



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°51

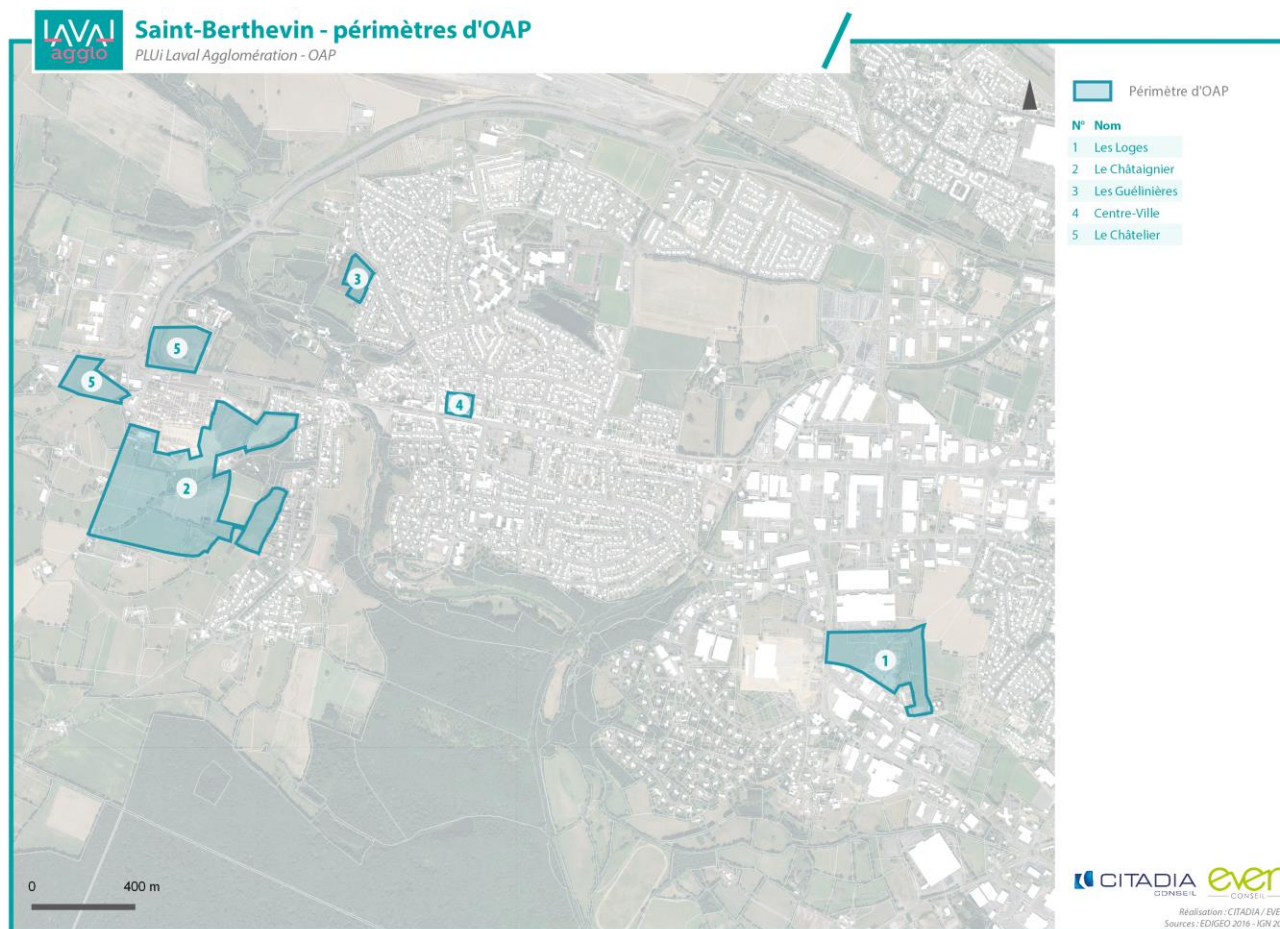
SAINT-
BERTHEVIN

Le Châtaignier

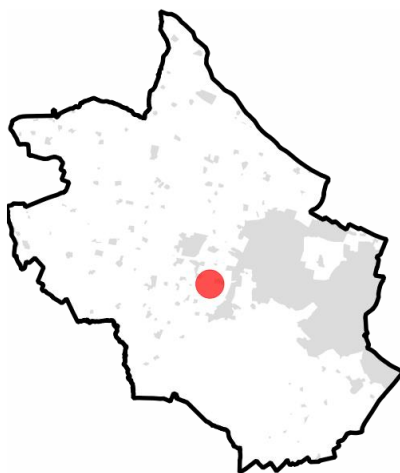


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Le Châtaignier



II. Contexte et enjeux

Le secteur du Châtaignier fait l'objet d'un projet de développement urbain structurant à l'échelle du territoire représentant une extension de l'agglomération de Saint-Berthevin. Il répond aux orientations du SCoT des Pays de Laval et de Loiron relatives aux communes de la première couronne. L'OAP Le Châtaignier correspond aux futures phases d'aménagement de ce secteur dans la poursuite et la continuité du Domaine de Castanea en cours d'aménagement et de commercialisation. D'une surface de 25,6 hectares, le nouveau quartier se situe à l'Ouest de la commune. Il s'insère entre un quartier résidentiel à l'Ouest (Domaine du Tertre), duquel il est séparé par des habitations diffuses et des boisements longeant un ruisseau, la zone d'activité du Châtelier à l'Ouest, la trame verte et bleue constituée du Vicoin et de sa ripisylve au Nord au-delà de la RD 57 et des espaces agricoles au Sud.

Le site est desservi par la RD 57 au Nord, le chemin Neuf à l'Ouest et le chemin du Châtaignier à l'Est.

Le site est essentiellement utilisé pour de l'agriculture de culture. Au Nord-Est et à l'Est, les parcelles appartiennent à une société d'aménagement et leur urbanisation ne représente pas d'enjeux qui pourraient affecter l'économie agricole du territoire. A l'Ouest et au Sud, des sensibilités moyennes à fortes ont été identifiées, notamment en raison de pertes de foncier récentes successives et à venir pour l'exploitant en présence.

Un maillage bocager important caractérise le secteur. L'empreinte paysagère du nouveau quartier repose également par la présence de bois



Vue de la partie Sud-Est du site



Vue aérienne du site

marécageux, d'une chênaie-charmaie, de prairies mésophiles, de ruisseaux aux abords boisés (ru du Châtaignier et ru de la Prise). Le Sud-Ouest du site est concerné par la présence d'une zone humide.

Depuis le chemin Neuf, au Sud-Ouest, la vue offre une perspective intéressante sur l'ensemble du secteur.

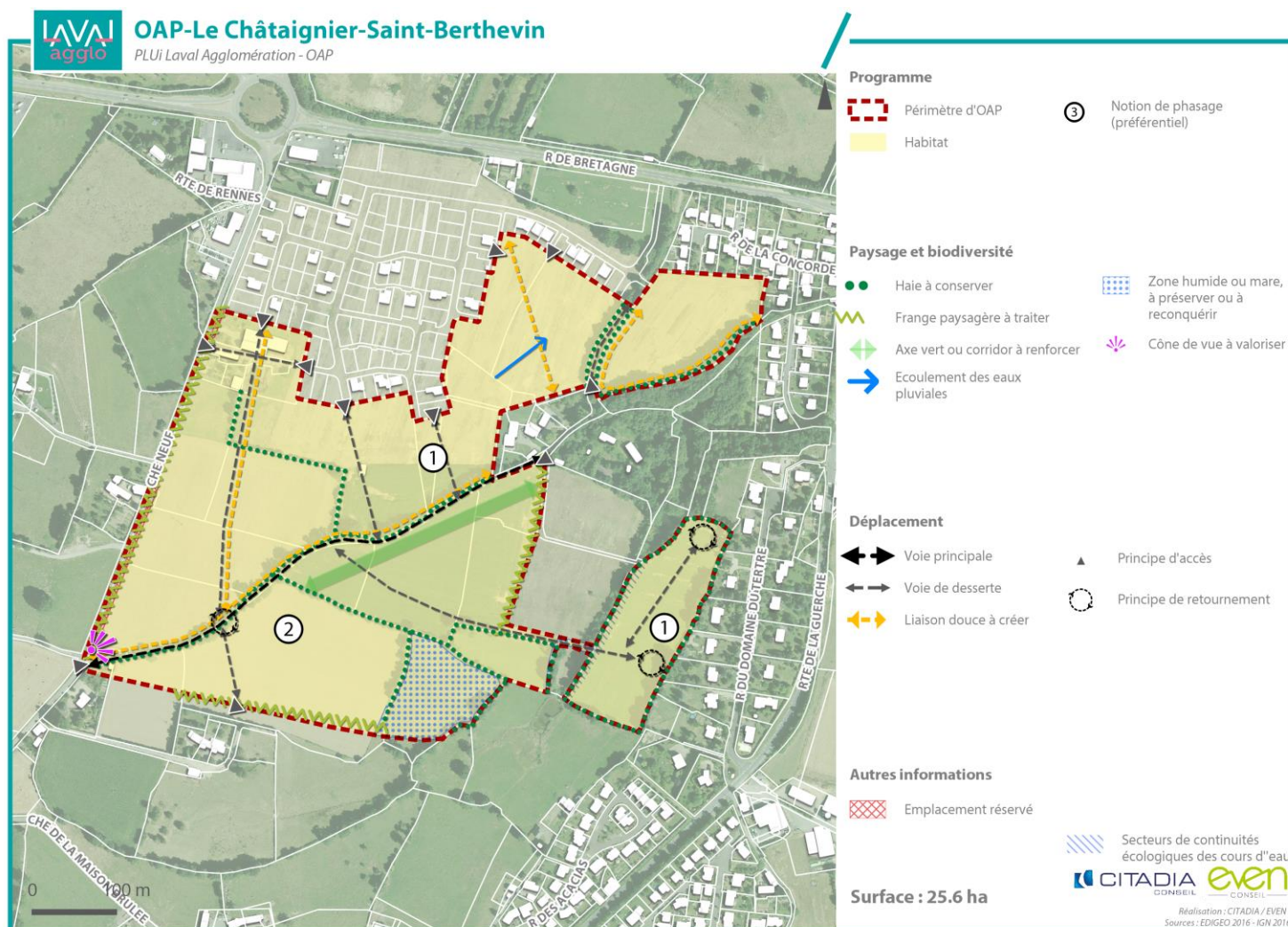
Le secteur est impacté par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'ensemble chaufournier des Brosses est inscrit monument historique depuis 1989).

En limite directe avec des espaces agricoles et naturels et marqué par des éléments paysagers structurants, l'enjeu de l'intégration paysagère et de la préservation de l'empreinte écologique de ce nouveau quartier est particulièrement important.



Vue du site depuis le chemin Neuf

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le projet devra proposer des accès au site qui permettront de connecter le secteur avec le Domaine de Castanea au Nord. Ces points d'attache créeront le lien avec la RD 57. D'autres accès devront être réalisés depuis le chemin Neuf depuis lequel une voie principale de desserte interne devra être réalisée afin d'irriguer le site. Depuis cet axe, un réseau de voies secondaires se connectera à la voirie interne du Domaine de Castanea et desservira l'ensemble du site. Ce réseau pourra servir d'attache au maillage de liaisons douces qui devra être créé, notamment afin de relier le quartier avec le centre-ville.

Le projet devra privilégier le maintien des haies présentes en bordure et au sein du secteur. Le long du chemin Neuf et en limite Sud, les franges du quartier devront bénéficier d'un traitement paysager qui pourra correspondre à la végétalisation des fonds de parcelles ou à des espaces publics. Au cœur du nouveau quartier et suivant l'axe du cône de vue depuis le chemin Neuf, un axe vert sera aménagé.

La place de la nature devra être nettement valorisée dans le traitement des espaces extérieurs, notamment par un accompagnement arboré des voiries, des espaces verts collectifs et privés. Des transitions paysagères seront réalisées entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, que ce soit au sein des espaces privés que publics.

La zone humide identifiée sur le 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 cette zone, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

Dans le cadre des opérations urbaines sur le secteur, des îlots végétalisés seront maintenus ou créés afin de limiter l'imperméabilisation des sols. L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales, notamment par l'aménagement de fossés assurant la continuité des écoulements vers les rues du Châtaignier et de la Prise.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUH). Des équipements pourront être réalisés au cœur du site.

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 540 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 21 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Des projets d'habitat collectif devront également être réalisés. La programmation devra proposer 12% de logements sociaux.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°52

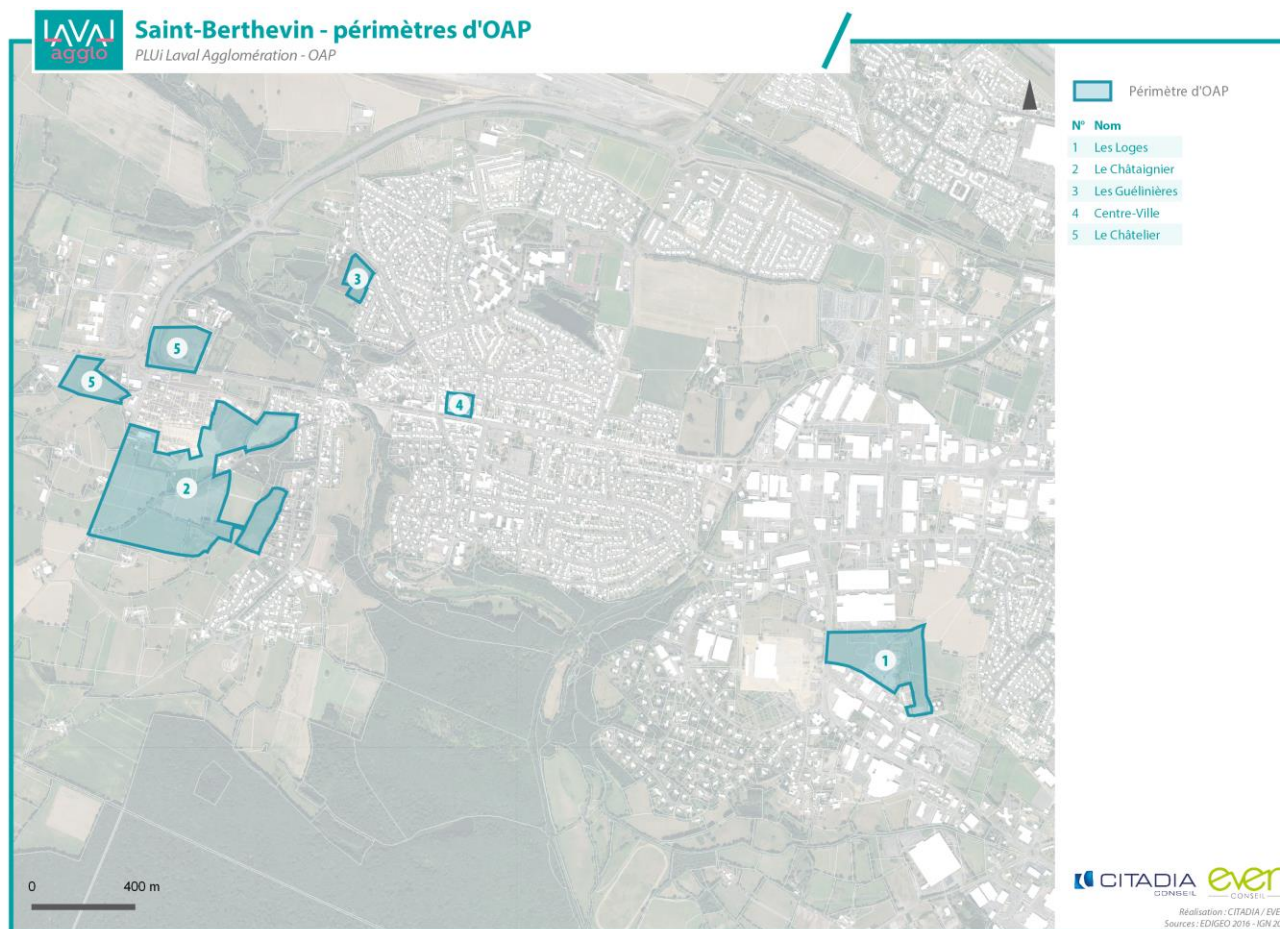
SAINT-
BERTHEVIN

Les Guélinières



I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Les Guélinières



II. Contexte et enjeux

Localisé en limite Nord-Ouest de l'agglomération de Saint-Berthervin, le site de l'OAP Les Guélinières s'insère dans un contexte résidentiel au Nord et à l'Est et naturel au Sud (trame verte et bleue constituée de la Jouanne et de sa ripisylve) et à l'Est (réservoir de biodiversité constitué d'un plan d'eau et d'un boisement). Le secteur des Guélinières correspond à un espace cloisonné, entouré par des haies importantes.

D'une surface de 1,2 hectare, le secteur est desservi par la rue du 8 mai 1945 qui relie le site à la RD 900 via la route du Genest.

Le secteur est impacté par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'ensemble chauffournier des Brosses est inscrit monument historique depuis 1989).

L'OAP Les Guélinières consiste en une opération d'extension urbaine.

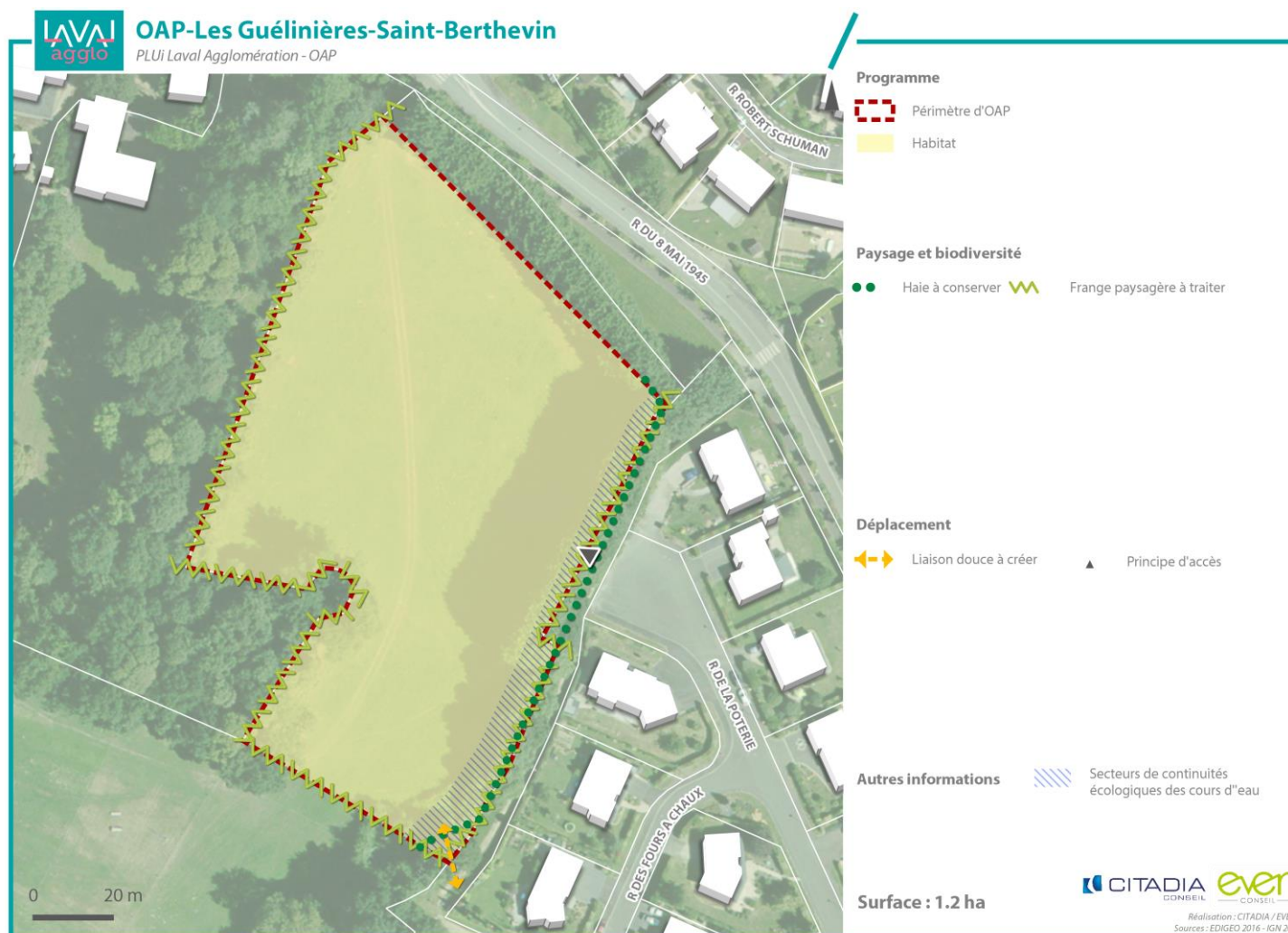


Vue du site depuis la rue du 8 mai 1945



Accès au site depuis la rue de la Poterie

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.

L'accès au site se fera par la rue de la Poterie à l'Est du secteur. Des liaisons douces seront aménagées pour se connecter au maillage existant dans les quartiers résidentiels voisins, notamment le long de la rue des Fours à Chaux.

Les nouvelles constructions devront respecter une cohérence avec le bâti voisin existant. Leur implantation devra limiter au maximum les impacts sur les boisements en limite de secteur.

L'aménagement du secteur devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle et des structures épuratoires devront être réalisées.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 15 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

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

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°53

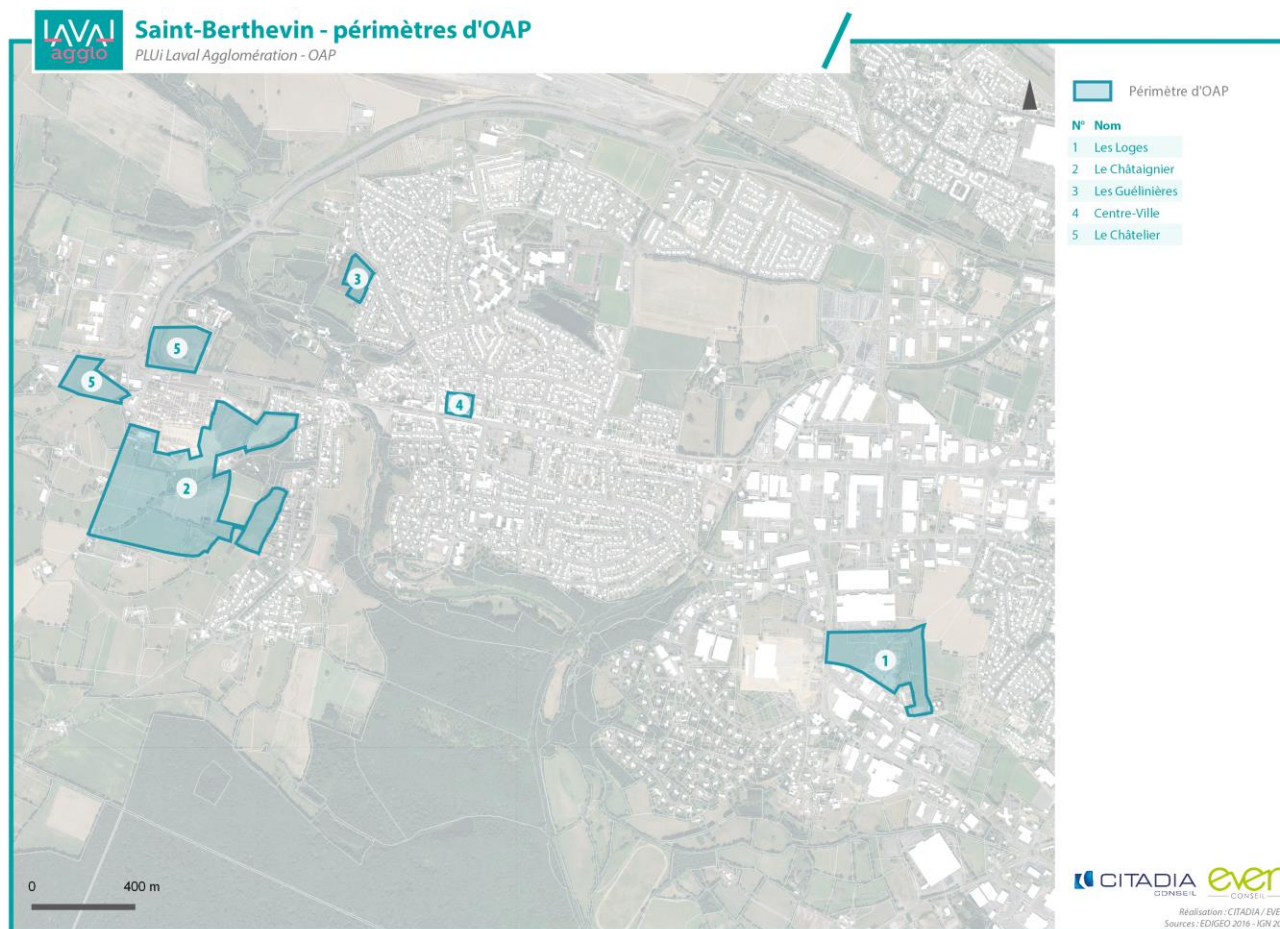
SAINT-
BERTHEVIN

Centre-ville

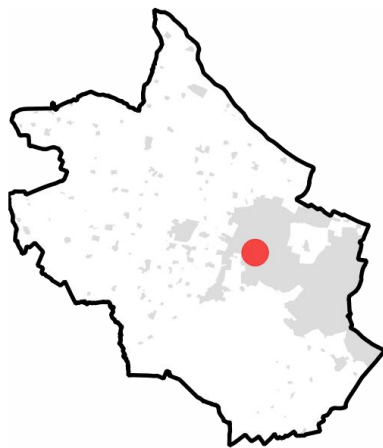


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Centre-ville



II. Contexte et enjeux

Le site de l'OAP Centre-ville, concerne un périmètre localisé au Nord de la RD 57 (avenue de la Libération) et délimité au Nord par la rue Alain Gerbault et à l'Ouest par la rue du Relais. Il se caractérise par un habitat dense et de typologie diversifiée. En son cœur, d'importantes surfaces non bâties correspondent à des ilots verts (jardins). Le projet de densification urbaine de l'OAP Centre-ville 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).

L'OAP Centre-ville traduit les enjeux du projet urbain initié par la commune de Saint-Berthevin en matière d'aménagement de l'entrée d'agglomération depuis la principale zone d'activités commerciales du territoire à l'Est jusqu'à la traversée du Vicoin à l'Ouest. D'une surface de 0,8 hectare, l'OAP vise à renforcer la qualité urbaine de l'axe RD 57 à travers un traitement des continuités bâties mais également de valorisation des liaisons douces.

Le secteur est impacté par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'ensemble chauffournier des Broses est inscrit monument historique depuis 1989).

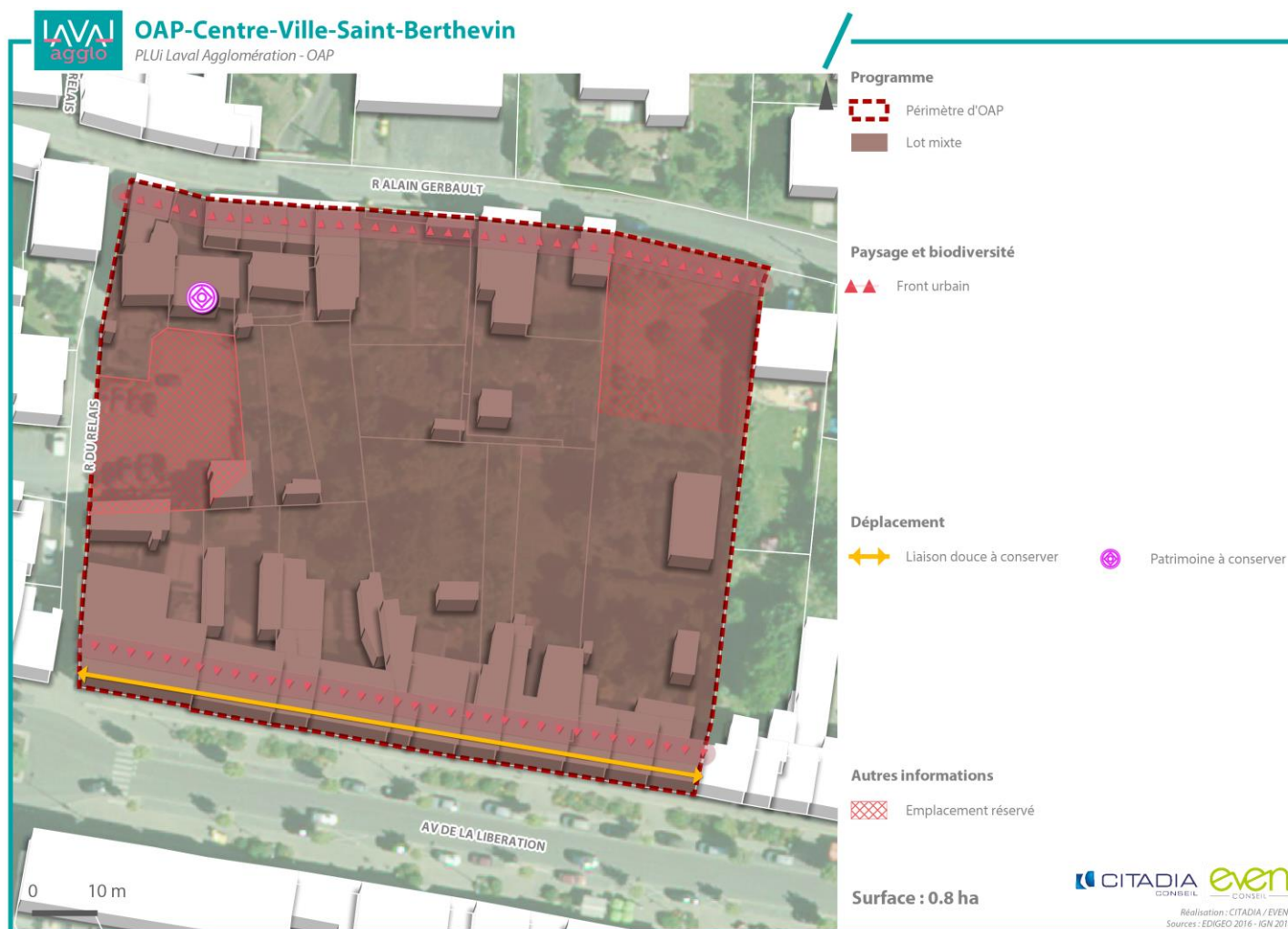


Vue du site depuis l'avenue de la Libération



Vue du site depuis la rue Alain Gerbault

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 du site est assurée par le réseau viaire du secteur, principalement par l'avenue de la Libération et la rue Alain Gerbault. Depuis l'avenue de la Libération (RD 57) des accès pourront être réalisés sans apporter la moindre gêne à la circulation publique et en portant une attention particulière à la sécurité piétonne. Le long de la RD 57, la liaison douce existante devra être conservée.

La qualité urbaine de l'axe RD 57 devra être assurée par un principe d'alignement des constructions permettant la création d'un front urbain visuellement qualitatif, tout en permettant un espace dédié au stationnement résidentiel. L'aménagement du front urbain permettra la continuité de la végétalisation de l'avenue de la Libération vers l'Ouest ainsi que celle des circulations douces par la réduction de la place accordée à la voiture. Les clôtures à l'alignement ne seront pas permises et le projet privilégiera l'absence de clôture pour les nouvelles constructions.

La maison de notable (élément remarquable), située rue Alain Gerbault sera maintenue et devra être intégrée au projet.

Dans le cadre des opérations urbaines sur le secteur, des ilots végétalisés seront maintenus ou créés afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

V. Programmation

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

Le projet proposera une offre de stationnement pour les usagers des commerces et des services présents.