

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°1

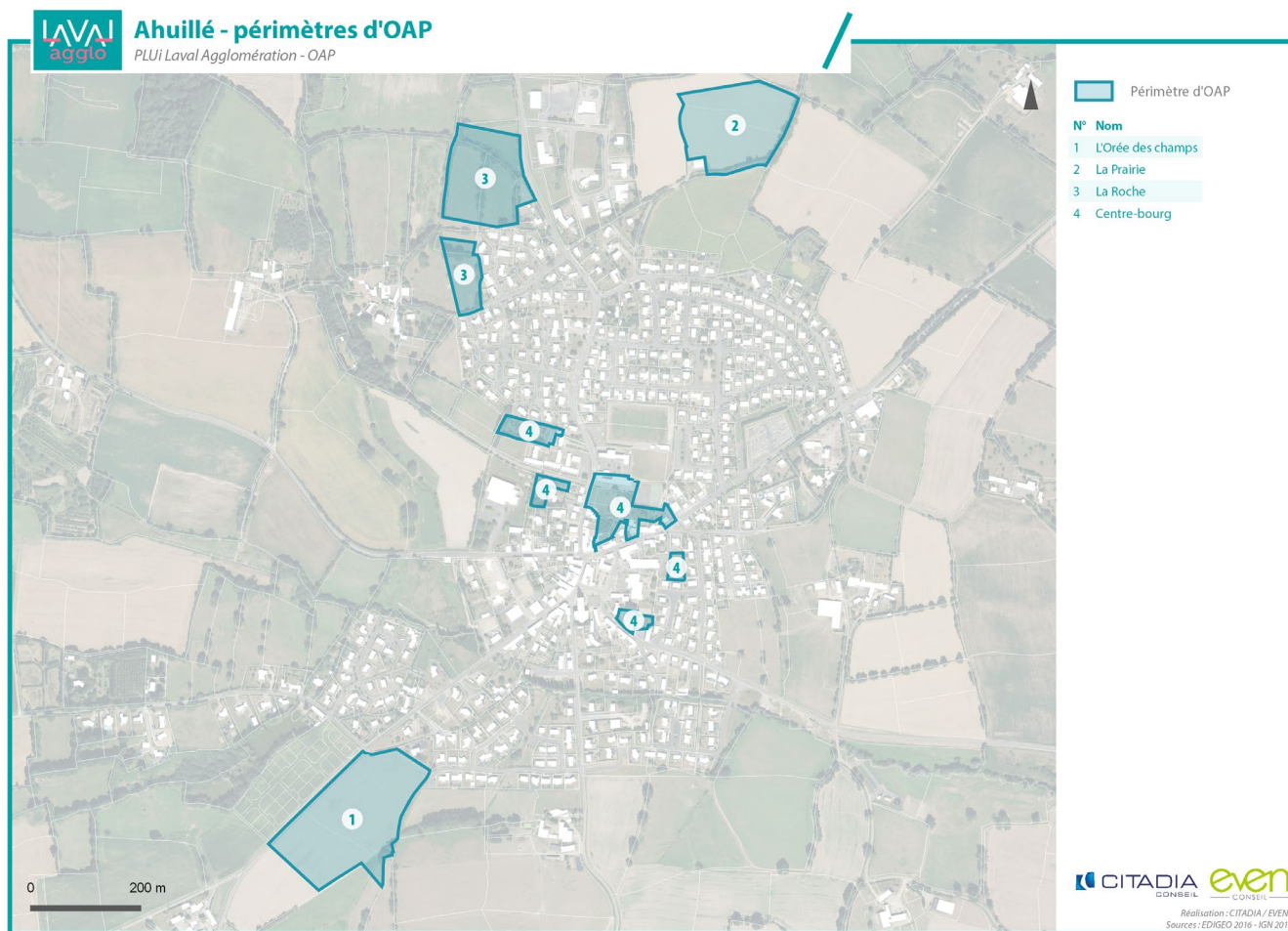
AHUILLÉ

L'Orée des
Champs

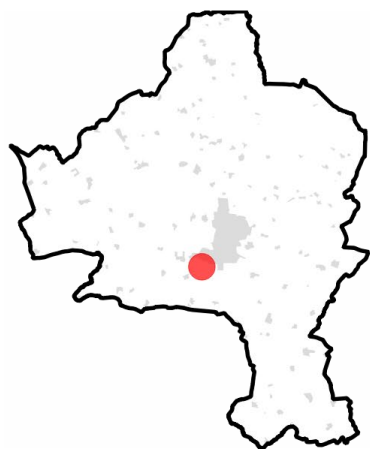


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP L'Orée des Champs



II. Contexte et enjeux

Le secteur de L'Orée des Champs se situe à environ 500 mètres au Sud-Ouest de la centralité communale d'Ahuillé, aux abords de la RD 251 qui relie la commune à Courbeville (Cossé-le-Vivien). D'une superficie de 4 hectares (dont 2,9 hectares seront consacrés au développement urbain), l'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine, en entrée d'agglomération.

Actuellement exploité par une activité agricole de cultures, le site est délimité au Sud et à l'Est par l'espace agricole. Un siège agricole spécialisé en production de viande bovine et en cultures de vente est installé à plus de 200 mètres au Sud-Ouest du secteur. Au Nord et au Nord-Ouest, le site est délimité par un tissu pavillonnaire en cours de développement (lotissement des Étangs), de l'autre côté de la RD 251. Le caractère résidentiel de ce secteur d'entrée de bourg participe à une répartition équilibrée du développement de l'offre en logements de la commune avec les autres sites de projet (La Roche et centre-bourg).

D'un point de vue paysager, le site bénéficie d'une vue ouverte sur le centre-bourg et son église. Sur sa partie Est, le site est bordé par une haie arbustive qui peut présenter un intérêt écologique en le connectant au vallon du ruisseau de La Provôterie.



Vue du site (entrée de bourg) depuis la RD 251



Vue du site depuis la RD 251

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Le site sera desservi par la RD 251, au Nord. Pour des raisons de sécurité routière, aucun autre accès direct sur la RD 251 ne sera réalisé. Le nouveau quartier résidentiel sera également structuré par un réseau de liaisons douces qui permettra de le relier au centre-bourg par la RD 251 (rue Jean-Baptiste Robin). Sur la frange Est – Sud-Est du secteur, un nouveau cheminement, qui marquera la transition entre la partie urbanisée et un nouvel espace vert, sera relié au réseau viaire de la commune par le lotissement du Verger.

L'intégration du projet se fera notamment par l'aménagement d'un espace de transition végétalisé entre la RD 251 et le site. Cette intégration sera également matérialisée par un espace vert sur la frange Sud-Est du secteur qui s'appuiera sur la trame bocagère existante et sur un espace boisé qui sera créé dont la constitution se fera uniquement sur la base d'essences locales. Au sein de cet espace un système de récupération des eaux pluviales sera prévu. La connexion de cet espace vert avec les nouvelles constructions résidentielles se fera par les fonds parcellaires aménagés en jardin.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 40 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare *et* privilégiant une forme individuelle, notamment l'habitat individuel groupé, pour une insertion dans le contexte du bâti existant.

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°2

AHUILLÉ

La Prairie

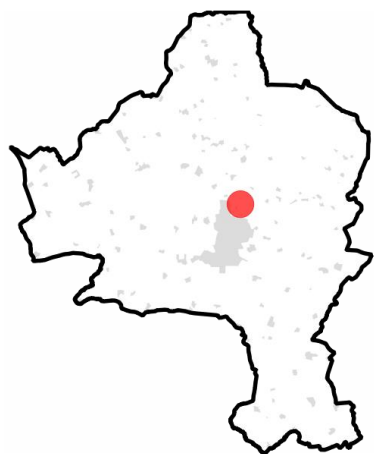
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP La Prairie



II. Contexte et enjeux

Le secteur de La Prairie se situe à environ un kilomètre au Nord-Est de la centralité communale d'Ahuillé. Aucune infrastructure routière structurant ne dessert le site voué à l'accueil d'équipements publics sportifs et de loisirs. L'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 2,7 hectares.

Le secteur de La Prairie est connecté à la centralité communale par des chemins ruraux à l'Est et au Sud qui débouchent sur la rue de la Gaulerie. Au Nord-Est, un autre chemin rural relie le site à la RD 251 par la zone d'activités de La Girardière.

Actuellement exploité par une activité agricole de cultures, le site est délimité au Nord, au Sud et à l'Est par l'espace agricole et à l'Ouest par la zone d'activités de La Girardière. Aucun siège d'exploitation agricole n'est installé à moins de 200 mètres du secteur.

D'un point de vue paysager, le site est délimité sur ces contours Est et Sud par un maillage de haies.

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

La réalisation d'équipements sportifs et de loisirs sur le secteur de La Prairie permettra le déplacement des équipements existants situés en centre-bourg et ainsi la mobilisation d'espaces centraux pour le développement résidentiel de la commune sans avoir recours aux extensions urbaines.

Le traitement qualitatif des abords du secteur permettra l'insertion du projet dans son contexte agricole.



Vue du site



Vue du site

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Le traitement paysager des limites du secteur correspond au maillage bocager qui borde les chemins ruraux. Sur la frange Ouest, la transition avec la zone d'activités de La Girardière fera l'objet de plantations d'essences locales.

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

V. Programmation

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

L'aménagement du site devra prévoir un espace de stationnement dimensionné aux activités futures.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°3

AHUILLÉ

La Roche

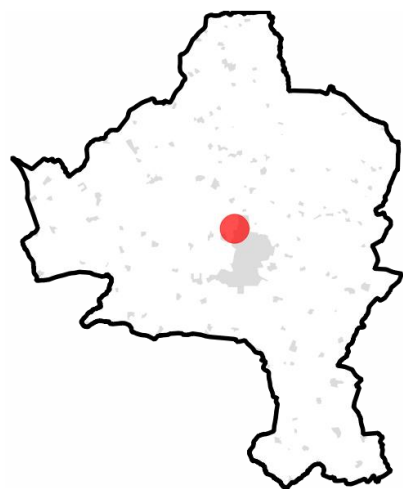


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP La Roche



II. Contexte et enjeux

Le site de La Roche est localisé au Nord de la commune d'Ahuillé aux abords de la RD 251 (partie Est du secteur) qui relie la commune à Laval via la RD 32 (route de Saint-Nazaire). D'une superficie de 3 hectares, l'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine, en entrée d'agglomération.

Actuellement occupé par une activité agricole de subsistance (agriculteur à la retraite), le site s'insère au sein de quartiers résidentiels (au Sud), de la zone d'activités de la Girardière (à l'Est) et de l'espace agricole (au Nord et à l'Ouest). La vocation résidentielle de ce secteur d'entrée de bourg participe à une répartition équilibrée du développement de l'offre en logements de la commune avec les autres sites de projet (L'Orée des Champs et centre-bourg).

Le site de La Roche se décompose en deux parties (excluant un espace traversé par une ligne haute tension) et est marqué par la présence d'un maillage bocager dense et continu qu'il conviendra de prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

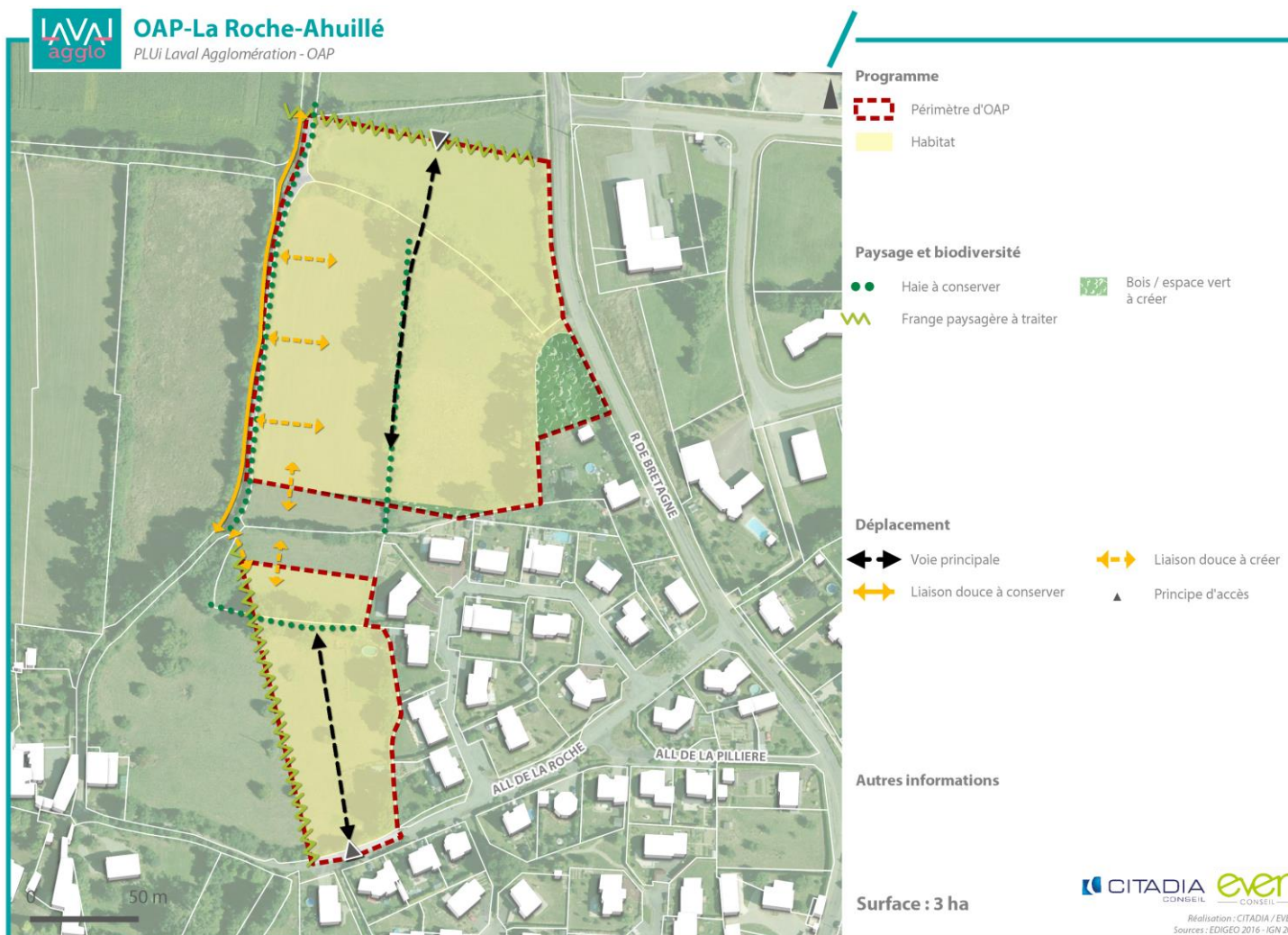


Vue du site depuis la ZA de la Girardière



Vue du site (à droite) depuis la RD 251 (entrée de bourg)

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

La desserte principale du site devra se faire par deux accès : le premier depuis l'allée de La Roche pour la partie Sud du secteur et le second au Nord du secteur Nord depuis la RD 251 (rue de Bretagne). Aucun accès direct depuis la route départementale ne sera créé.

Le réseau de voirie interne au projet devra privilégier un axe Nord – Sud. La connexion entre les deux parties devra se faire par l'aménagement de liaisons douces dont le maillage sera complété sur la frange Ouest de la partie Nord du secteur (connexion avec le chemin de La Roche).

Le projet recherchera à préserver le maillage bocager au sein et en limite des deux parties du site. L'intégration paysagère du site se traduira notamment par une coupure végétalisée au nord, afin de veiller à la qualité de ce secteur d'entrée de bourg.

La présence d'une ligne haute tension dans la zone interstitielle entre les deux parties du secteur et d'une autre au Nord du site induira des marges de recul.

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

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 40 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 13 logements par hectare *et* privilégiant une forme individuelle, notamment l'habitat individuel groupé pour une insertion dans le contexte du bâti existant.

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°4

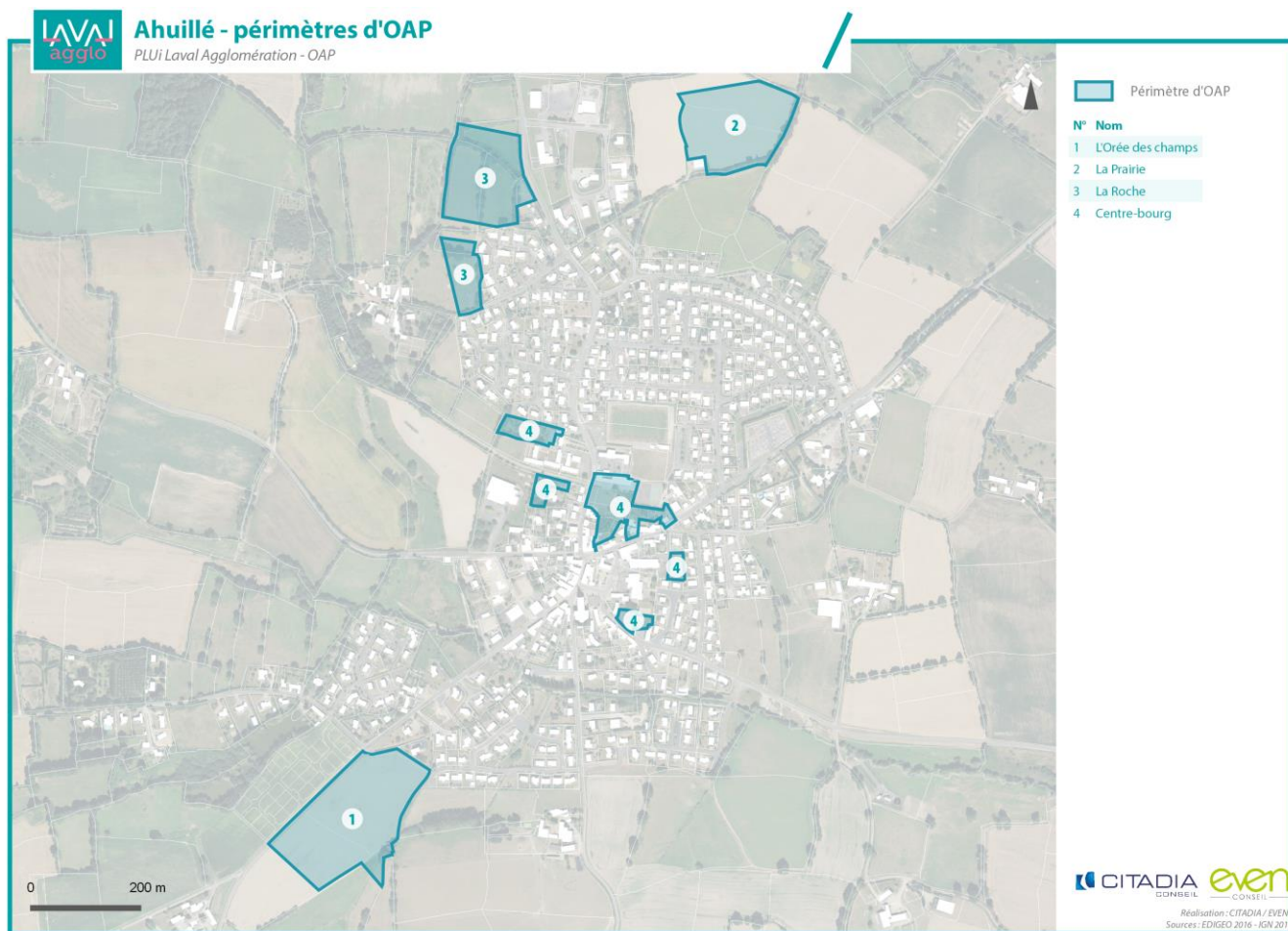
AHUILLÉ

Centre-bourg

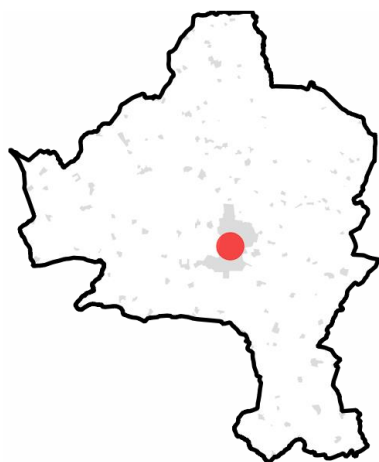


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Centre-bourg



II. Contexte et enjeux

Le secteur Centre-bourg objet de la présente OAP concerne 5 sites représentant une surface totale de 1,9 hectare. Intégrés dans un maillage urbanisé diversifié (habitat, équipements, commerces), ces sites correspondent à des cœurs d'îlots verts (parcelles en friche, jardins, vergers) et sont destinés à accueillir des opérations de densification urbaine.

Ces secteurs se trouvent entre 100 et 300 mètres de l'église :

❶ Site n°1 : Chemin de La Roche Nord

Le site, d'une surface de 0,3 hectare, correspond dans sa partie Nord à un espace planté (fond de jardin). Il s'insère en limite de l'enveloppe urbaine jouxtant un espace agricole à l'Ouest, un secteur résidentiel au Nord, un complexe de logements sociaux pour seniors (résidence Lemonnier-Dubourg) à l'Est et une prairie enherbée sans usage agricole au Sud. Le secteur est relié à la centralité communale par la rue de Bretagne et le chemin de La Roche.



Chemin d'accès au site (depuis la rue de Bretagne)

❷ Site n°2 : Chemin de La Roche Sud

Le site, d'une surface de 0,2 hectare, correspond à un fond de jardin. Il est bordé par la résidence Lemonnier-Dubourg au Nord, la salle des Lavandières à l'Ouest et par des habitations au Sud et à l'Est. Le secteur est relié à la centralité communale par la rue de Bretagne depuis le chemin de La Roche.

❸ Site n°3 : Rue de Bretagne

Le site, d'une surface de 1,1 hectare, correspond à une importante emprise au cœur même du centre-bourg. Il s'agit d'un secteur partagé entre un usage de pâturage (moutons) et des espaces plantés (vergers). Il est bordé par des secteurs résidentiels (anciens et plus récents) sauf dans sa partie Nord où se situe l'école Sainte-Marie ainsi que des équipements sportifs. Le secteur est desservi par des axes structurants du centre-bourg, la rue de Bretagne et la rue de Concise.



Vue du site depuis la rue de Bretagne



Commerces à l'entrée du site (rue de Concise)

④ Site n°4 : Rue du Général de Gaulle

Le site, d'une surface de 0,1 hectare, correspond à un espace enherbé jouxtant l'école Suzanne Sens à l'Ouest et des quartiers résidentiels. Il est desservi par la rue de Concise à l'intersection de la rue du Général de Gaulle. Tout autour, des bâtiments correspondant aux différentes époques de développement de la commune.



Face au site, l'école publique Suzanne Sens (depuis la rue du Général de Gaulle)



Vue du site (au fond à gauche) depuis la rue du Général de Gaulle)

Site n°5 : Rue Hubert Queruau Lamerie

Le site, d'une surface de 0,2 hectare, en entrée de centre-bourg, est un espace enherbé entouré du bâti ancien de ce secteur central de la commune. Débouchant sur la rue Hubert Queruau Lamerie, il est borné sur sa partie Sud par un mur de pierres sèches qu'il convient de conserver.



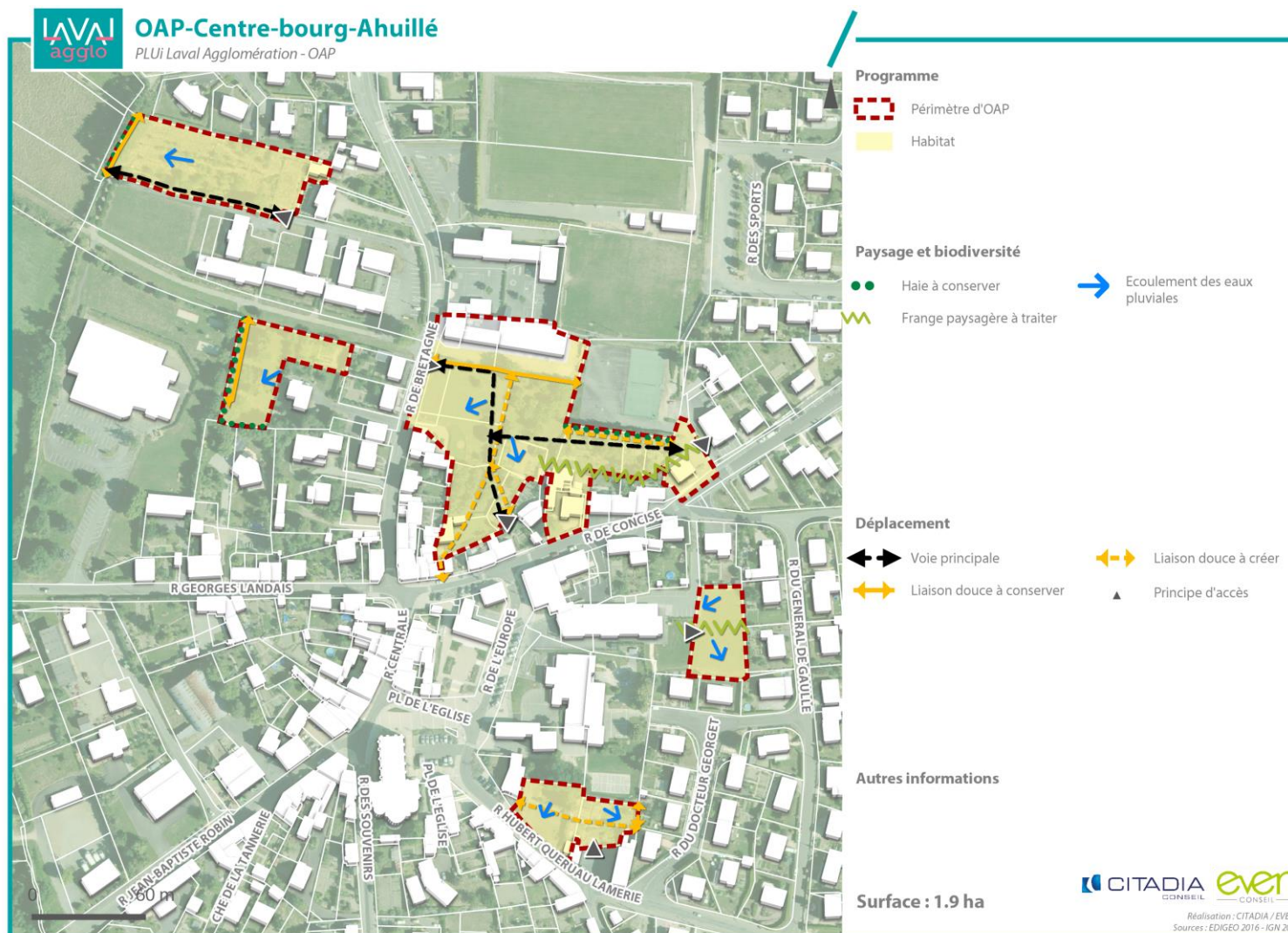
Vue du site (à droite) depuis la rue Hubert Queruau Lamerie



Vue du site depuis la rue Hubert Queruau Lamerie

Les sites du secteur de projet Centre-bourg correspondent à des enclaves inscrites dans le tissu pavillonnaire et ancien de la commune. Ce secteur constitue un potentiel de densification intéressant permettant à la commune de compléter son offre de logements et de limiter les surfaces allouées au développement urbain en extension.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

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

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.

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

❶ Site n°1 : Chemin de La Roche Nord

La desserte principale du site devra se faire par un accès à l'Est depuis la rue de Bretagne.

Le traitement végétal des limites du secteur consistera au maintien de la trame bocagère existante à l'Ouest.

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

❷ Site n°2 : Chemin de La Roche Sud

L'accès et la desserte du secteur seront permis dans le cadre d'un aménagement global du secteur et de son contexte urbain.

Le traitement végétal des limites du secteur consistera au maintien de la trame bocagère existante à l'Ouest et au Sud.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales, notamment par la réalisation d'un fossé en limite Sud.

❸ Site n°3 : Rue de Bretagne

La desserte du site devra se faire depuis trois accès situés rue de Bretagne (à l'Ouest) et rue de Concise (deux accès, au Sud et à l'Est). L'accès rue de Bretagne devra faire l'objet d'un traitement afin de mettre au gabarit automobile l'accès au site, tout en conservant le cheminement doux qui traverse le secteur dans sa partie Nord. La rue de Concise devra, quant à elle, être connectée en trois points aux nouvelles liaisons douces qui desserviront le secteur.

Accompagnant le traitement paysager de certaines limites du secteur, le projet s'attachera à préserver le maillage bocager et boisé du site, notamment par la constitution d'un espace vert.

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

④ Site n°4 : Rue du Général de Gaulle

La desserte principale du site devra se faire par un accès depuis la rue du Général de Gaulle.

Les limites séparatives devront bénéficier d'un traitement paysager.

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

⑤ Site n°5 : Rue Hubert Queruau Lamerie

La desserte du site devra se faire par depuis la rue Hubert Queruau Lamerie. Un cheminement piéton traversant le secteur d'Ouest en Est devra être réalisé afin de connecter les nouvelles habitations au maillage existant.

L'implantation des constructions devra se faire en fond de parcelle.

La limite du site correspondant à la rue Hubert Queruau Lamerie qui se matérialise par un mur en pierres sèches qui devra être préservé.

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

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé environ 30 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare *et* privilégiant une mixité dans les formes des nouvelles constructions en fonction du contexte de chaque site.

① Site n°1 : Chemin de La Roche Nord

Sur ce secteur, afin de respecter le contexte des formes résidentielles, l'habitat individuel, notamment l'habitat individuel groupé, sera privilégié.

② Site n°2 : Chemin de La Roche Sud

Sur ce secteur, afin de respecter le contexte des formes résidentielles, l'habitat individuel, notamment l'habitat individuel groupé, sera privilégié.

③ Site n°3 : Rue de Bretagne

Sur ce secteur, l'habitat individuel groupé et le petit collectif devront être privilégiés.

④ Site n°4 : Rue du Général de Gaulle

Sur ce secteur, une diversité des formes d'habitat, notamment du petit locatif individuel, sera privilégiée.

⑤ Site n°5 : Rue Hubert Queruau Lamerie

Sur ce secteur, les formes individuelles d'habitat devront être privilégiées.

A l'échelle du secteur de l'OAP Centre-bourg, des espaces de stationnement mutualisés pour les résidents et les visiteurs devront être proposés.