créer
- Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir

Déplacement

- Voie principale
- Voie existante
- Liaison douce à conserver
- Liaison douce à créer
- Principe d'accès
- Place ou carrefour à aménager ou sécuriser
- Parking à créer

Autres informations

- Patrimoine à conserver
- Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau
- Marge de constructibilité

Surface : 58.1 ha



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



OAP-Pommeraie-Aubépin-Grand Valfleury-Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périimètre d'OAP
- Lot équipement
- Habitat

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Haie à créer

Déplacement

- Voie principale
- Liaison douce à conserver
- Liaison douce à créer
- Patrimoine à conserver
- Principe d'accès

Autres informations

- Marge de constructibilité
- Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau

Surface : 58.1 ha



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

IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Pommeraies – Aubépin se trouve à moins de 300 mètres de la gare TGV de Laval et est desservi par le réseau de transports urbains de Laval Agglomération.

❶ Pommeraies

La desserte du secteur pourra se faire depuis trois accès :

- un accès depuis l'avenue Pierre de Coubertin, au Sud-Est,
- un accès depuis la rue de la Pillerie, au Sud,
- un accès depuis la rue Georges Charpak, au Nord.

L'accès du site se fera depuis l'avenue Pierre de Coubertin et depuis la rue de la Pillerie. Ces points d'accès seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne qui suivra un axe Sud – Nord (jusqu'au chemin de la Biannerie des Vignes), en bordure de l'espace vert central. Entre le quartier des Pommeraies et le quartier Pillerie – Bootz, l'amorce d'une voie carrossable pourra être proposée.

Le maillage de liaisons douces existant et à venir devra permettre l'utilisation par les cyclistes qui devront pouvoir s'y croiser et leur revêtement devra être principalement perméable. Il sera renforcé et recherchera les connexions entre :

- les espaces urbanisés et l'espace vert central,
- le quartier des Pommeraies et le quartier Pillerie – Bootz, pouvant muter à termes en une voie carrossable,
- le site et la gare TGV de Laval,
- le site et le parc tertiaire, technologique et universitaire.

L'aménagement de ce site repose :

- au Sud et à l'Est, sur un prolongement des secteurs urbanisés limitrophes ; le programme reposera sur une offre mixte en termes de fonctions : habitat, au Sud et aux franges de l'espace vert central, équipements avec le développement du pôle universitaire, au Nord et mixtes avec commerces ou activités en rez-de-chaussée afin de compléter les aménités présentes dans le quartier, au Sud-Est ;
- sur la valorisation de l'espace vert central qui permettra la conservation du caractère naturel et bocager du site ; les haies existantes devront être conservées voire renforcées.

Les zones humides identifiées sur le secteur devront être préservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni aux zones humides ni à leurs fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de ces zones, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

② L'Aubépin

Depuis la RD 900, l'accès au site se fera par la rue du Commandant Cousteau dans le cadre du réaménagement de la rue de la Jouannerie qui sera prolongée afin de permettre une connexion avec la rue de la Brochardière.

L'aménagement de l'ensemble de l'ilot devra proposer un traitement des abords du vallon du ruisseau de l'Aubépin. Les haies existantes devront être conservées voire renforcées.

③ Grand Valfleury

L'accès au site est assuré par une voirie existante donnant sur la rue de la Bocharrière. La voie sera poursuivie vers le nord pour desservir l'ensemble des logements à produire (Cf. Programmation).

Le maillage de liaisons douces devra également être amélioré en veillant à connecter l'existant. Des liaisons devront être réalisées depuis les chemins du Valfleury et Grand Valfleury, ainsi qu'à l'Ouest du secteur menant à la rue de la Filature plus au sud.

Les éléments de patrimoine (mur et bâtiment remarquable identifié au plan de zonage) devront être préservés dans le cadre de l'aménagement du site.

V. Programmation

① Pommeraies

Les vocations de ce secteur seront :

- résidentielle et mixte (zonages UR et UB-1),
- naturelle (zonage N).

Au Sud du Secteur, au contact avec le quartier Pillerie – Bootz, la mixité des formes d'habitat sera recherchée. A l'Est du secteur, aux abords des équipements du Stade Lavallois, l'habitat privilégié sera de forme individuelle groupée. Dans les ilots mixtes, les constructions pourront accueillir des activités commerciales et de service en rez-de-chaussée. Sur le secteur, l'ensemble des opérations sur les ilots à vocation résidentielle et mixte correspondra à une densité de l'ordre de 40 logements par hectare.

La mutualisation des espaces de stationnement, notamment à l'entrée du secteur au niveau de l'accès avenue Pierre de Coubertin, est à privilégier.

② L'Aubépin

La vocation de la partie Nord de ce secteur est l'accueil d'équipements (zonage UL, d'une surface de 3,8 hectares).

③ Grand Valfleury

La vocation principale du site est résidentielle (UB-1). Il est voué à accueillir 12 logements. Le reste du secteur, en zone naturelle, sera aménagé pour améliorer le maillage de liaisons douces existant.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLU*i*

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°31

LAVAL

Le Tertre

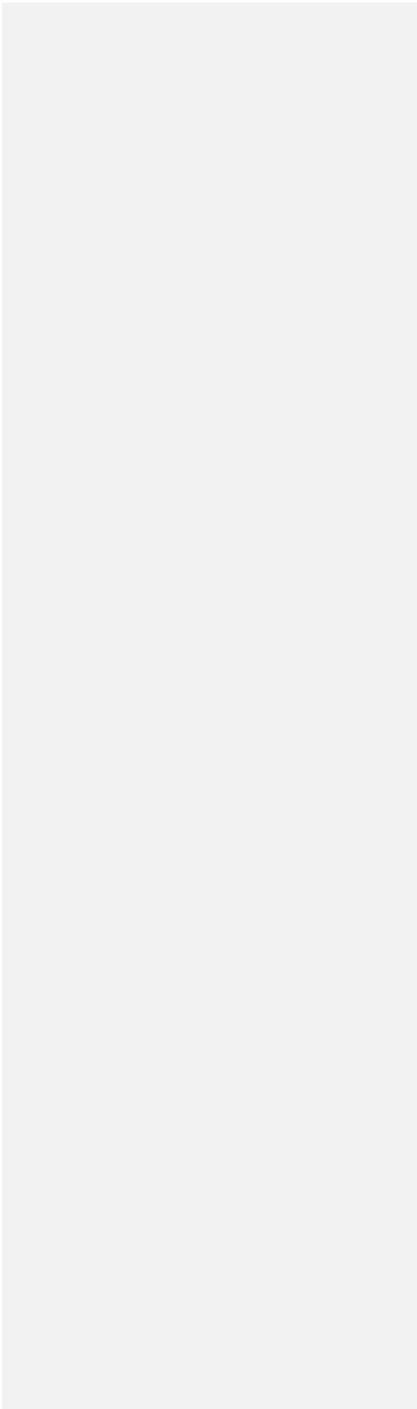


PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

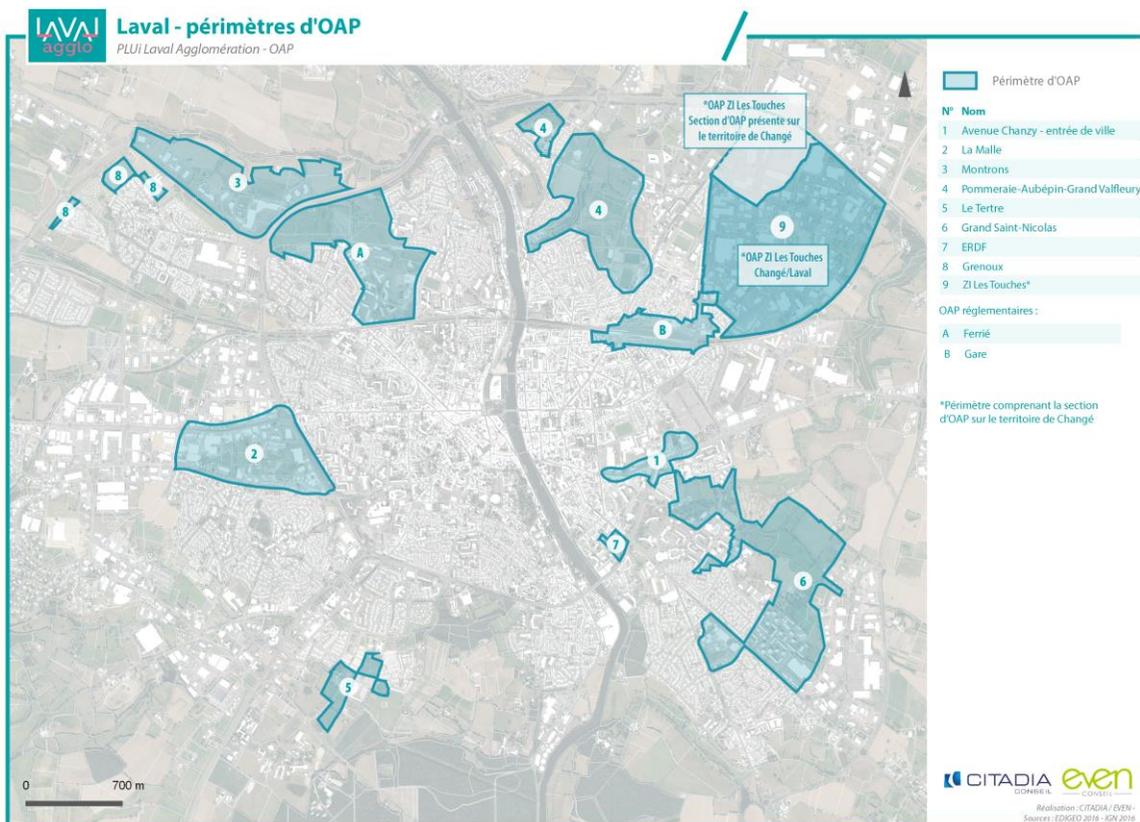
OAP n°31 - LAVAL – Le Tertre

LAVAl
aggio



I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Le Tertre



II. Contexte et enjeux

Situé au Sud-Ouest de la commune, le secteur de l'OAP Le Tertre est un secteur d'extension urbaine qui s'insère au sein de développements résidentiels récents. Le secteur est accessible depuis la RD 771 (route de Saint-Nazaire) à laquelle il est relié par la route de L'Huisserie, au Sud, et par la rue du Père Domaigne au Nord.

Le secteur se trouve à proximité directe d'équipements publics municipaux (maison de quartier, micro crèche), des principaux équipements de santé de l'agglomération (polyclinique du Maine et centre hospitalier de Laval), des zones d'activités et commerciales de Saint-Berthevin, du lycée agricole, d'un centre équestre et du bois de L'Huisserie qui constitue un vaste espace naturel aménagé pour les loisirs et accessible à tous.

D'une surface de 9,4 hectares, le secteur est actuellement occupé par des pâturages et des prairies qu'accompagne un paysage bocager. Le quartier du Tertre est, par ailleurs, jalonné de nombreux chemins creux bordés de haies.

Huit zones humides ont été repérées de façon disséminées sur les secteurs.

L'imbrication et la connexion des futures opérations d'aménagement avec les développements urbains récents du secteur constituent le principal enjeu de l'OAP Le Tertre. Future limite Sud-Ouest de Laval, l'empreinte paysagère remarquable du site permet une transition avec les espaces agricoles et naturels proches.

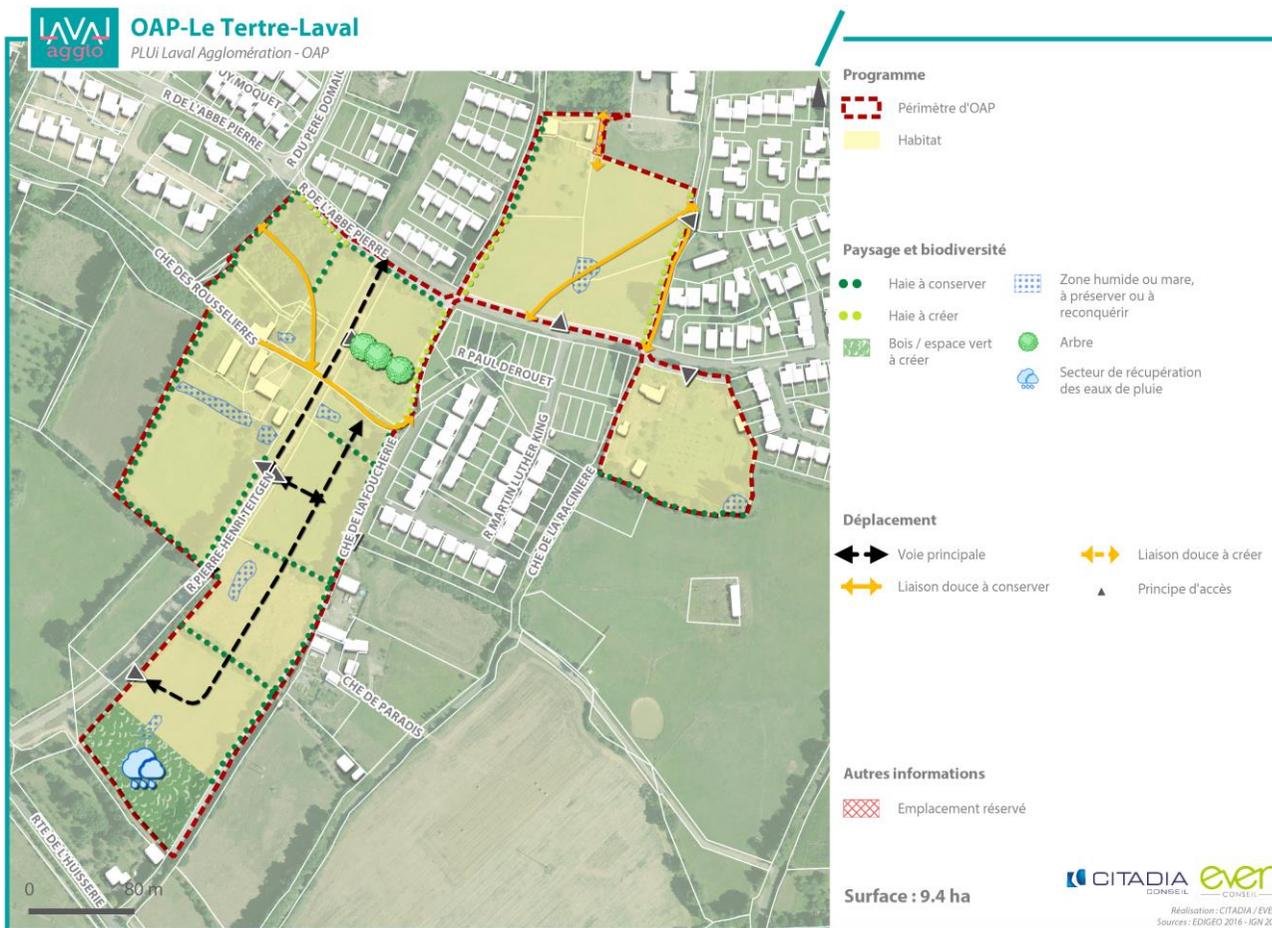


Vue aérienne du site



Vue aérienne du site

III. Schéma d'organisation



Commentaire [E1]: a modifier

IV. Orientations et principes d'aménagement

Ce secteur d'extension urbaine est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération.

Les accès aux différents ilots du secteur se feront depuis les voiries existantes de desserte du quartier. Les voies de desserte interne des différents ilots devront se raccorder à la voirie et aux amorces existantes du quartier. Afin de permettre la perméabilité entre les différents sites du secteur, des cheminements doux devront être réalisés et permettre l'utilisation par les cyclistes qui devront pouvoir s'y croiser. Ce maillage devra permettre l'accès aux équipements du quartier et à la liaison douce menant au Bois de L'Huisserie.

L'OAP Le Tertre devra répondre à une organisation d'ensemble : les ilots devront être connectés, notamment par la mutualisation des accès.

Les haies présentes sur le secteur devront être préservées, voire renforcées, notamment par le traitement des limites parcellaires privées qui seront végétalisées (plantations d'essences locales) dès lors qu'elles bordent des linéaires de haies continus ou diffus. D'autres seront créées le long du chemin de la Foucherie et en limite Sud-Ouest du secteur. Entre la rue Pierre-Henri Teitgen et le chemin de la Foucherie (selon un axe Ouest – Est), les chênes en présence devront être conservés. Les projets rechercheront la création d'un front vert sur les nouvelles limites urbaines de la commune et les connexions avec les continuités écologiques proches.

Les zones humides identifiées sur le secteur devront être préservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni aux zones humides ni à leurs fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de ces zones, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales. Un espace commun de rétention des eaux pluviales pourra être réalisé en ouvrage au Sud du secteur, correspondant à l'espace vert à créer.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 230 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 30 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle. La programmation pourra proposer une offre d'habitat de forme collective et une offre en logements sociaux.