



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°25

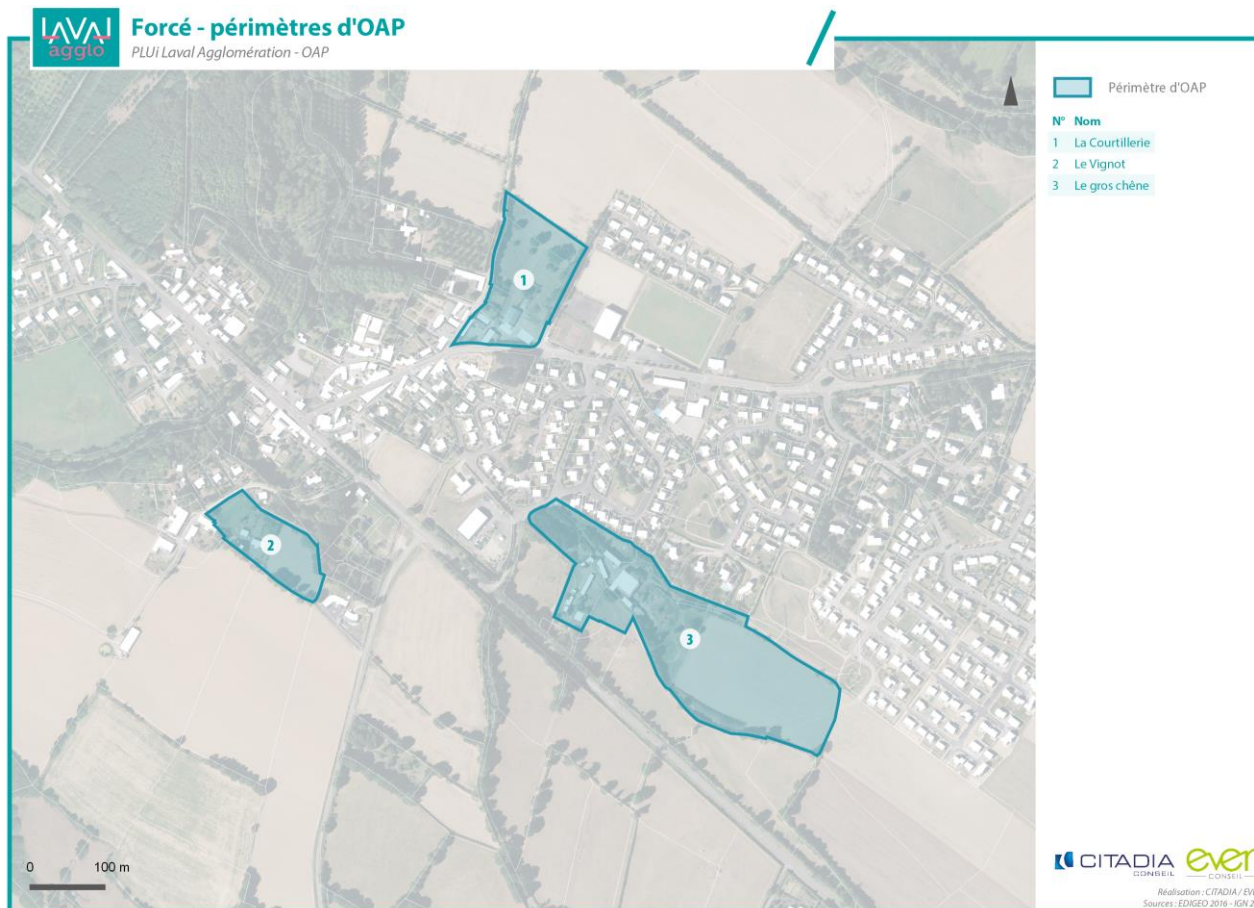
FORCÉ

La Courtilerie



I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP La Courtilerie



II. Contexte et enjeux

D'une surface de 1,9 hectare et à proximité directe du centre-bourg de Forcé (au Nord), l'OAP La Courtillerie correspond à une opération de densification de l'enveloppe urbaine visant notamment à la création d'un équipement communal de loisirs et à la création d'une offre mixte en logements. Il est desservi au Sud par la RD 130 (route de Bazougers).

Il s'insère au cœur du tissu résidentiel du centre-bourg de la commune (au Nord-Est, au Sud et à l'Ouest), d'équipements sportifs (à l'Est) et de l'espace agricole au Nord. Actuellement occupé par des surfaces végétalisées, le site accueille également des constructions dédiées à l'habitat et à des activités agricoles.

Au Sud-Ouest du secteur, le long de la RD 130, un muret en pierres présente un intérêt patrimonial et une croix a été qualifiée comme patrimoine intéressant à l'inventaire de la commune.

L'aménagement du site de la Courtillerie est un projet de cœur de bourg dont l'objectif est de renforcer la centralité de la commune de Forcé. C'est un espace de transition entre le tissu ancien et le tissu pavillonnaire et entre le tissu urbain et l'espace agricole qu'il convient de traiter qualitativement.

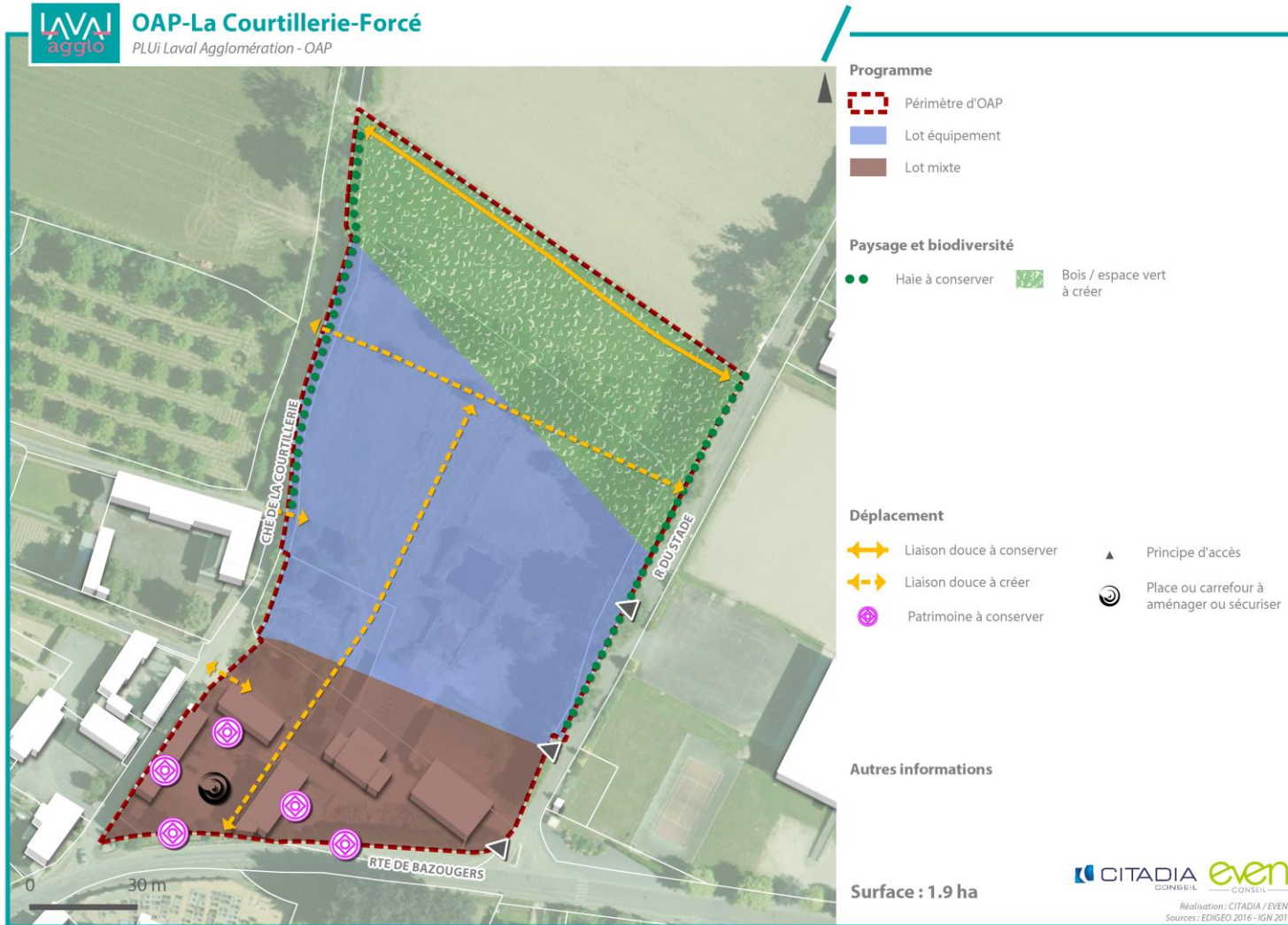


Vue de l'entrée du site depuis la route de Bazougers



Vue du site depuis la rue du Stade

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Aux portes du centre-bourg, le secteur de la Courtilerie est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet devra prévoir trois accès au site depuis la rue du Stade, dont l'un proche de l'intersection avec la RD 130.

Des liaisons douces seront réalisées au sein du site. Elles se connecteront au maillage existant sur les limites Nord, Ouest et Sud (hors OAP).

Le projet devra favoriser l'émergence de constructions à usages diversifiés et veiller à leur bonne cohabitation. L'aménagement du secteur devra privilégier :

- la réhabilitation des bâtiments de la Courtilerie à destination de logements, commerces ou équipements,
- l'aménagement d'une place dans l'actuelle cour de la Courtilerie et ouvrant l'espace depuis la RD 130 au Sud-Ouest du site,
- la construction de logements neufs dans la partie Sud du site,
- la réalisation d'un équipement de loisirs dans la partie centrale du site,
- la création d'un parc rural et paysager dans la partie Nord du site.

La bonne intégration du site dans son contexte urbain et paysager s'appuiera sur les haies existantes et à conserver en limite de secteur, à l'Est et à l'Ouest, et par la création d'un espace vert dans la partie Nord du site, au contact avec l'espace agricole.

Les éléments patrimoniaux présents sur le site (croix, muret en pierres le long de la RD 130, bâtiments du corps de ferme) devront être conservés et valorisés.

V. Programmation

La vocation de ce secteur sera mixte : résidentielle, activités et loisirs (zonage UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à environ 30 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare. L'habitat groupé et collectif devra être privilégié. Le projet devra proposer une offre de deux logements sociaux.

Le projet devra intégrer des espaces de stationnement à destination des différents usages du site en dehors de la voie publique.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°26

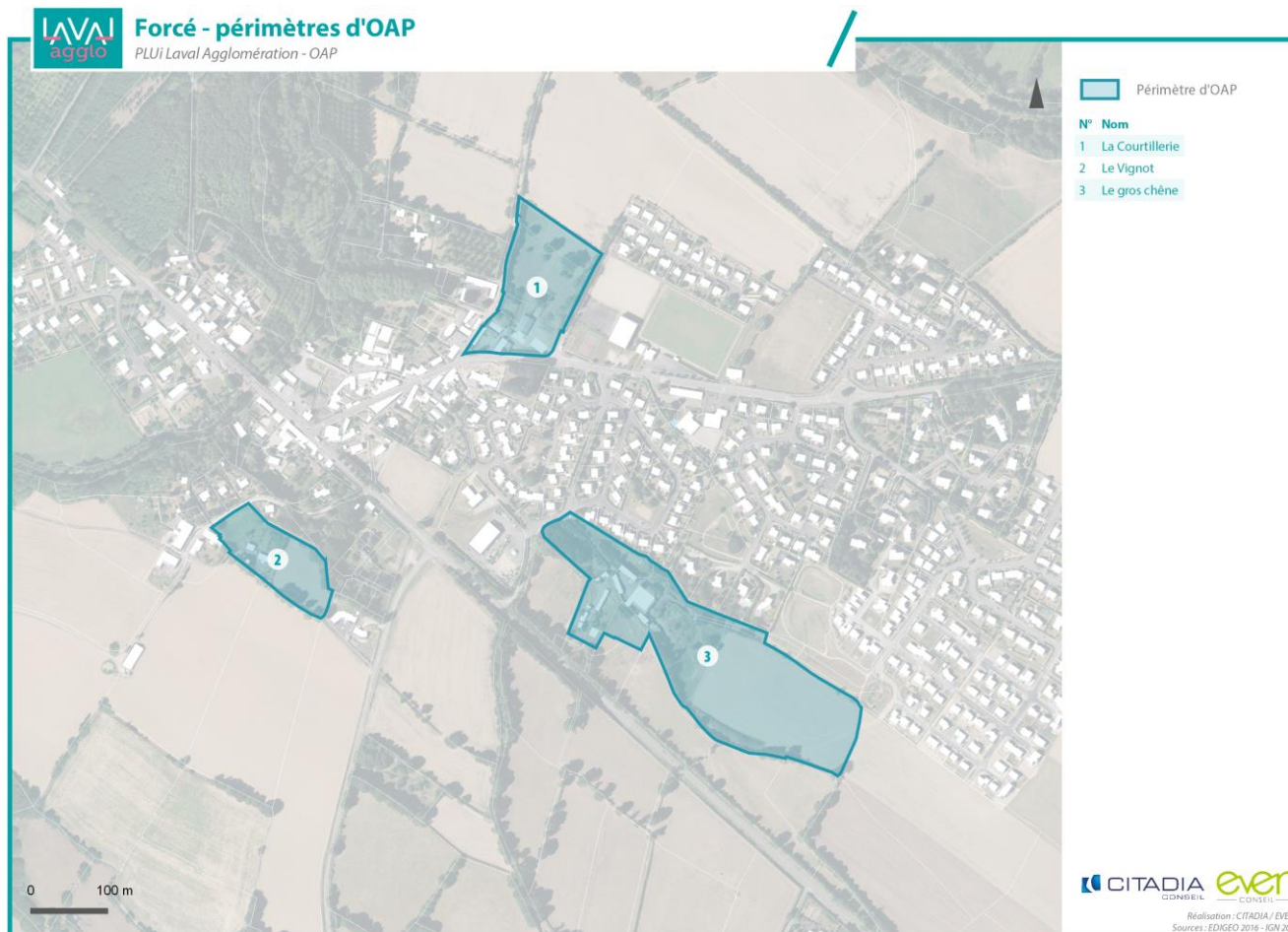
FORCÉ

Le Vignot



I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Le Vignot



II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Ouest de l'agglomération de la commune de Forcé, le site s'insère au sein d'un quartier d'habitat diffus bordé par la RD 21 (route de Tours) au Nord-Est, par la RD 565 (route d'Entrammes) à l'Est, par le chemin de la Roseraie au Sud et par le chemin du Vignot au Nord-Ouest.

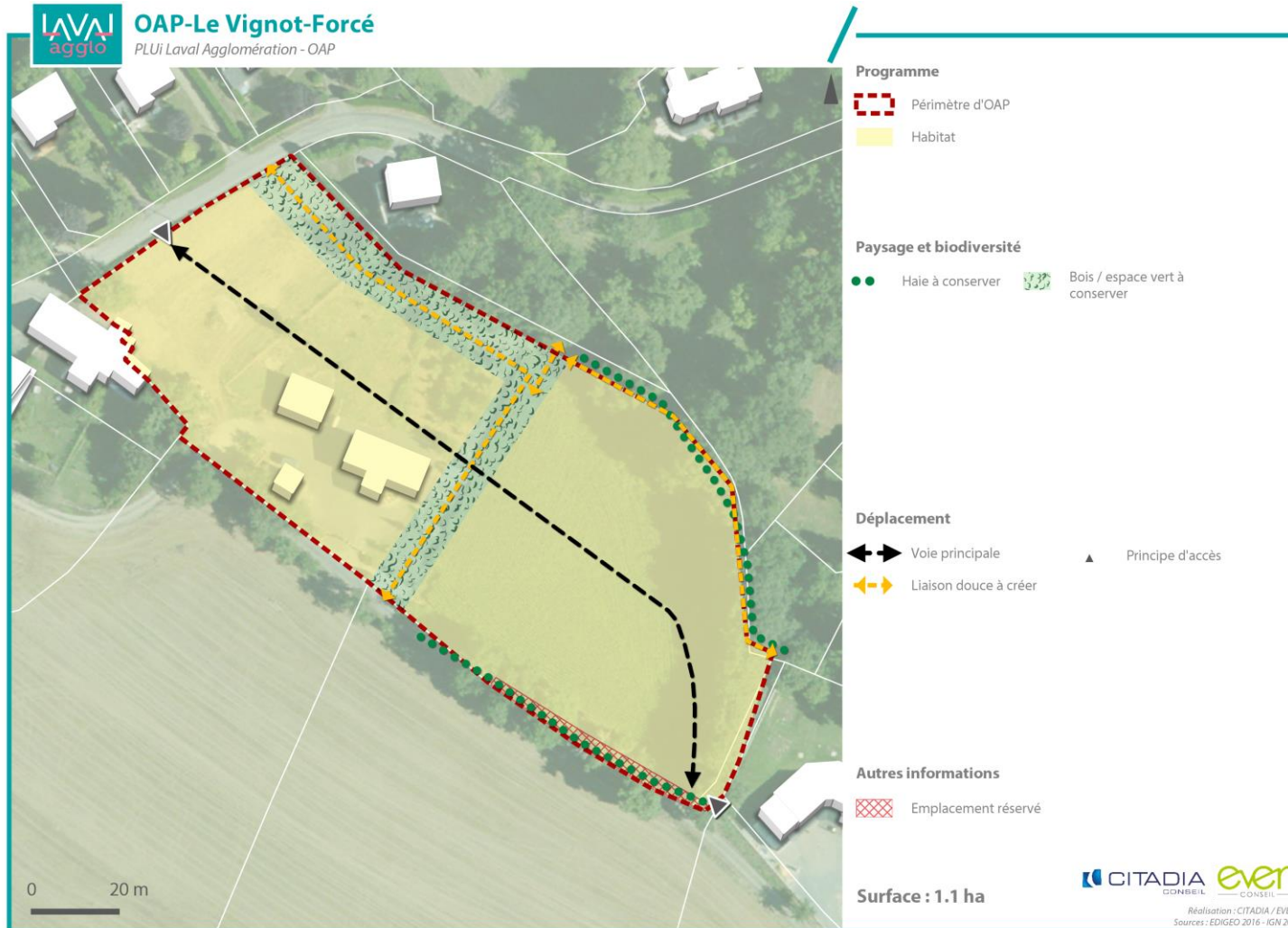
Le périmètre de l'OAP Le Vignot représente une surface de 1,1 hectare. Au cœur du site, une parcelle accueillant une habitation devra être préservée. L'emprise du projet, consistant en une opération de densification de l'enveloppe urbaine, est de 0,8 hectare.

Le secteur présente des éléments bocagers remarquables et jouxte un espace boisé (au Nord).

En arrière-plan de la RD 21, les nouvelles constructions ne seront que peu perceptibles depuis l'entrée d'agglomération à l'Est.

Les enjeux du projet d'aménagement du secteur Le Vignot reposent sur la valorisation des haies existantes et de leur continuité avec la trame verte et bleue qui se déploie le long de la Jouanne, à l'Ouest. La bonne intégration de l'habitation existante au sein du site devra être recherchée.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Le projet devra prévoir deux accès au site. Le premier sera réalisé au Nord-Ouest du secteur depuis le chemin du Vignot, le second au Sud-Est du secteur depuis le chemin de la Roseraie. Ils seront les points d'attache de la voirie principale de desserte interne qui suivra un axe Est – Ouest.

Suivant le tracé des haies bocagères au Nord, une liaison douce sera créée pour permettre de désenclaver le secteur et de le relier aux différents îlots résidentiels à proximité. Ce maillage devra être complété par un cheminement au centre du site qui marquera la limite parcellaire avec l'habitation en présence. Les liaisons douces desservant le site s'appuieront donc sur les haies et les espaces boisés existants qui devront être conservés. Au Sud, le long du chemin de la Roseraie, la haie sera conservée mais permettra l'aménagement d'un accès au site.

La réalisation de la voirie de desserte interne et des liaisons douces s'accompagnera d'un traitement paysager et devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales. Ces aménagements devront maintenir une perméabilité écologique Est – Ouest vers la Jouanne.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 12 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.

A l'échelle du secteur de projet, un espace de stationnement visiteurs pourra être proposé.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°27

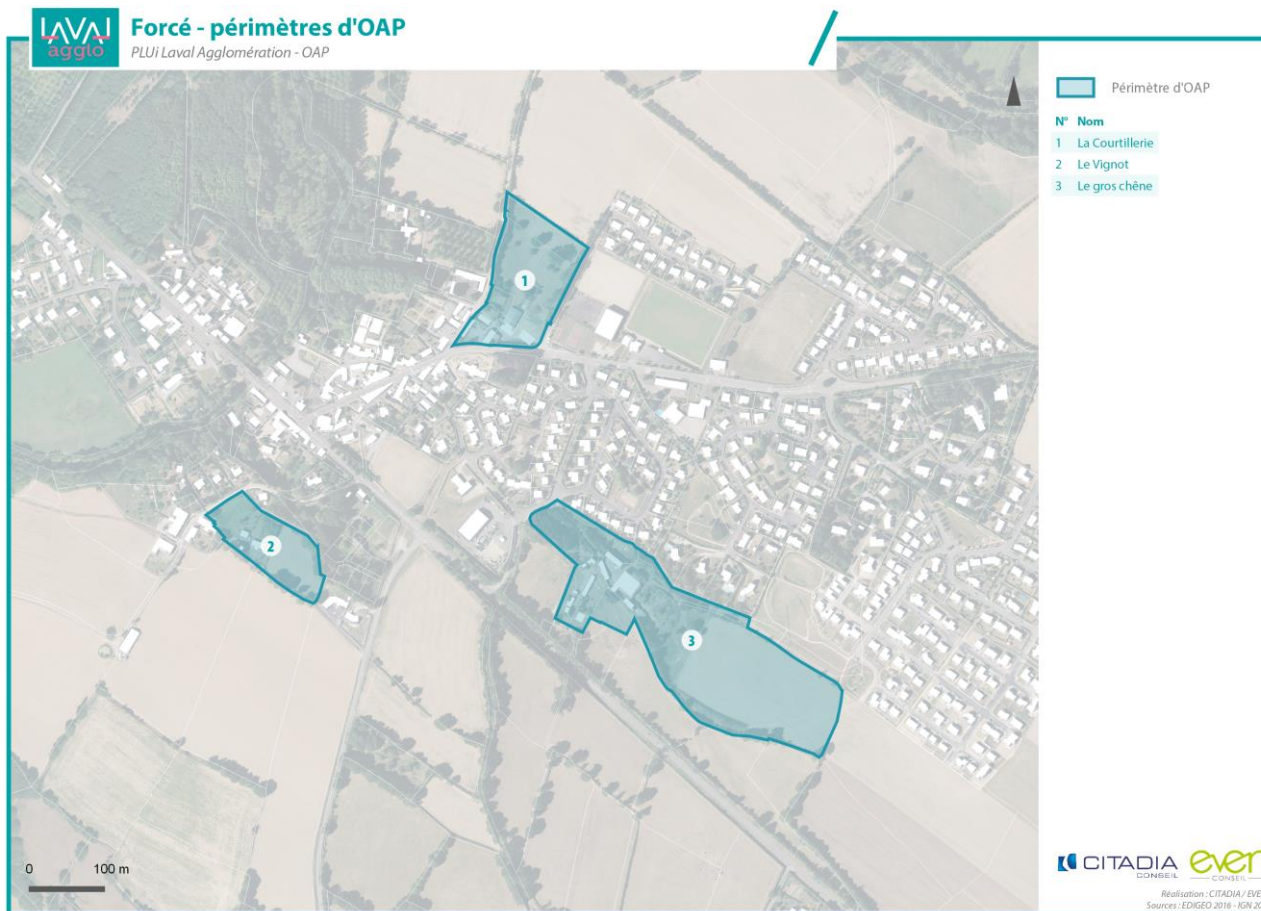
FORCÉ

Le Gros
Chêne



I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Le Gros Chêne



II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Est de l'agglomération de la commune de Forcé, le secteur Gros Chêne s'insère entre des quartiers pavillonnaires (au Nord et à l'Est), la RD 21 (route de Tours) au Sud, une zone d'activités à l'Ouest et des espaces agricoles. Le site est bordé par le chemin du Parc des Chênes et le chemin du Gros Chêne au Nord-Ouest.

L'OAP Gros Chêne correspond à un projet en extension urbaine et représente une surface de 5,3 hectares. La partie Est du site est actuellement cultivée et le diagnostic agricole soulève une sensibilité forte résultant de la perte foncière pour l'exploitation agricole eu égard au projet urbain. Toutefois, les parcelles concernées sont propriété d'un aménageur et font l'objet de baux précaires dans l'attente de l'urbanisation. La partie Ouest du site accueille des espaces enherbés et des bâtiments à vocation habitat (ancienne ferme du Gros Chêne).

Le maillage bocager du secteur est dense et de qualité. Il délimite notamment le site au Sud et au Nord-Ouest permettant l'intégration paysagère du bâti depuis la RD 21.

Le site présente un relief assez accentué et modelé par les déblais / remblais. Au Nord, le point bas du secteur indique l'écoulement naturel des eaux pluviales et s'appuie sur un linéaire dégradé de haies.

L'intégration de ce secteur d'extension urbaine avec le développement résidentiel antérieur de la commune, le traitement paysager des espaces de transition avec la RD 21 et la prise en compte des habitations existantes, représentent les principaux enjeux de l'OAP Gros Chêne.

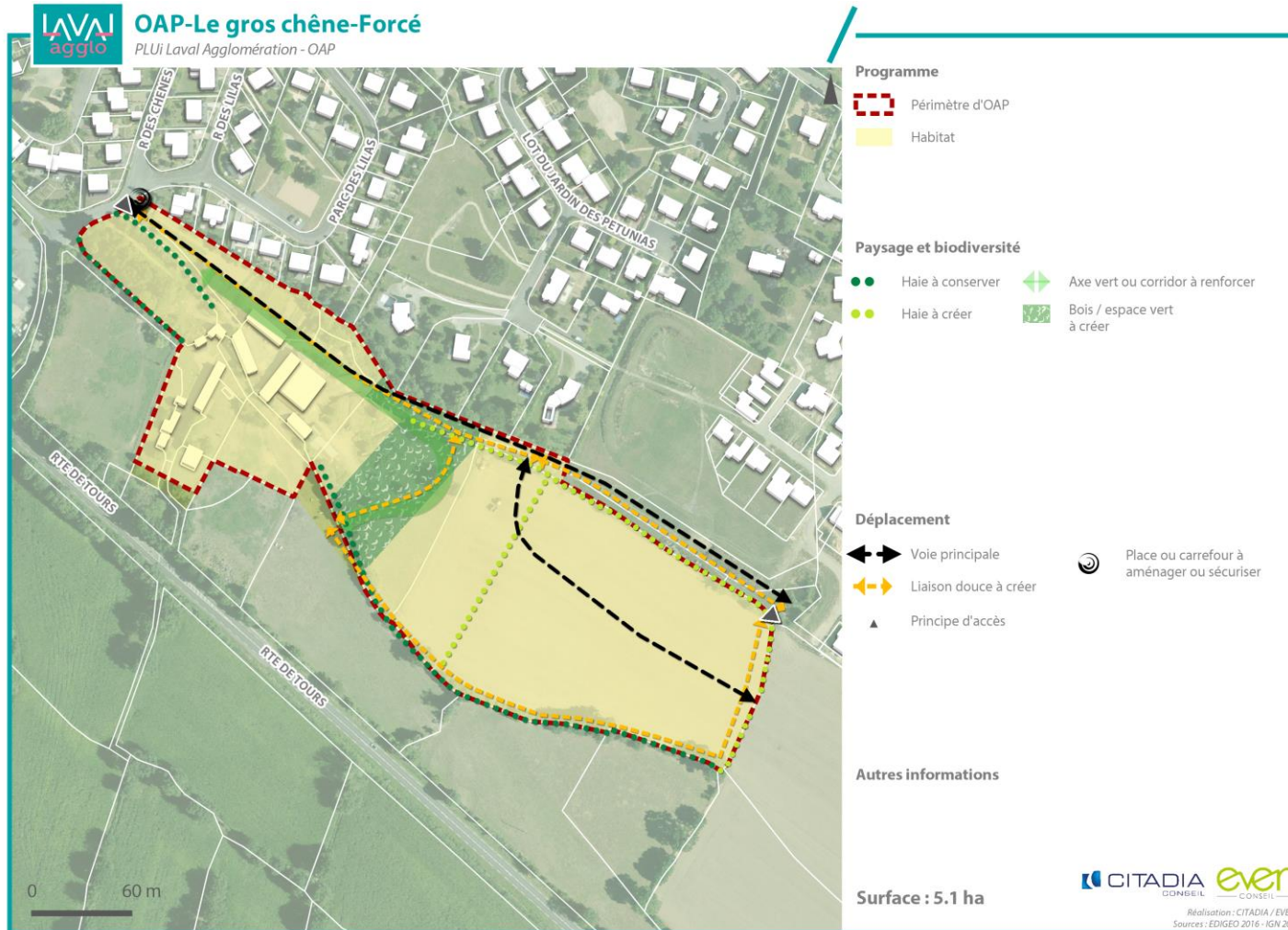


Vue du site depuis la rue des Fauvettes



Entrée du site depuis le Parc des Chênes

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Le projet proposera deux accès au site : un accès reliant le site à la rue des Fauvettes (lotissement du Closeau), à l'Est et un accès depuis le Nord-Ouest du site,

La frange Nord depuis le chemin du Gros Chêne sera aménagée pour devenir la voirie principale de desserte interne du secteur. L'usage de cette voirie devra être partagé entre les différents modes de déplacements, dans un souci d'apaisement de la circulation. Une autre voirie principale de desserte interne desservira la partie Est du secteur.

Le projet proposera la réalisation d'un maillage de liaisons douces autour du site pour inciter une connexion du nouveau quartier avec le centre-bourg. Des cheminements doux internes pourront compléter le maillage ceinturant le secteur.

S'appuyant sur les espaces verts en présence, les haies présentes au Sud du secteur et le long du chemin du Gros Chêne seront préservées ou renforcées. Le long de la voirie de desserte principale au Nord, la haie dégradée devra être reconstituée. Au sein même du site, de nouveaux linéaires de haies seront créés selon, notamment en limite Est du secteur. Au centre du site, une coulée verte plantée sera aménagée.

La coulée verte et les cheminements doux qui seront aménagés dans le cadre du projet devront être réalisés de manière à améliorer la gestion des eaux pluviales.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 70 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 13 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé mais une offre en logements locatifs sociaux ainsi que des logements adaptés pour les personnes âgées pourra être proposée.

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