



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°25

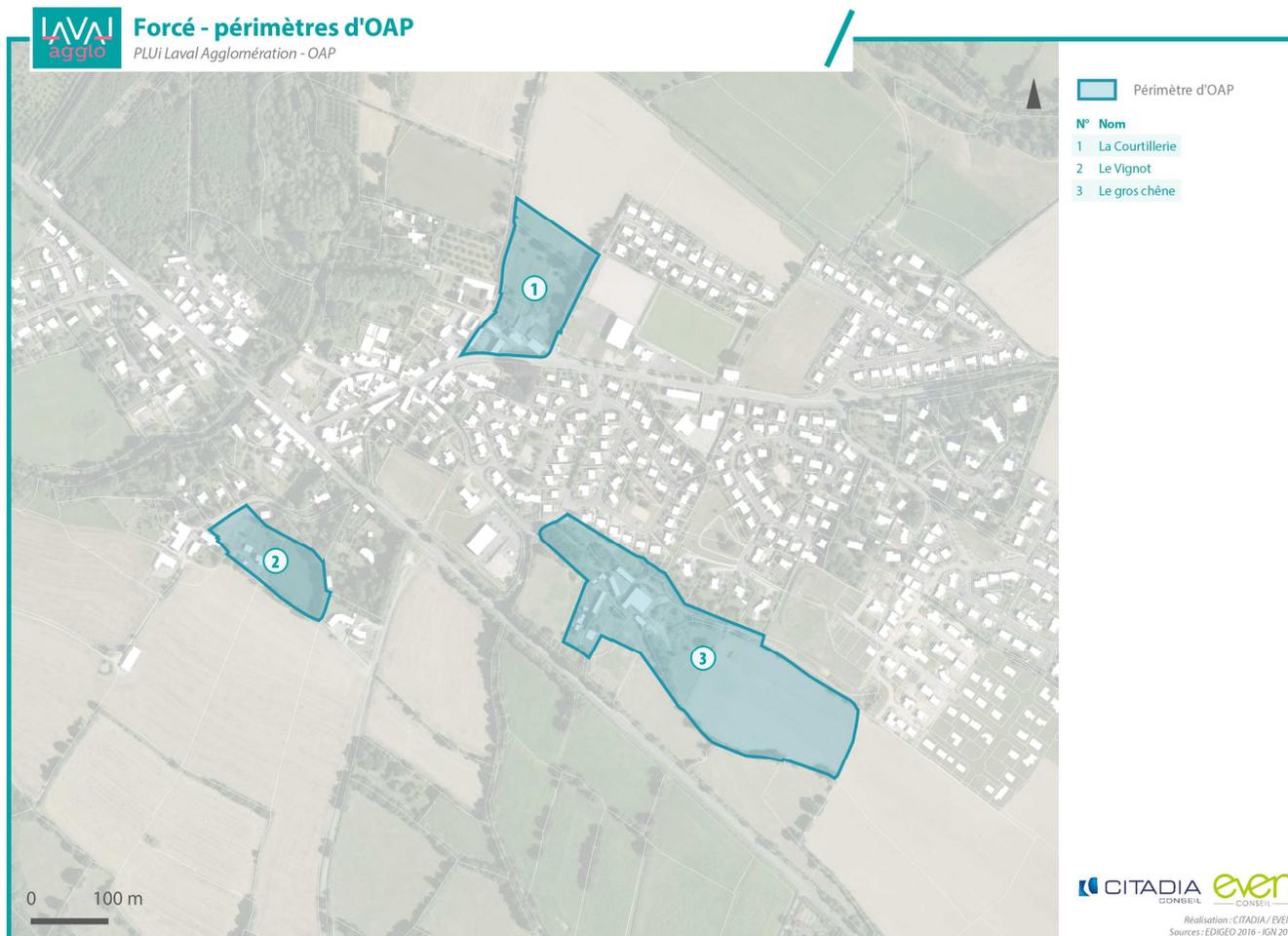
FORCÉ

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 Courtilerie 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).

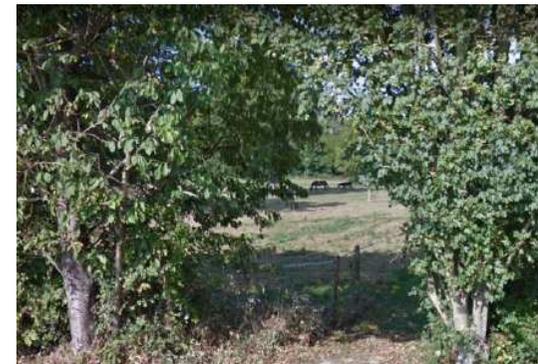
Il s'insère au cœur du tissu résidentiel du centre-bourg de la commune (au Nord-Est, au Sud et à l'Ouest), d'équipements sportifs (à l'Est) et de l'espace agricole au Nord. Actuellement occupé par des surfaces végétalisées, le site accueille également des constructions dédiées à l'habitat et à des activités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

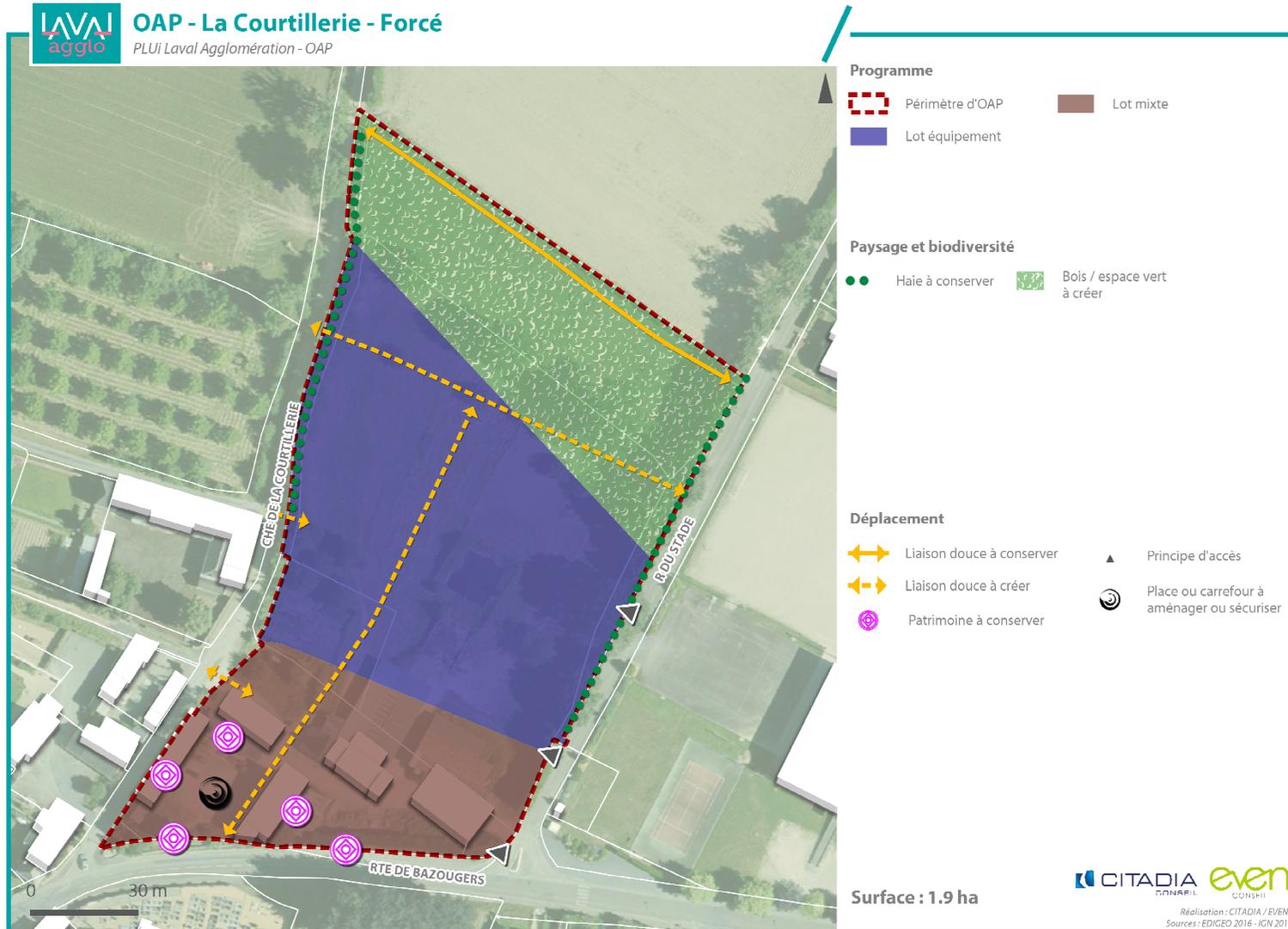


Vue de l'entrée du site depuis la route de Bazougers



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 (zonages UA-3 et UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à environ 33 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 28 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.

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

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°26

FORCÉ

Le Gros
Chêne

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 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.

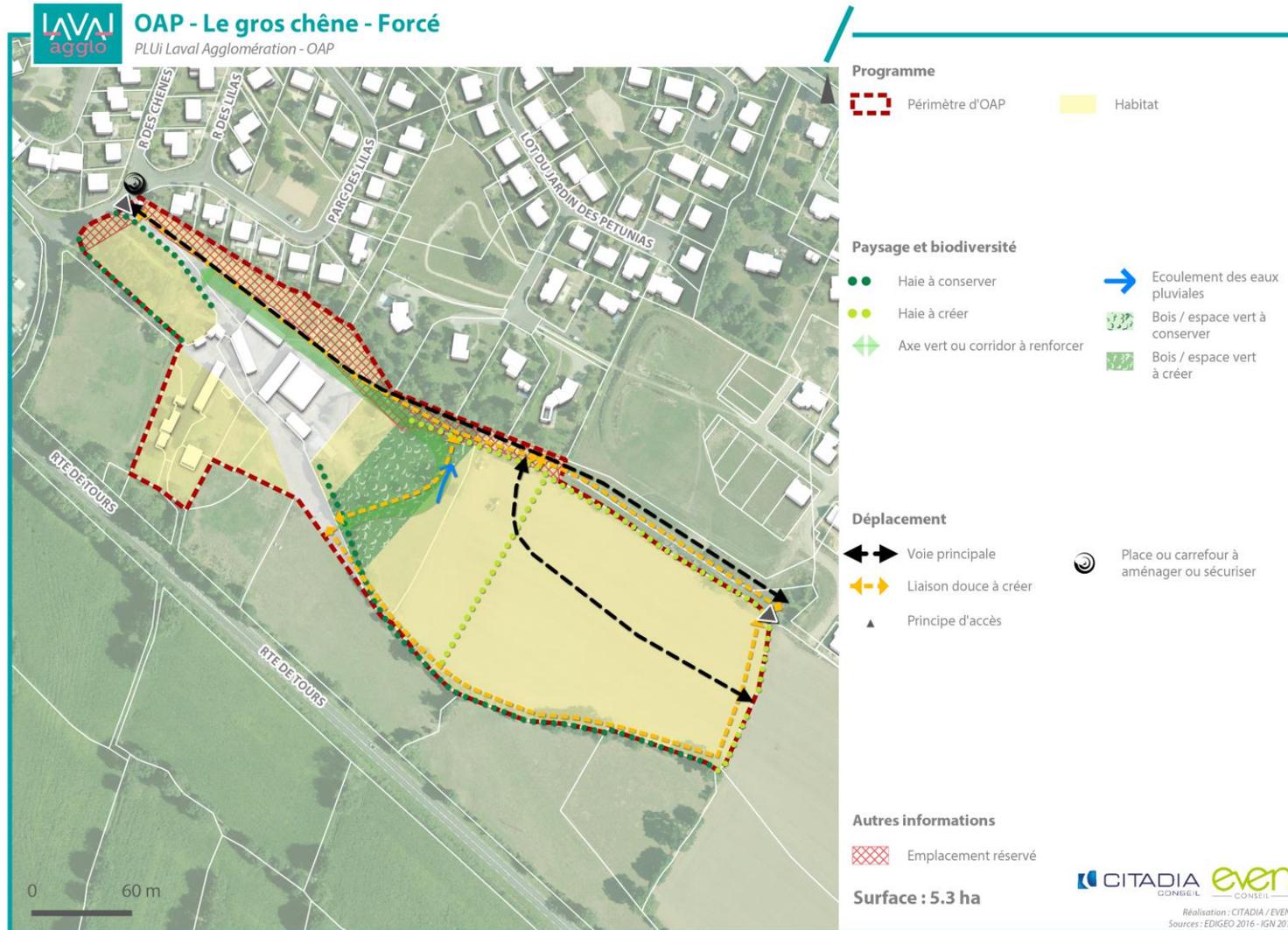


Vue du site depuis la rue des Fauvettes



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.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. 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°27

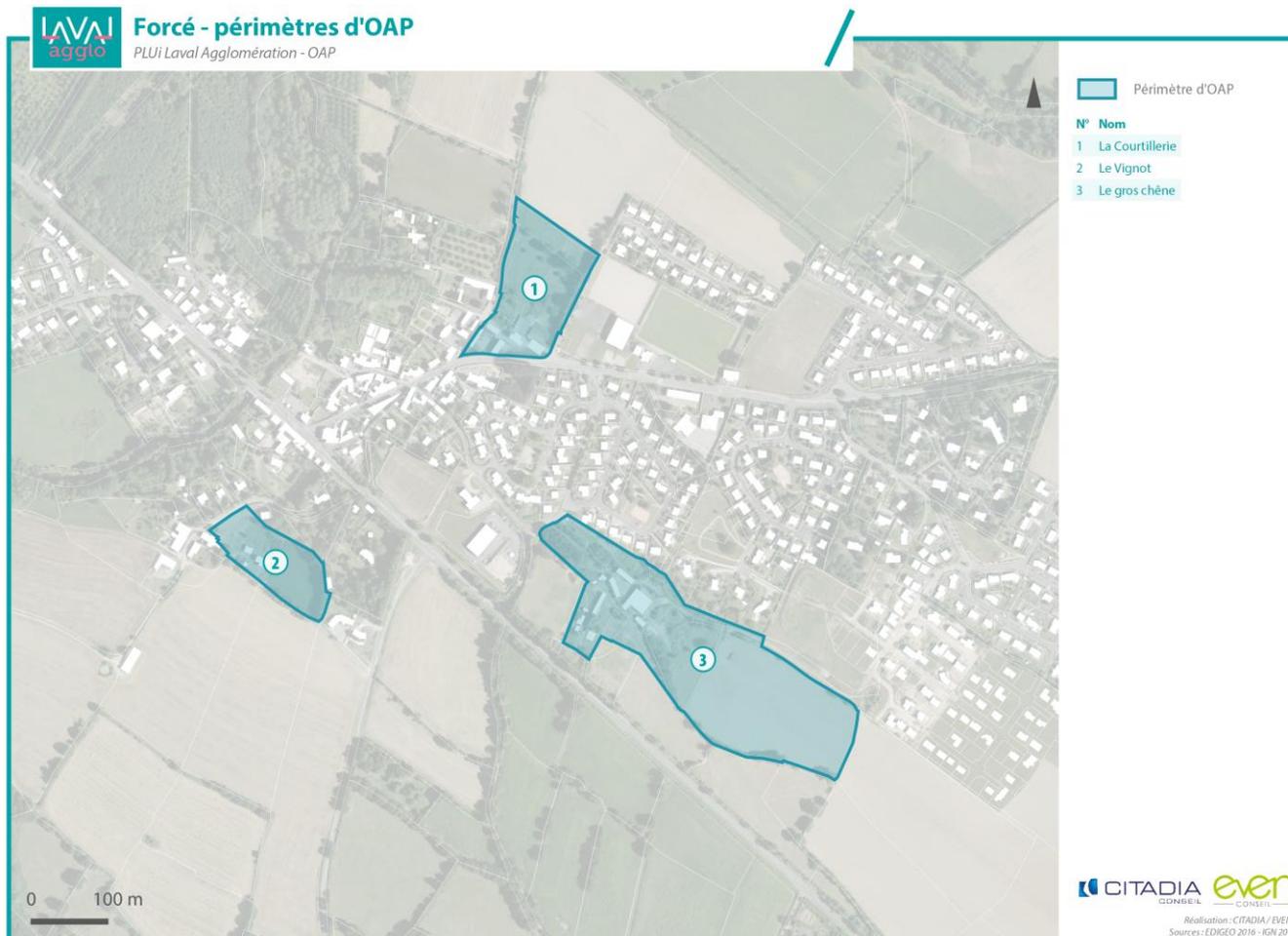
FORCÉ

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.

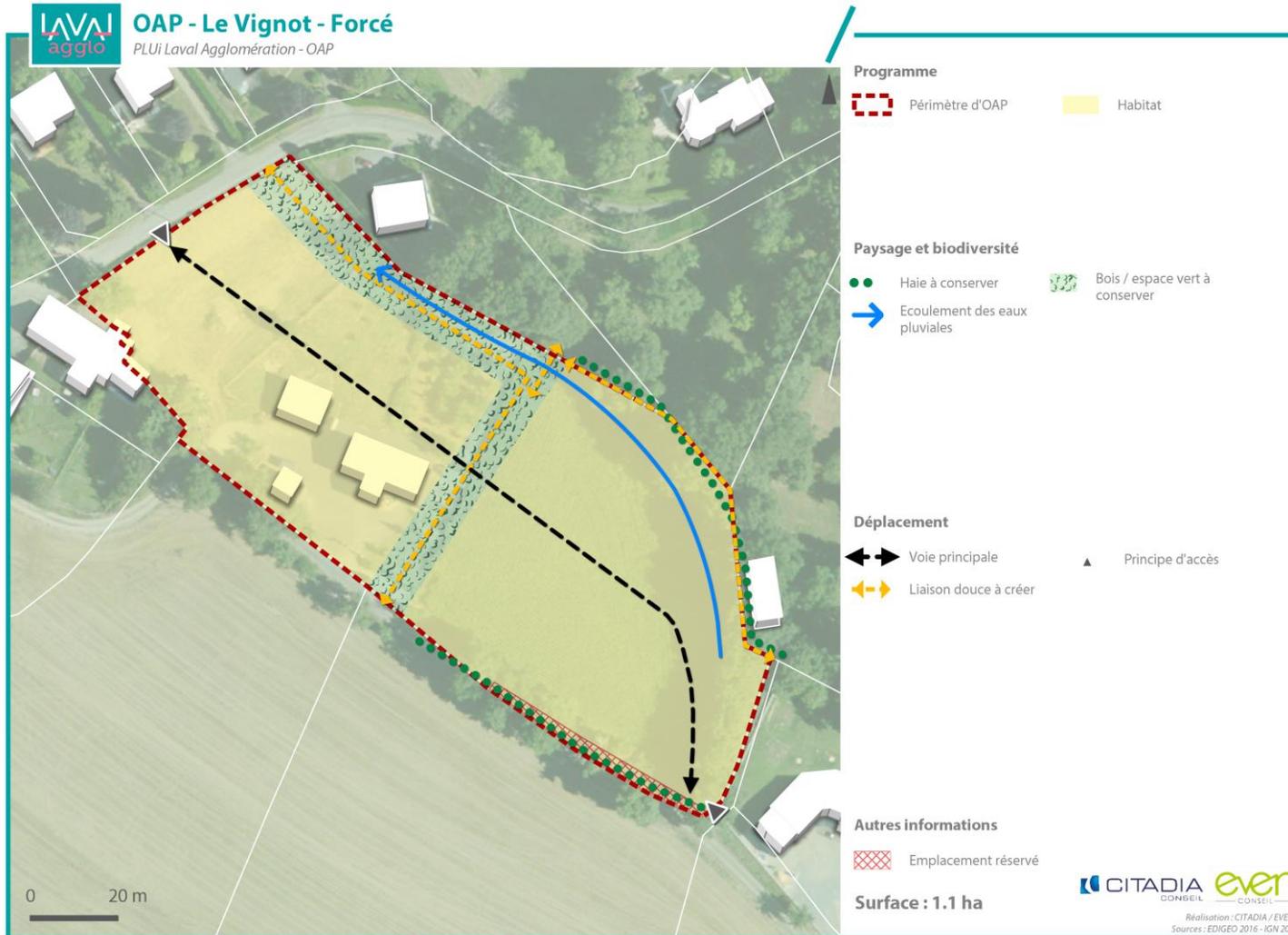
Le périmètre de l'OAP Le Vignot représente une surface de 1,1 hectare. Au cœur du site, une parcelle accueillant une habitation devra être préservée. L'emprise du projet, consistant en une opération de densification de l'enveloppe urbaine, est de 0,8 hectare.

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.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. A l'échelle du secteur de projet, un espace de stationnement visiteurs pourra être proposé.

A map of the territory, showing various urban areas highlighted in yellow and green against a blue background. The map is overlaid with a network of white lines representing roads or infrastructure.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°20

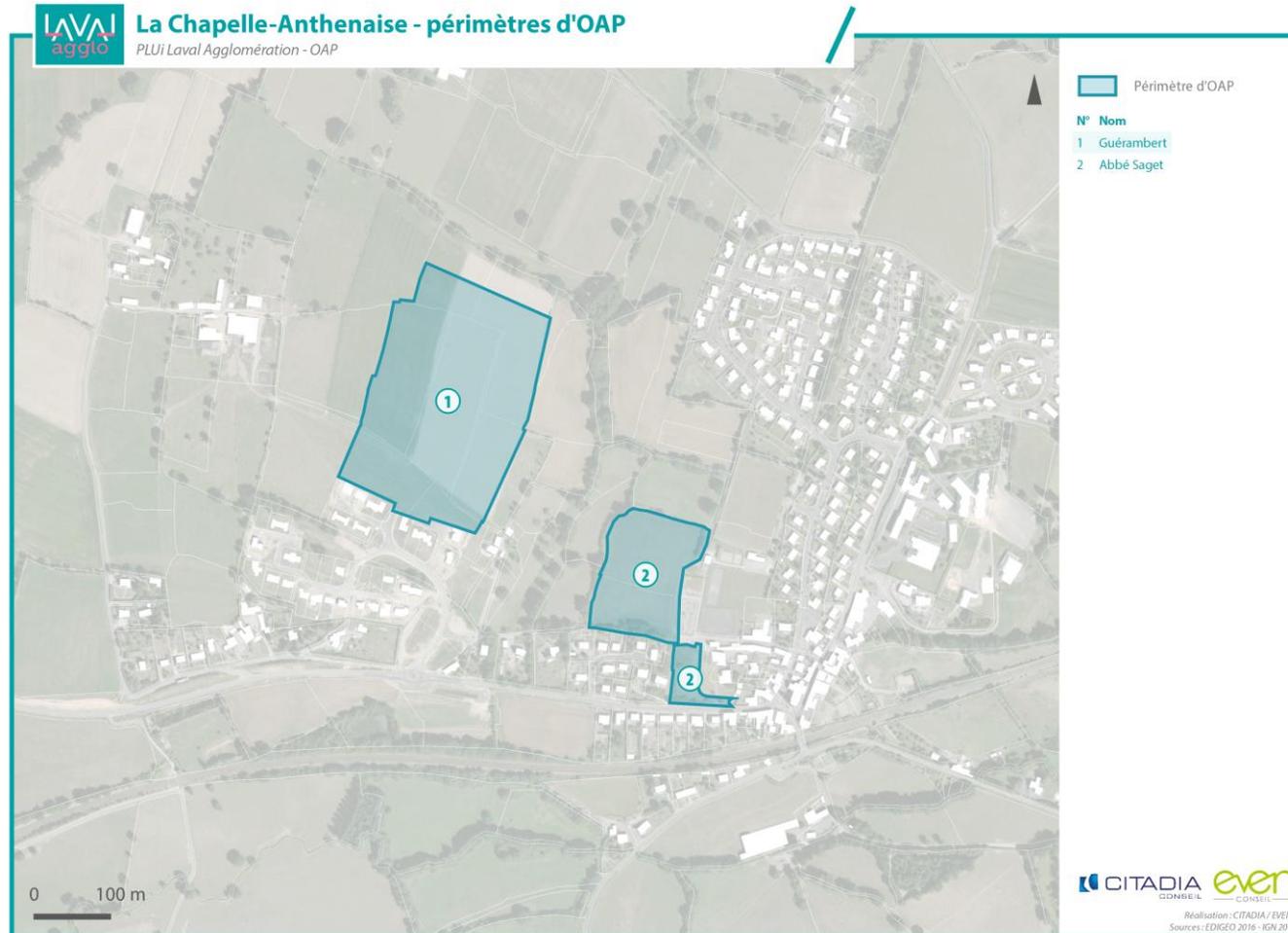
La CHAPELLE-
ANTHENAISE

Centre-bourg
Abbé Saget

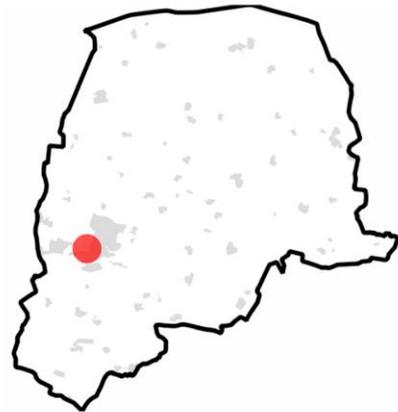
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Abbé Saget



II. Contexte et enjeux

L'OAP Abbé Saget concerne 2 sites représentant une surface d'environ 2,1 hectares, au Nord-Ouest du centre-bourg de La Chapelle-Anthenaise.

① Site n°1 : Centre-bourg

Le site, d'une surface de 0,3 hectare, correspond à une dent creuse, à 100 mètre de l'église. Il s'insère au sein d'un quartier résidentiel et est desservi au Sud par la RD 275 (rue de Louverné) et au Nord par la rue de l'Abbé Saget. Le site présente une situation en talus depuis la RD 275, dont les abords sont végétalisés, et s'étend le long d'une pente Nord – Sud. La vocation du site est mixte : logements et activités (commerces). En bordure de l'axe principal de la commune, l'aménagement de ce secteur devra s'intégrer au contexte bâti et, du fait de la topographie, prendre en compte la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.



Vue du site depuis la rue de Louverné



Vue du site depuis la rue de l'Abbé Saget

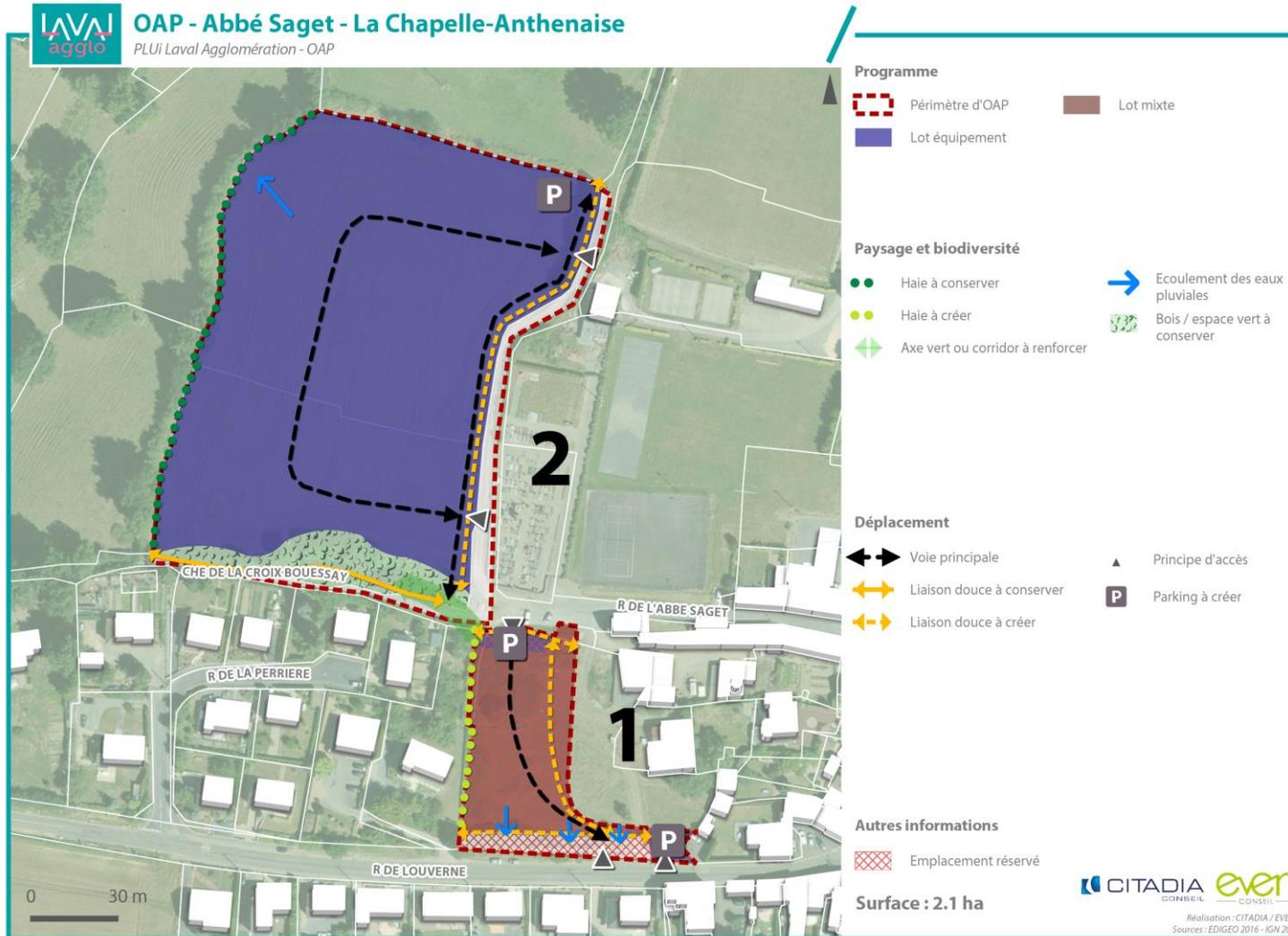
② Site n°2 : Abbé Saget

Le site, d'une surface de 1,8 hectare, se trouve au Nord-Ouest du site n°1 et est desservi par la rue de l'Abbé Saget à son extrémité Sud-Est où se trouve la croix Bouessay, identifiée comme patrimoine remarquable dans l'inventaire communal (hors secteur de l'OAP). Il est limité au Sud par un quartier pavillonnaire, à l'Est par des équipements communaux (cimetière et équipements sportifs) et au Nord et à l'Ouest par l'espace agricole. Marquées par une pente assez forte vers le ruisseau de Guérambert au Nord-Ouest, les parcelles concernées sont aujourd'hui cultivées. Au Sud, le chemin de la Croix Bouessay, bordé par des haies, forme une continuité écologique avec la trame verte et bleue qui s'articule le long du ruisseau de Guérambert. Destiné à accueillir des équipements de loisirs, la préservation et la valorisation de la trame verte présente sur le secteur sont les principaux enjeux de son aménagement.



Vue du site depuis la rue de l'Abbé Saget

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 : Centre-bourg

Deux accès principaux au site pourront être aménagés : un accès au Sud depuis la RD 275 et un accès au Nord depuis la rue de l'Abbé Saget. Le projet prévoira une voie principale de desserte interne reliant ces deux points d'accès selon un axe Nord – Sud. En limite Nord (le long de la rue de l'Abbé Saget) et en limite Sud (le long de la RD 275), deux cheminements doux seront créés. Ils seront reliés au sein du secteur selon un axe Nord – Sud par une autre liaison douce.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au contexte patrimonial bâti (pierres) et leur implantation devra favoriser des ouvertures au Sud.

En limite Ouest du site, la transition avec le quartier résidentiel sera traitée par la plantation d'une haie.

L'aménagement des voies de desserte et des liaisons douces ne devra pas accentuer les axes d'écoulement des eaux pluviales.

② Site n°2 : Abbé Saget

La desserte interne de ce secteur pourra se faire en boucle depuis deux accès à l'Est du site. Sur cette frange, le long du cimetière et reliant les point d'accès, le projet devra proposer l'aménagement d'une voie partagée entre les différents modes de déplacements : voie de desserte automobile et liaison douce. Le chemin de la Croix Bouessay devra être préservé et se connecter avec le maillage de liaisons douces du site Centre-bourg.

Faisant écran avec le quartier résidentiel au Sud, et se connectant avec le ruisseau de Guérambert et sa ripisylve, la trame boisée devra être conservée. En limite Ouest, la haie existante devra être préservée, voire renforcée.

V. Programmation

① Site n°1 : Centre-bourg

La vocation principale de ce secteur sera mixte : résidentielle et activités (commerces) (zonage UA3).

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme groupée. Les constructions pourront accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée.

Deux espaces de stationnement devront être réalisés :

- un espace de stationnement au Nord, à proximité de l'accès depuis la rue de l'Abbé Saget, permettant également de desservir le cimetière,
- un espace de stationnement au Sud-Est du site pour lequel un accès depuis la RD 275 devra être réalisé.

② Site n°2 : Abbé Saget

La vocation principale de ce secteur est l'accueil d'équipement de loisirs (zonage 1AU).

Le projet devra prévoir un espace de stationnement au Nord-Est du site. L'usage de cet équipement sera mutualisé pour la desserte de l'ensemble des équipements à proximité.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°21

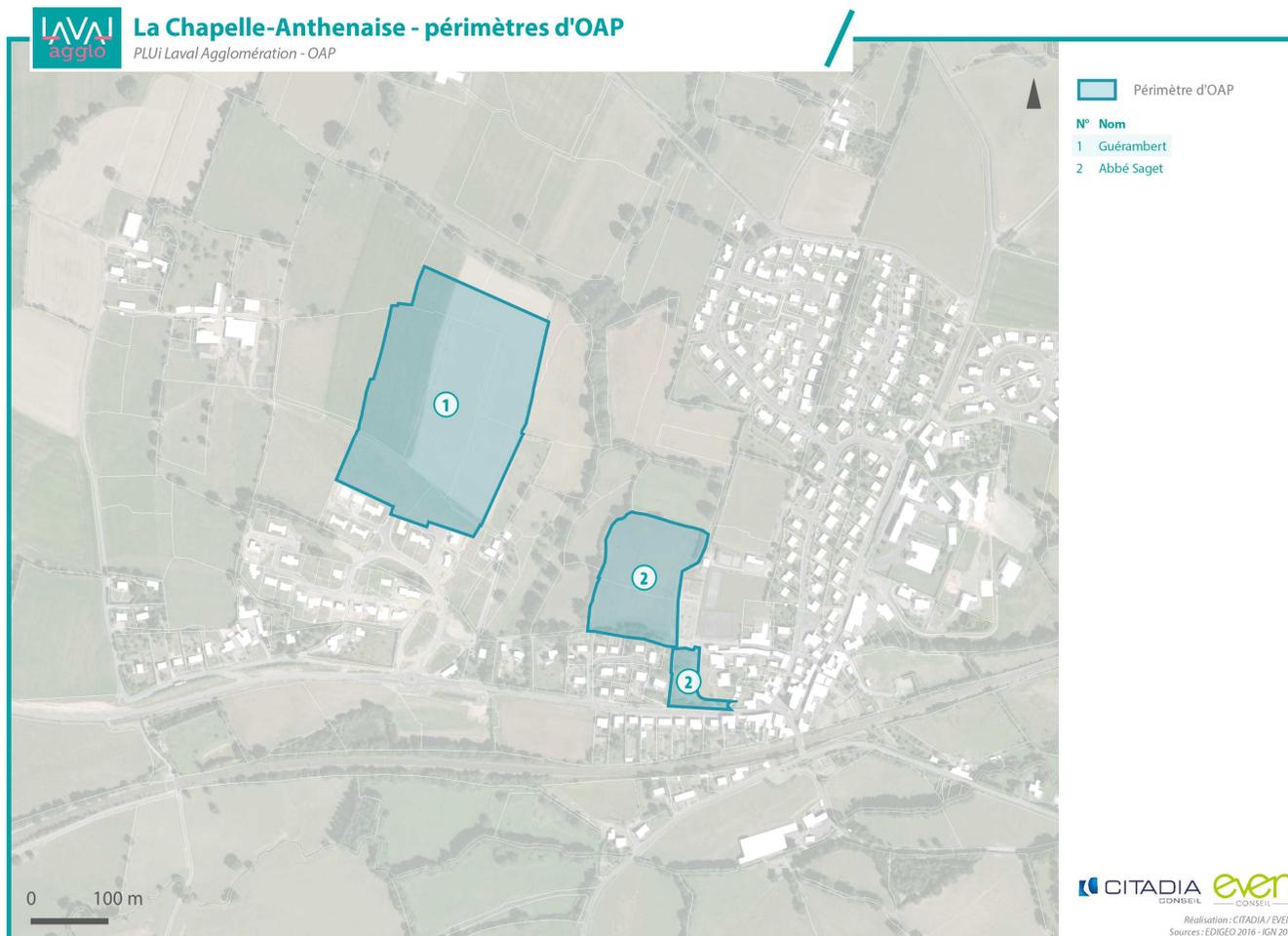
La CHAPELLE-
ANTHENAISE

Guérambert



I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Guérambert



II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Ouest du centre-bourg de La Chapelle-Anthenaise, le quartier de Guérambert est l'unique projet de développement urbain en extension urbaine de la commune. Le secteur se situe à environ 500 mètres du centre-bourg auquel il est connecté par la RD 275 (route de Louverné).

A l'Est, le site est séparé de l'agglomération de la commune par un corridor écologique constitué du ruisseau de Guérambert et de sa ripisylve. Au Sud, se trouve un quartier résidentiel qui correspond à la première tranche de réalisation du quartier. Au Nord et à l'Ouest, le secteur jouxte l'espace agricole.

Les parcelles concernées par le projet représentent une surface de 6 hectares et sont la propriété de Laval Agglomération. L'occupation actuelle du site est agricole et correspond à des espaces cultivés. Une exploitation agricole se trouve à moins de 200 mètres de la frange Ouest du site.

Aucune haie n'est présente sur le site. Le paysage correspond à un espace agricole ouvert avec quelques perspectives sur les vallées du ruisseau de Barbé et du ruisseau de Guérambert et le centre-bourg de La Chapelle-Anthenaise.

La connexion avec le centre-bourg et la création d'une empreinte paysagère du secteur constituent les principaux enjeux du projet.

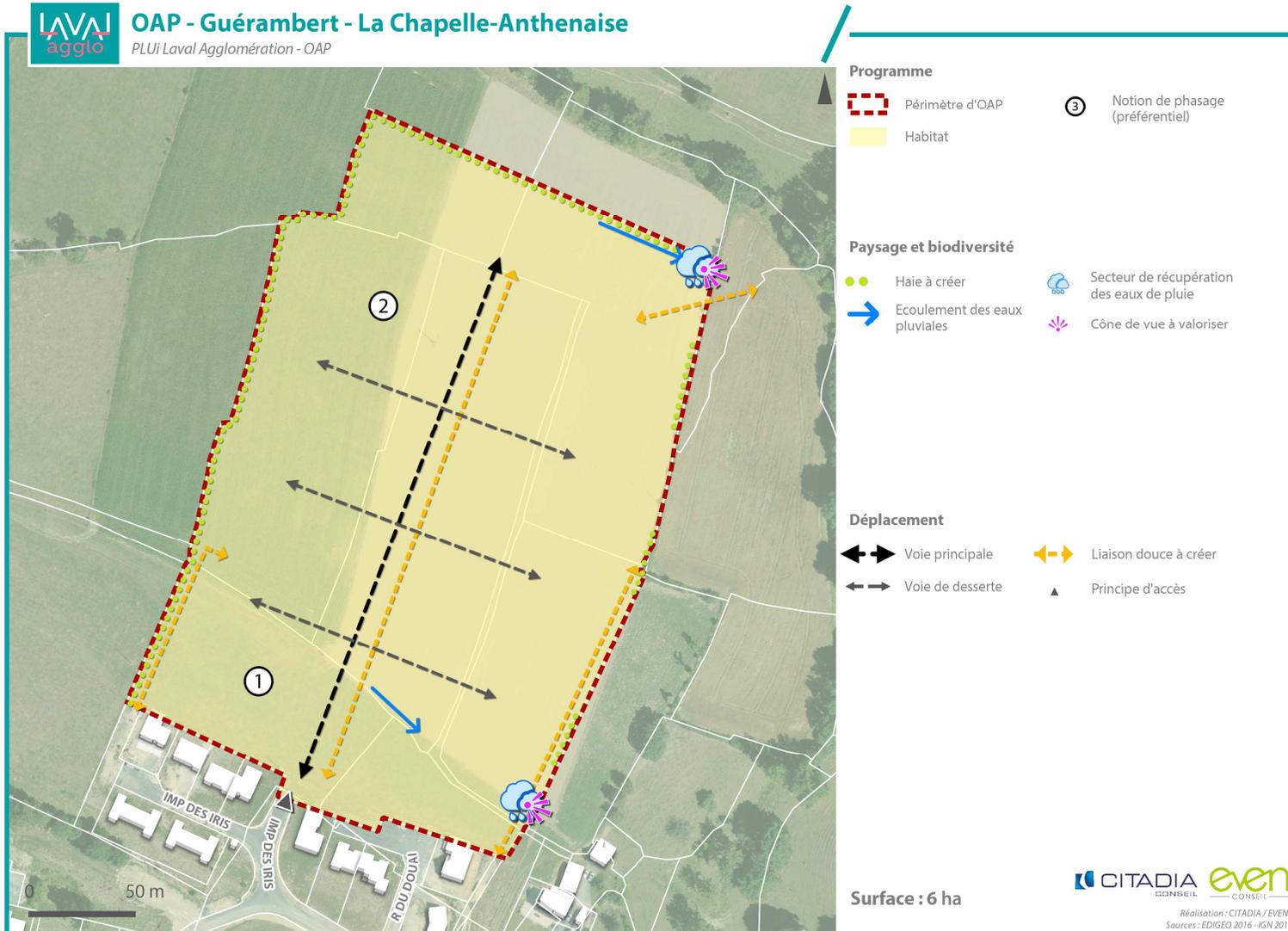


Vue du site depuis l'impasse des Iris



Vue du site depuis la rue du Douai

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Un seul accès devra être aménagé pour desservir le secteur, au Sud, depuis l'impasse des Iris. Cet accès sera le point d'attache de la voie principale de desserte interne, d'une largeur de dix mètres environ, qui suivra un axe Nord – Sud et dont l'usage devra être partagé entre les différents modes de déplacements (automobiles et doux). De part et d'autre de cette voie, un réseau de voies secondaires de desserte interne, d'une largeur d'environ huit mètres, devra être réalisé et comprendre une voie carrossable, du stationnement sur voirie et un espace pour le cheminement doux. Des voies tertiaires, d'une largeur d'environ sept mètres, complétant le réseau de desserte interne pourront être réalisées. Le cas échéant, elles devront comprendre une voie carrossable et un espace pour le cheminement doux. Le maillage de liaisons douces accompagnera le réseau de voies de desserte interne. Il devra se connecter aux limites du secteur sur lesquelles de nouveaux cheminements devront être réalisés. Au Nord-Est, une amorce d'une liaison douce permettant de connecter le site au lotissement Les Horizons sera prévue.

Le projet devra proposer la création de nouveaux linéaires de haies sur les limites Ouest, Nord et Est du site. Au sein du secteur, des haies seront plantées le long des cheminements doux.

Contribuant à la qualité urbaine et paysagère du nouveau quartier, les nouvelles constructions devront être implantées de manière à maintenir les perspectives sur la vallée du ruisseau de Barbé et sur la vallée du ruisseau de Guérambert. Un système de placettes plantées reliées aux cheminements doux longeant les espaces verts créés en limite Est du secteur pourra être proposé.

Deux bassins de rétention des eaux pluviales devront être réalisés au Nord-Est et au Sud-Est du secteur. Des plantations arborées sur l'ensemble du site pour limiter le ruissellement vers le ruisseau de Guérambert devront être réalisées.

V. Programmation

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

L'aménagement du site devra s'opérer en deux phases.

Le potentiel de logements est estimé à environ 75 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12,5 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.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

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°28

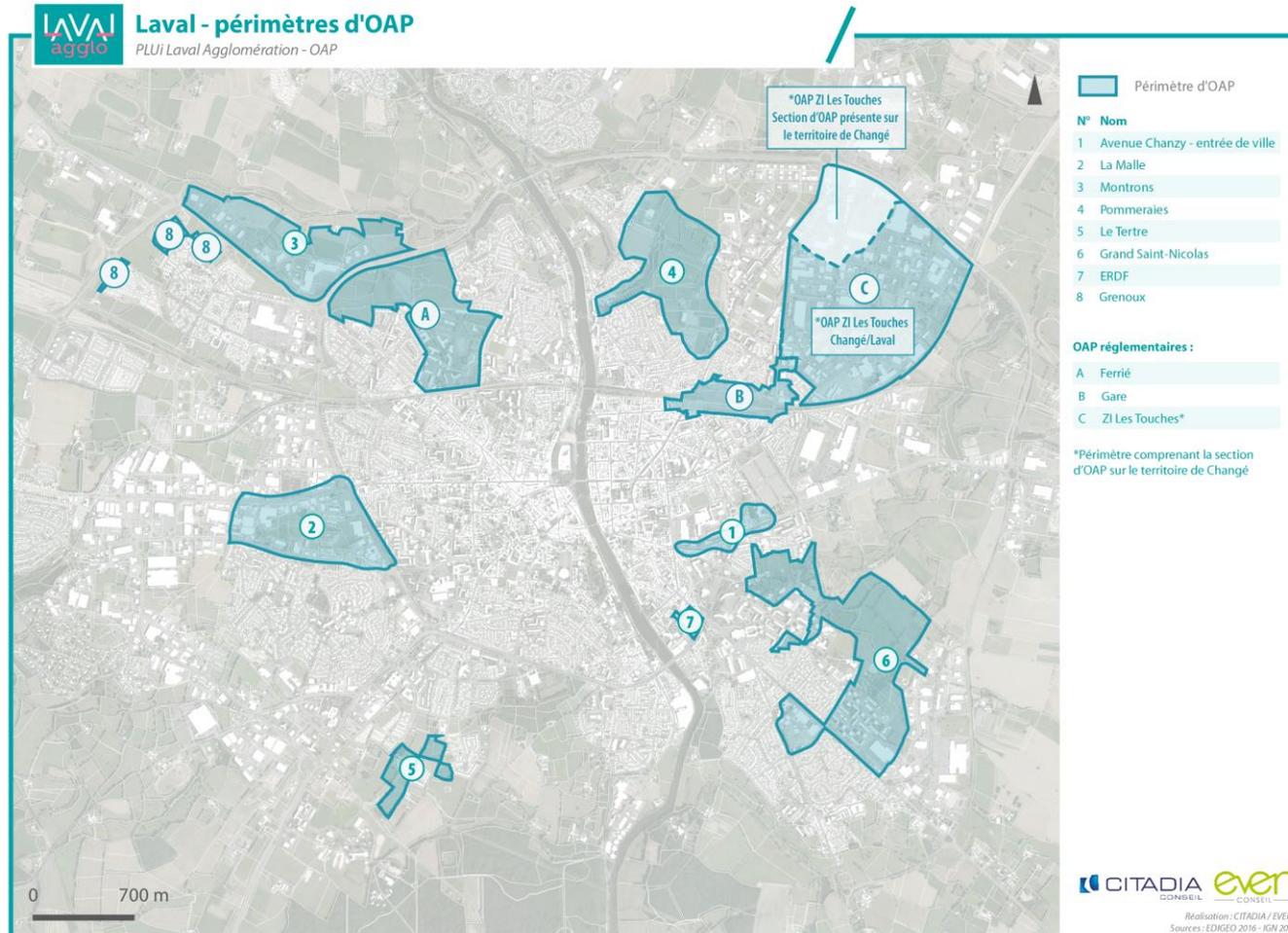
LAVAL

Avenue
Chanzy

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 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.

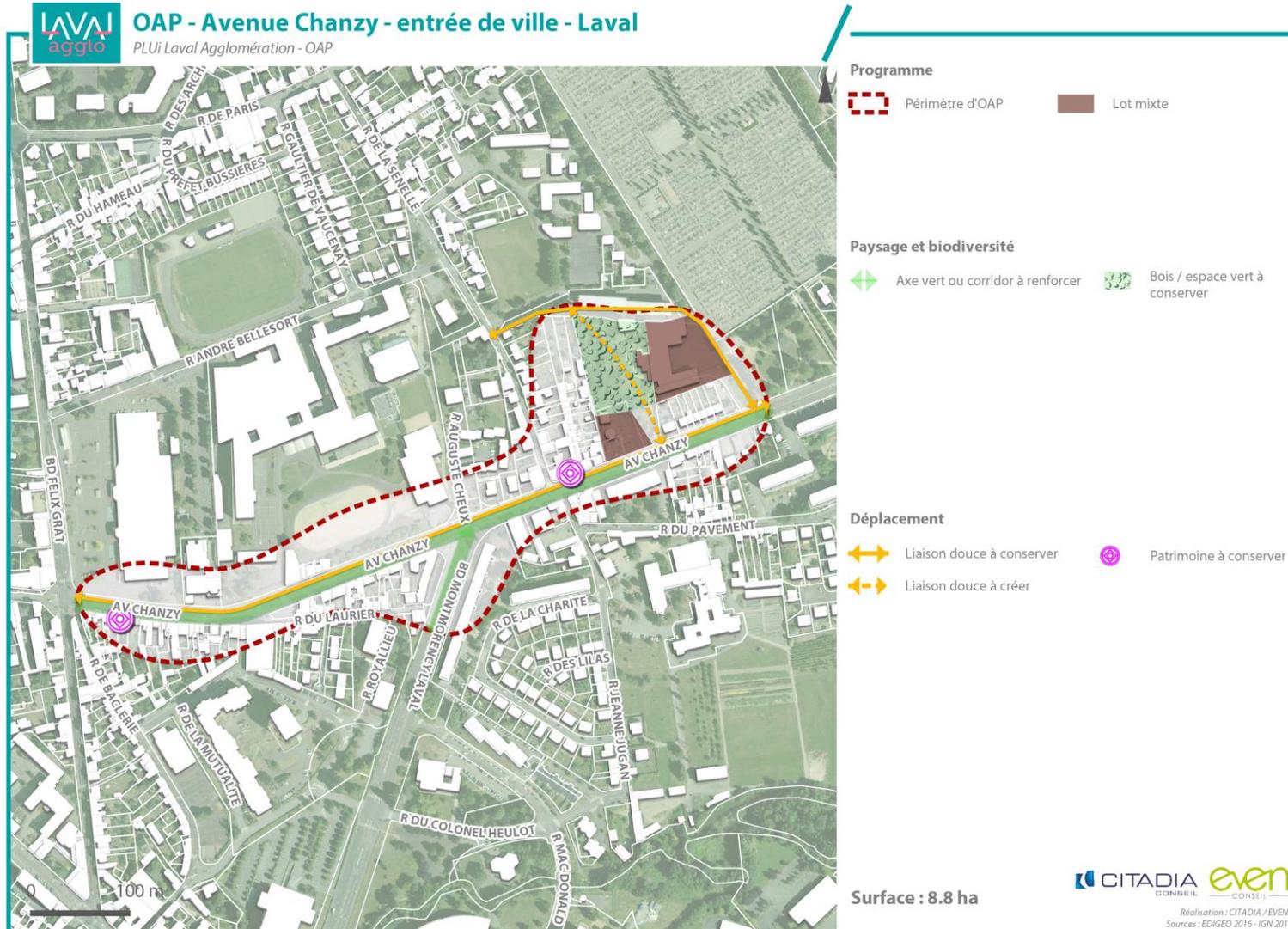


Vue du site depuis le boulevard Montmorency



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 70 logements par hectare.

Les projets devront proposer une offre de stationnement mutualisée.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°29

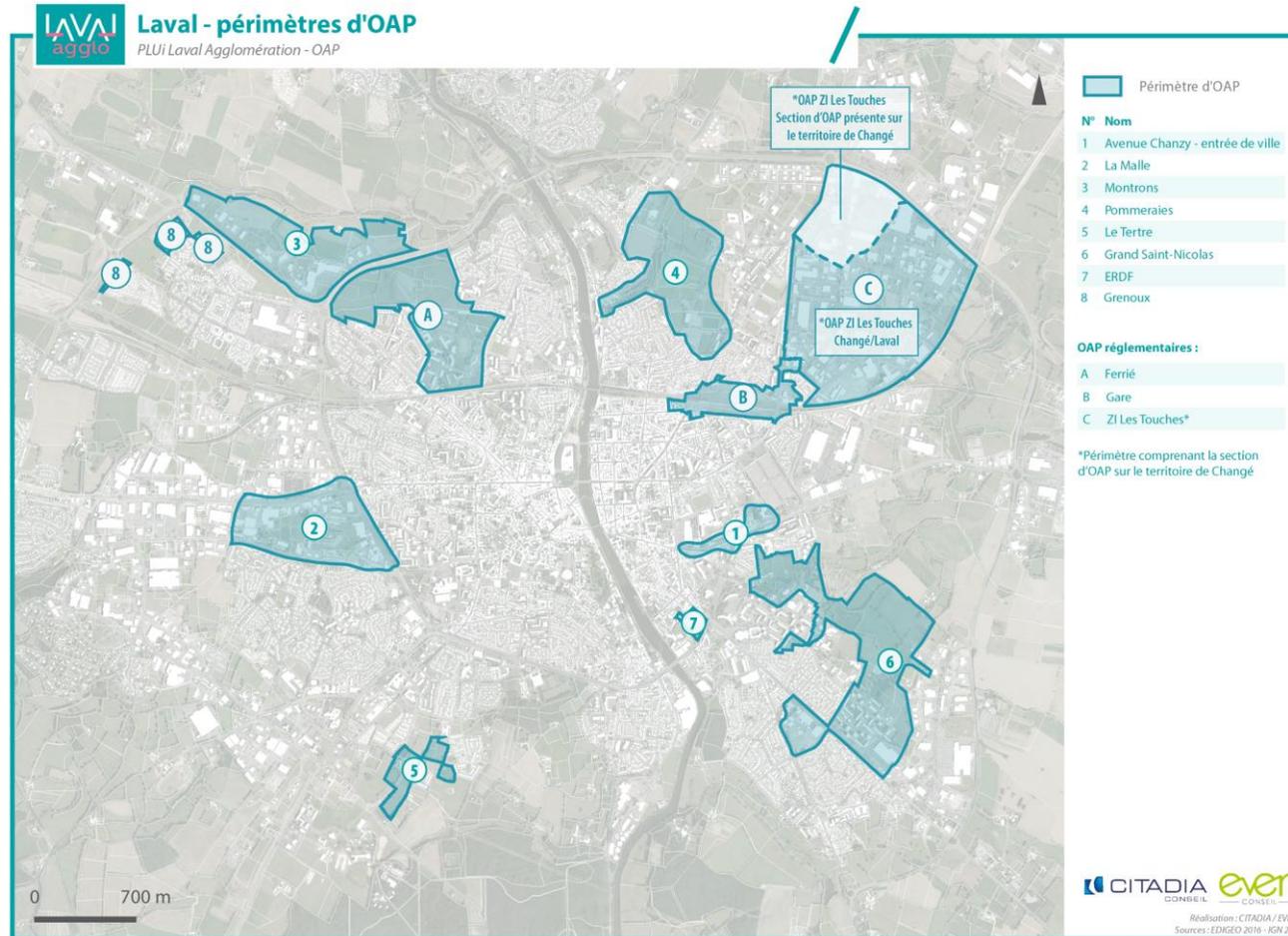
LAVAL

La Malle



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. Une zone de remblai (correspondant à une



Accès au site depuis la rue Léon Jouhaux



Vue depuis la rue de Bretagne

zone non aedificandi) est localisée au cœur de l'îlot et nécessite des investigations sur la nature du sol. 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'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.

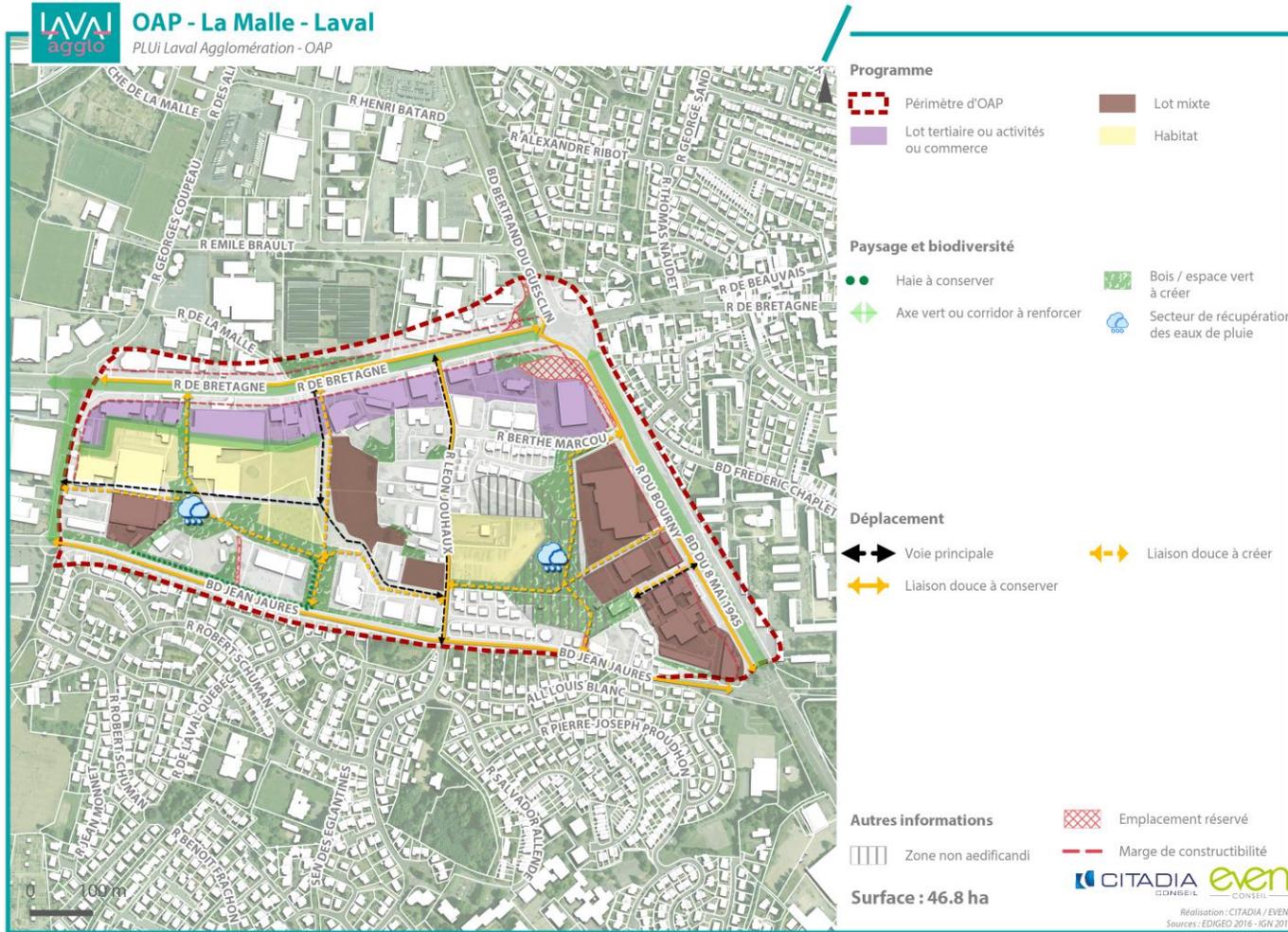


Vue du site depuis la rue Albert Thomas

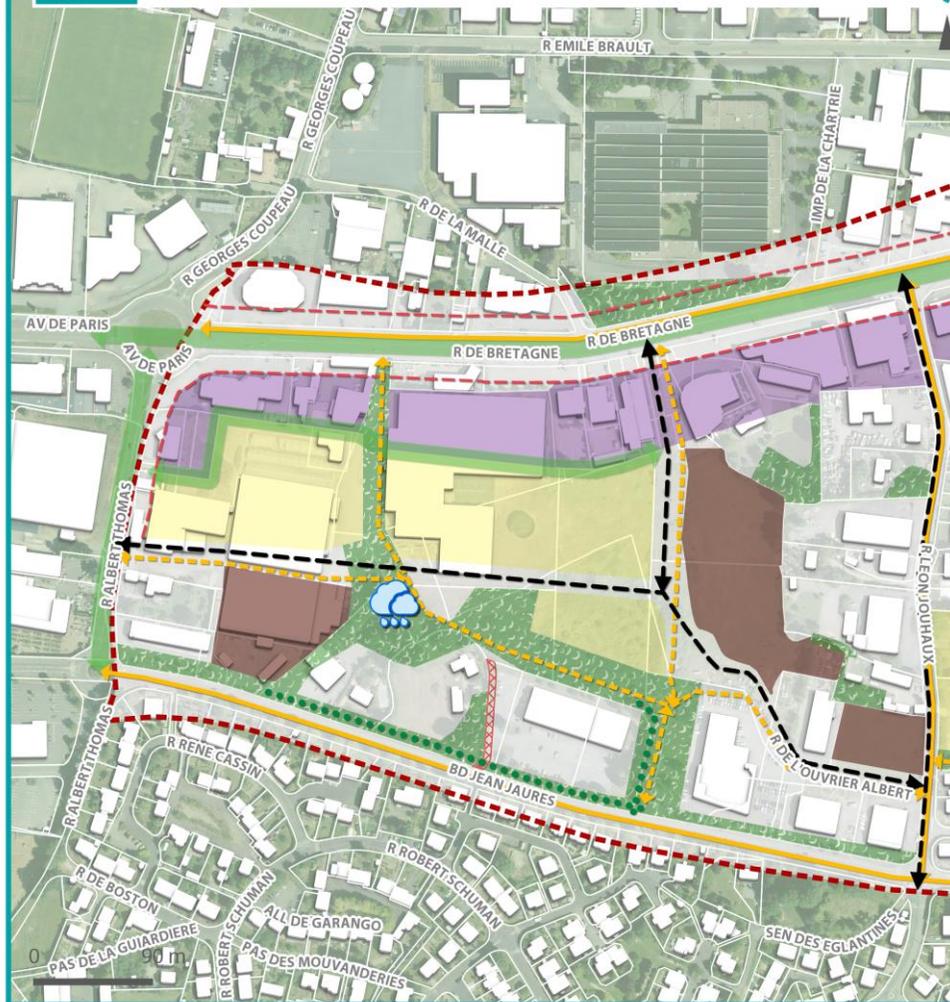


Vue du site depuis le boulevard Jean Jaurès

III. Schéma d'organisation



LAVAl agglo OAP - La Malle - Laval
PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

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

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Axe vert ou corridor à renforcer
- Bois / espace vert à créer
- Secteur de récupération des eaux de pluie

Déplacement

- Voie principale
- Liaison douce à créer
- Liaison douce à conserver

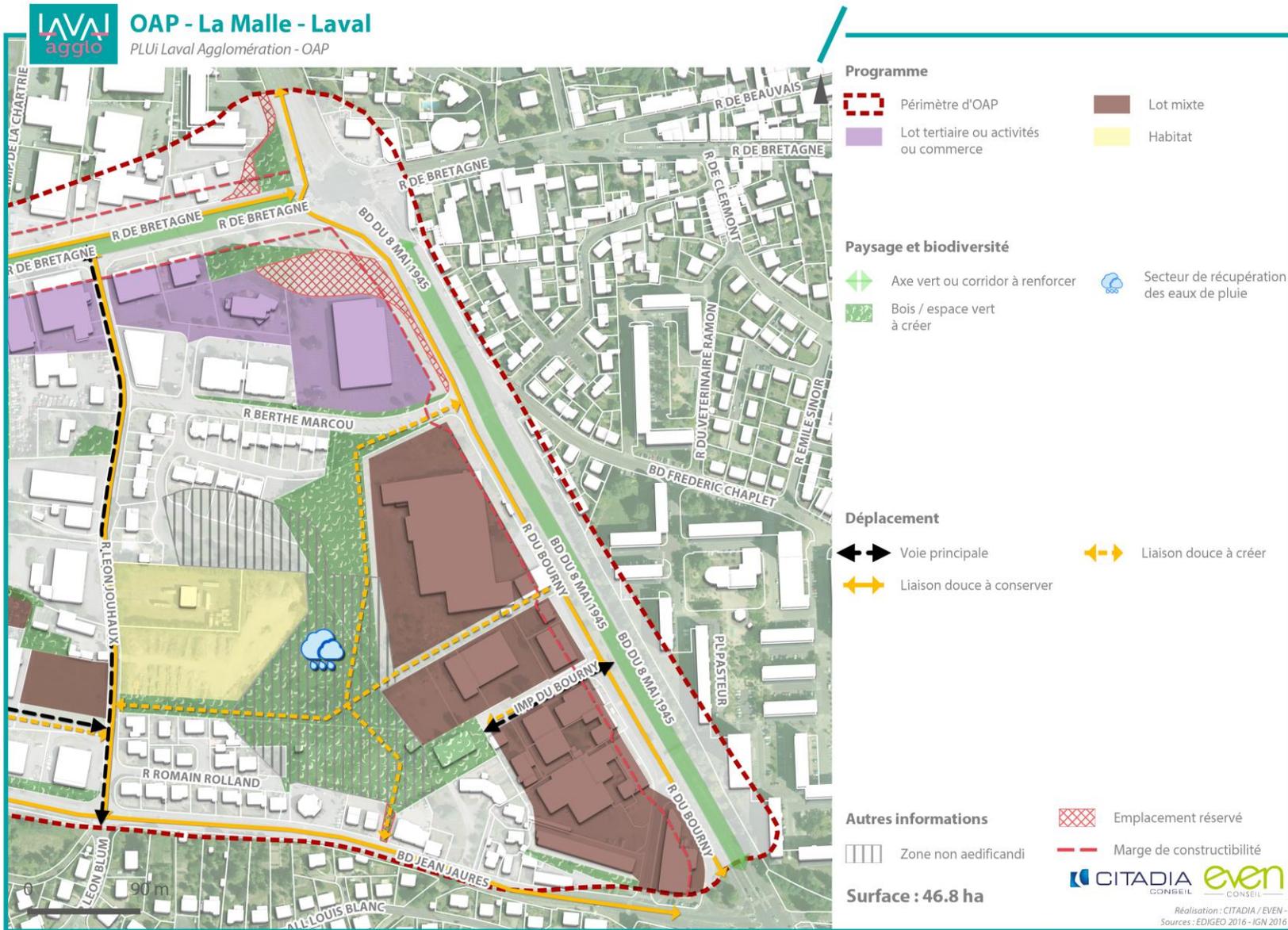
Autres informations

- Marge de constructibilité
- Emplacement réservé

Surface : 46.8 ha

CITADIA CONSEIL
even CONSEIL

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



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.

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.

V. Programmation

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

L'habitat collectif sera privilégié. La programmation pourra proposer une offre en logements sociaux. Sur le secteur, l'ensemble des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 50 logements par hectare.

La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

A map of the Laval area with yellow highlights indicating specific zones or areas of interest. The map is overlaid with a network of white lines representing roads or infrastructure.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°30

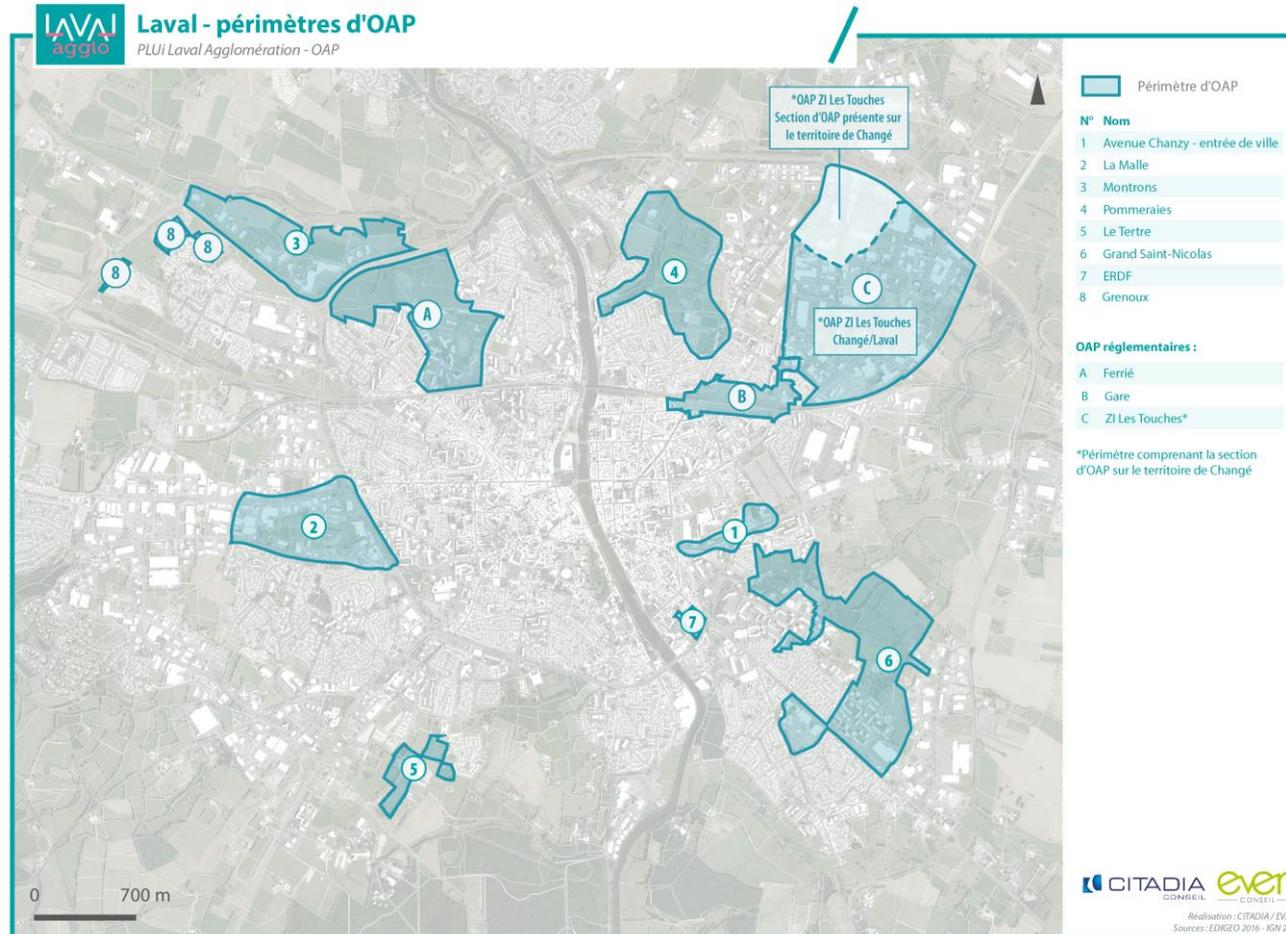
LAVAL

Pommaires
Aubépin

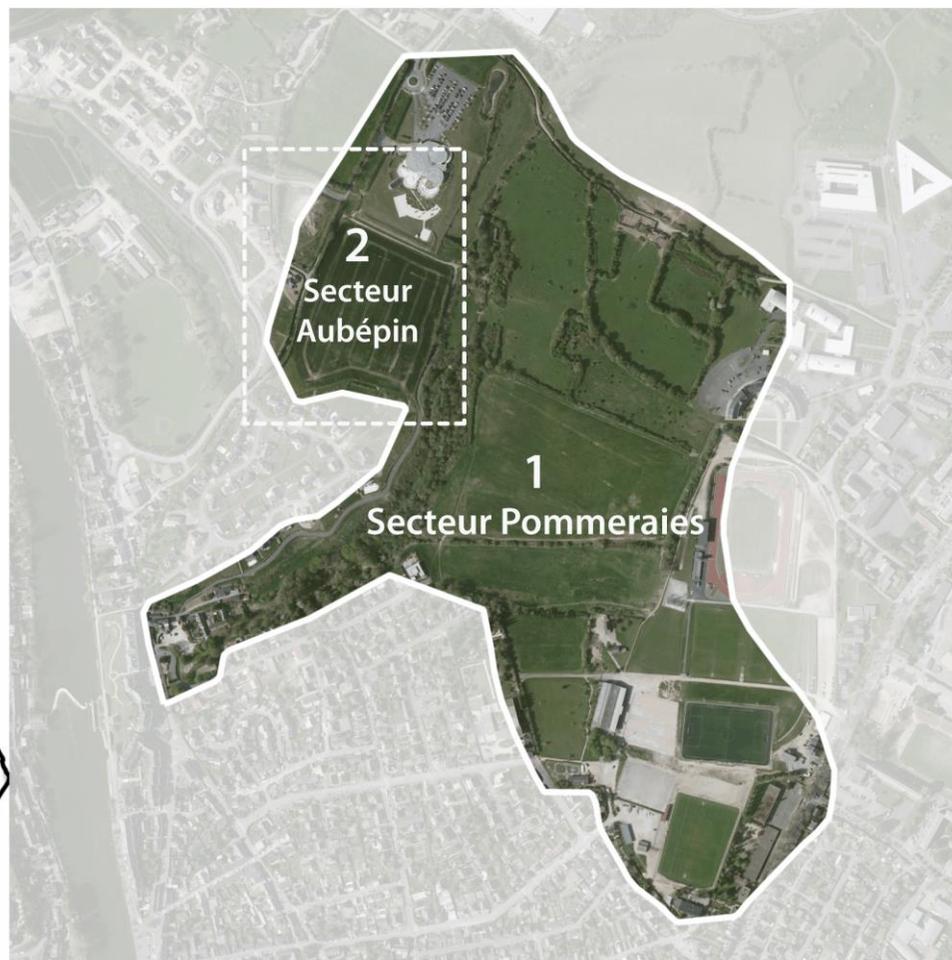
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Pommeraies - Aubépin



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Est de la commune de Laval, le secteur de l'OAP Pommeraiès - 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 Pommeraiès – Aubépin, représentant une surface d'environ 52 hectares, concerne deux sites :

❶ 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.

La partie Sud, d'une surface de 2,9 hectares, est aujourd'hui cultivée et est amenée à accueillir un projet urbain à vocation résidentielle. Des haies délimitent cette partie à l'Ouest et à l'Est.



Vue du site depuis le chemin de l'Aubépin



Vue depuis la rue du Commandant Cousteau

② 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 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.



Accès au site depuis l'avenue Pierre de Coubertin



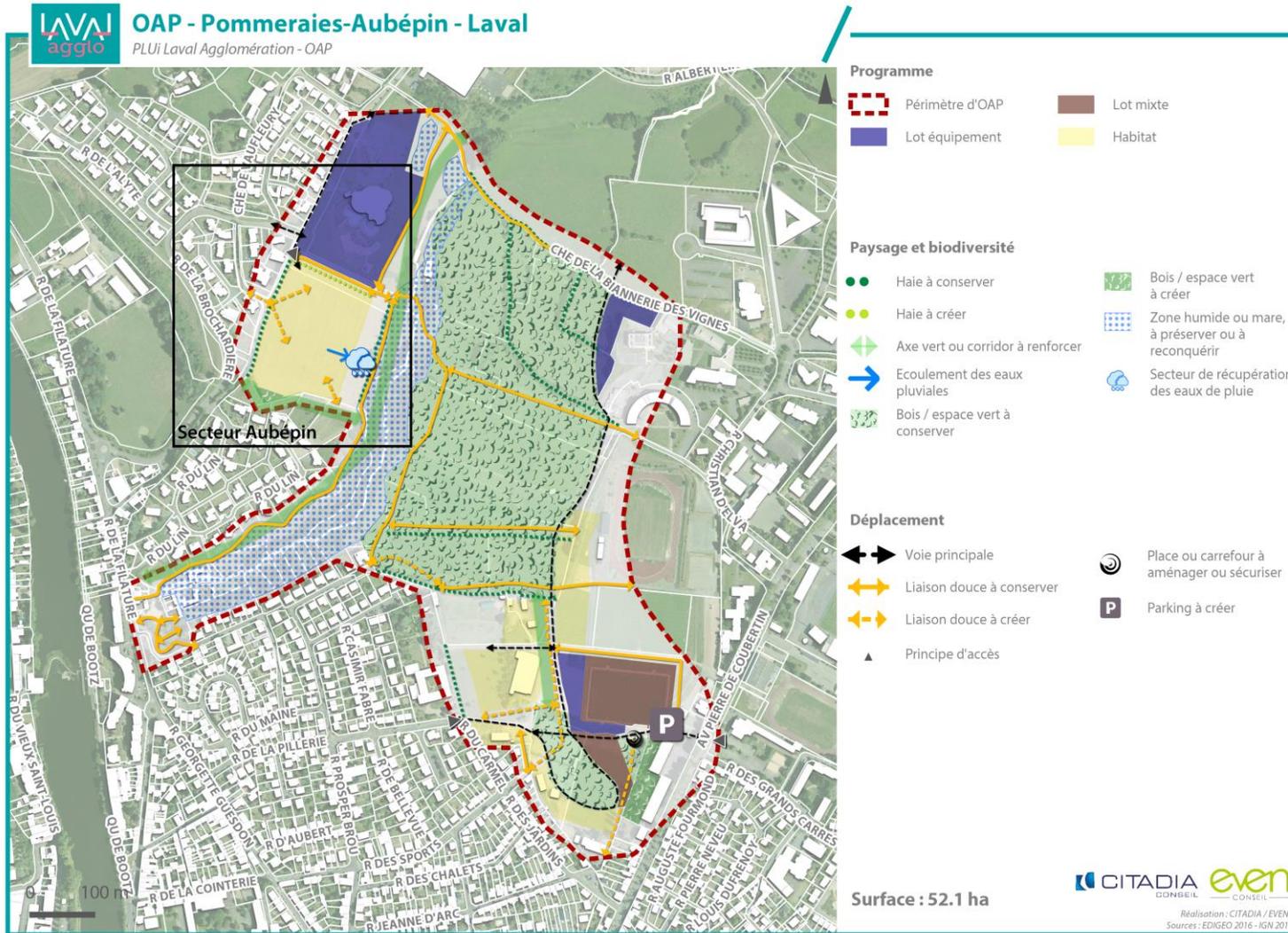
Accès au site depuis la rue des Sports



Accès au site depuis la rue du Carmel

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.

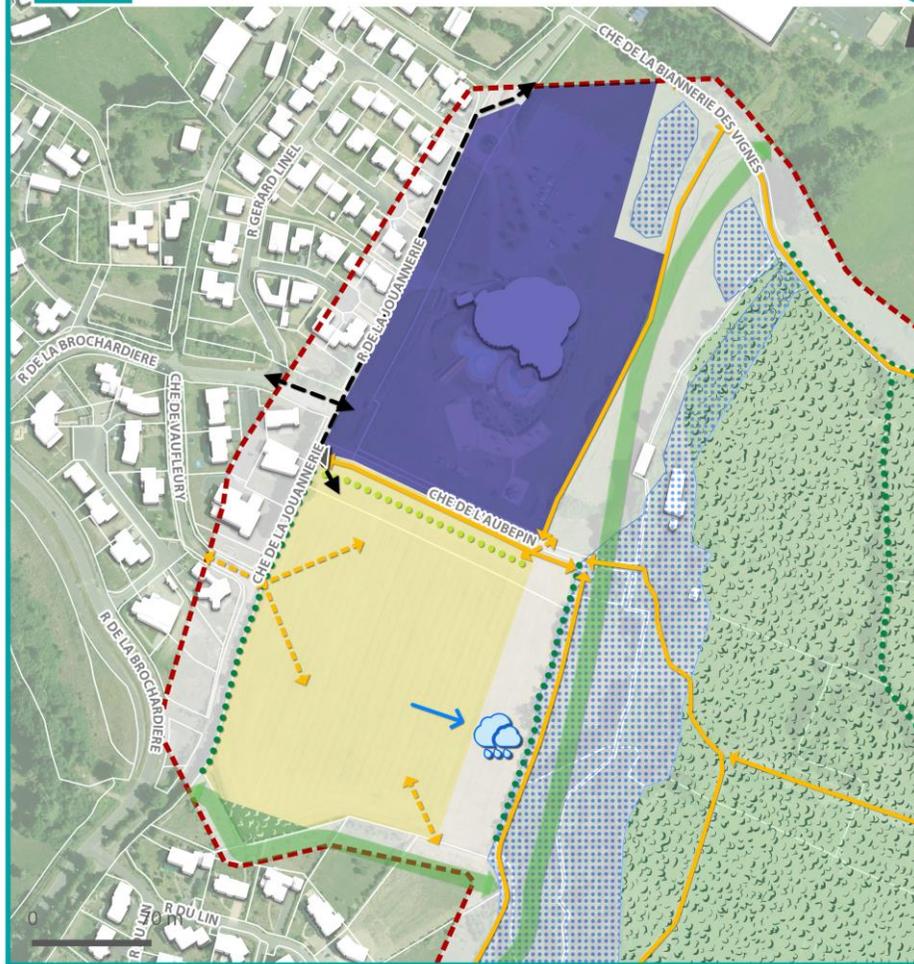
III. Schéma d'organisation





OAP - Pommeraies-Aubépin - Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

- Périmètre d'OAP
- Habitat
- Lot équipement

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Haie à créer
- Axe vert ou corridor à renforcer
- Ecoulement des eaux pluviales
- Bois / espace vert à conserver
- Bois / espace vert à créer
- Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir
- Secteur de récupération des eaux de pluie

Déplacement

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

Surface : 52.1 ha



Réalisation : CITADIA / EVEN -
Sources : EDIGEO 2016 - KGN 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.

① 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 un nouvel accès à la partie Sud du site, à vocation résidentielle, et une connexion avec la rue de la Brochardière.

Au Sud de la partie occupée par l'Aquabulle, le projet devra porter sur un développement résidentiel en prolongement du quartier pavillonnaire de Vaufleury (à l'Ouest).

Le maillage de liaisons douces existant (notamment le chemin de l'Aubépin) sera renforcé par un cheminement doux qui permettra la connexion du site avec le quartier de Vaufleury. Une autre connexion douce devra être proposée afin de créer une liaison avec le quartier Pillerie – Bootz, au Sud du site. Ce nouveau maillage renforcé devra permettre l'utilisation par les cyclistes qui devront pouvoir s'y croiser et son revêtement devra être principalement perméable.

L'implantation des constructions respectera les principes bioclimatiques et l'orientation et/ou les hauteurs permettront des perspectives vers le centre-ville.

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. Au Sud du site, traitant la transition avec le quartier Pillerie – Bootz, un espace vert et des plantations seront réalisés. Ces aménagements renforceront une zone tampon entre le nouveau projet et les développements résidentiels plus anciens.

Des solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être proposées et respecter l'écoulement naturel.

② 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 récréation ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

V. Programmation

① 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).

La vocation principale de partie Sud de ce secteur est résidentielle (zonages UB-1 et AUH, d'une surface de 2,9 hectares).

Le potentiel de logements est estimé à environ 80 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. Afin de diversifier l'offre, le programme pourra proposer d'autres formes d'habitat.

La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

② 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.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°31

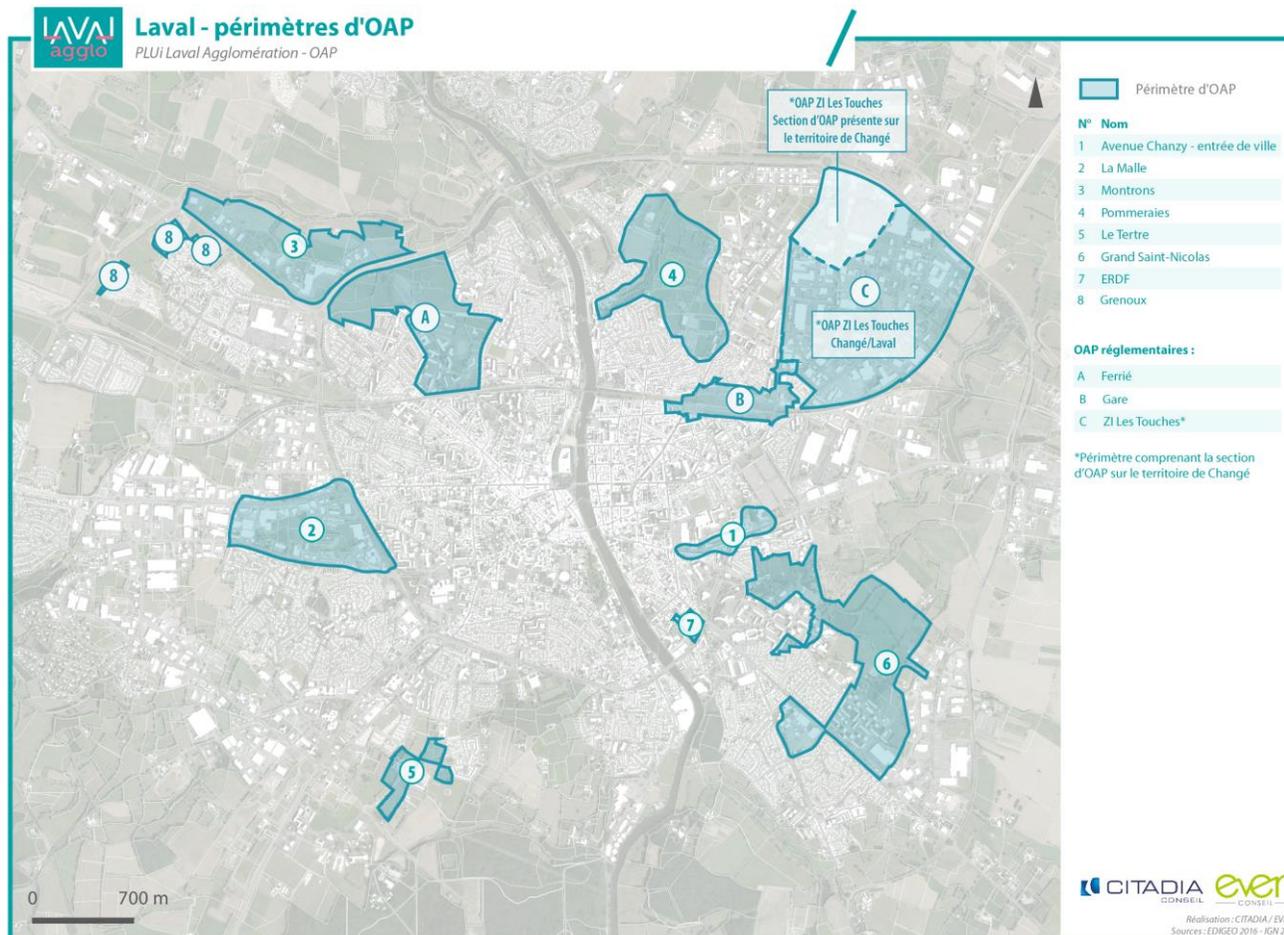
LAVAL

Le Tertre



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.

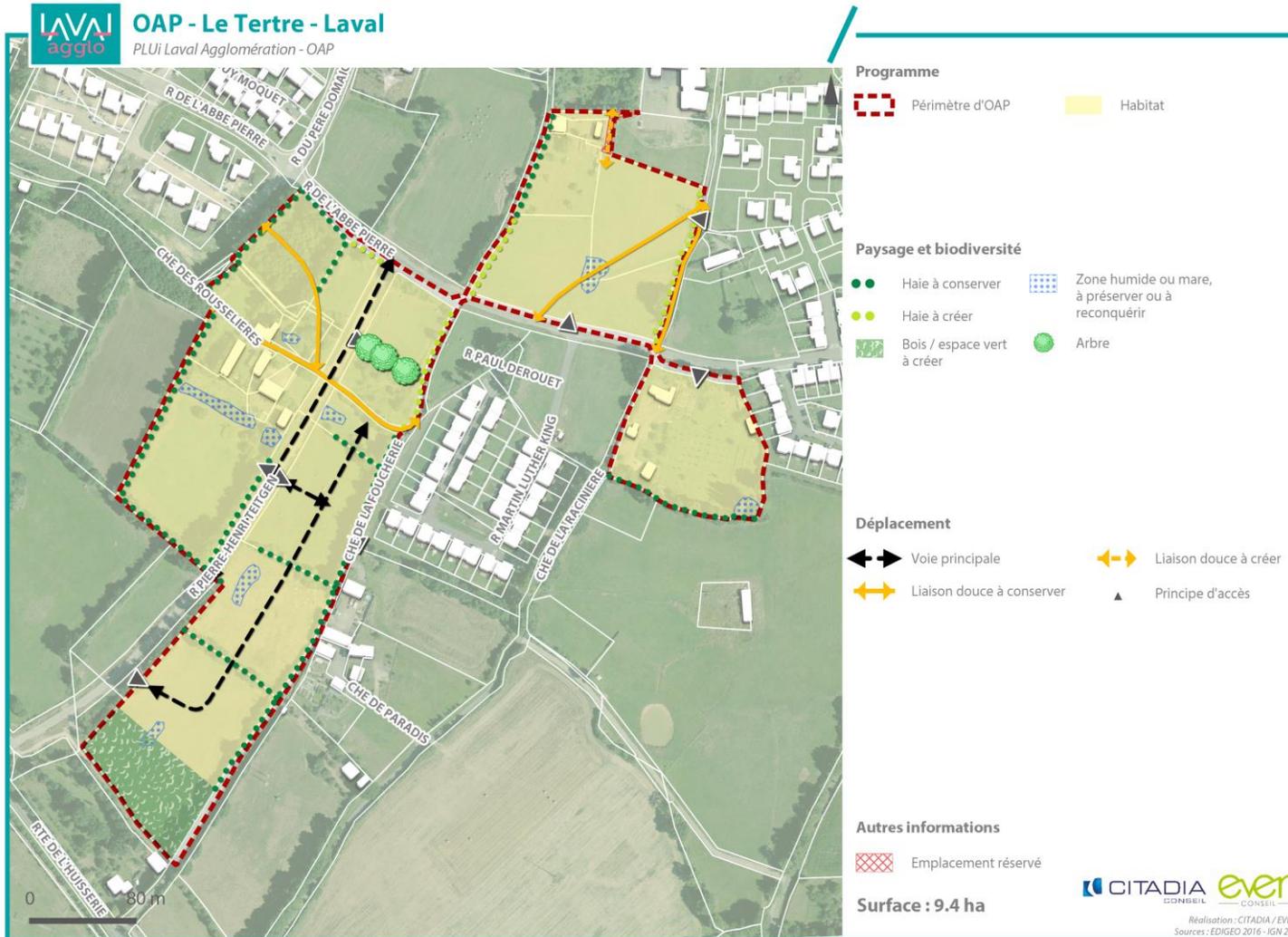


Vue aérienne du site



Vue aérienne du site

III. Schéma d'organisation



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.

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.

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°32

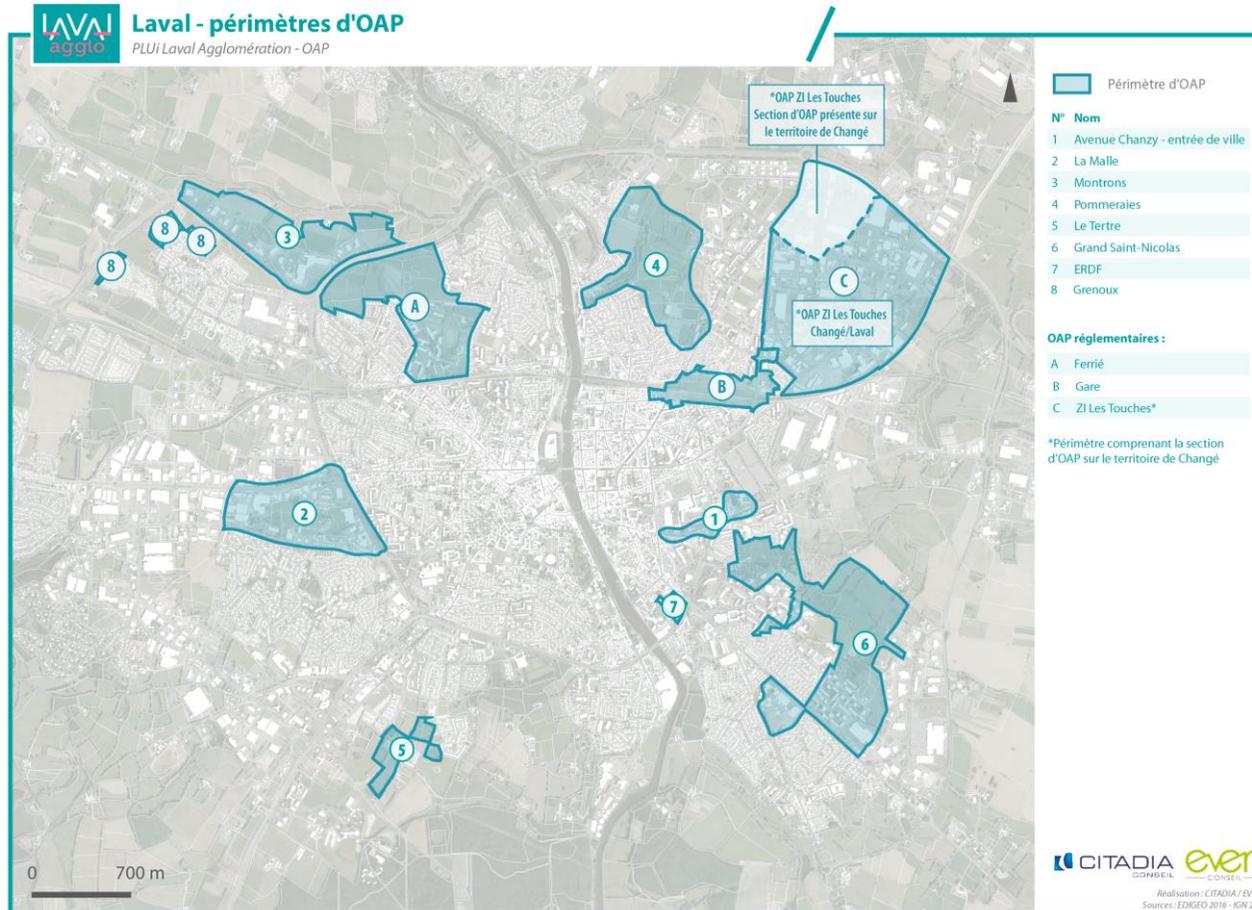
LAVAL

Grand
Saint-Nicolas

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 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.

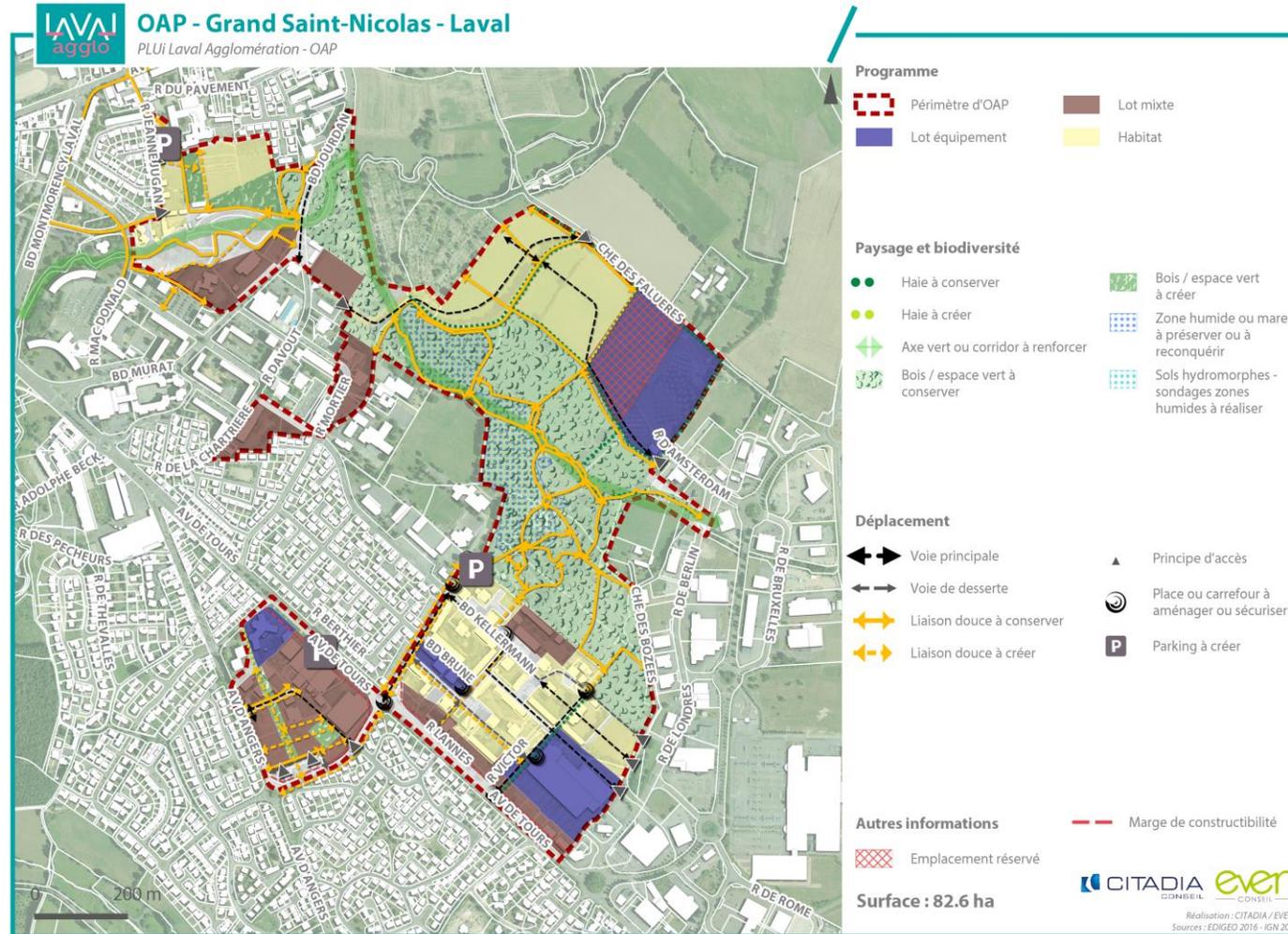
Cette partie du secteur de l'OAP Grand Saint-Nicolas correspond à une zone à vocation économique, principalement en friches suite à la démolition d'un site industriel. Il accueille, le long de l'avenue de Tours des surfaces commerciales et, au Nord, le foyer Thérèse Vohl.

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

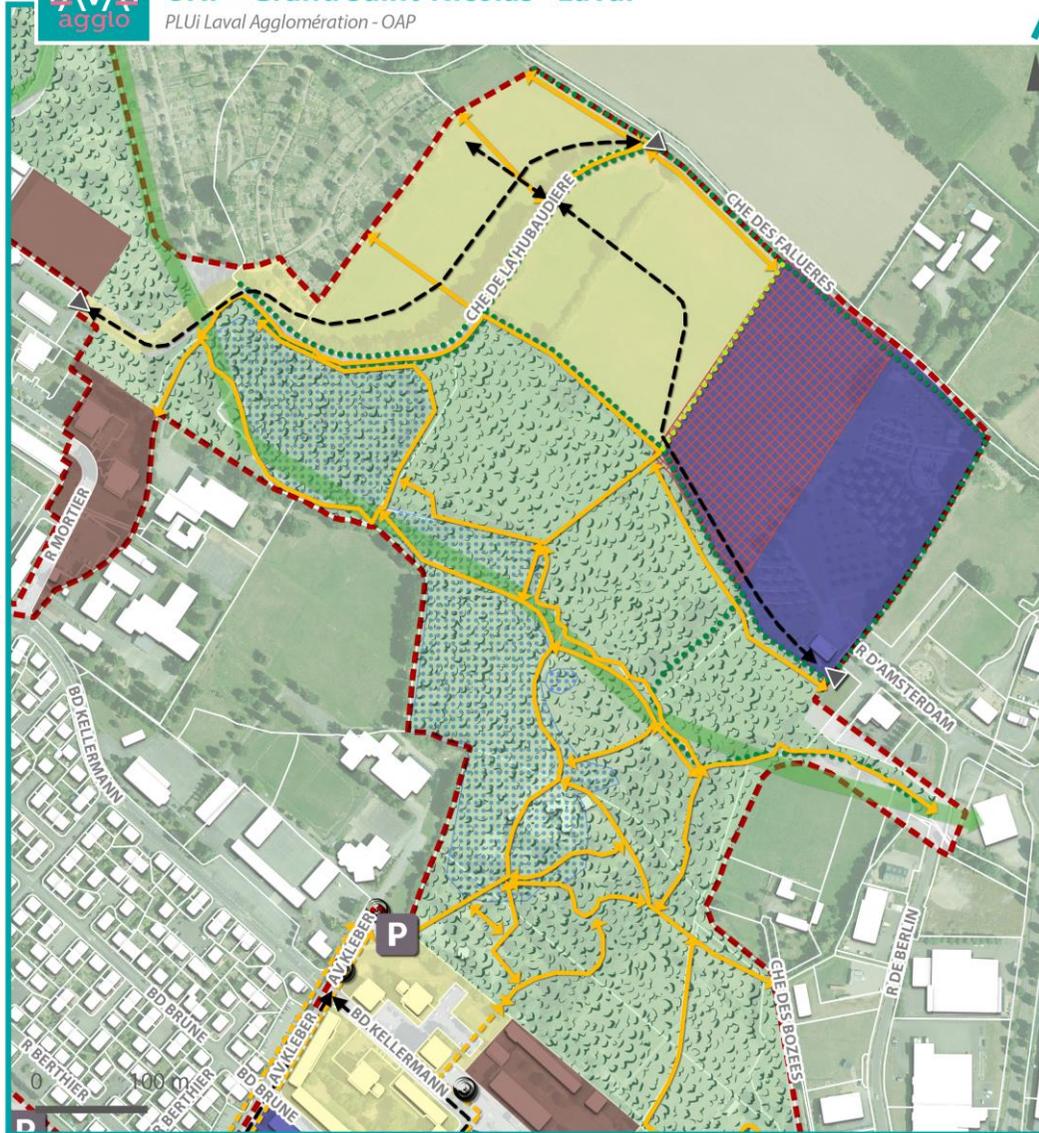
III. Schéma d'organisation





OAP - Grand Saint-Nicolas - Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

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

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
- Sols hydromorphes - sondages zones humides à réaliser

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

- Emplacement réservé

Surface : 82.6 ha



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



OAP - Grand Saint-Nicolas - Laval

PLUi Laval Agglomération - OAP



Programme

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

Paysage et biodiversité

- Haie à conserver
- Bois / espace vert à créer
- Bois / espace vert à conserver
- 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

- Marge de constructibilité

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 créer
- 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

Autres informations

- Marge de constructibilité

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

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 îlots 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'autres 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 correspondra à 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 correspondra à 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 correspondra à 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.

La mutation 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

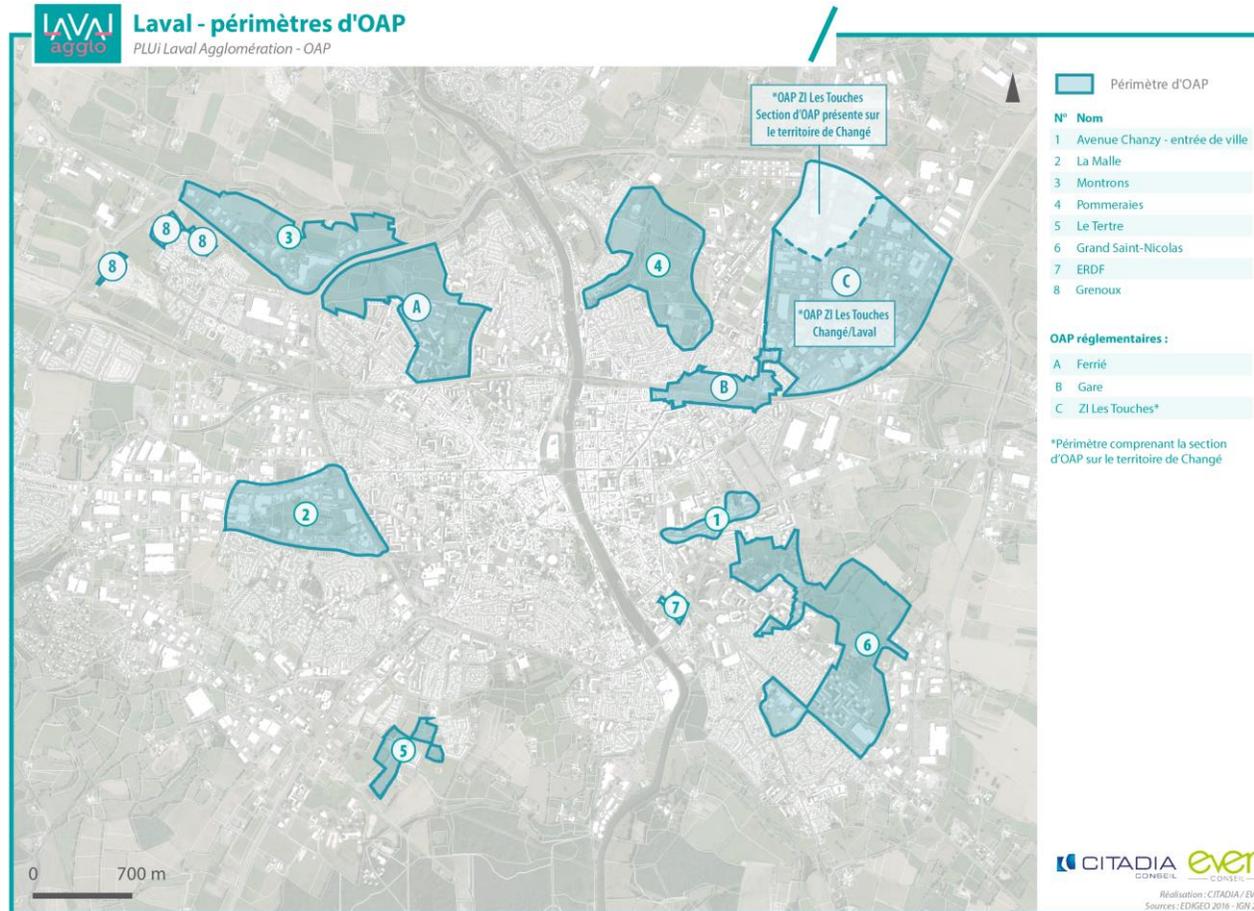
ERDF





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).

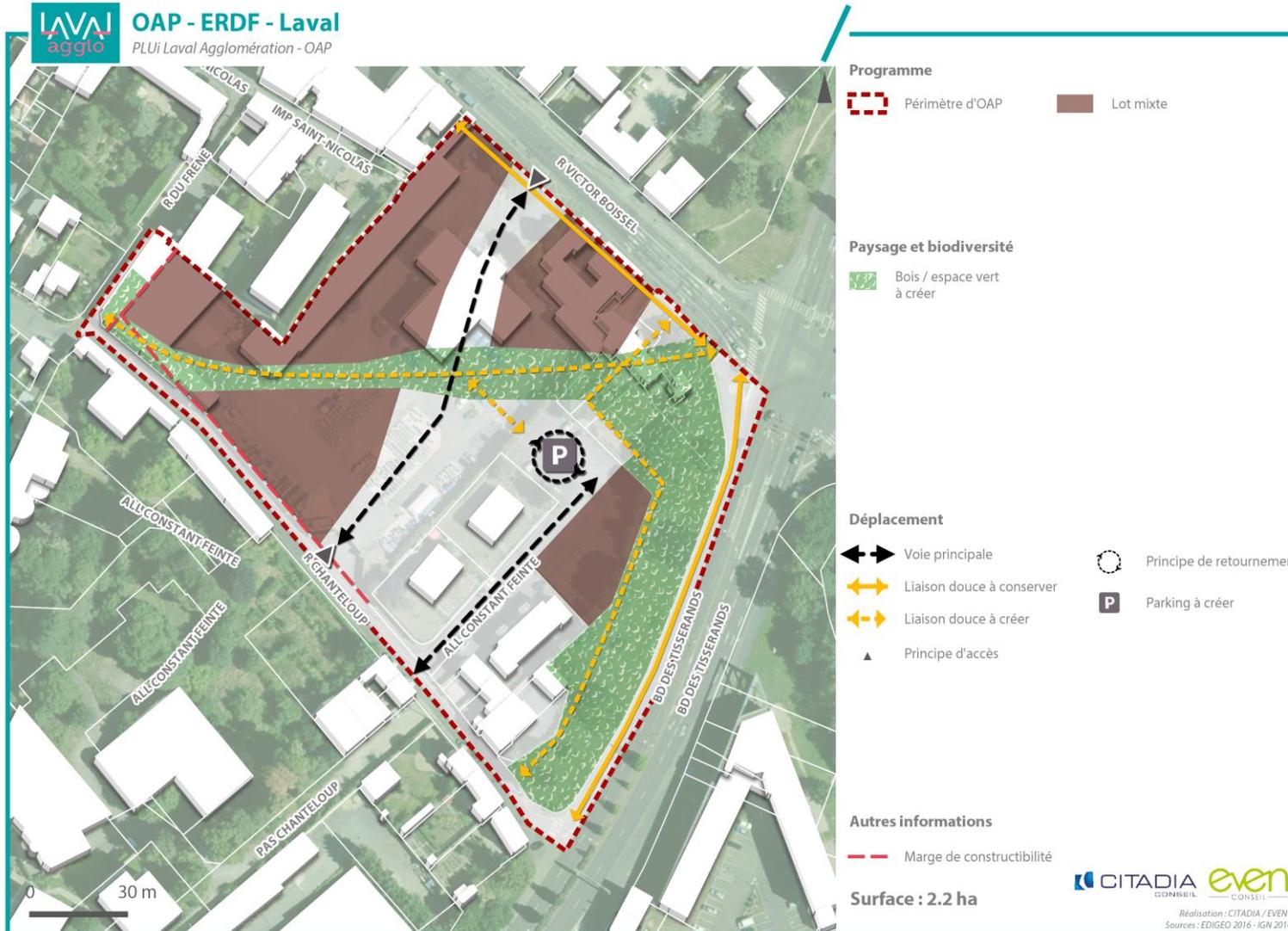


Vue du site (au fond à gauche) depuis le boulevard Francis Le Basser



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 est 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

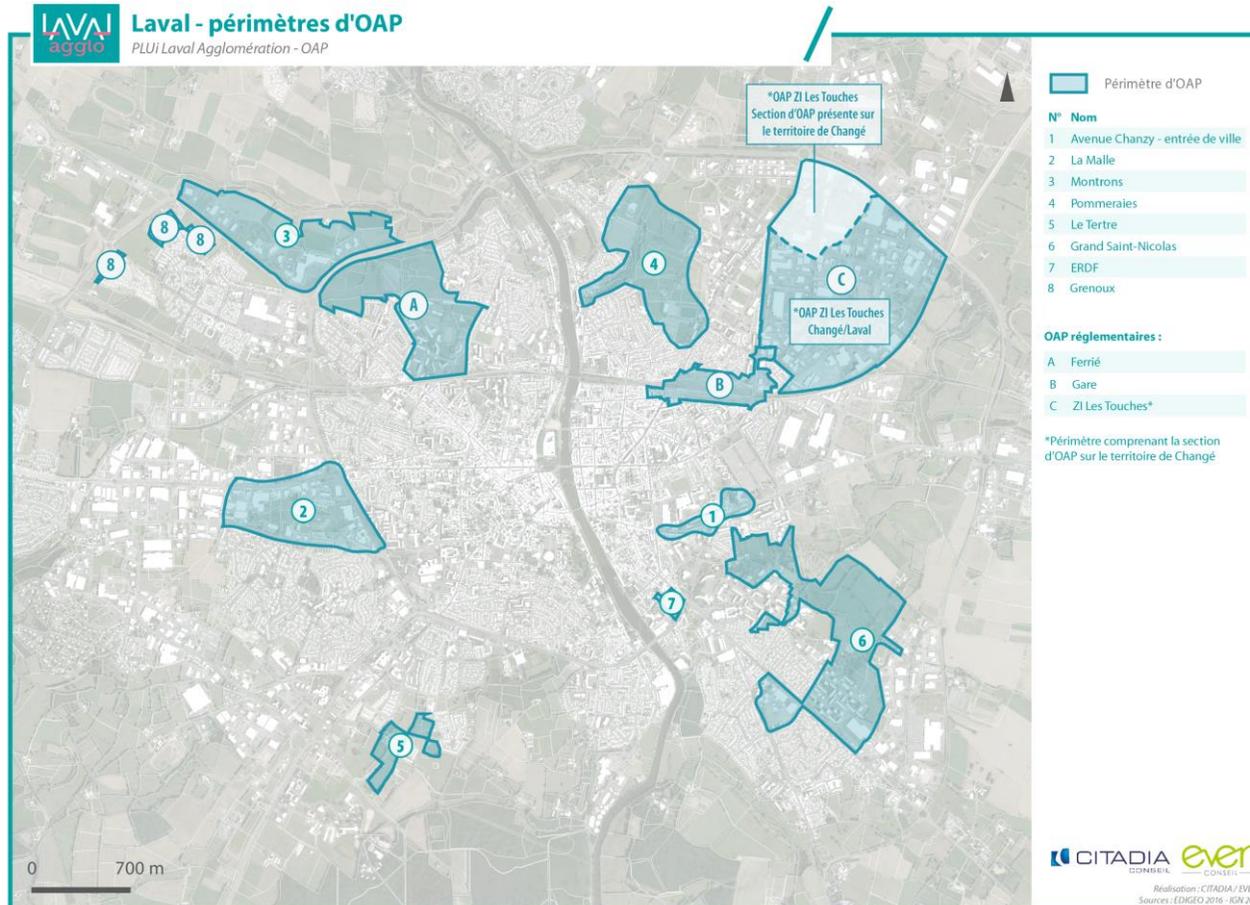
OAP n°34 - LAVAL – Grenoux

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.

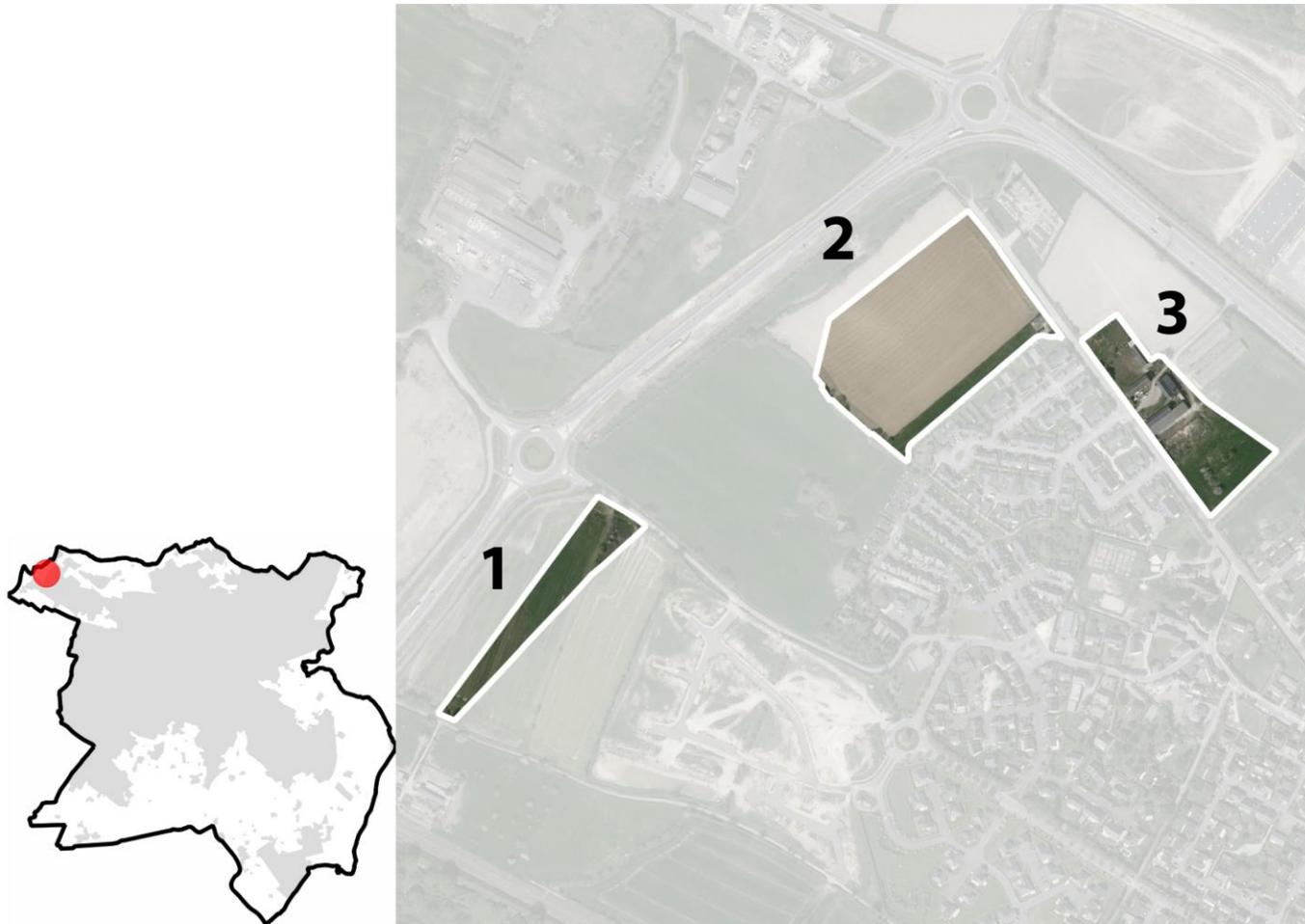
LAVAl
agglo

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.

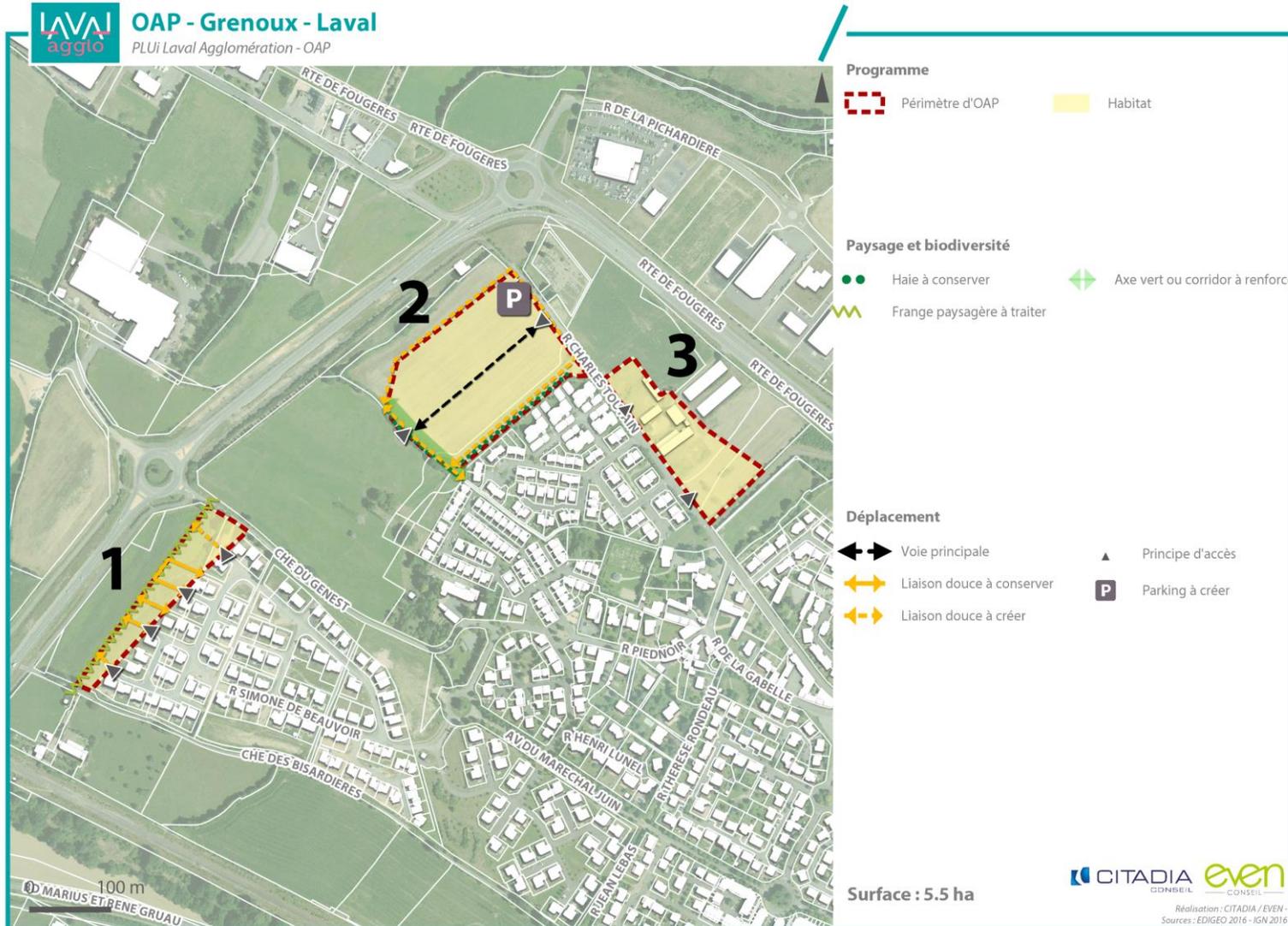
Ce secteur relève du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Laval (ancienne AVAP).



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 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.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°35

L'Huisserie

Route de la
Plaine



PLUi

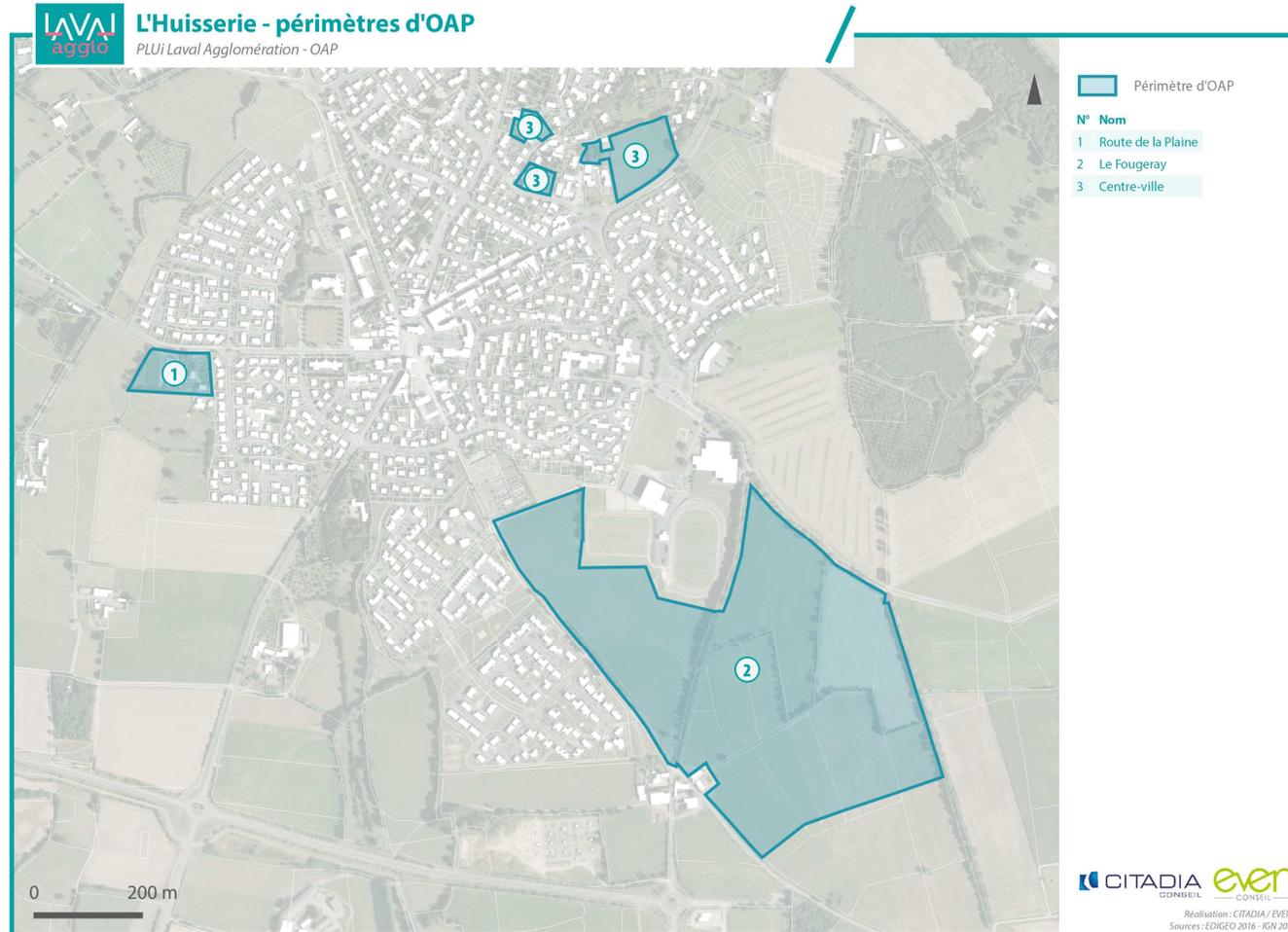
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°35 - L'HUISSERIE – Route de la Plaine

LAVAN
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Route de la Plaine



II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Est du centre-ville de L'Huissierie, l'OAP Route de la Plaine relève d'une opération de requalification urbaine. Le secteur est desservi au Nord par la route de la Plaine et s'insère au sein des quartiers résidentiels de la commune au Nord et à l'Est et de l'espace agricole au Sud et à l'Ouest. Le projet urbain Route de la Plaine contribue aux objectifs du SCoT en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour les communes de première couronne (30% de la production de logements).

Le site, d'une surface d'un hectare, actuellement occupée par une habitation et des serres, est ceinturé par des haies et présente de nombreux espaces végétalisés.

Le traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération le long de la Route de la Plaine est le principal enjeu de cette OAP.



Vue du site (à droite) depuis la route de la Plaine

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Route de la Plaine 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 deux accès depuis la route de la Plaine pour desservir le site : un accès pour desservir l'habitation existante, à l'Est du secteur, un accès pour desservir les nouvelles constructions, à l'Ouest du secteur.

Toutes les haies qui ceignent le secteur devront être préservées. Au sein du site, le projet devra prévoir des espaces de pleine terre végétalisés.

L'aménagement du secteur devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 15 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle mais une offre en logements locatifs sociaux ainsi que des logements adaptés pour les personnes âgées pourra être proposée.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. 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°36

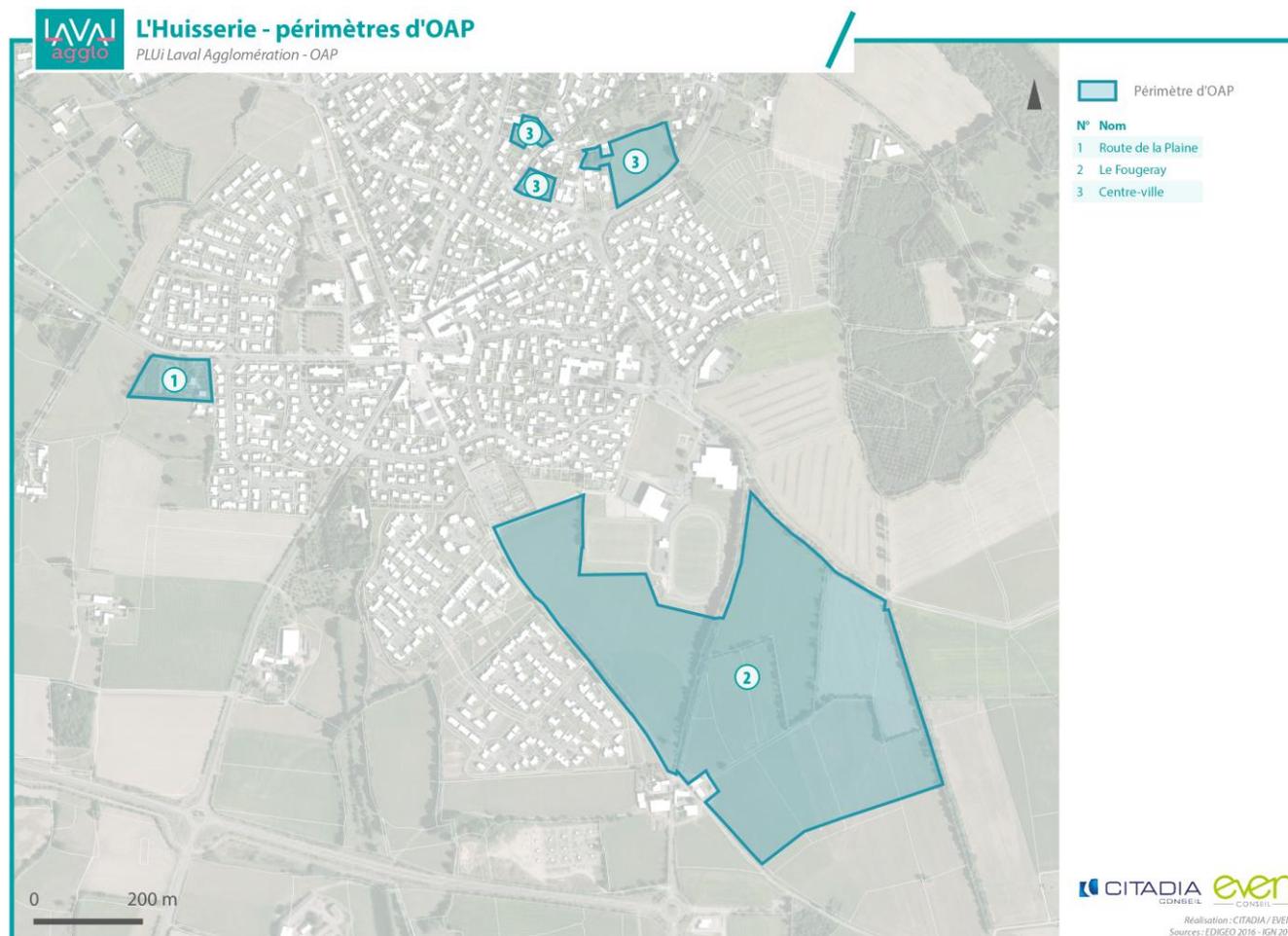
L'Huisserie

Le Fougeray

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 Le Fougeray



II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Ouest de l'agglomération de L'Huisserie, le site de l'OAP Le Fougeray est un projet de développement urbain en extension urbaine. Il s'inscrit en continuité d'un pôle d'équipements sportifs au Nord et de quartiers résidentiels à l'Ouest et au Nord-Ouest (lotissement de La Perrine).

L'OAP Le Fougeray correspond à projet structurant à l'échelle du territoire de Laval Agglomération et répond aux orientations du SCoT des Pays de Laval et de Loiron relatives aux communes de la première couronne. Au Sud et à l'Est, le secteur est entouré de terres agricoles.

Le site, d'une surface de 26,6 hectares, a vocation à accueillir des logements, à l'Est, et des équipements sportifs et de loisirs, à l'Ouest.

Le site est desservi depuis sa limite Ouest par le chemin de La Hamardière et se trouve à proximité de la RD 910 (contournement Sud-Ouest de l'agglomération lavalloise). Au Nord-Est, au contact avec les extensions urbaines en cours de réalisation / commercialisation, il est bordé par le chemin du Fougeray. Au centre du site, un cheminement doux sépare la partie allouée au développement résidentiel et la partie allouée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Celle-ci est bordée par un autre



Accès au site depuis le chemin du Fougeray



Vue du site depuis la rue du Maine

cheminement doux, au Nord.

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement cultivées. Le diagnostic agricole fait état d'une sensibilité forte de l'économie agricole de la commune aux impacts du projet urbain, sur la partie à vocation résidentielle du secteur. Sur la partie Nord, propriété de la commune, aucune sensibilité n'a été identifiée. Une exploitation agricole se trouve à moins de 200 mètres de la frange Ouest du site.

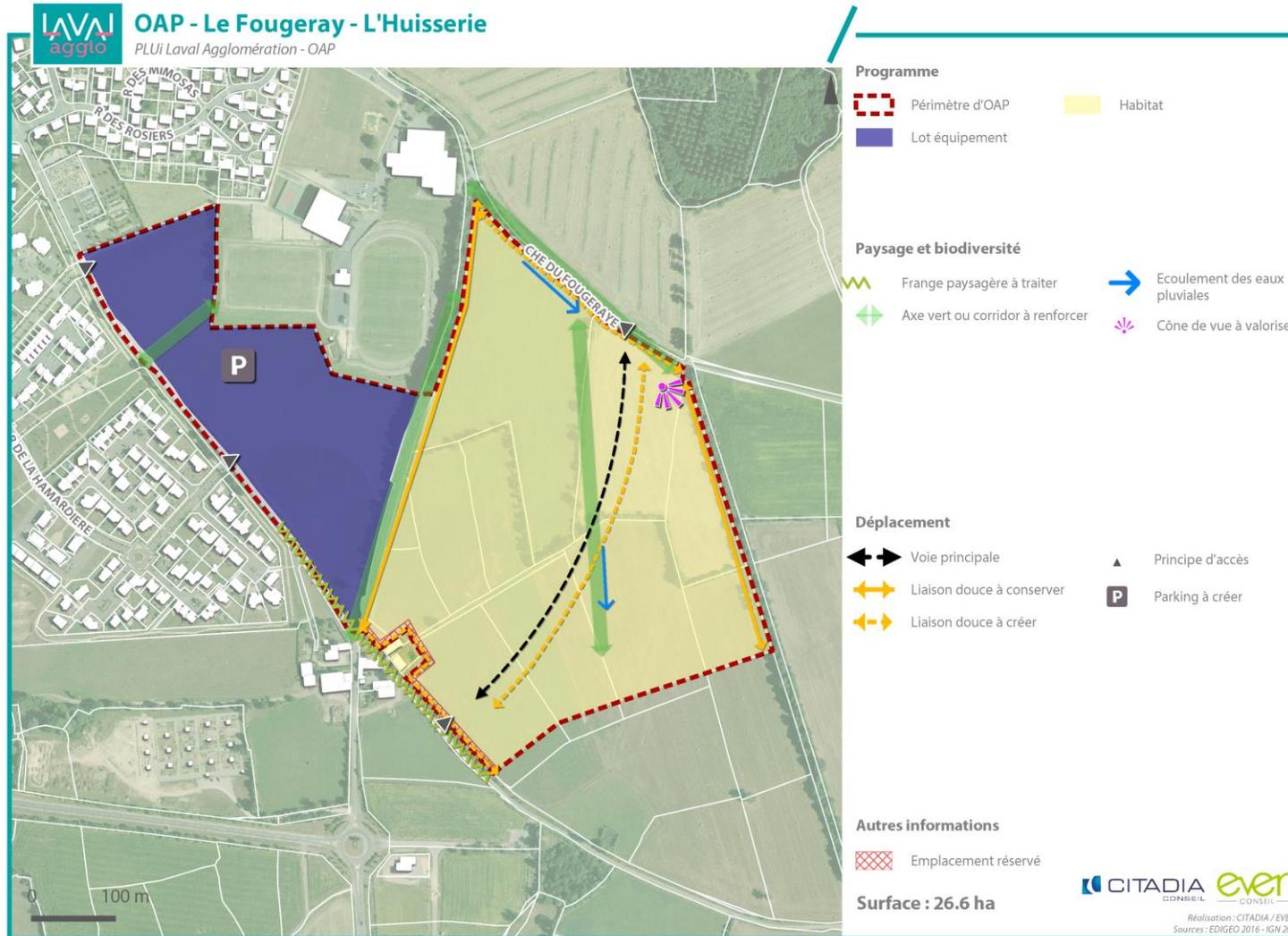
L'empreinte bocagère sur le secteur est importante et des arbres isolés remarquables sont également identifiés. Au point haut du site, au Nord-Est, la perspective permet une vue intéressante sur le grand paysage.

Situé en entrée d'agglomérations (de L'Huissierie et de Laval), en limite directe avec l'espace agricole et marqué par des éléments paysagers structurants, le principal enjeu de l'OAP Le Fougeray repose sur son intégration paysagère et la préservation de son empreinte écologique. La prise en compte des impacts sur l'activité agricole devra également faire l'objet de mesures compensatoires.



Vue du site depuis le chemin du Fougeray

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet 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 pourra proposer quatre accès au site : un accès depuis le chemin du Fougeray au Nord-Ouest permettant la connexion avec le lotissement de La Perrine et trois accès depuis le chemin de La Hamardière. L'aménagement du secteur privilégiera une voie principale de desserte interne entre l'accès au Sud sur le chemin de La Hamardière et l'accès sur le chemin du Fougeray.

Les liaisons douces existantes au Nord-Ouest et au centre du secteur seront préservées. Le maillage sera conforté par la réalisation d'autres cheminements doux le long du chemin de La Hamardière et le long de la voie principale de desserte interne.

L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence et proposera l'aménagement de coulées vertes à l'Ouest, le long du cheminement doux au centre du secteur et à l'Est. Ces coulées vertes s'appuieront, notamment, sur le maillage bocager et sur l'axe d'écoulement des eaux pluviales. Le long du chemin de La Hamardière, l'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.

V. Programmation

D'une surface de 18,6 hectares, la vocation principale de la partie Est du secteur sera résidentielle (zonage 1AUH).

Le potentiel de logements est estimé à environ 300 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. Le projet pourra proposer une offre d'habitats collectifs. La programmation devra proposer 25% de logements sociaux.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. A l'échelle du secteur à vocation résidentiel, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

D'une surface de 8 hectares, la vocation principale de la partie Ouest du secteur est l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs (zonage 1AUL).

Le projet prévoira un espace de stationnement dédié aux équipements sportifs et de loisirs au sein de cette partie du site de l'OAP Le Fougeray.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°37

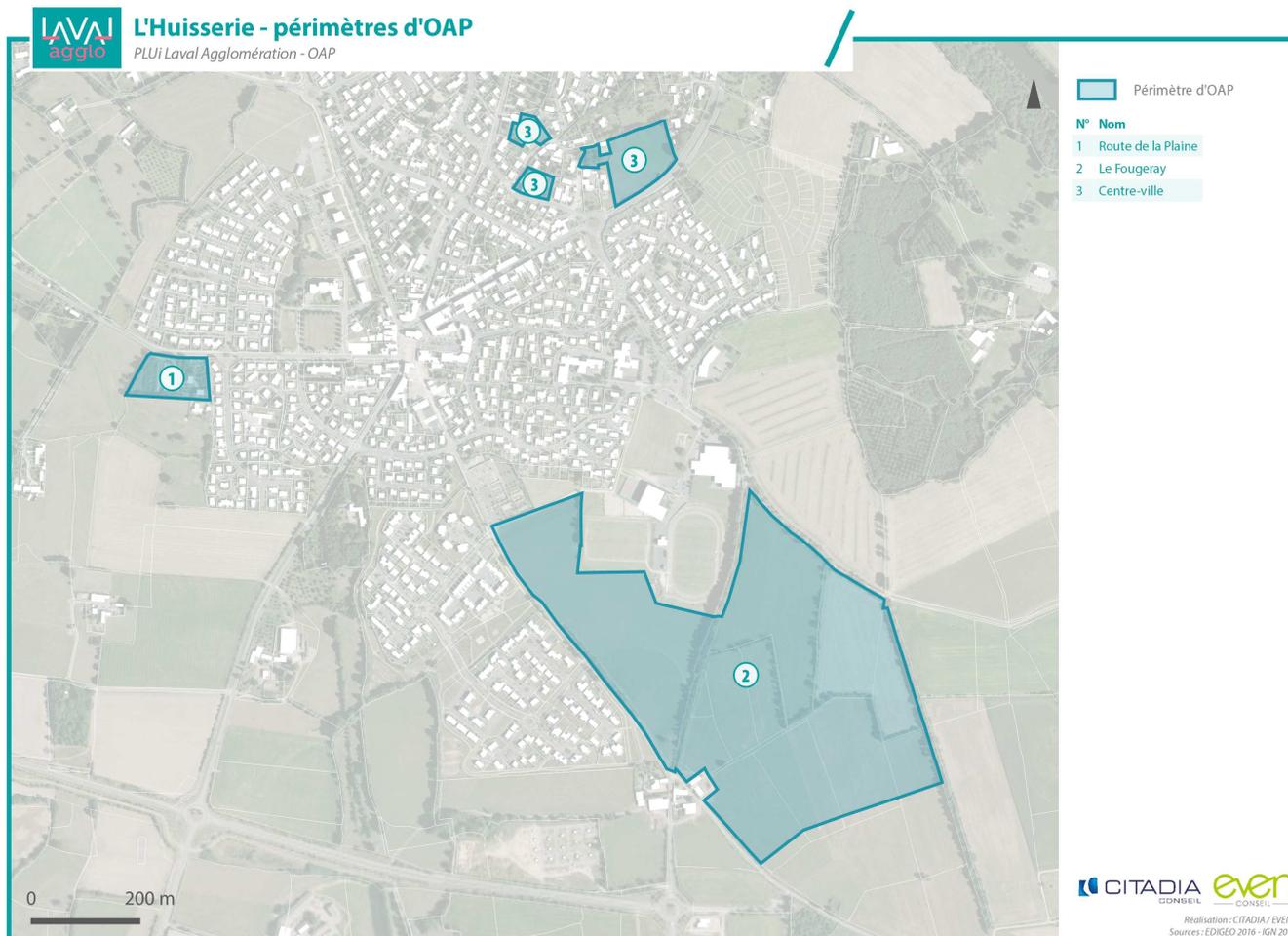
L'Huisserie

Centre-ville

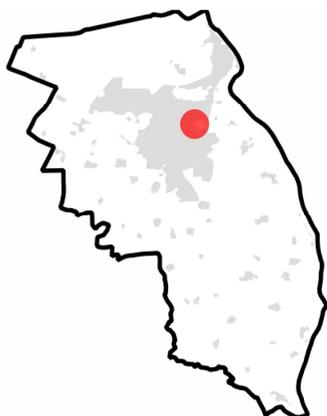


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Centre-ville



II. Contexte et enjeux

Le secteur Centre-ville, objet de la présente OAP, concerne 3 sites représentant une surface totale de 1,9 hectare. Intégrés au maillage urbain du centre-ville de L'Huissierie, ces sites correspondent à des cœurs d'îlots verts (prairies, jardins) et sont destinés à accueillir des opérations de densification urbaine. Ils s'insèrent au sein de quartiers pavillonnaires au Nord-Ouest du centre-ville. Ils détiennent des emplacements stratégiques. Le projet urbain Centre-bourg contribue aux objectifs du SCoT en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour les communes de première couronne (30% de la production de logements).

Ces secteurs se trouvent à environ 500 mètres de l'église :

❶ Site n°1 : La Chevallerie

Secteur d'entrée d'agglomération et d'une surface de 1,4 hectare, le site est longé par la RD 1 reliant le centre-ville à Laval. Espace de prairie, le secteur n'accueille aucune activité agricole. Un ensemble de haies de qualités différentes encadre la parcelle. Le Nord-Ouest est occupé par un espace boisé. Au Nord, un chemin creux relie le domaine de Chantemerle au centre-ville.



Vue du site depuis la RD 1

2 Site n°2 : La Perruche

A l'angle de la rue de la Perruche et du chemin de l'Aître au Dormet, le site, d'une surface d'environ 0,3 hectare, correspond à un jardin (parc) et accueille une habitation. Le patrimoine naturel (présence d'arbres) et bâti (maison de notable – classé élément remarquable à l'inventaire patrimoine de la commune – et annexes, mur en pierres ceinturant la parcelle) devra être parfaitement intégré au projet.



Vue du site depuis la rue de la Perruche



Vue du site à l'angle de la rue de la Perruche et du chemin de l'Aître au Dormet

③ Site n°3 : L'Aître au Dormet

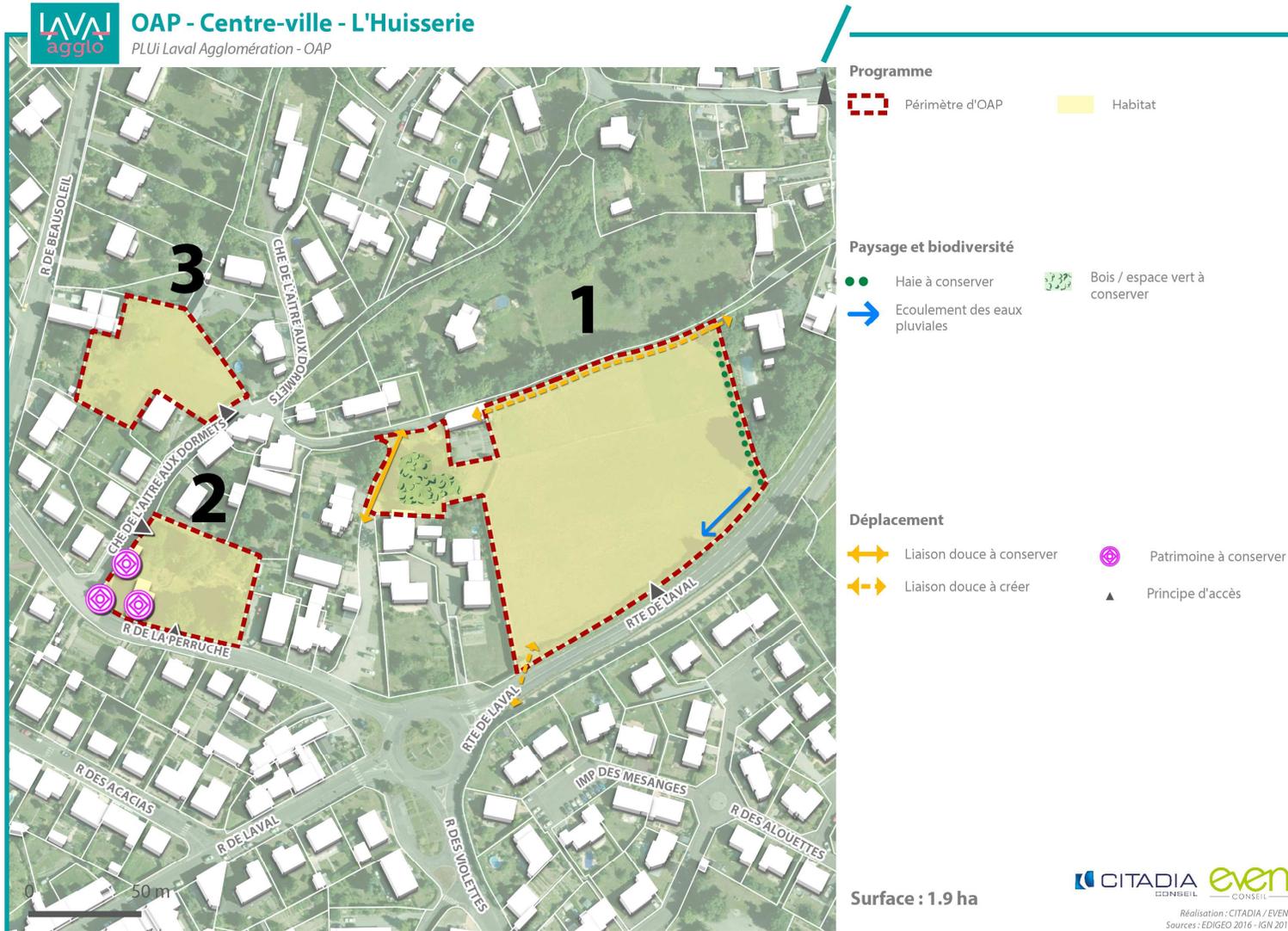
Le site, d'une surface d'environ 0,2 hectare, est un jardin d'une propriété privée et est desservi par le chemin de l'Aître au Dormet. Un ensemble de haies de qualités différentes encadre la parcelle



Vue du site depuis le chemin de l'Aître au Dormet

L'OAP Centre-ville de L'Huisserie repose sur des opérations de densification en cohérence avec le tissu urbain en présence. Chacun des sites devra néanmoins être traité différemment selon son contexte (d'entrée d'agglomération pour le site n°1, patrimonial pour le site n°2).

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 une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

❶ Site n°1 : La Chevallerie

La desserte principale du site se fera par la RD 1. Le maillage de liaisons douces existant au Nord de la parcelle (chemin creux) devra être préservé et le projet devra proposer la réalisation d'un nouveau cheminement au Nord-Ouest du secteur afin de relier la rue de la Perruche au chemine de l'Aître au Dormet. L'aménagement d'un passage sécurisé de la RD 1 devra être prévu pour permettre l'accès à la liaison douce qui longe la RD 1 jusqu'au chemin de Halage.

Au Nord-Ouest du secteur, l'espace boisé sera conservé. A l'Est, les haies seront préservées, voire renforcées.

L'aménagement du site de la Chevallerie devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales, notamment par la mise en place d'un bassin de rétention ou de noues paysagères.

❷ Site n°2 : La Perruche

Deux accès pourront être réalisés : un depuis la rue de la Perruche et un second depuis le chemin de l'Aître au Dormet.

Le projet devra prévoir des espaces végétalisés au sein du secteur, notamment en préservant des éléments boisés existants.

La maison de notable identifiée comme patrimoine remarquable devra être conservée. Le projet devra favoriser le maintien des murs qui ceinturent la parcelle. Toutefois, un percement pourra être réalisé qui permettra l'accès aux nouvelles constructions. L'abaissement du mur pourra être autorisé afin de bénéficier des principes bioclimatiques. Tout abaissement devra être justifié et présenter une harmonie avec la hauteur des éléments contigus du mur.

L'aménagement du site de la Perruche devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales.

❸ Site n°3 : L'Aître au Dormet

Un seul accès sera réalisé depuis le chemin de l'Aître au Dormet.

Le projet devra prévoir des espaces végétalisés au sein du secteur, notamment par la préservation de haies.

L'aménagement du site de la Perruche devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

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

❶ Site n°1 : La Chevallerie

Le potentiel de logements est estimé à environ 35 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre d'habitats collectifs.

Au sein des unités foncières, le projet devra prévoir deux places de stationnement par logement. A l'échelle du site, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

❷ Site n°2 : La Perruche

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

Au sein des unités foncières, le projet devra prévoir deux places de stationnement par logement.

❸ Site n°3 : L'Aître au Dormet

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

Au sein des unités foncières, le projet devra prévoir deux places de stationnement par logement.

A map of the Louverné territory, showing various urban planning zones highlighted in yellow and green. The map is overlaid with a network of roads and a large white text overlay.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°38

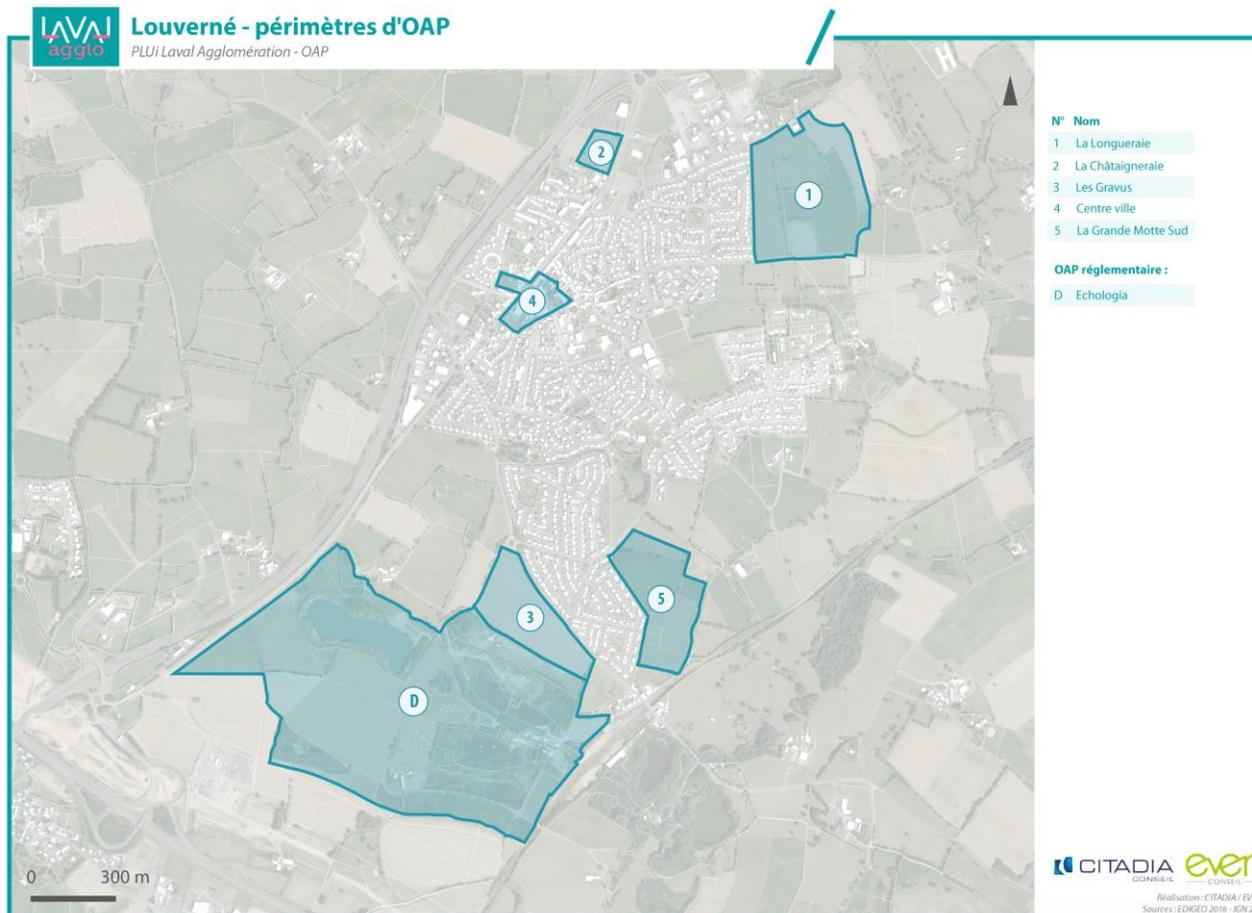
LOUVERNÉ

La Longueraie

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 Longueraie



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Est de la commune, le site de La Longueraie s'insère au sein de quartiers résidentiels à l'Ouest et au Sud, de la zone d'activités Pont Martin au Nord et de l'espace agricole à l'Est. Ce projet en extension urbaine est bordé au Nord par l'avenue des Cyprès et au Sud par la RD 275 (rue Alexandre Dumas) reliant Louverné à La Chapelle-Anthénaise. En bordure Est, marquant la limite actuelle de l'agglomération, un chemin piétonnier présente un parcours Nord – Sud depuis les deux axes routiers desservant le site.

D'une surface de 17,8 hectares, le site est actuellement utilisé pour de l'agriculture d'élevage et de culture. Une partie des parcelles concernées est la propriété de la commune et sont mise à disposition auprès de l'exploitant agricole. Une autre partie fait l'objet d'un bail précaire. Les parcelles situées en limite Est du secteur présentent une sensibilité forte (diagnostic agricole) en raison de pertes récentes successives et à venir de foncier pour l'exploitant en présence.

Le secteur est caractérisé par la présence d'un maillage bocager important.

Le site de la Longueraie marquera la nouvelle limite Est de l'agglomération louvernéenne, en entrée d'agglomération. Au-delà, un projet de rocade permettant la jonction entre la RD 275 et la RN 162 doit susciter un traitement paysager et l'aménagement d'un espace tampon avec le nouveau quartier afin de réduire les nuisances liées à cette nouvelle infrastructure routière. En lien avec la coulée verte au Sud du secteur, la préservation du maillage bocager en présence afin de renforcer la trame verte et bleue de la commune est un autre objectif de cette OAP.



Vue du site depuis l'avenue des Cyprès

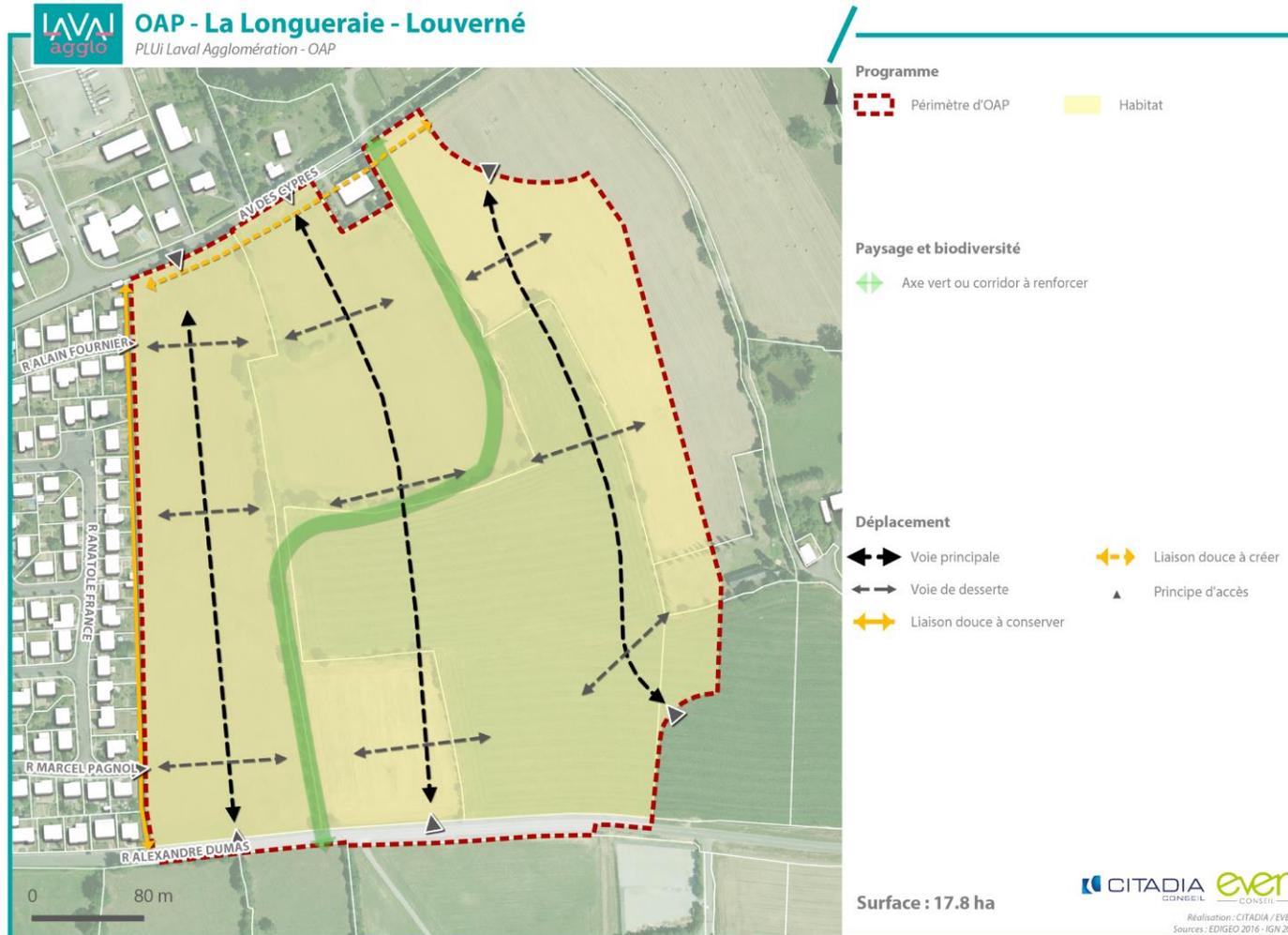


Vue du site depuis la rue Alexandre Dumas



Vue du site depuis la rue Marcel Pagnol

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur La Longeraie 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.

Huit accès au site pourront être réalisés :

- trois accès, au Nord, depuis l'avenue des Cyprès,
- deux accès, à l'Ouest, en continuité avec le quartier résidentiel voisin au niveau de la rue Alain Fournier et de la rue Marcel Pagnol,
- trois accès, au Sud, depuis la rue Alexandre Dumas (RD 275).

L'aménagement du site privilégiera la réalisation de deux ou trois voiries principales de desserte interne selon un axe Nord – Sud, reliant les différents points d'accès au site. Suivant un axe Est – Ouest et connectant le secteur au quartier résidentiel à l'Ouest, un système de voiries secondaires de desserte interne devra être proposé. Le cheminement piéton en bordure du site à l'Ouest sera conforté par la réalisation d'une nouvelle liaison douce le long de l'avenue des Cyprès à laquelle il sera relié.

Du Nord au Sud, en s'appuyant sur le maillage bocager existant, un corridor vert sera réalisé notamment par des nouvelles plantations. Des percements de cet axe vert seront permis afin de permettre la réalisation de la voirie interne. Son point d'attache avec la rue Alexandre Dumas devra être aménagé de façon à permettre une connexion sécurisée avec le tracé du chemin de randonnée. Cet aménagement s'intégrera dans une restructuration de cet axe qui marquera la nouvelle entrée d'agglomération.

Le projet pourra proposer l'aménagement d'une centralité de quartier (espaces publics, parc...) au sein du site.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 350 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre en habitat collectif. A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 20 logements par hectare. La programmation devra proposer 20% de logements sociaux.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

A map of the Louverné territory, showing various urban planning zones highlighted in yellow and green. The map is overlaid with a network of roads and administrative boundaries.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°39

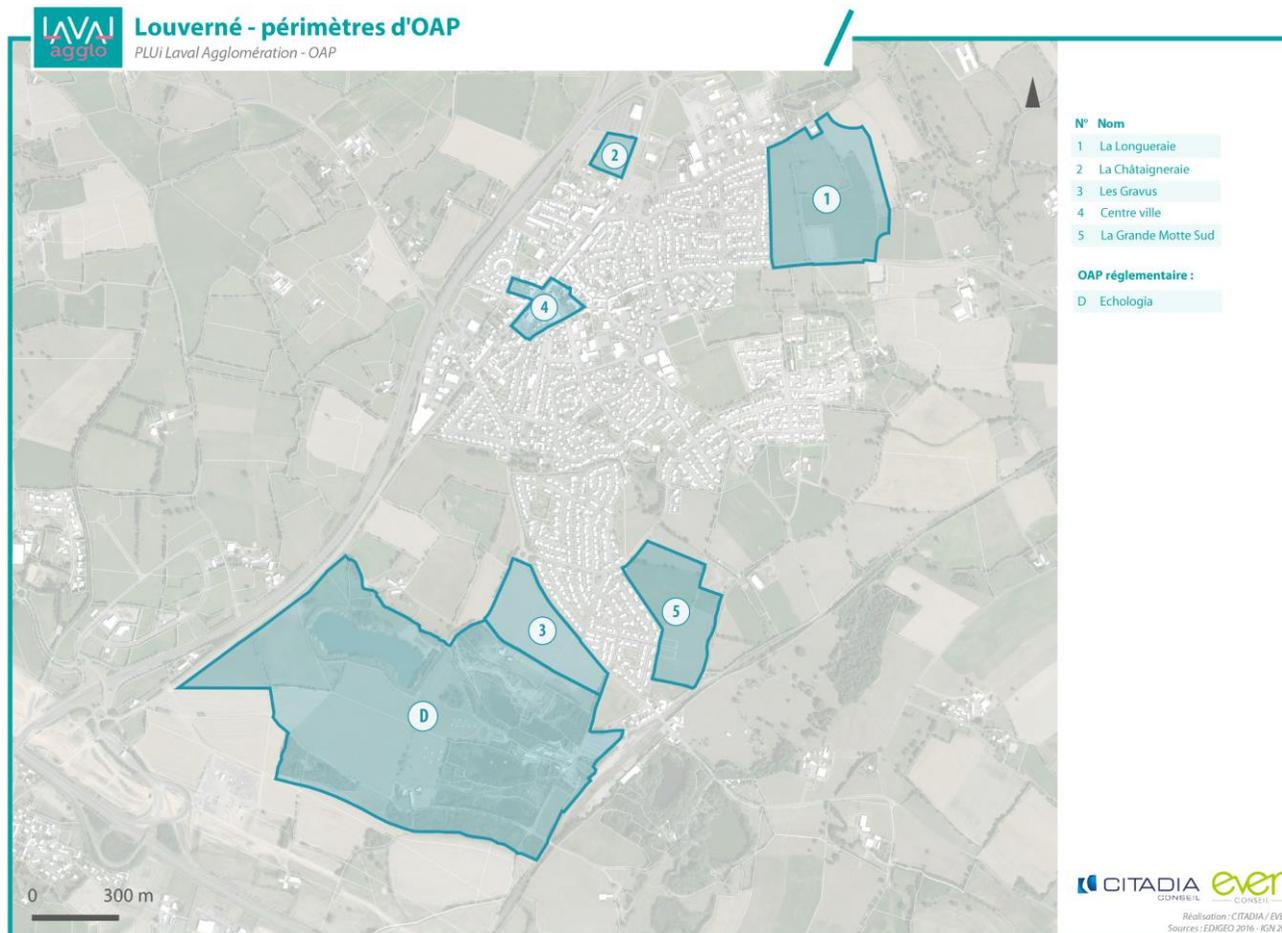
LOUVERNÉ

La Châtaigneraie

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 Châtaigneraie



II. Contexte et enjeux

Situé en entrée d'agglomération au Nord du centre-ville de Louverné, le secteur s'insère dans un espace urbanisé entre la RN 162 à l'Ouest et la rue Nationale à l'Est.

D'une surface de 1,5 hectare et à proximité directe de la salle des Pléiades (au Nord), l'aménagement du site devra assurer une liaison avec le tissu bâti de l'agglomération louvernéenne.

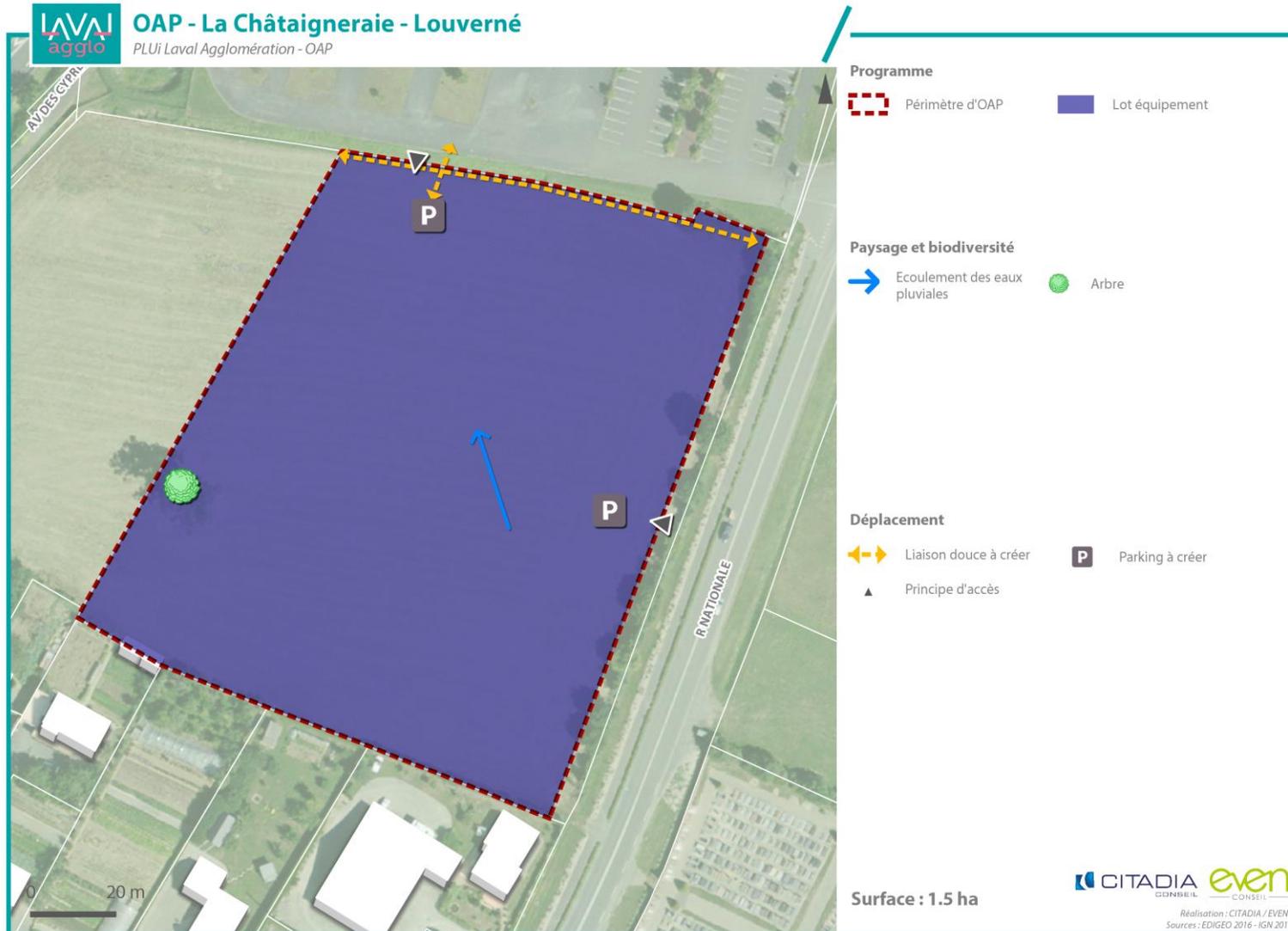
Depuis l'Est, le secteur est desservi par une liaison douce.

Actuellement occupé par une activité agricole de culture (mise à disposition par la commune, propriétaire de la parcelle), le secteur a vocation à accueillir des équipements.



Vue depuis la rue Nationale

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le site de l'OAP La Châtaigneraie 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 deux accès depuis la rue Nationale, à l'Est et au Nord du site.

La perméabilité piétonne du secteur se traduira par la réalisation de liaisons douces en limite Nord du site.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur est l'accueil d'équipements (zonage AUL).

Le projet pourra proposer des espaces de stationnement au Nord et à l'Est du secteur.

A map of the Louverné territory, showing various urban planning zones highlighted in yellow and orange. The map is overlaid with a network of roads and a grid.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°40

LOUVERNÉ

Les Gravus

A small, solid yellow horizontal bar.

PLUi

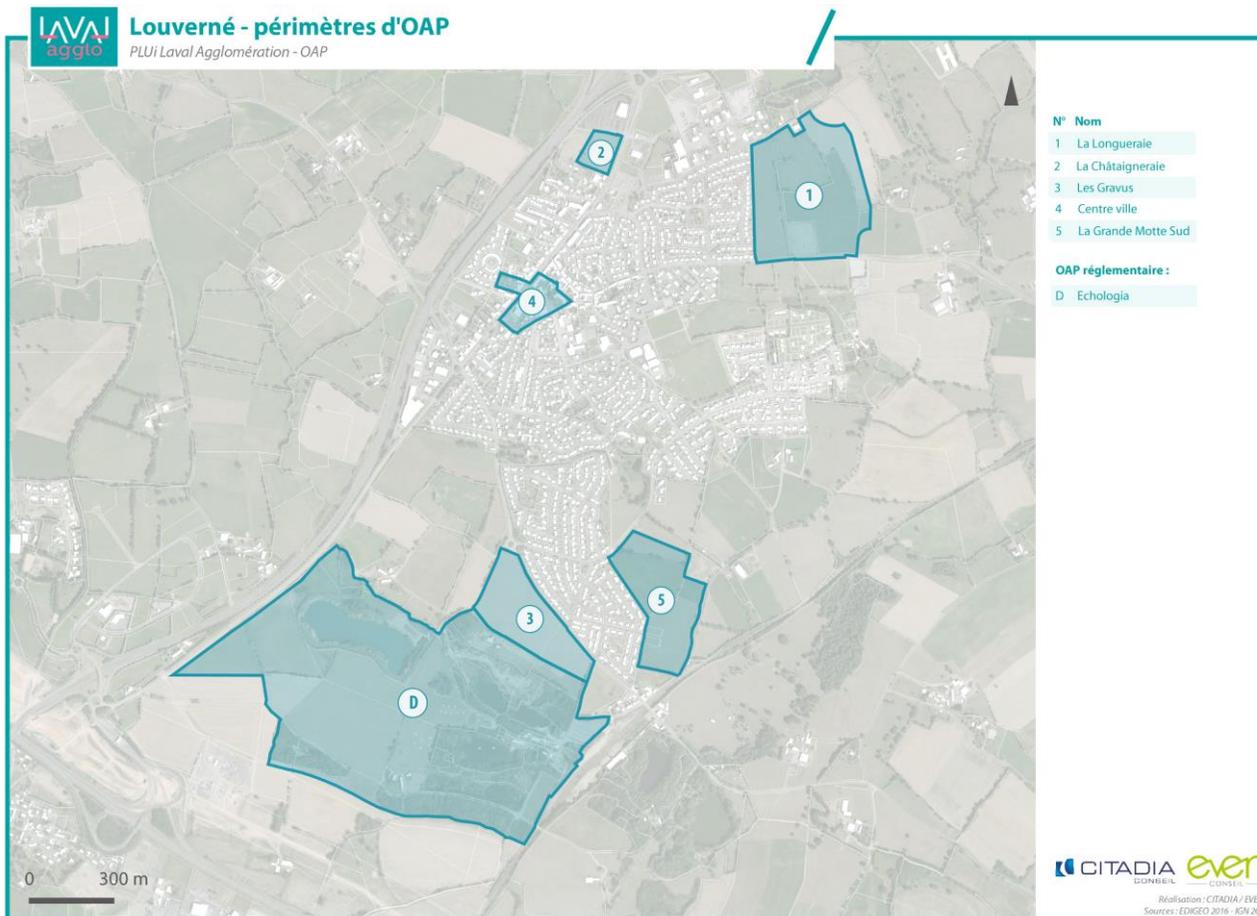
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°40 - LOUVERNÉ – Les Gravus

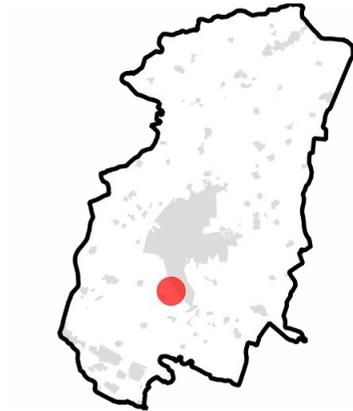
LAVA
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Les Gravus



II. Contexte et enjeux

Situé au Sud du centre-ville de Louverné, le site de l'OAP Les Gravus s'insère en entrée d'agglomération, le long de la RD 131 qui relie la commune à Argentré. Il est également desservi par la gare TER de Louverné qui se trouve à proximité. Les accès à la RN 162 et à l'A 81 se trouvent également proches du site.

D'une surface de 8,3 hectares, le projet consiste en l'aménagement d'un site afin d'y accueillir des équipements sportifs et de loisirs, apportant ainsi une transition entre les quartiers résidentiels au Nord et ECHOLOGIA au Sud.

Le secteur est actuellement occupé par une activité agricole de culture. L'ensemble des parcelles concerné par l'OAP est propriété de la commune et est exploité avec un bail précaire et aucune transmission de l'exploitation agricole n'est envisagée. Le diagnostic agricole n'a pas identifié d'enjeu relatif à la protection de l'activité agricole en place.

Les espaces limitrophes du site ECHOLOGIA au Sud du secteur sont concernés par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) "Carrières et fours à chaux de Louverné". En limite Est, une haie remarquable longe la voie d'accès au site ECHOLOGIA.

Le projet repose sur l'aménagement d'un espace de liaison entre les aménités paysagères du site ECHOLOGIA et l'agglomération de Louverné.

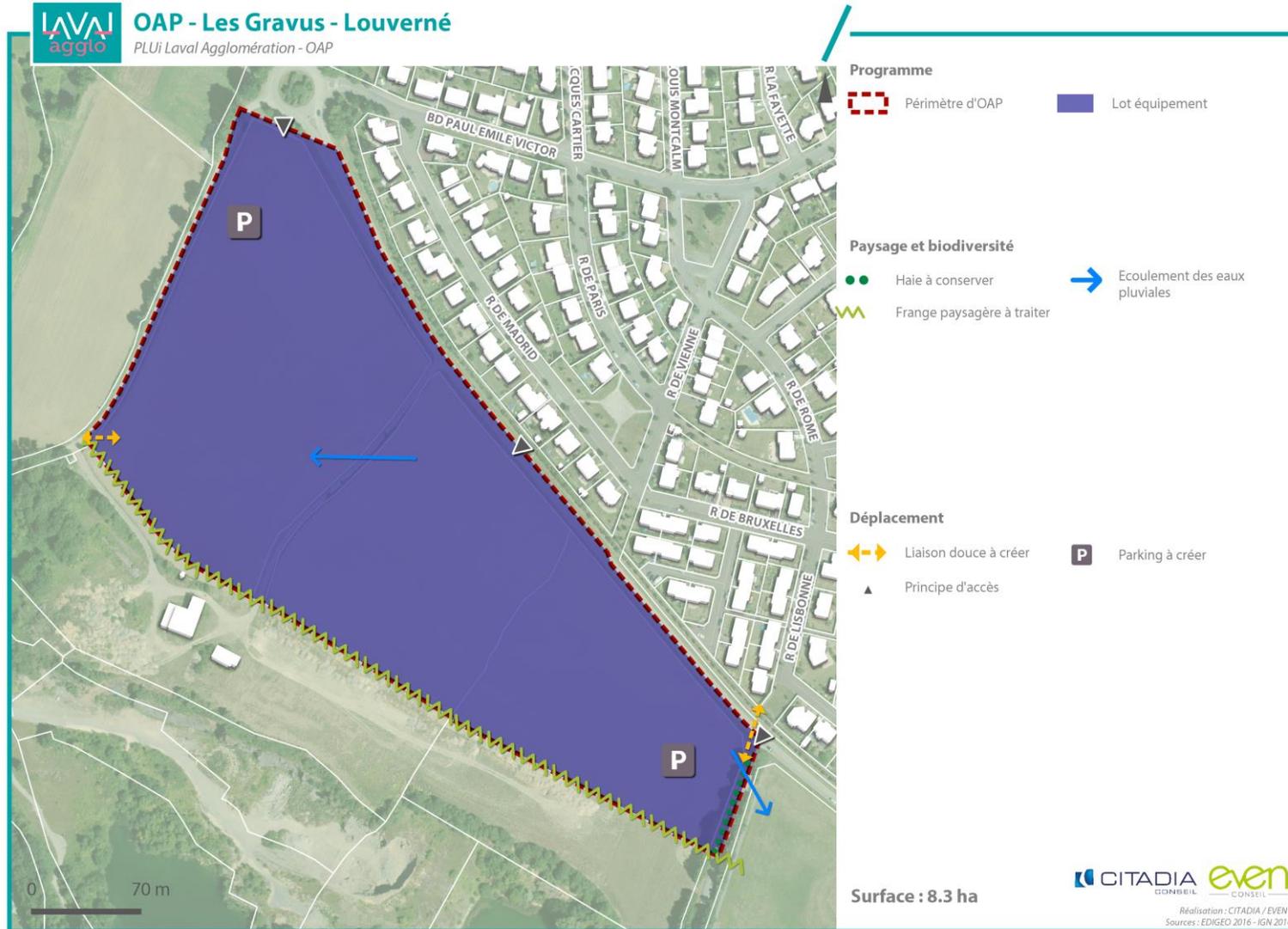


Vue du site (à droite) depuis la RD 131



Accès au site (à droite) depuis la RD 131

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Les Gravus 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. Il est également desservi par une ligne TER depuis la gare de Louverné qui se trouve à moins de 500 mètres.

Trois accès au site pourront être réalisés depuis la RD 131, dont un au Sud-Est au niveau de la voie d'accès au site ECHOLOGIA. L'aménagement de cet accès comprendra la création d'une liaison douce depuis la rue de Lisbonne. Au Sud-Ouest, le site sera connecté au chemin menant au ruisseau du Malbenet par une autre liaison douce.

En limite Est, la haie existante sera conservée. Au Sud, la limite avec le site ECHOLOGIA sera traitée afin de proposer une transition paysagère.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur est l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs (zonage AUL).

L'aménagement du site devra prévoir un espace de stationnement dimensionné aux activités futures au Sud-Est du secteur.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°41

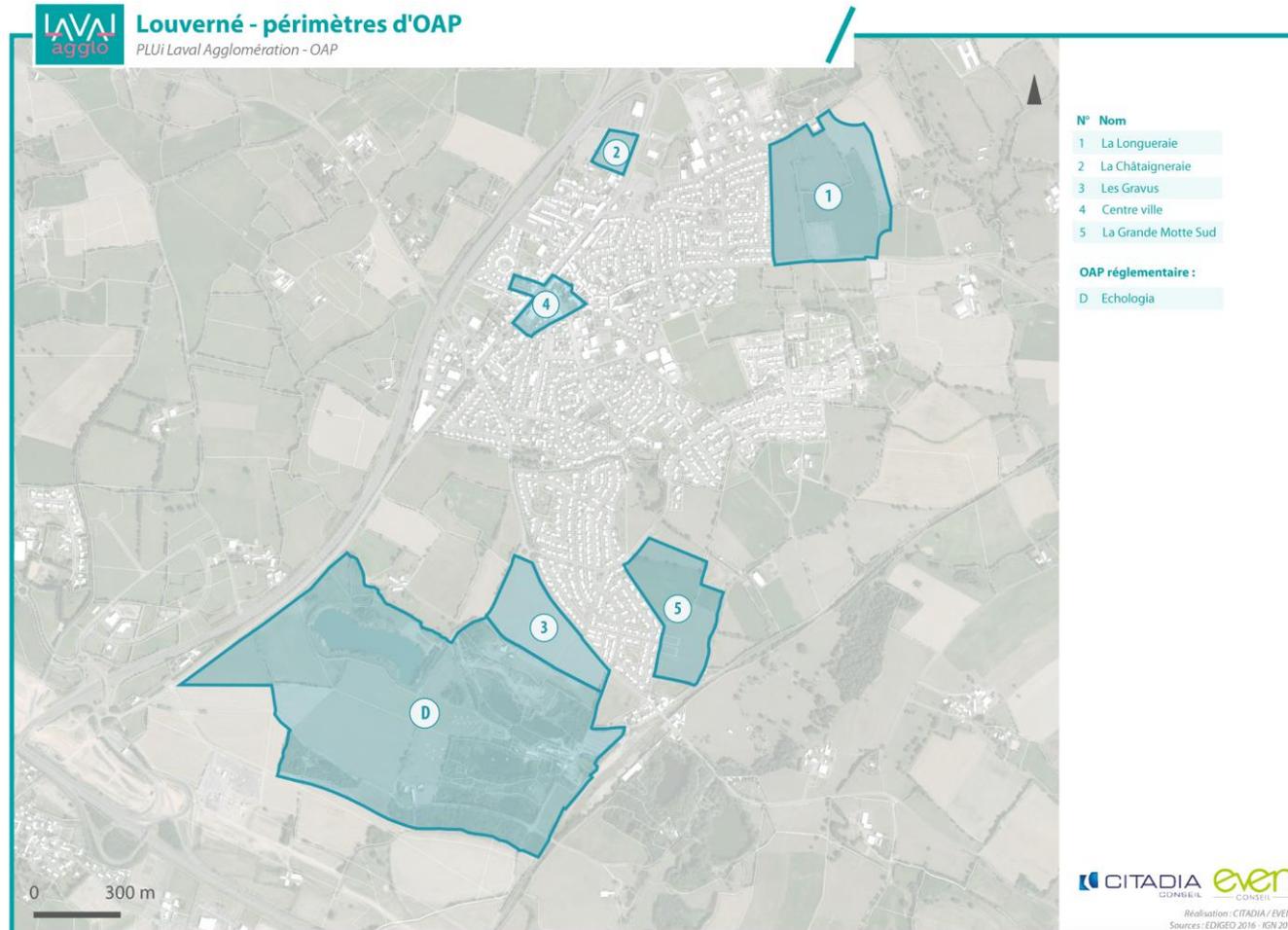
LOUVERNÉ

Centre-ville

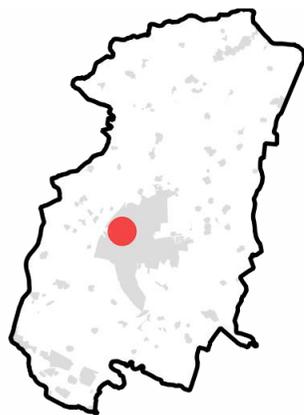


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Centre-ville



II. Contexte et enjeux

Le secteur Centre-ville, objet de la présente OAP, concerne un périmètre localisé de part et d'autre de la rue Nationale et autour de l'Église.

L'OAP Centre-ville traduit les enjeux du projet urbain initié par la commune de Louverné et qui vise à redynamiser et renforcer le commerce, à densifier l'habitat et à créer un espace de rencontre en y aménageant des lieux conviviaux. A cet effet, une liaison douce est aménagée le long de la rue Nationale.

D'une surface de 3 hectares, ce secteur est destiné à accueillir des opérations de densification et de requalification urbaine. A vocation mixte, le projet permettra de répondre aux objectifs du SCoT en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour les communes de première couronne (30% de la production de logements).

Huit éléments patrimoniaux bâtis, intéressants et remarquables, ont été recensés au sein du périmètre.



Vue du site depuis la rue Nationale

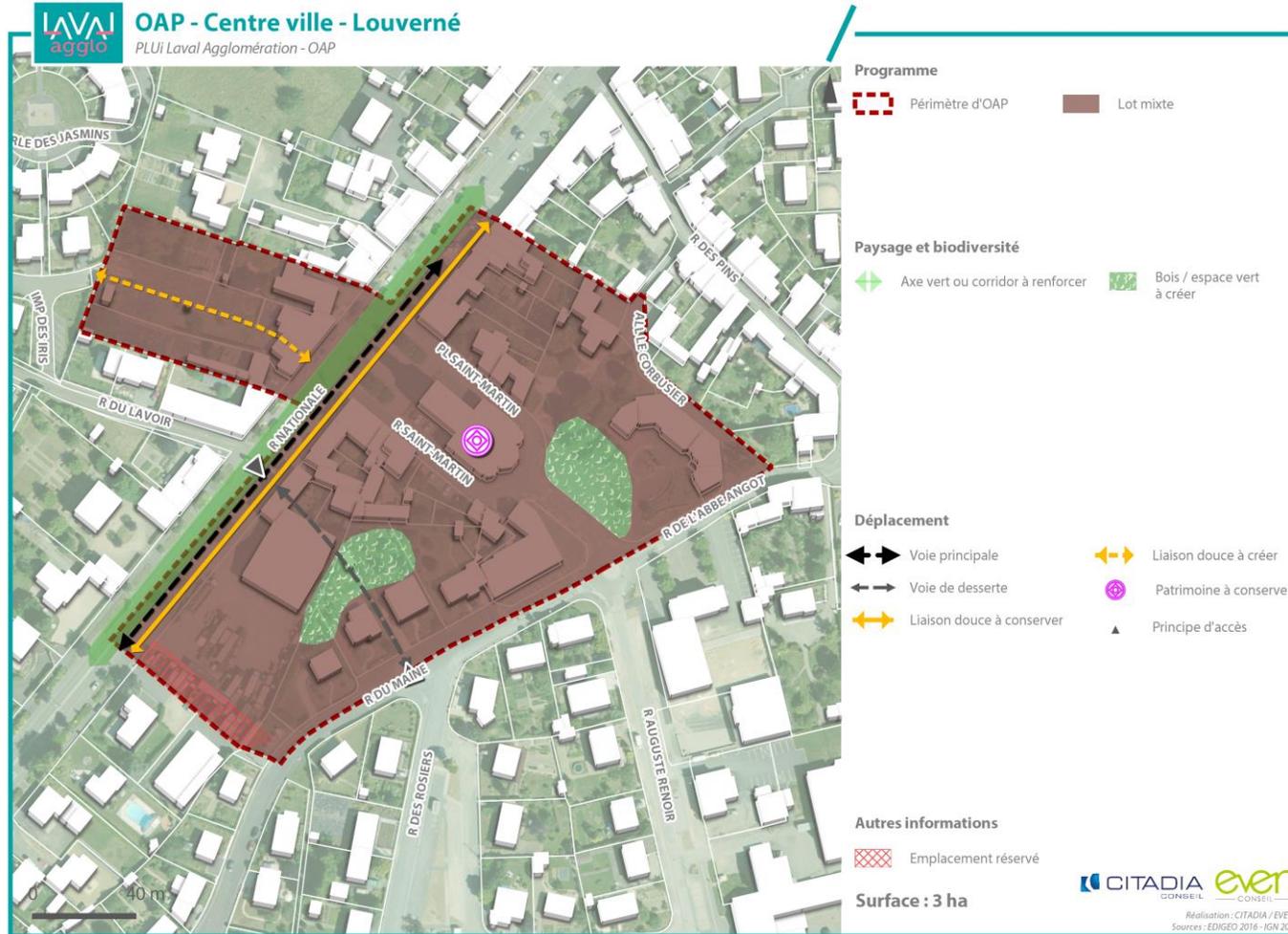


Vue du site depuis la rue Nationale



Vue du site depuis la rue Nationale

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de projet 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 desserte actuelle du site sera complétée par deux nouveaux accès qui seront aménagés depuis la rue Nationale et la rue du Maine. Ces accès seront les points d'attache d'une nouvelle voie qui sera réalisée. La rue Nationale sera confortée comme axe majeur de la centralité de la commune. Autour de l'église, le projet proposera un nouveau plan de circulation.

La requalification du centre-ville de Louverné devra proposer le réaménagement d'espaces publics, notamment de la rue Nationale. Au Sud-Est du secteur, les parcelles non bâties occupées actuellement par du stationnement de poids lourds devront accueillir des nouvelles constructions à vocation mixte permettant l'accueil de nouveaux logements, de commerces et d'équipements. Les nouvelles constructions qui seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain pourront prévoir des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Le projet recherchera l'intégration du patrimoine bâti intéressant et remarquable identifié à l'inventaire communal. Ces éléments patrimoniaux devront être conservés.

Au sein du secteur, des cœurs d'ilots végétalisés seront créés afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

V. Programmation

La vocation de ce secteur sera mixte : résidentielle, activités, équipements (zonage UA-2).

Le potentiel de logements est estimé à environ 100 logements.

Le projet devra privilégier une offre de stationnement pour l'usage des chalands (type stationnement minute) et recherchera à limiter l'offre de stationnement résidentiel sur l'emprise publique.

A map of the Louverné territory, showing various urban planning zones highlighted in yellow and orange against a blue background. The map includes roads and geographical features.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°42

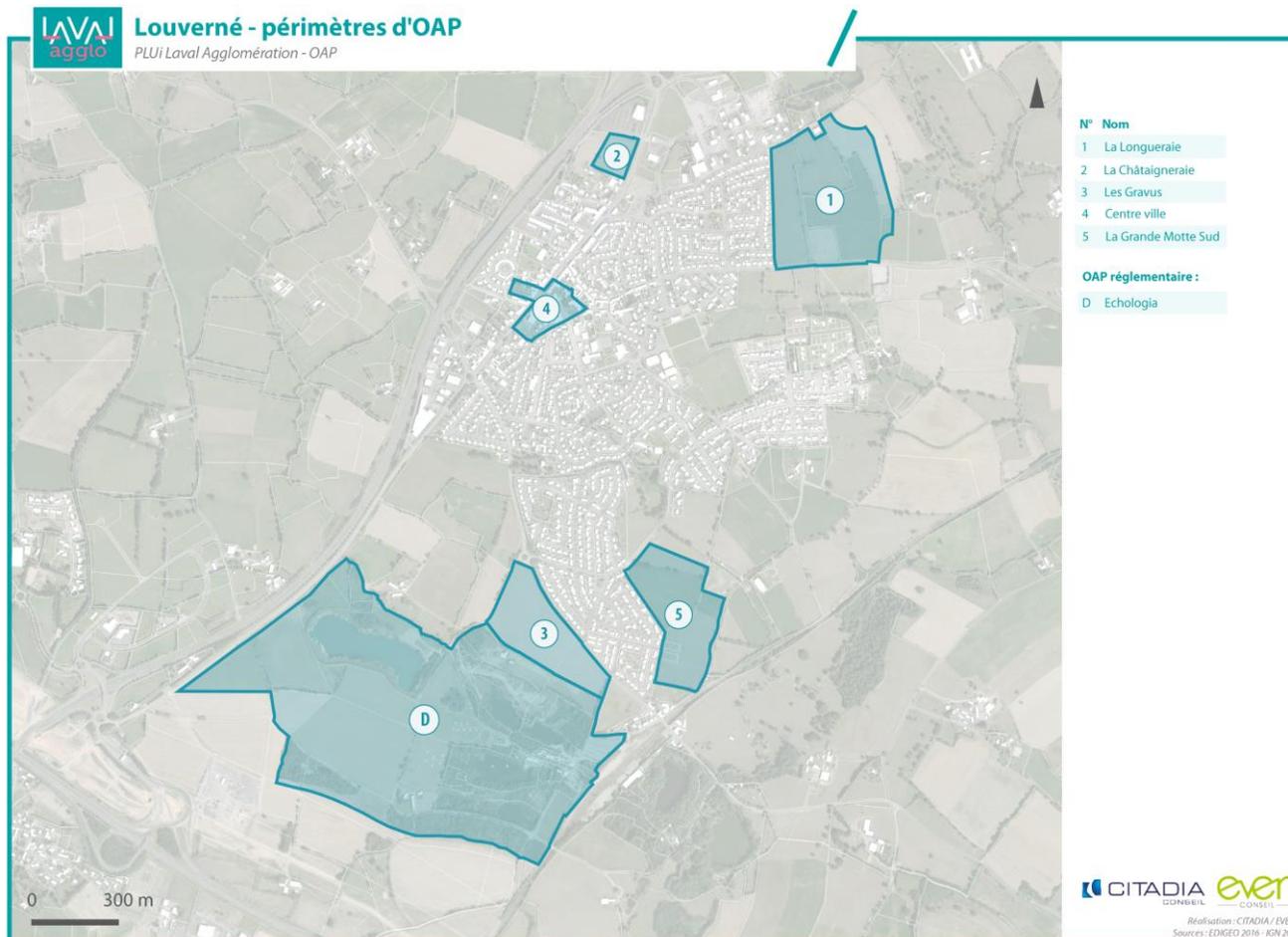
LOUVERNÉ

La Grande
Motte Sud

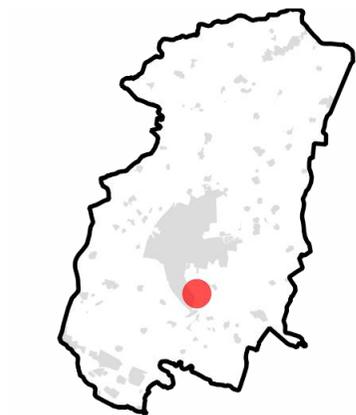
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP La Grande Motte Sud



II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Est de la commune, le site de La Grande Motte Sud s'inscrit en extension du quartier résidentiel qui se situe au Sud du Boulevard Paul Émile Victor Situé. Il est desservi au Nord-Ouest par la rue des Vallons. Au Sud du secteur, la gare TER de Louverné se trouve à moins de 200 mètres. La ligne de chemin de fer borde le secteur à l'extrême Sud-Est du site. Un maillage de liaisons douces existe sur toute la limite Ouest du secteur et au Nord le long de la rue des Vallons.

D'une surface de 9,8 hectares, le site est actuellement utilisé pour de l'agriculture d'élevage. Un siège d'exploitation agricole se trouve à proximité (rayon inférieur à 200 mètres) du secteur de projet. Les impacts du projet sur l'activité agricole en présence ne relèvent pas d'une sensibilité importante et aucune transmission de l'activité n'est prévue. Les parcelles concernées sont la propriété de la commune et font l'objet de baux précaires.

Le secteur est délimité, à l'Est, par une coulée verte et bleue correspondant à un vallon (ruisseau du Quartier) qui offre des perspectives notamment depuis la rue des Vallons, au Nord et au Sud, par un maillage bocager qui constitue un corridor écologique local. Au sein du site, des haies traversantes et un cours d'eau intermittent (affluent du ruisseau du Quartier) s'inscrivent dans la qualité paysagère du secteur.

L'adaptation à la topographie du site afin de préserver les perspectives vers le vallon et le renforcement de la qualité du maillage bocager sont les enjeux principaux du projet d'aménagement du secteur.

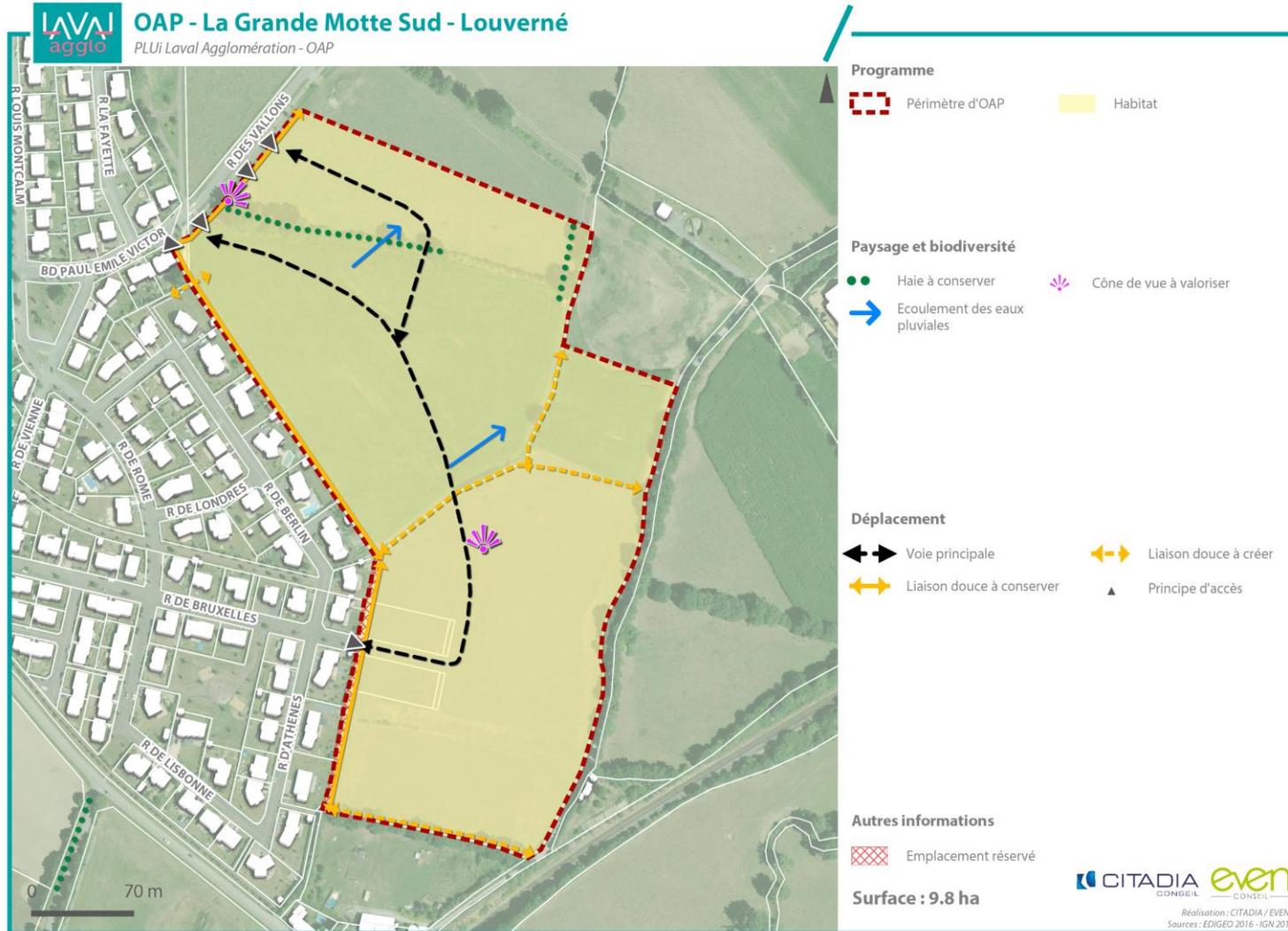


Vue du site depuis la rue de Bruxelles



Vue du site depuis la rue des Vallons

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur La Grande Motte Sud 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. Il est également desservi par une ligne TER depuis la gare de Louverné qui se trouve à moins de 200 mètres depuis le Sud du secteur.

Cinq accès au site pourront être réalisés : quatre depuis la rue des Vallons au Nord-Ouest du secteur et un au Sud-Ouest depuis la rue de Bruxelles. Le projet proposera une voirie principale de desserte interne traversant le site du Nord au Sud depuis l'accès rue de Bruxelles vers les accès rue des Vallons. Le maillage de liaisons douces existant devra être complété par l'aménagement de nouveaux axes au sein du secteur et en limite Sud.

Au sein du site, le projet recherchera à préserver les haies, potentiels gîtes pour la faune et structures épuratrices et anti érosives.

La hauteur des nouvelles constructions devra s'adapter au relief pentu afin de préserver les perspectives depuis les limites du secteur. Leur orientation devra permettre des vues sur le vallon.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 200 logements. Le projet devra proposer une typologie de logements diversifiée (habitat individuel, individuel groupé et petit collectif) permettant une variation des densités au sein du secteur. La programmation devra proposer 20% de logements sociaux.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés. Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement.

A map of the Louvigné intercommunal area, showing various zones highlighted in yellow and green. The map is overlaid with a network of roads and a grid.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°43

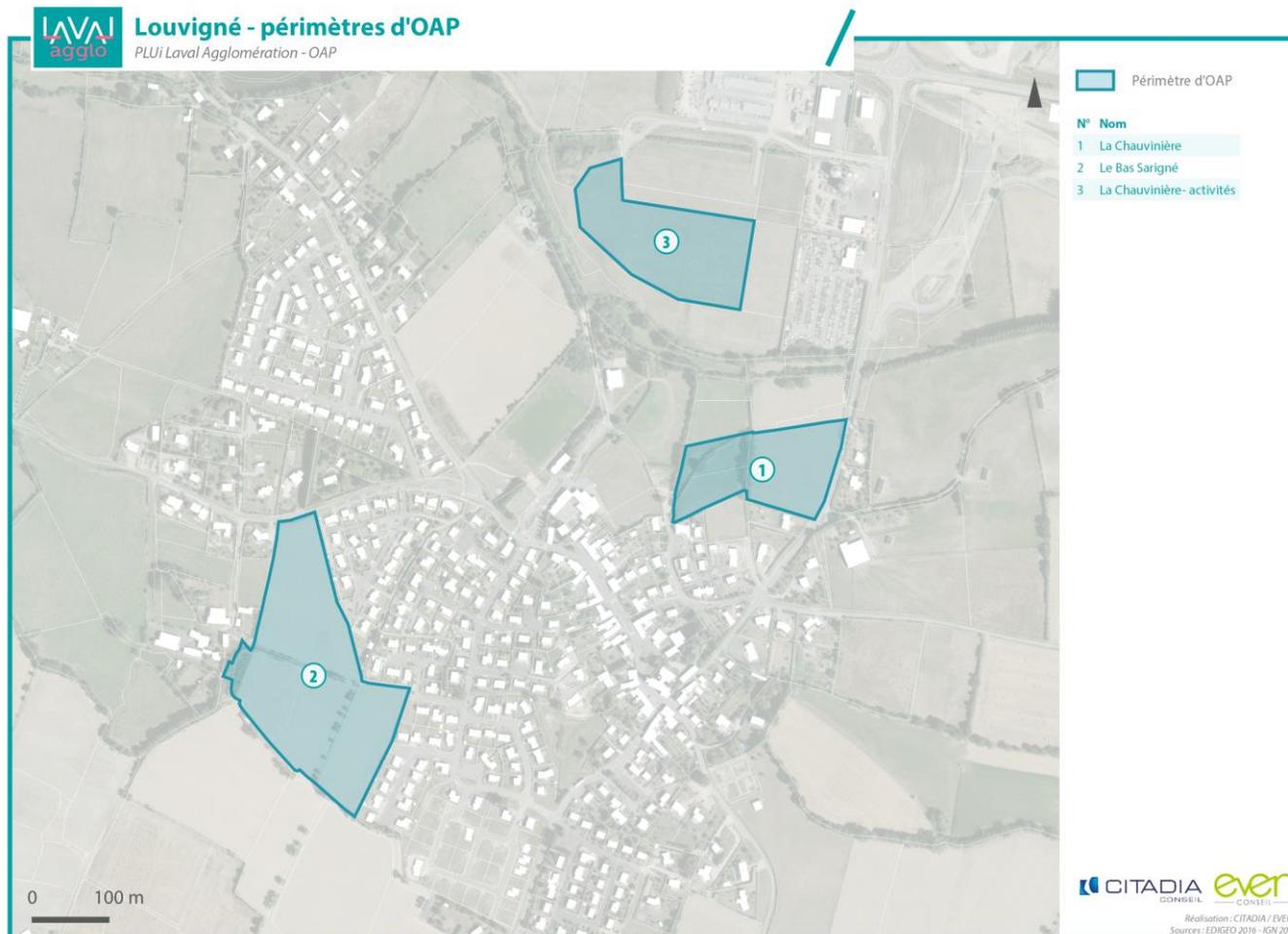
LOUVIGNÉ

La Chauvinière

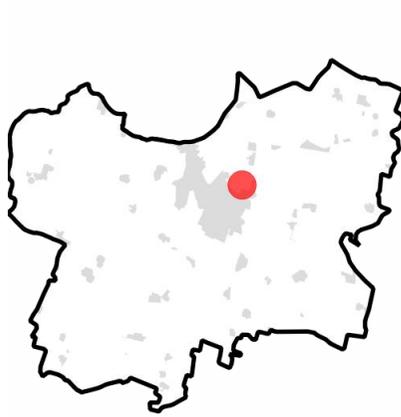
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP La Chauvinière



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord de la commune, le secteur de la Chauvinière prend place en continuité de l'enveloppe urbaine de Louvigné et s'insère entre un secteur résidentiel au Sud, la zone d'activités de la Chauvinière au Nord et des espaces agricoles à l'Est et à l'Ouest.

Ce projet en extension urbaine est bordé à l'Est par la RD 131 (route d'Argentré).

Les parcelles correspondent actuellement à des surfaces cultivées. Le diagnostic agricole n'a identifié aucune sensibilité des impacts liés à l'urbanisation du site sur l'économie agricole de la commune. Néanmoins, le périmètre de l'OAP intercepte le rayon de 200 mètres d'un site secondaire d'exploitation agricole spécialisé dans l'élevage équin.

D'une surface de 2 hectares, le site est séparé de la zone d'activités au Nord par la trame verte et bleue constituée par le ruisseau de la Chauvinière et de sa ripisylve. La trame bocagère du site s'articule autour de deux haies suivant un axe Nord – Sud à l'Ouest et au centre. La limite Ouest du site est concernée par des espaces humides qui ne constituent pas de zones humides.

Le secteur est impacté par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'église Saint-Martin est inscrite monument historique depuis 2018).

Situé en entrée d'agglomération, le secteur de La Chauvinière marquera la limite Nord de l'enveloppe urbaine de Louvigné.

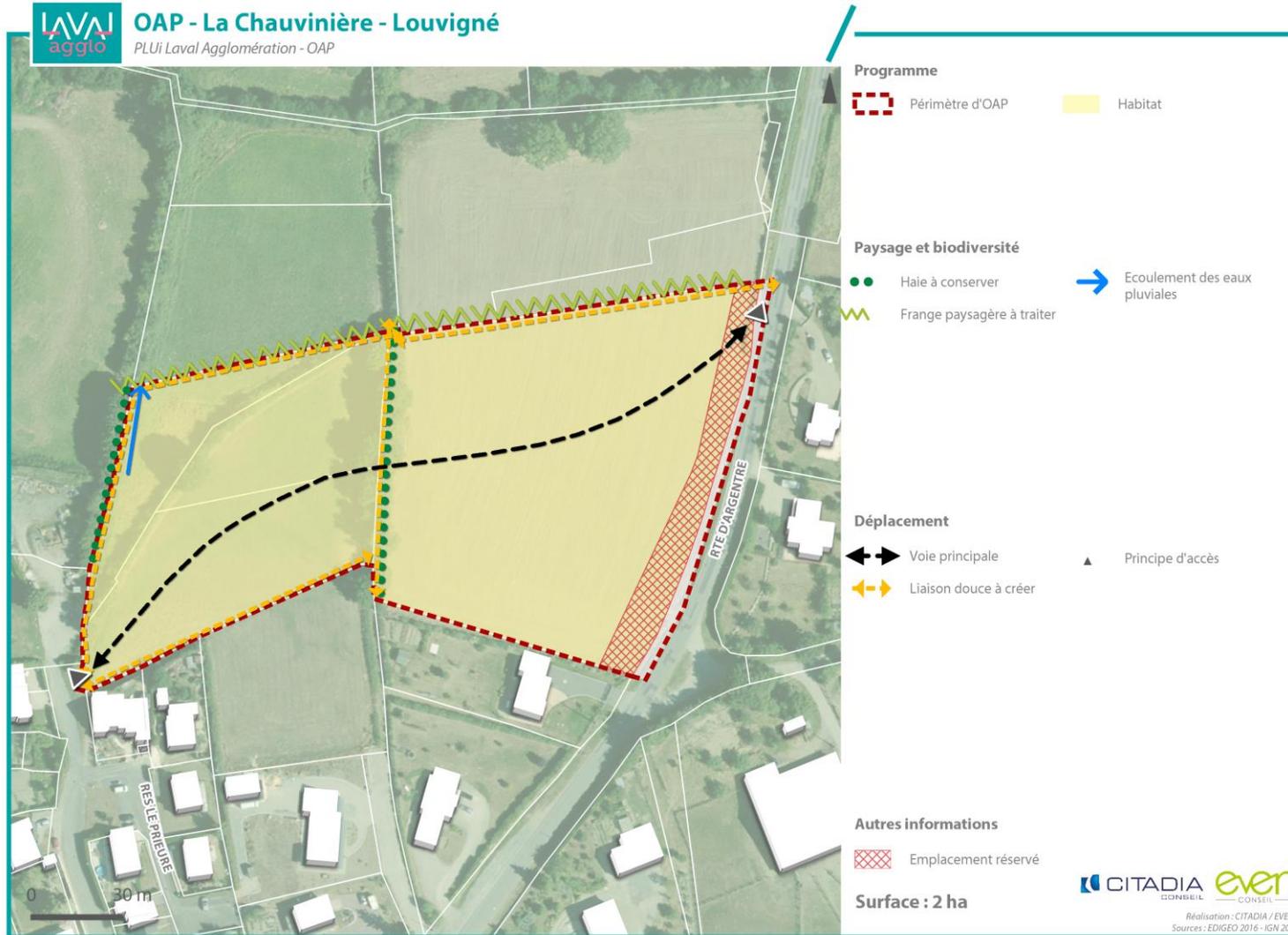


Vue du site (à droite) depuis la RD 31



Vue du site (à gauche) depuis la RD 31

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Deux accès au site pourront être aménagés : un accès depuis la RD 131 et un accès depuis Le Clos du Prieuré. Ces accès seront les points d'attache de la voie principale de desserte du secteur. Un maillage de liaisons douces sera créé :

- en limite Ouest et dans la partie centrale du site le long des haies existantes,
- en limite Nord, accompagné d'un traitement paysager,
- en limite Sud-Ouest.

Les haies présentes en limite Ouest et au centre du site devront être conservées. Le franchissement de l'une d'elle par la voie principale de desserte interne sera permis.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 30 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 15 logements par hectare.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

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

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

OAP N°44

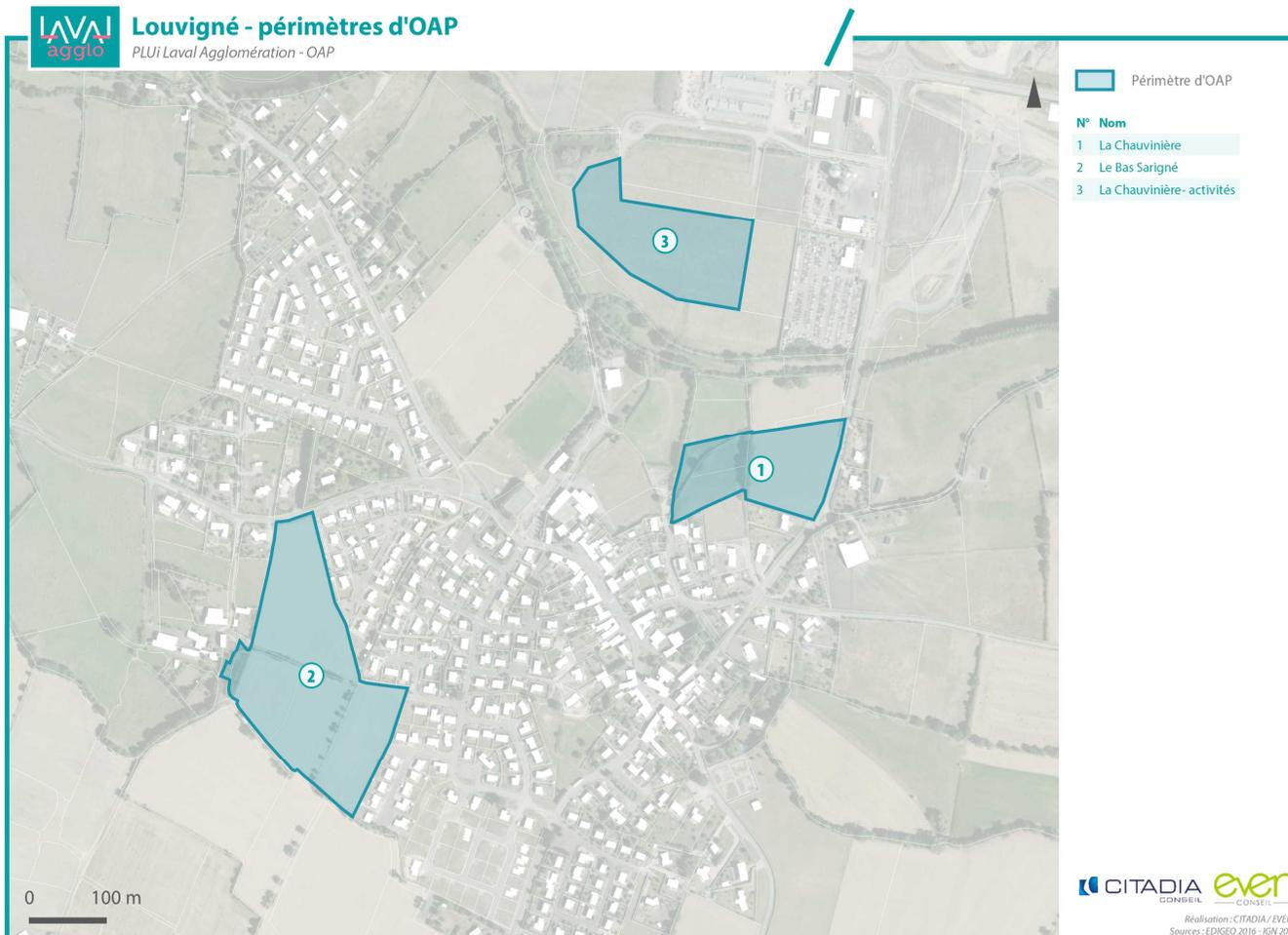
LOUVIGNÉ

Le Bas Sarigné

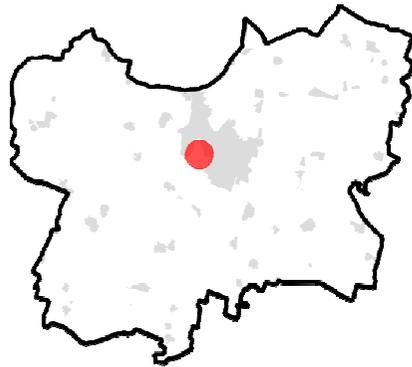
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Le Bas Sarigné



II. Contexte et enjeux

L'OAP Le Bas Sarigné représente une surface de 4,6 hectares. Le secteur est localisé à l'Est de la commune. Le secteur du Bas Sarigné prend place en continuité de l'enveloppe urbaine de Louvigné et s'insère entre des secteurs résidentiels au Nord, à l'Est et à l'Ouest et l'espace agricole au Sud. L'enjeu de cette OAP consiste à finaliser l'extension Ouest de l'agglomération de Louvigné en créant des perméabilités permettant les connexions avec les quartiers résidentiels proches, les équipements et le centre-bourg.

Le secteur est bordé au Nord par la route de la Doyère et est relié au lotissement du Domaine des Charmes, à l'Ouest, par la rue des Charmes et au quartier des Capucines, au Sud-Ouest, par la rue des Mimosas.

Le secteur est actuellement occupé par une activité agricole de culture et présente, dans sa partie Sud-Ouest, une sensibilité forte aux impacts liés à l'urbanisation du site sur l'économie agricole de la commune. Le reste du secteur ne soulève aucune sensibilité particulière liée à l'activité agricole de la commune et fait l'objet de baux précaires.

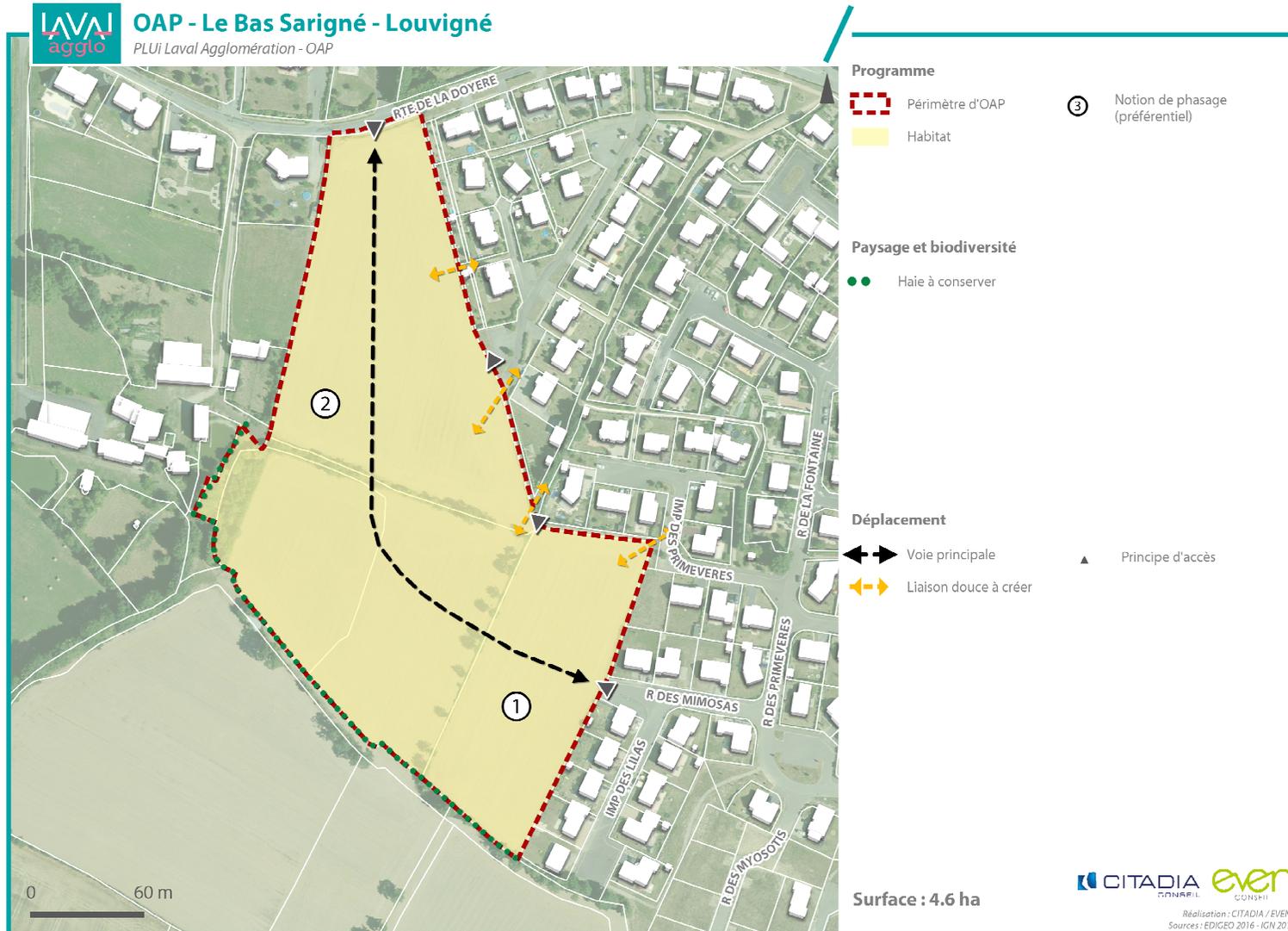
Au sein du secteur et en limite Sud, un maillage bocager de qualité forme une limite végétale de l'agglomération de Louvigné. Le Sud-Est du site est concerné par des espaces humides qui ne constituent pas de zones humides.

Le secteur est impacté par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'église Saint-Martin est inscrite monument historique depuis 2018).



Vue du site depuis la route de la Doyère

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.

Trois accès au site sont envisageables :

- un accès au Nord, depuis la route de la Doyère,
- un accès à l'Est, depuis la rue des Charmes permettant une connexion avec le lotissement du domaine des Charmes,
- un accès au Sud-Est, depuis la rue des Mimosas permettant une autre connexion avec le lotissement des Capucines.

Les accès au Nord et au Sud-Est seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne du site. Au sein du site, des liaisons douces devront être aménagées. Elles devront se connecter au maillage existant dans les quartiers résidentiels voisins, à l'Est.

Au contact avec l'espace agricole, au Sud, les haies en présence seront conservées.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage 1AUH).

L'aménagement du site devra s'opérer en deux phases.

Le potentiel de logements est estimé à environ 60 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. 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°45

MONTFLOURS

Centre-Bourg



PLUi

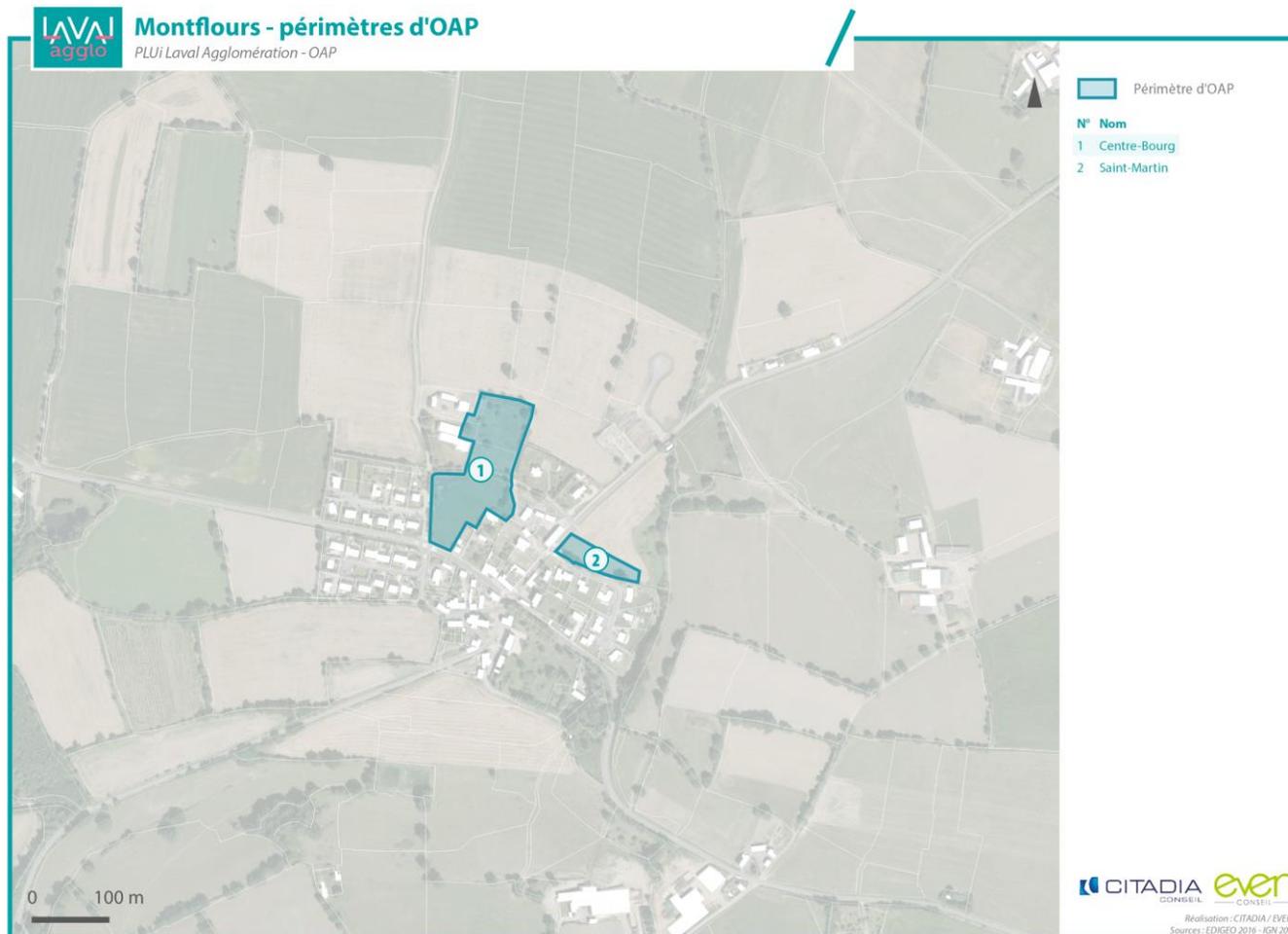
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°45 - MONTFLOURS – Centre-bourg

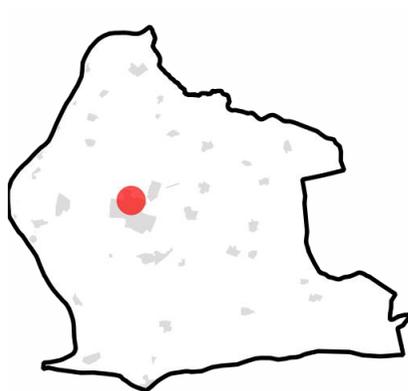


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Centre-bourg



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord du centre-bourg de Montfleurs, le secteur prend place au sein de l'enveloppe urbaine du village et s'insère au coeur des développements résidentiels à l'Ouest, à l'Est et au Sud et des espaces agricoles au Nord.

D'une surface de 1,5 hectare, ce site de densification urbaine est desservi au Sud par la RD 101 (rue René Gérault - route d'Andouillé). Au centre du secteur, selon un axe Est – Ouest, un chemin creux, l'allée du Closeau, dessert le site par une liaison douce depuis la RD 250 (rue du Casino - route de Sacé).

Au Sud-Ouest, une large haie de qualité délimite le site. Sur le reste du secteur, sont recensés des arbres isolés et un maillage bocager de moindre qualité.

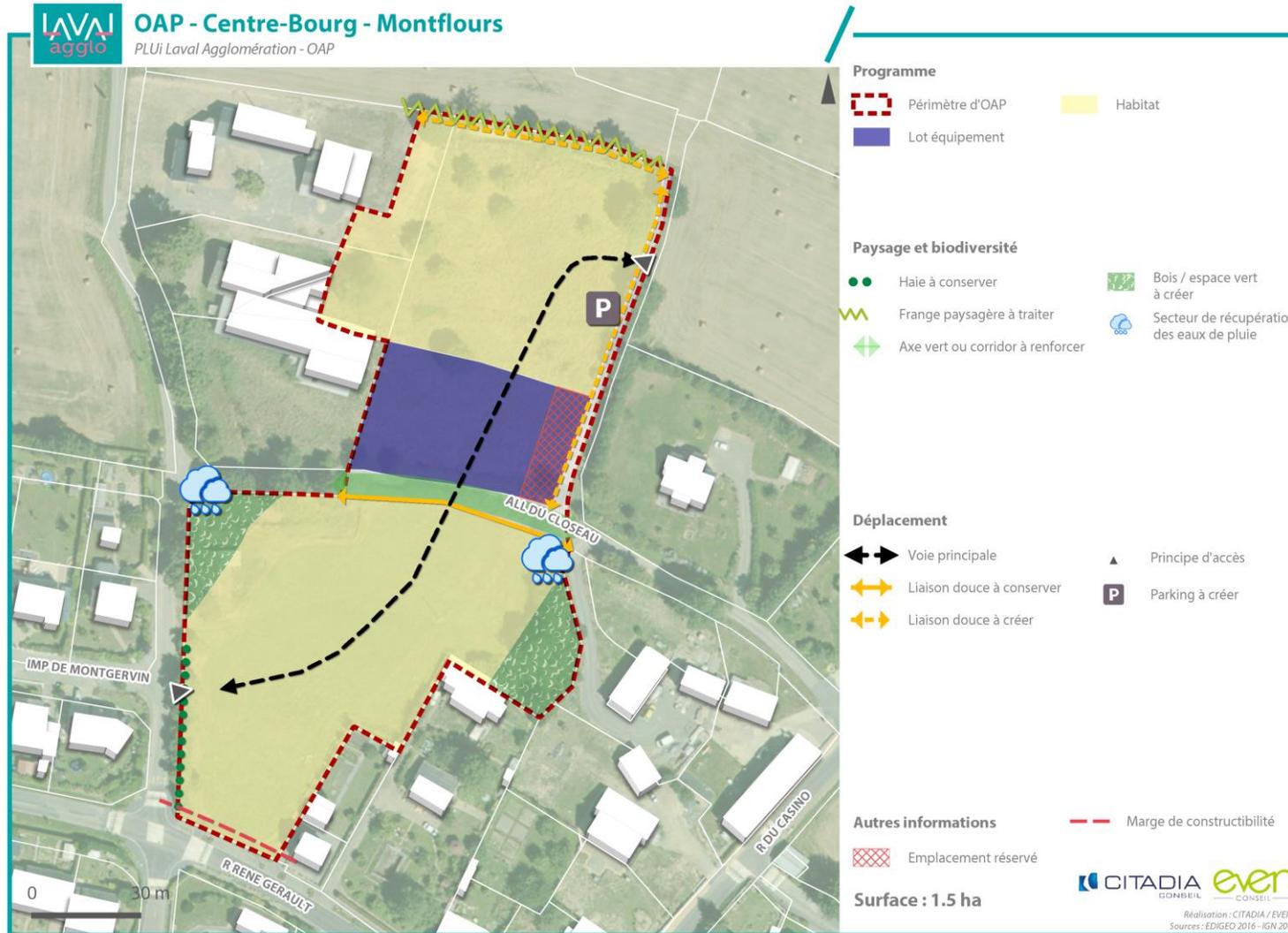
Le site s'inscrit en entrée de bourg (en limite Sud) et dans un contexte bâti hétérogène.

L'OAP Centre-bourg de la commune de Montfleurs est un projet d'optimisation du foncier au sein du village qui permet de réduire considérablement les besoins d'extensions urbaines. Il doit permettre un développement démographique contenu de la commune et le déploiement de nouveaux équipements.



Vue du site depuis la rue René Gérault

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Deux accès au site pourront être réalisés : un accès depuis le Nord-Est et un accès depuis le Sud-Ouest au niveau de l'impasse Montgervin. Une voie principale de desserte sera aménagée depuis ces deux points d'accès. Un maillage de liaisons douces sera créé sur les limites Nord et Nord-Est. La liaison douce le long de l'allée du Closeau sera conservée.

Le maillage bocager associé à l'allée du Closeau, élément constitutif de la trame verte de la commune, devra être préservé. Une ouverture de ce maillage pourra être réalisée afin de permettre le passage de la voie principale de desserte interne du site

Au Sud-Ouest et au Sud-Est du site, en appui des haies existantes, de nouvelles plantations seront réalisées et permettront la réceptivité des eaux pluviales.

Afin de traiter au mieux l'entrée de village au Sud du secteur, les nouvelles constructions devront respecter l'alignement, la hauteur, les couleurs et les matériaux du bâti existant le long de la rue René Gérault.

V. Programmation

La vocation de ce secteur sera mixte :

- résidentielle (zonages UA-3 UB-2 et AUh), correspondant à une surface de 1,3 hectare,
- équipements (zonage UL), correspondant à une surface de 0,2 hectare.

Le potentiel de logements est estimé à environ 20 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 16 logements par hectare. Le projet devra prévoir une offre répondant à une demande diversifiée : logements adaptés, sénior, bi-générationnel...

Chaque parcelle devra prévoir deux places de stationnement. Un espace de stationnement mutualisé bénéficiant aux habitants et aux visiteurs du secteur et aux usagers des équipements qui seront construits sera réalisé.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°46

MONTFLOURS

Saint-Martin



PLUi

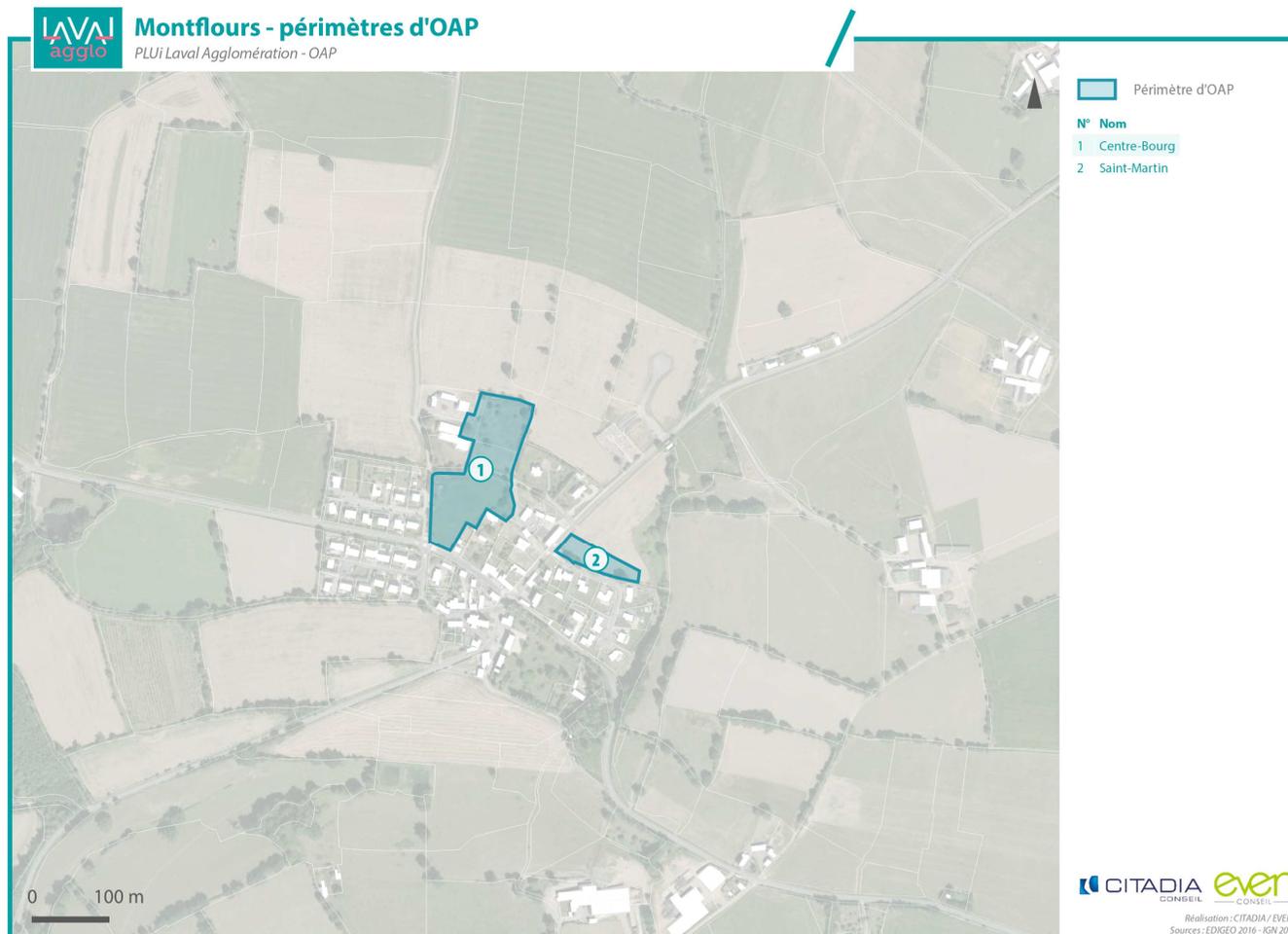
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°46 - MONTFLOURS – Saint-Martin

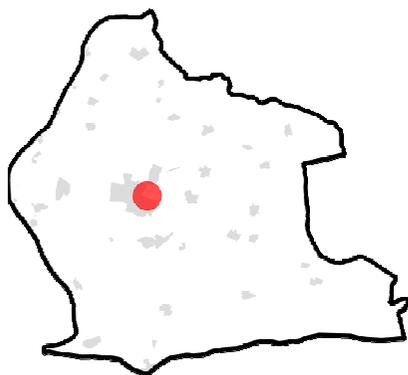


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Saint-Martin



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Est du centre-bourg de Montfleurs, le secteur prend place en extension de l'enveloppe urbaine du village et s'insère au sein d'un secteur résidentiel à l'Ouest et au Sud, de l'espace agricole au Nord et d'un corridor écologique à l'Est.

D'une surface de 0,3 hectare, le secteur est desservi à l'Ouest par la RD 250 (rue du Casino - route de Sacé). Il est actuellement occupé par une activité agricole de culture mais son urbanisation ne présente qu'un faible impact sur l'économie agricole de la commune.

En limite Sud, le secteur est séparé du lotissement du Clos Saint-Martin par une haie remarquable.

L'OAP Saint-Martin concerne une opération urbaine d'entrée de village qui présente une perspective remarquable sur l'église. L'aménagement de ce site marquera la limite Nord-Est de l'enveloppe urbaine de la commune.

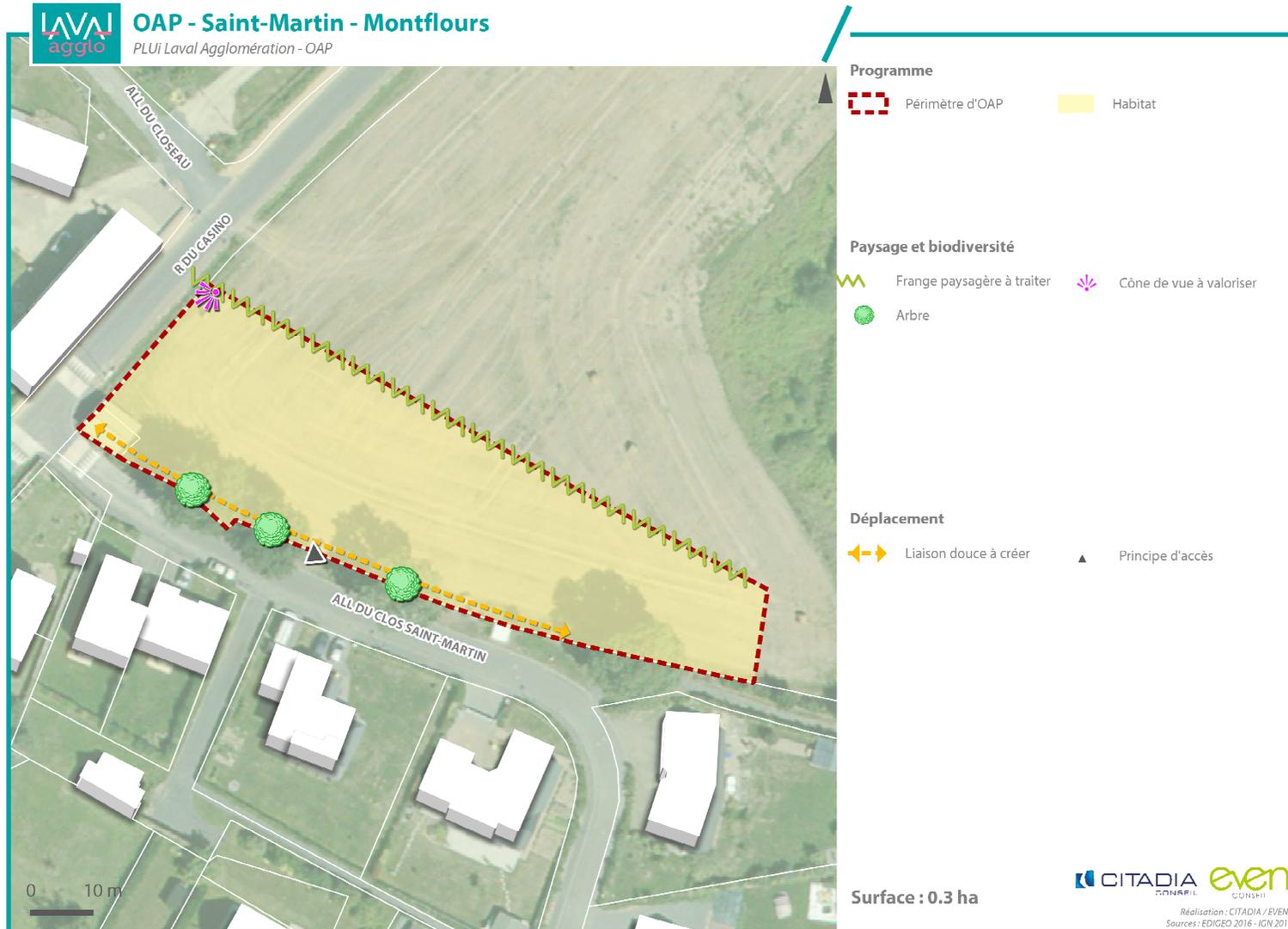


Vue du site depuis la rue du Casino



Vue du site depuis la rue du Casino

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Un seul accès au site devra être aménagé au Sud, depuis l'allée du Clos Saint-Martin qui sera la voie de desserte principale des nouvelles constructions. Le long de cet axe, un cheminement doux sera réalisé afin de relier le centre-bourg.

La trame bocagère et les arbres remarquables le long de l'allée du Clos Saint-Martin devront être préservés. En limite Nord, le projet devra prévoir un traitement paysager au contact avec l'espace agricole. A l'entrée du site, au niveau de la rue du Casino, les nouvelles constructions seront implantées de façon à préserver la perspective sur l'église.

La place de la nature devra être nettement valorisée dans le traitement des espaces extérieurs.

Au sein de l'OAP, la perméabilité des clôtures sera privilégiée afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Le projet prévoira le maintien d'espaces de pleine terre végétalisés au sein du nouveau tissu urbain. Des dispositifs de régulation des eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention,...) devront être prévus.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle. A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 16 logements par hectare.

L'offre de stationnement ne devra pas nuire à la qualité paysagère du site.