

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°38

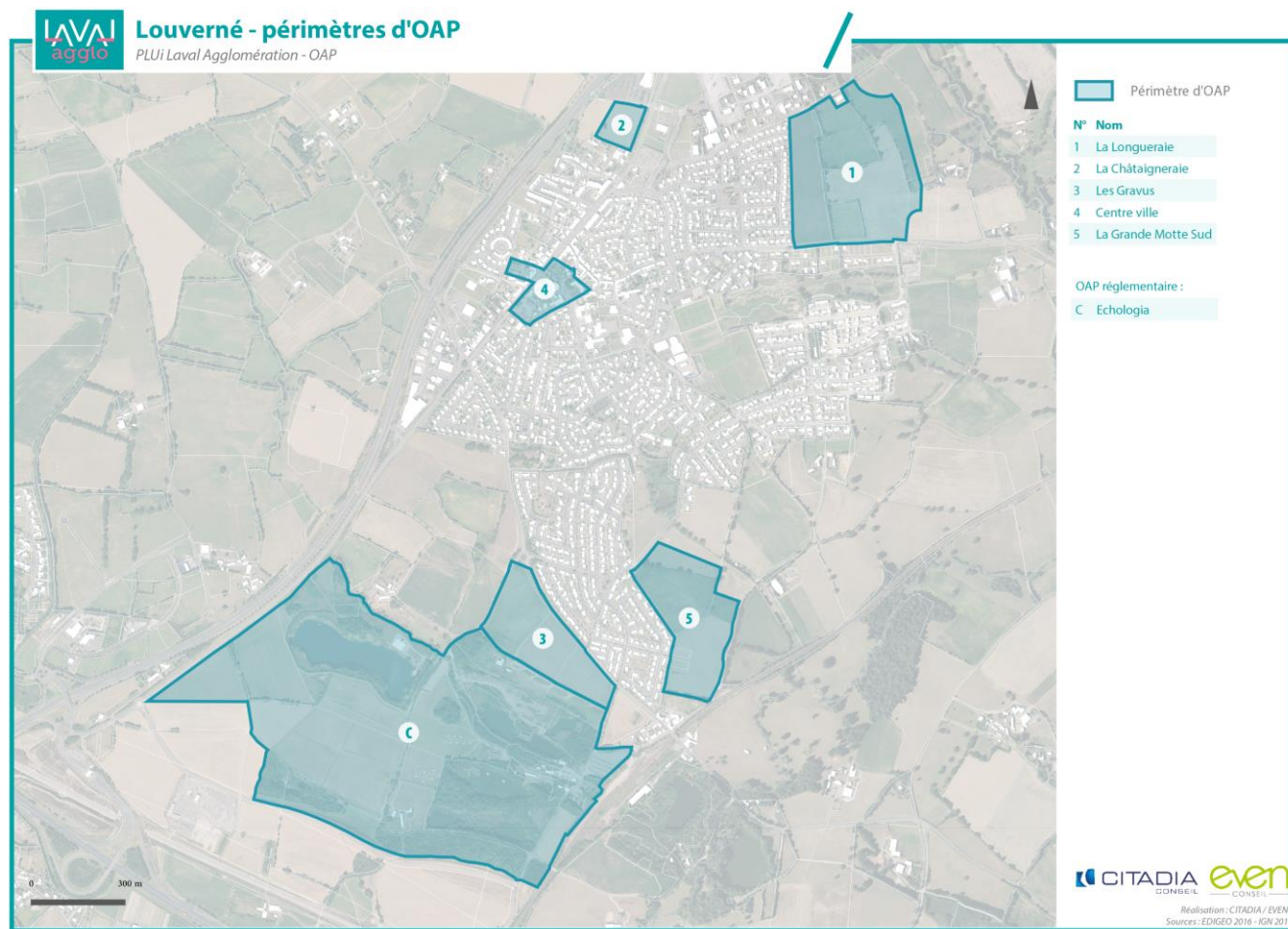
LOUVERNÉ

La Longueraie

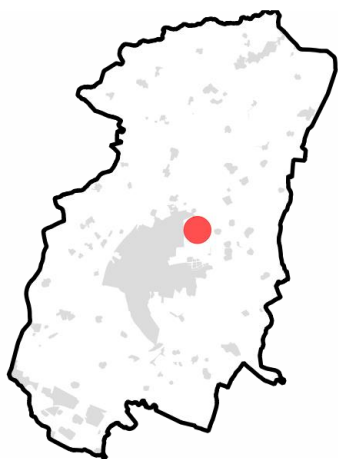


I. Situation du secteur de l'OAP

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-Anthenaise. 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

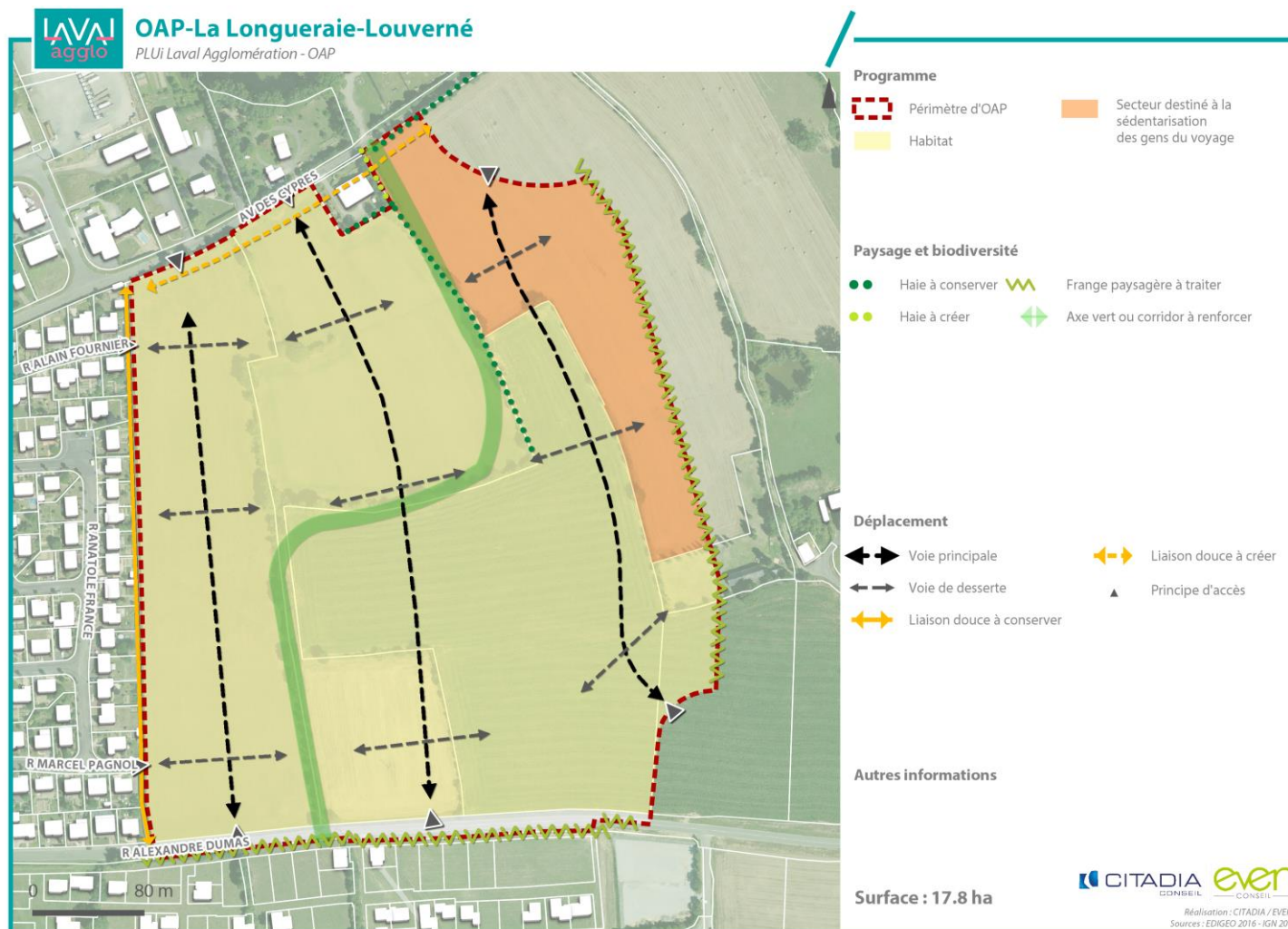


Vue du site depuis la rue Alexandre Dumas



Vue du site depuis la rue Marcel Pagnol

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur La Longueraie 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.

Par ailleurs, l'aménagement d'espaces végétalisés localisés sur les bordures Est et Sud du site, permettront de limiter l'impact paysager vis-à-vis des secteurs non urbanisés.

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.

Un secteur spécifiquement destiné à l'accueil des gens du voyage est prévu à l'Est du site. Il conviendra d'aménager le site selon les besoins requis.

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°39

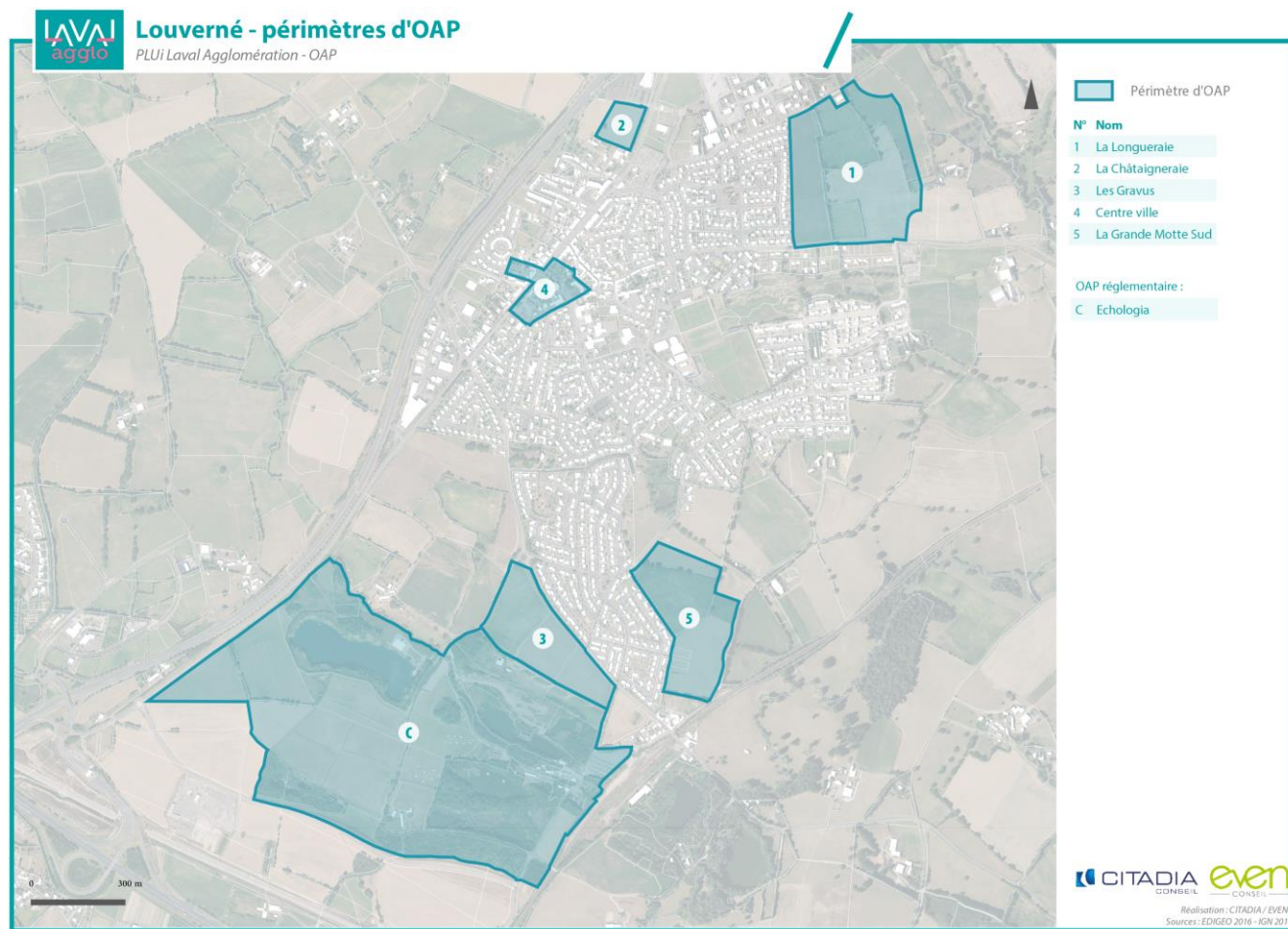
LOUVERNÉ

La Châtaigneraie

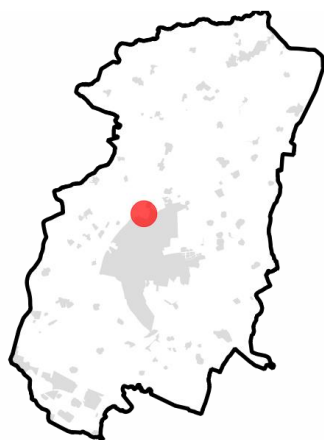
A small, solid yellow horizontal bar.

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.

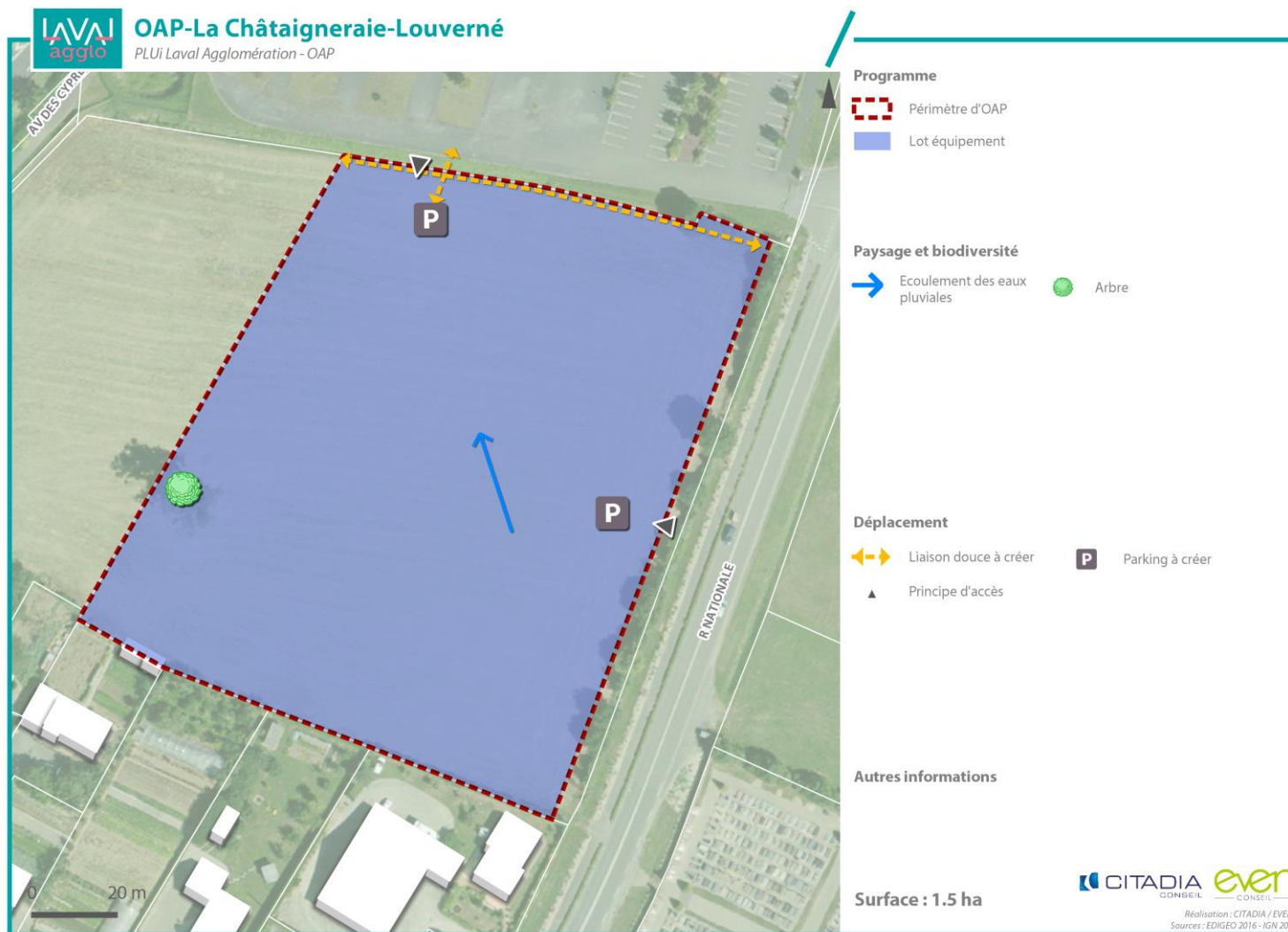
Depuis l'Est, le secteur est desservi par une liaison douce.

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.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°40

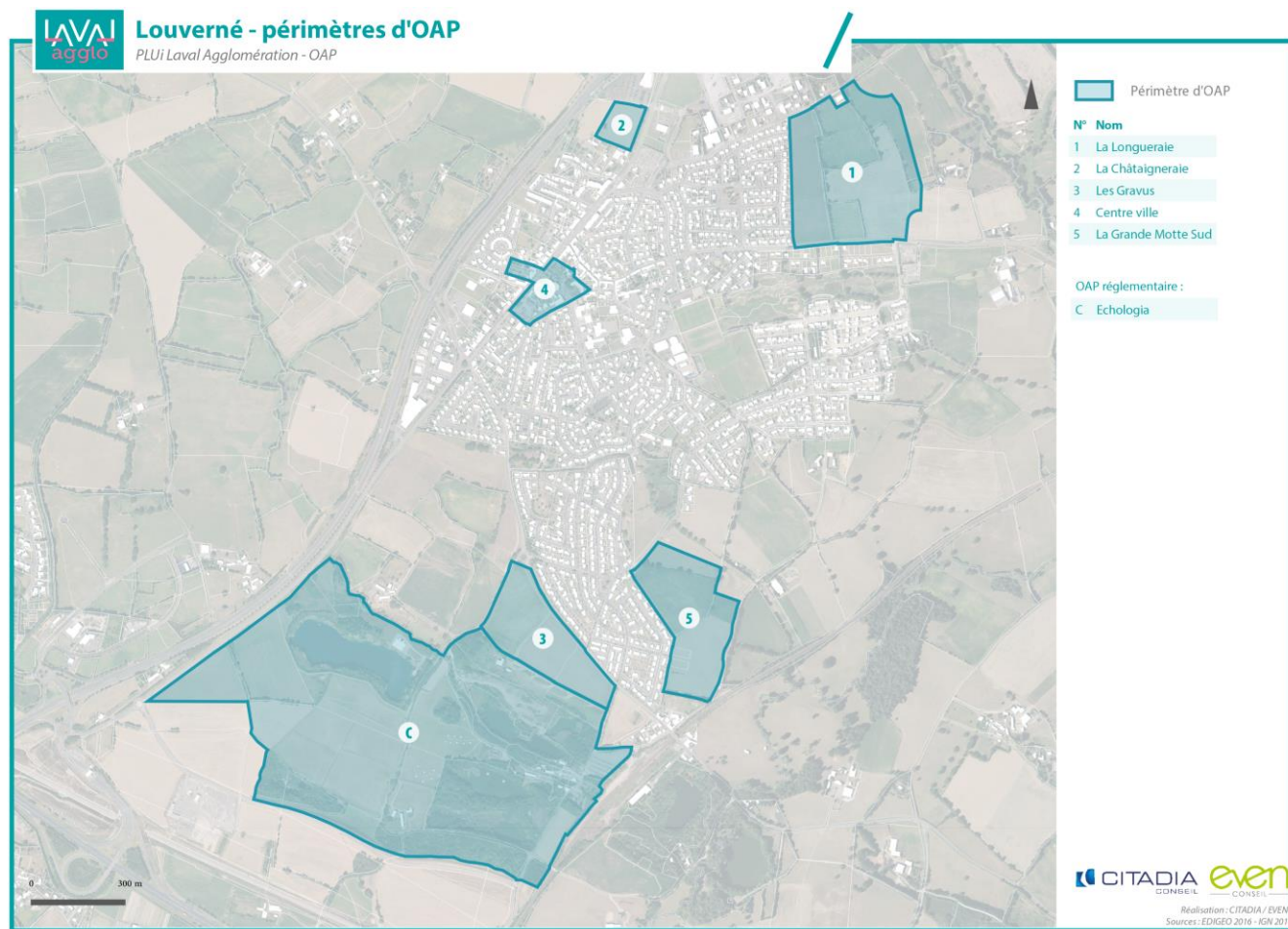
LOUVERNÉ

Les Gravus

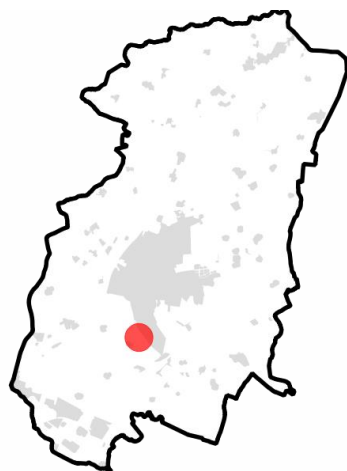
A small, solid yellow horizontal bar.

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP 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.

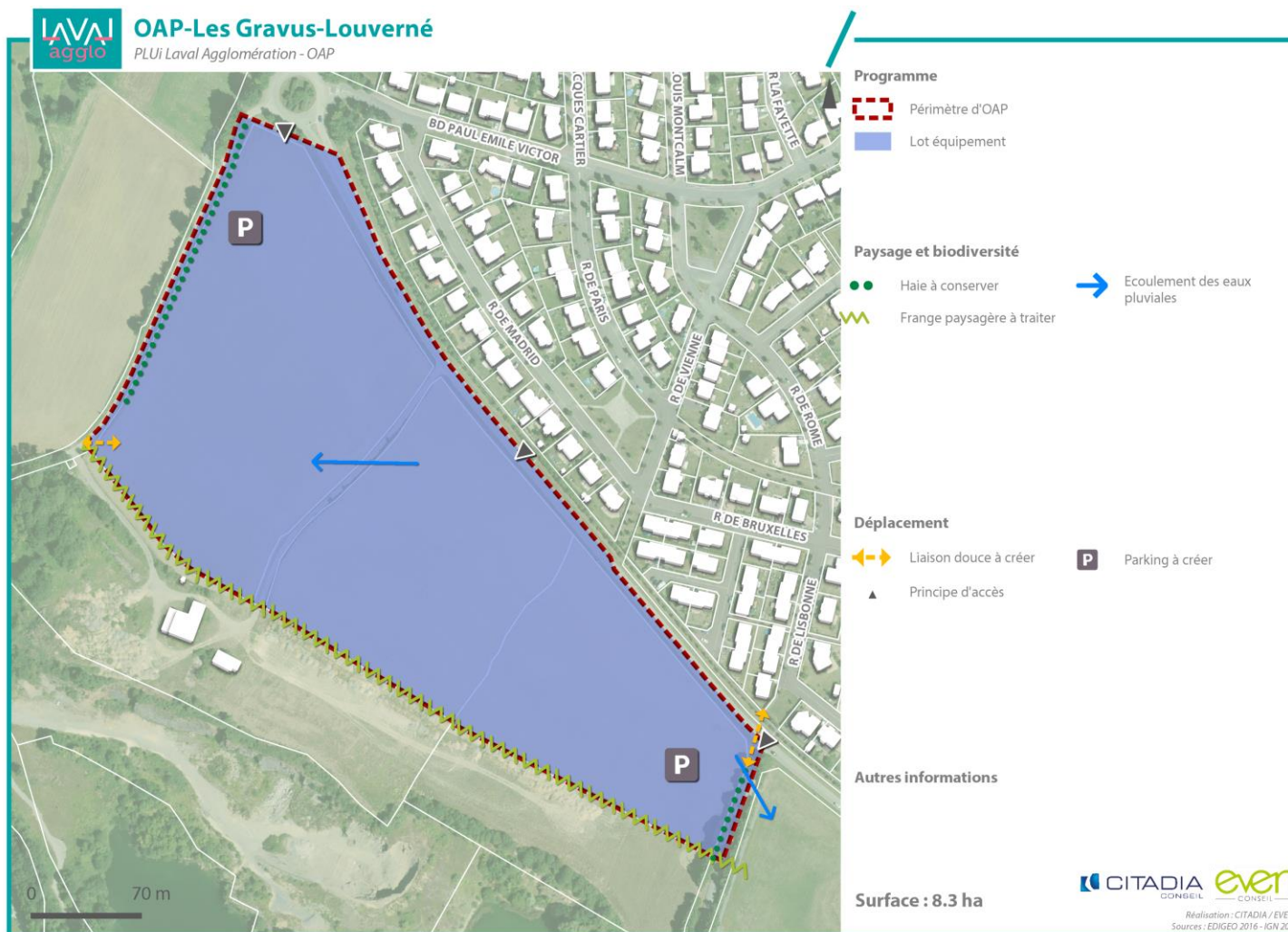


Vue du site (à droite) depuis la RD 131



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

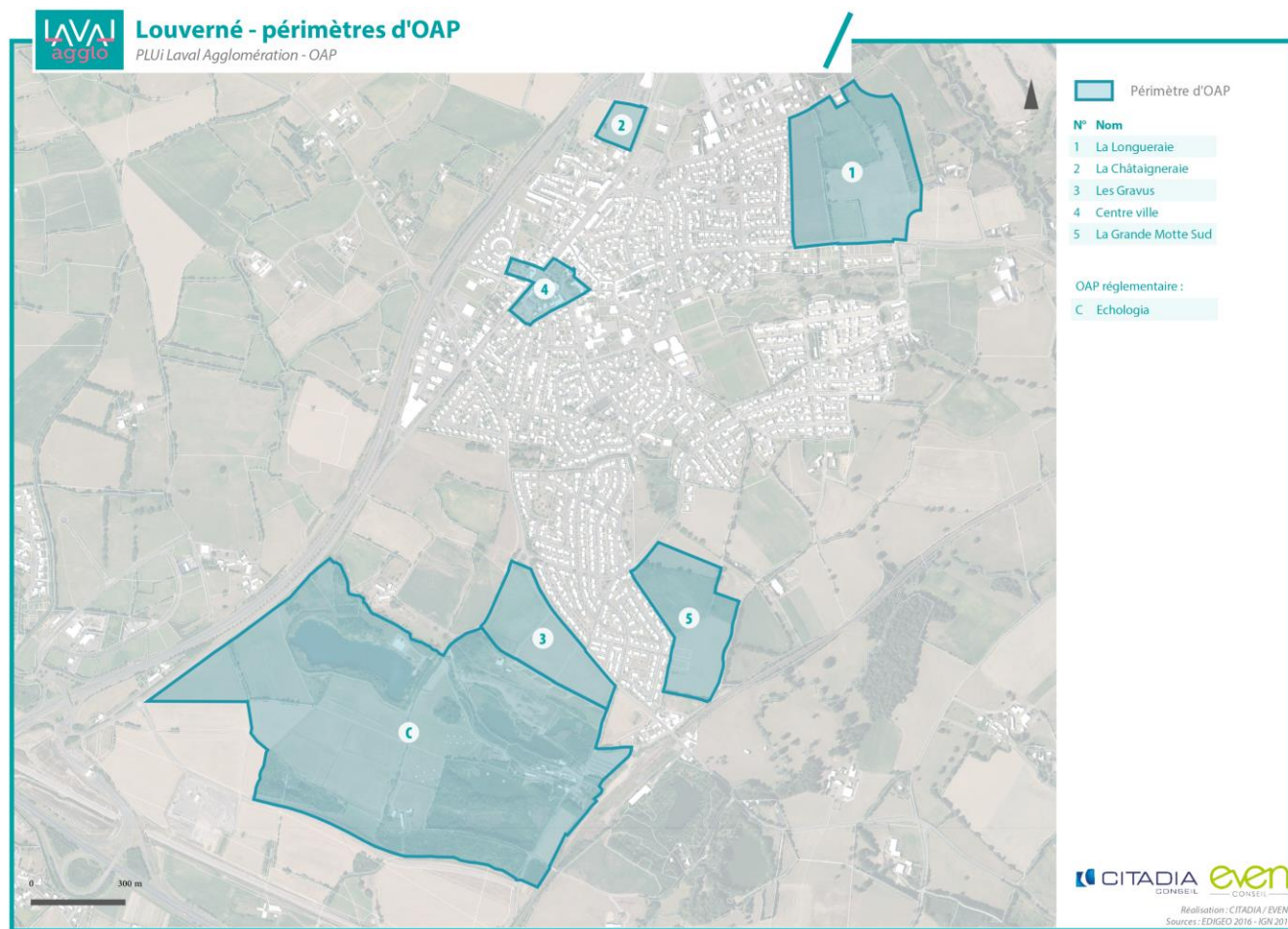
LOUVERNÉ

Centre-ville

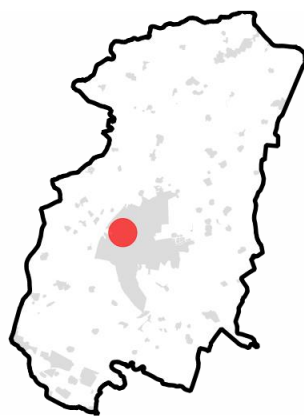


I. Situation du secteur de l'OAP

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

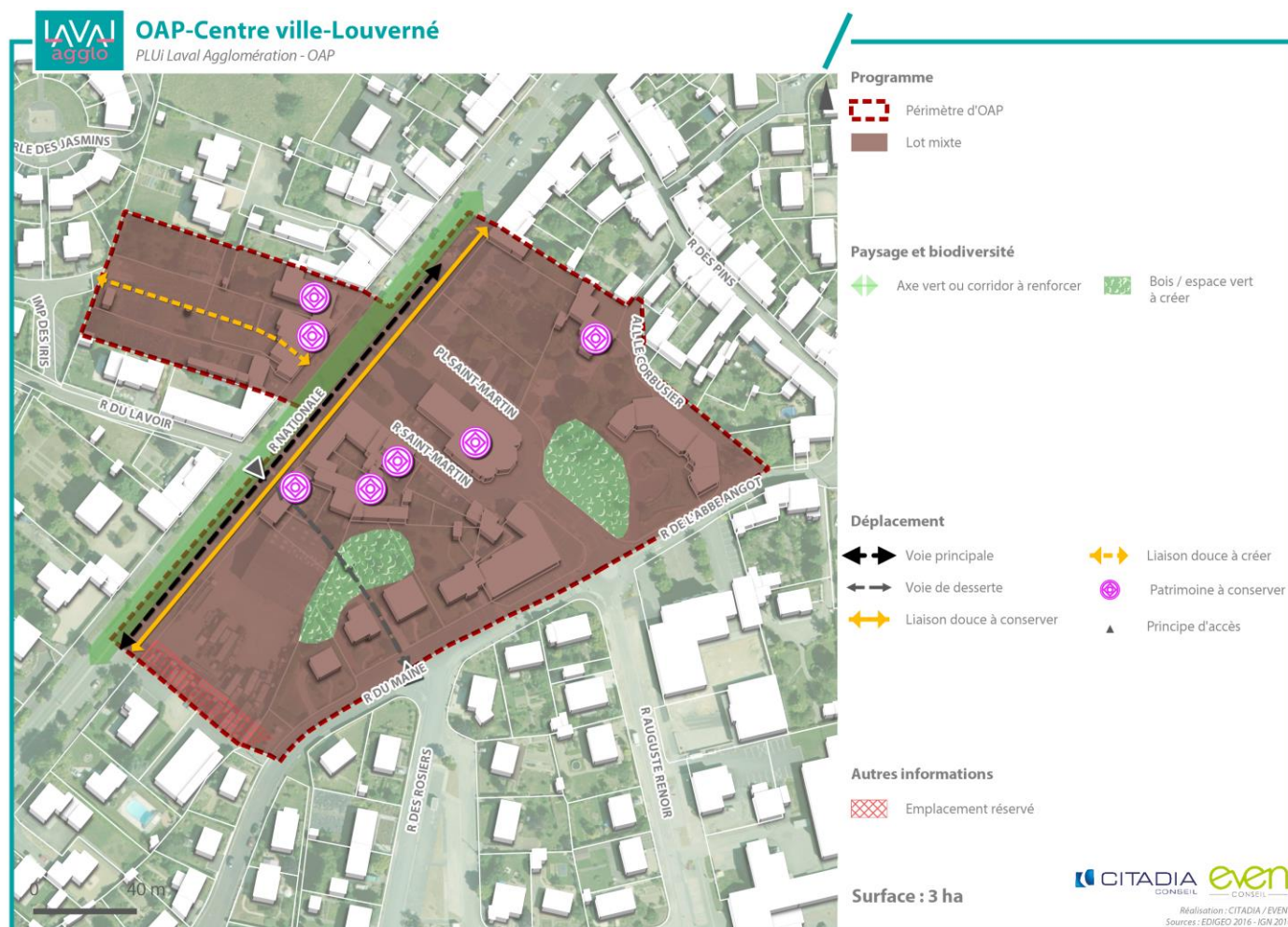


Vue du site depuis la rue Nationale



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.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°42

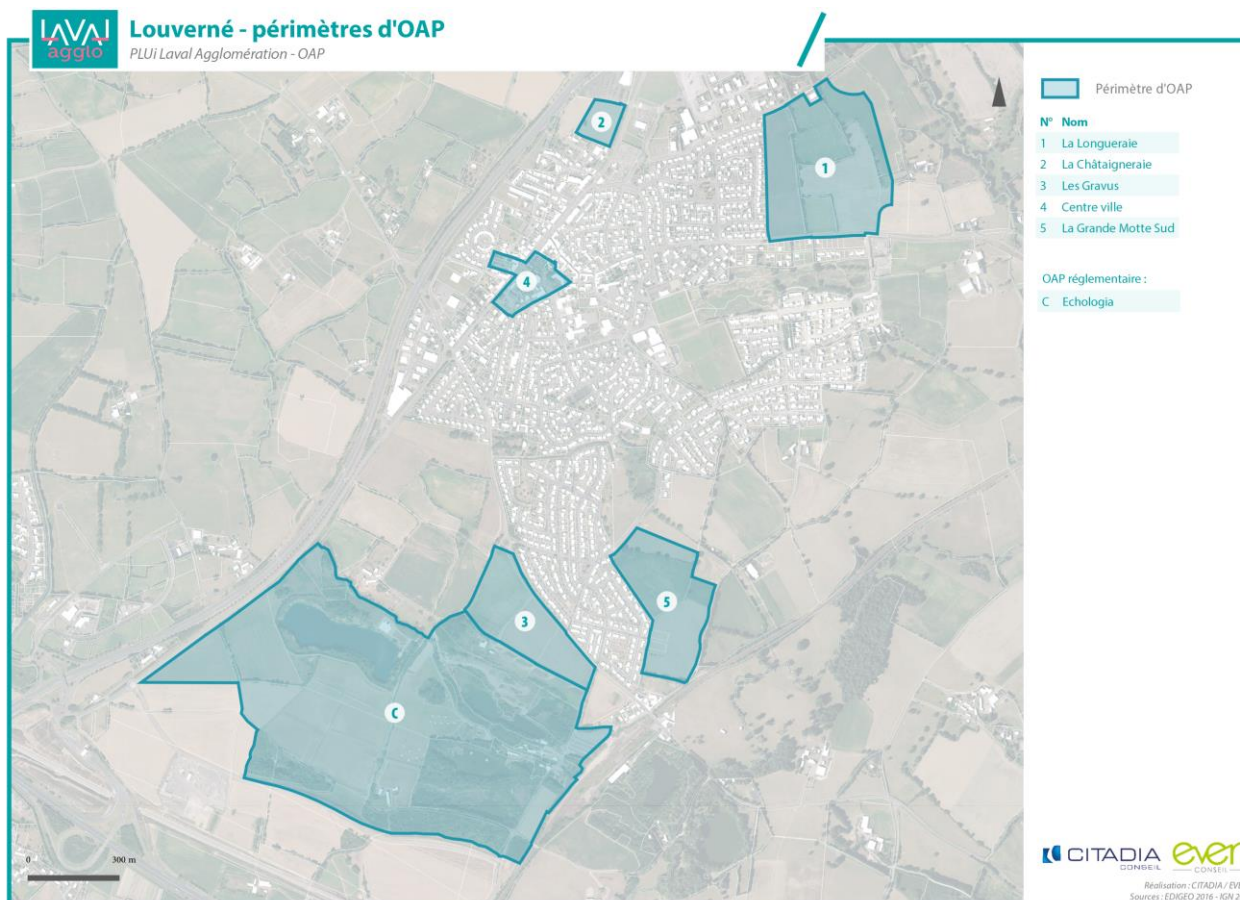
LOUVERNÉ

La Grande
Motte Sud

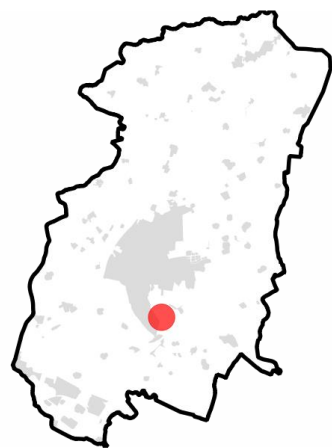


I. Situation du secteur de l'OAP

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.

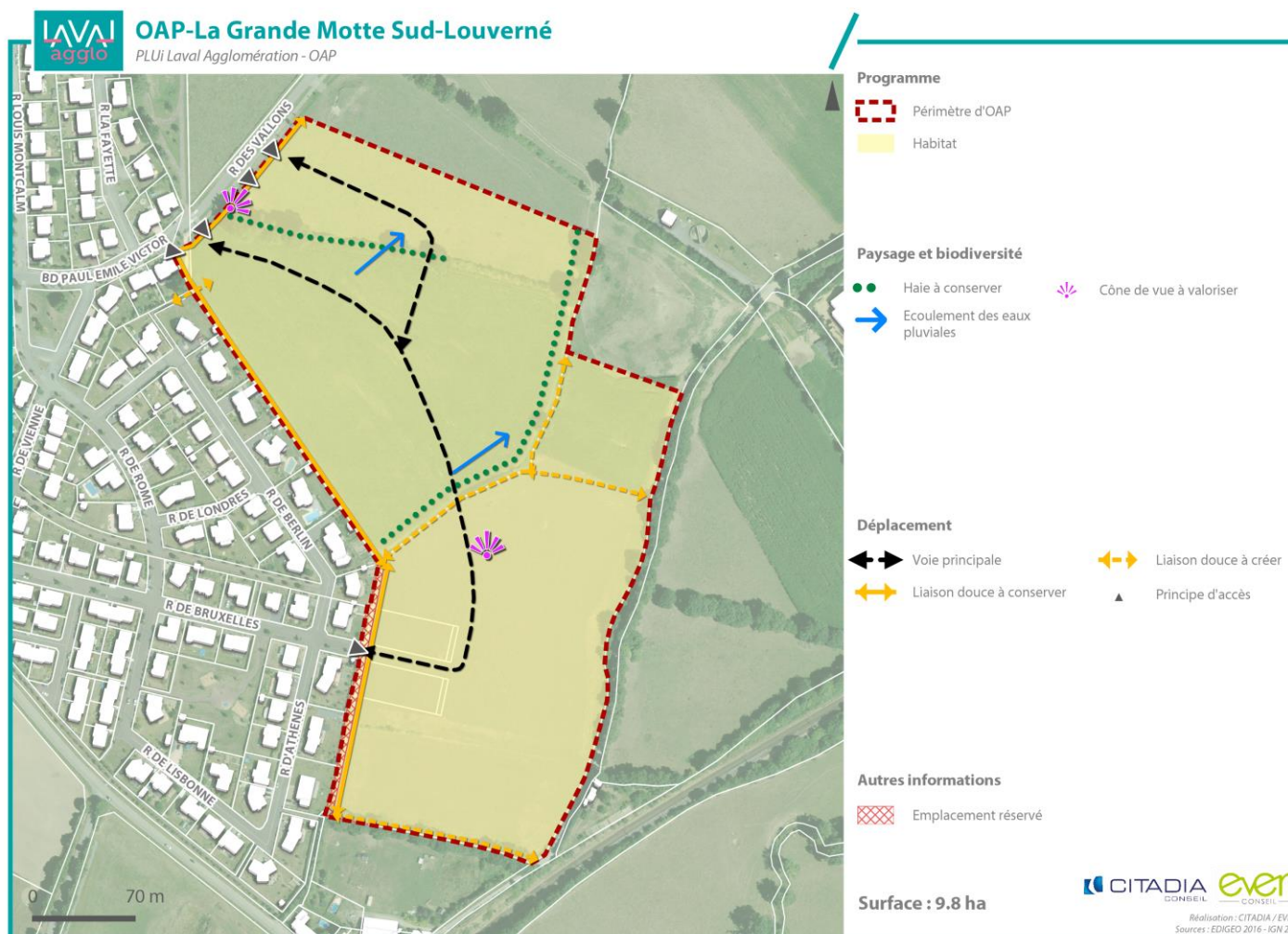


Vue du site depuis la rue de Bruxelles



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.