

A map of the territory of Nuillé-sur-Vicoin, showing various urban planning 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°48

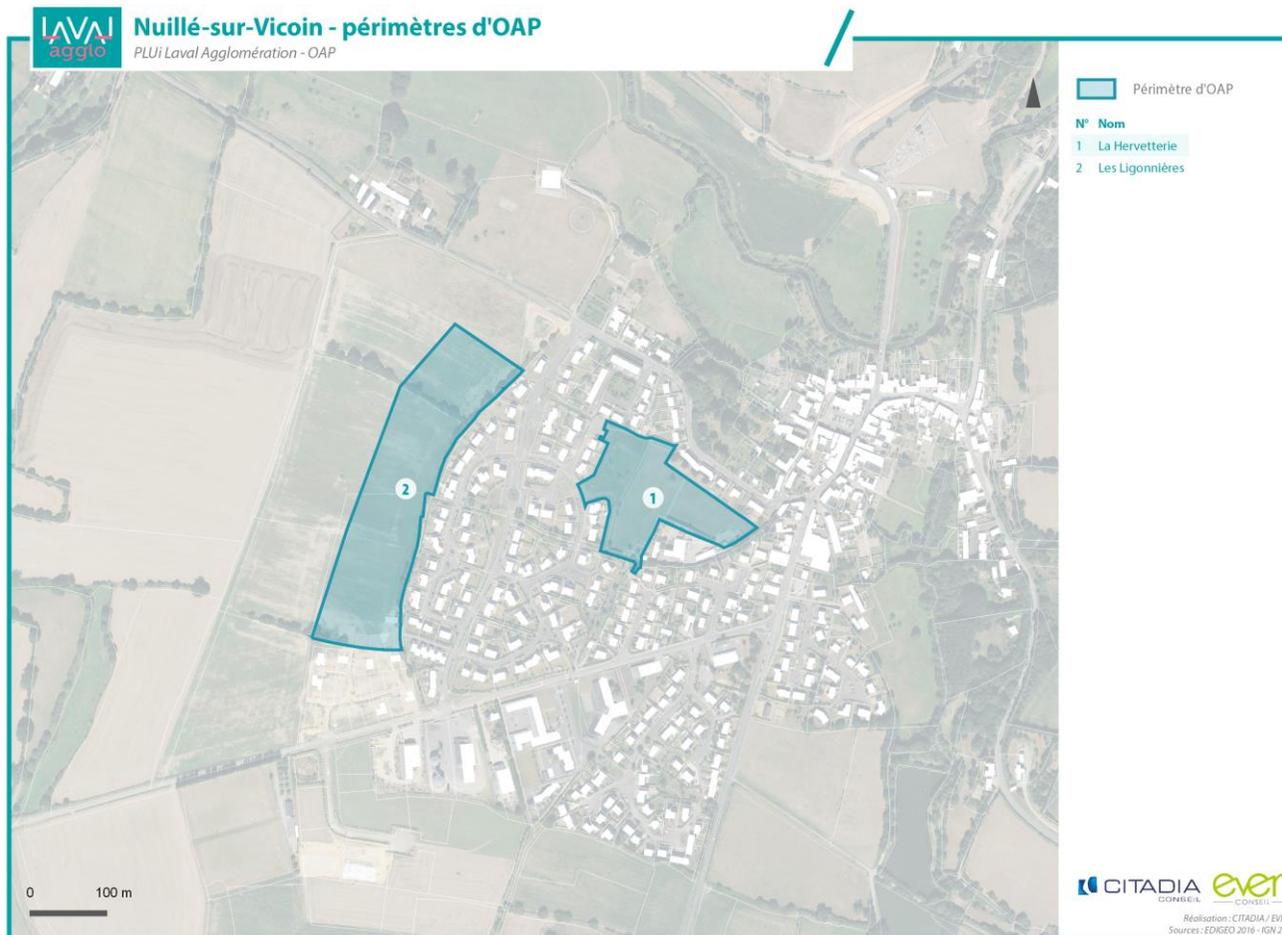
NUILLÉ-SUR-
VICOIN

La Hervetterie

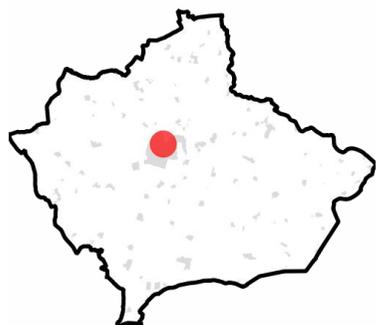


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP La Hervetterie



II. Contexte et enjeux

Localisé au cœur de la commune, l'OAP La Hervetterie est un projet de densification de l'enveloppe urbaine. Le site s'insère au sein d'un bâti pavillonnaire à l'Ouest, au Nord et au Sud et ancien à l'Est (centre-bourg).

D'une surface de 2 hectares, le secteur accueille un bassin d'orage à l'Ouest et n'a pas de vocation agricole (prairie fauchée).

Par la rue Neuve, le site est relié directement au centre-bourg. Un cheminement doux longe le secteur au Nord-Ouest depuis le lotissement Val du Vicoin 2 jusqu'à la rue Neuve. Au Sud, une coulée verte a été aménagée et s'apparente à la trame verte urbaine de la commune qui prend la forme d'un chemin creux carrossable en limite Sud.

Depuis le bassin d'orage, le site offre un beau panorama sur le centre-bourg et la vallée du Vicoin.

Le secteur est impacté par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'église Sainte-Trinité est inscrite depuis 1986).

L'enjeu de l'aménagement du site de La Hervetterie repose sur le traitement urbain de cet espace de transition entre le centre-bourg ancien et les quartiers résidentiels pavillonnaires.



Chemin creux à l'Est du site

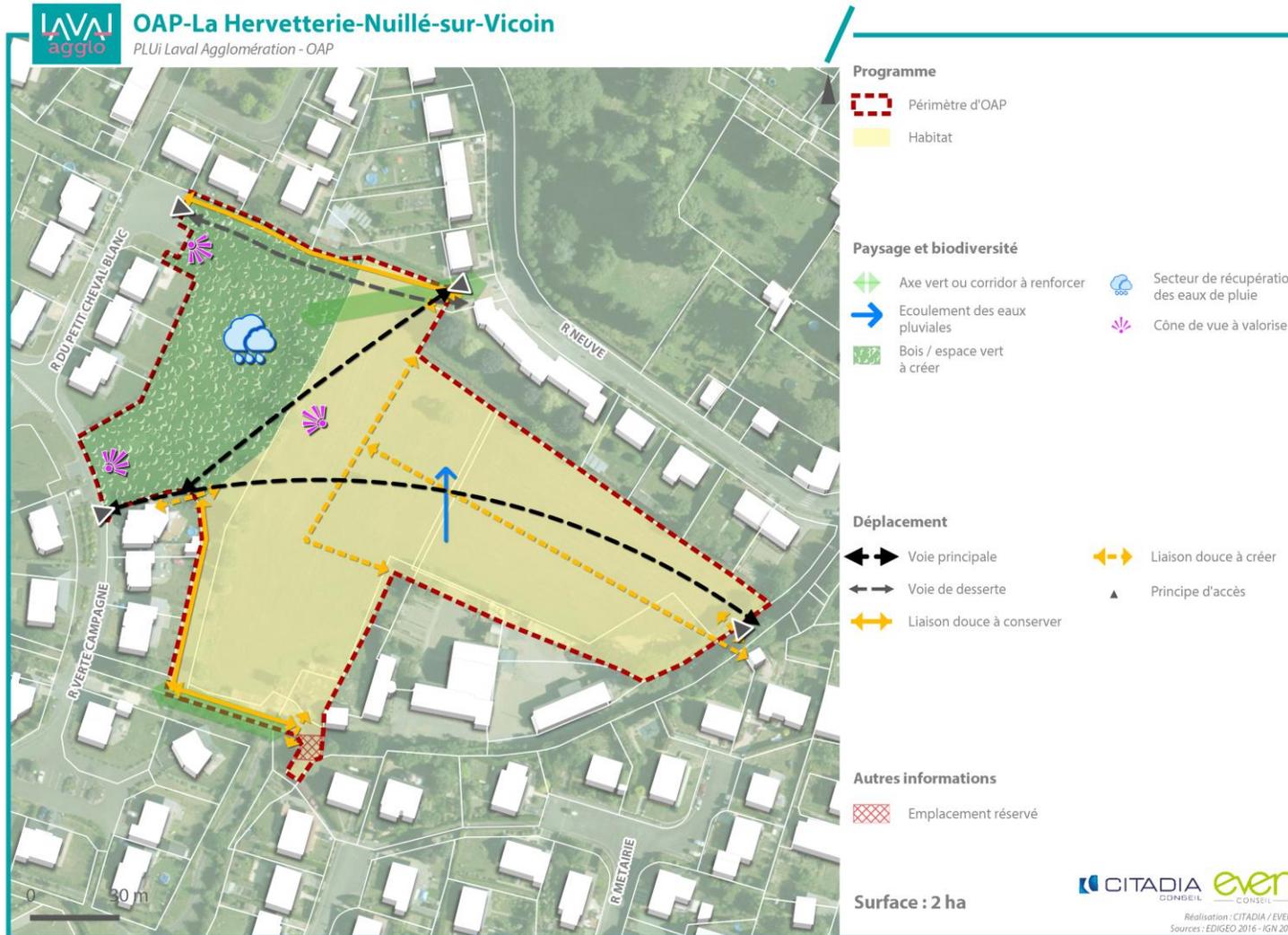


Vue du site depuis le lotissement du Val du Vicoin



Vue du site depuis le lotissement du Val du Vicoin

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 le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Quatre accès au site pourront être aménagés :

- au Nord, depuis la rue Neuve,
- au Nord, depuis la rue du Petit Cheval Blanc,
- à l'Est, depuis le chemin creux,
- au Sud-Ouest, depuis la rue Verte Campagne et connectant le secteur au lotissement Val du Vicoin 2.

Ces accès seront les points d'attache des voies principales et secondaires de desserte interne du site. Les liaisons douces existantes seront confortées par la création de nouveaux cheminements au sein du secteur permettant la connexion avec les quartiers environnants. L'aménagement de ces voies douces permettra le maintien de la perméabilité des sols.

L'implantation des nouvelles constructions privilégiera les constructions mitoyennes et favorisera l'utilisation passive de l'énergie solaire.

Au Nord-Ouest du site, le projet proposera l'aménagement d'un espace vert autour du bassin d'orage. Depuis les abords de ce nouvel espace, les perspectives visuelles depuis les habitations (existantes et nouvelles) vers l'Ouest et la Vallée du Vicoin seront préservées. Cet ensemble sera connecté à la rue Neuve par un axe vert.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 45 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 22 logements par hectare sur la partie du secteur dédiée à l'habitat. La typologie de l'habitat devra être diversifiée. Le projet devra prévoir des formes individuelles, groupées, intermédiaires et collectives de l'habitat.

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

A map of the territory of Nuillé-sur-Vicoin, 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°49

NUILLÉ-SUR-
VICOIN

Les Ligonnières



PLUi

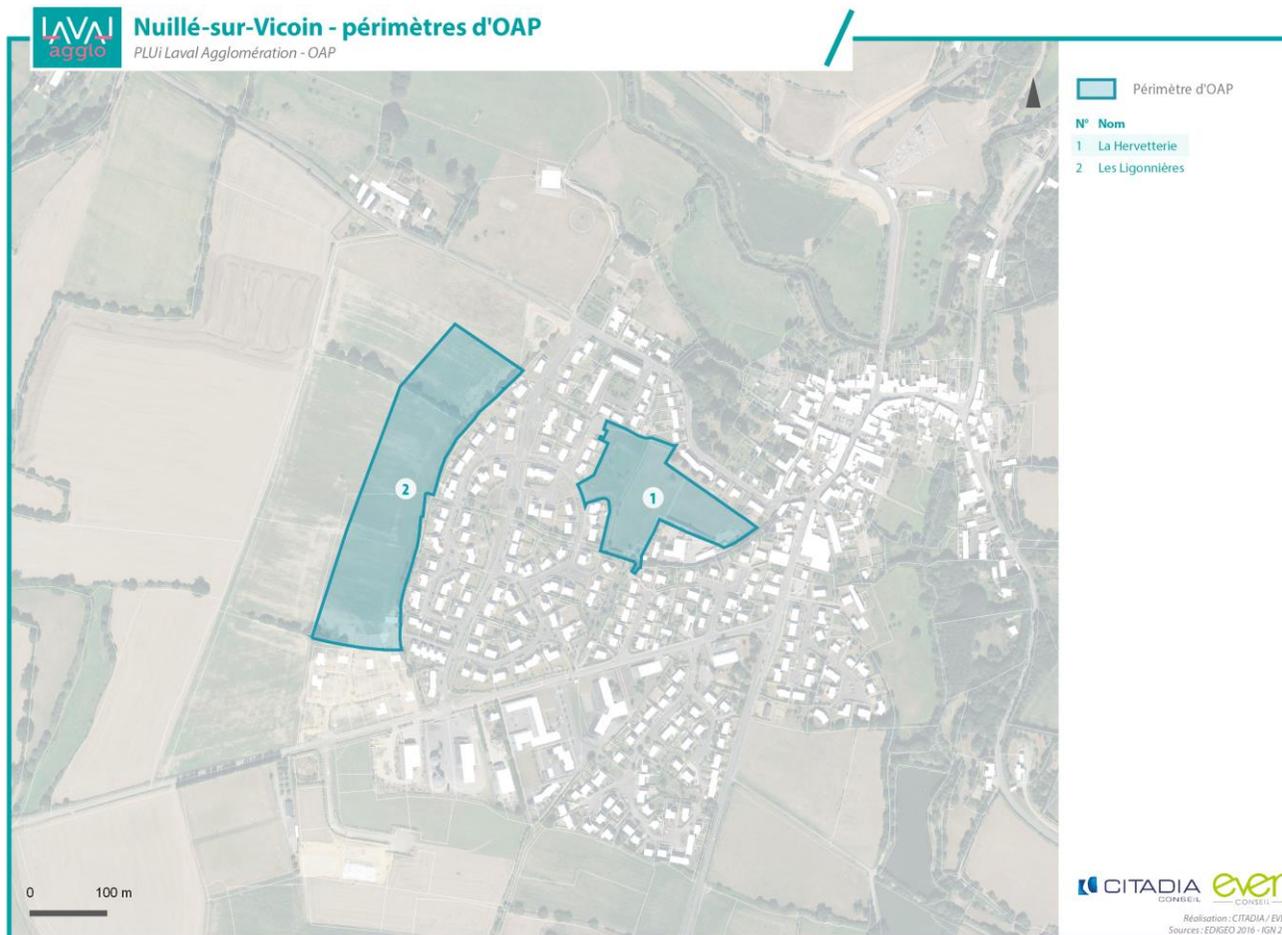
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°49 - NUILLÉ-SUR-VICOIN – Les Ligonnières

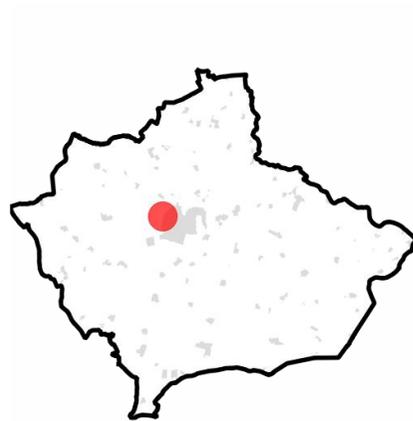
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Les Ligonnières



II. Contexte et enjeux

L'extension urbaine correspondant à l'OAP Les Ligonnières correspond à la future limite Ouest de l'agglomération de Nuillé-sur-Vicoïn. Le secteur, d'une surface de 4,2 hectares, s'inscrit en continuité du lotissement Val du Vicoïn 2 à l'Est, du lotissement des Ligonnières au Sud et dans l'espace agricole au Nord et à l'Ouest. Il se trouve à environ 600 mètres du centre-bourg.

Depuis le lotissement des Ligonnières, le secteur est desservi par la RD 103 (route d'Astillé). En limite Est, un cheminement doux marque le contact avec le lotissement Val du Vicoïn 2.

Les parcelles concernées par l'OAP sont actuellement cultivées mais le diagnostic agricole n'a identifié aucune sensibilité des impacts liés à l'urbanisation du site sur l'économie agricole de la commune.

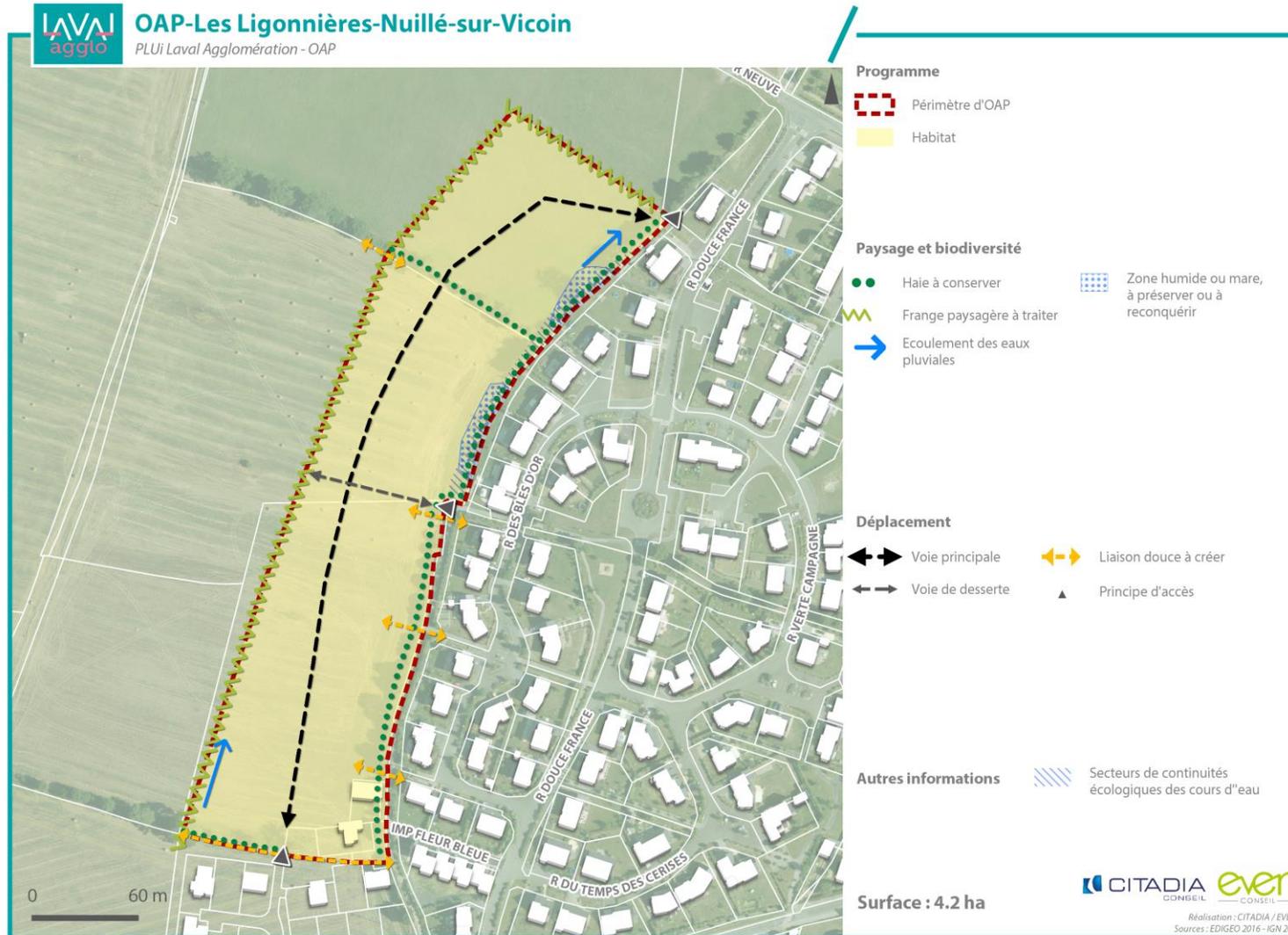
La trame verte et bleue du site correspond à des linéaires de haies en limite Ouest, en limite Sud et au Nord du secteur et à des zones humides au Nord-Est du secteur.

Le secteur est impacté (au Nord) par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'église Sainte-Trinité est inscrite depuis 1986).



Vue du site depuis la RD 103

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 le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Trois accès au site pourront être aménagés :

- deux accès en limite Est connectant le site avec la rue des Blés d'Or et la rue Douce France dans le lotissement Val du Vicoin 2,
- un accès au Sud, depuis le lotissement des Ligonnières.

Le projet privilégiera une voie principale de desserte interne qui suivra un axe Nord – Sud. Des liaisons douces seront créées : en limite Sud du secteur et en limite Est du secteur afin de le connecter avec l'axe existant le long du lotissement Val du Vicoin 2.

En limite Sud et en limite Est, les haies existantes devront être conservées. Les franges Nord et Ouest bénéficieront d'un traitement paysager au contact avec l'espace agricole.

Les zones humides identifiées au Nord-Est du 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'implantation des nouvelles constructions privilégiera les constructions mitoyennes et respectera des principes bioclimatiques.

Les coulées vertes qui seront aménagées dans le cadre du projet permettront la réceptivité des eaux pluviales.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 50 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare sur la partie du secteur dédiée à l'habitat. La typologie de l'habitat devra être diversifiée. Le projet devra prévoir des formes individuelles, groupées, intermédiaires et collectives de l'habitat. La programmation devra proposer 15% de logements sociaux.

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