

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°60

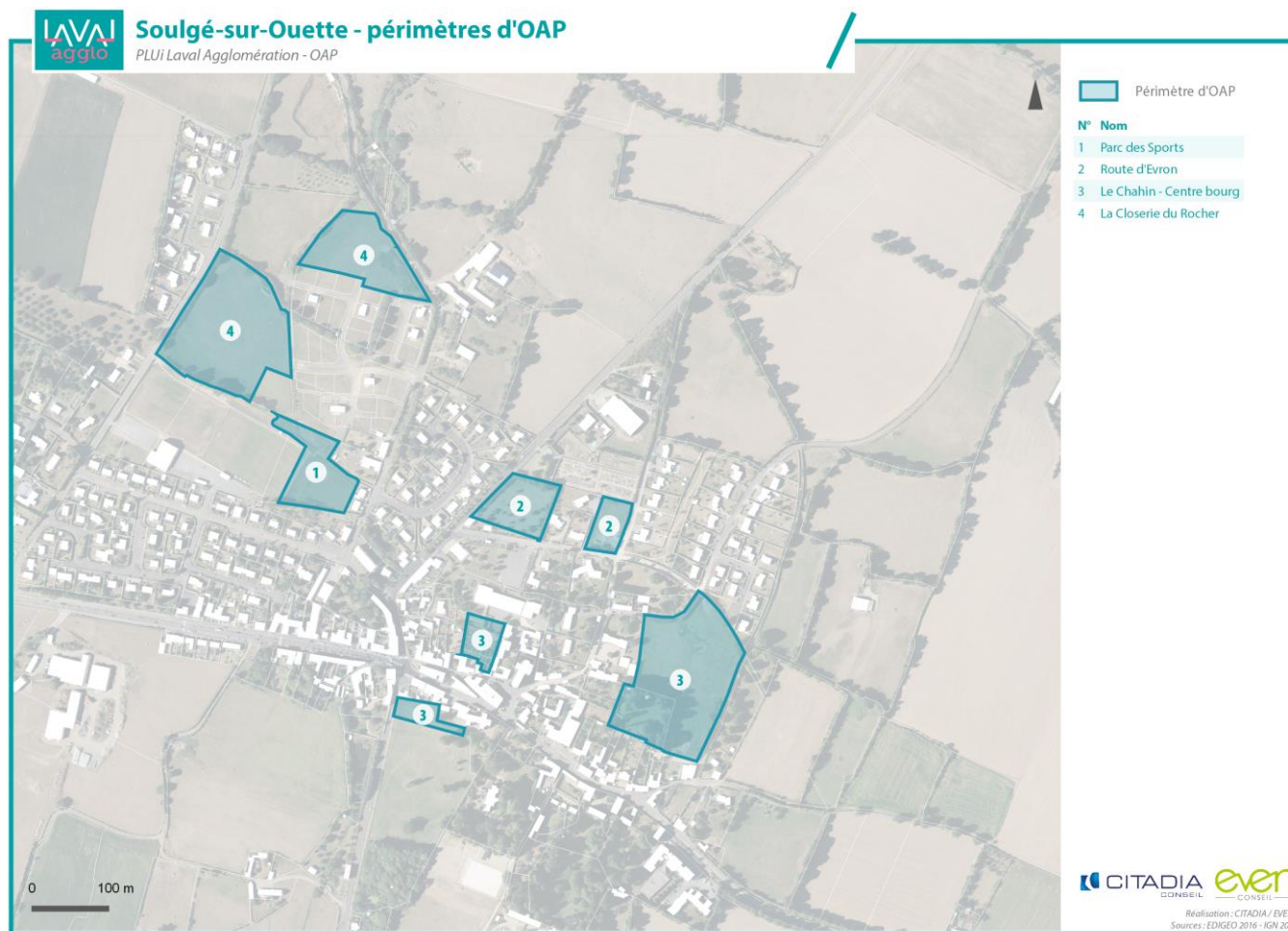
SOULGÉ-SUR-
OUE

Parc des Sports

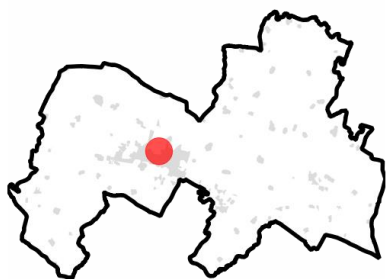


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Parc des Sports



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Ouest de l'agglomération de Soulgé-sur-Ouette, le site de l'OAP Parc des Sports s'insère dans un contexte urbain. Il est bordé au Nord (lotissement La Closerie du Rocher), à l'Est et au Sud par des quartiers résidentiels et à l'Ouest par des équipements sportifs (terrains de sports).

D'une surface de 0,7 hectare, le secteur n'accueille aucune activité agricole et a vocation à renforcer l'offre en équipements sportifs et loisirs de la commune.

Il est desservi par la rue de Beausoleil à l'Est par un cheminement doux qui le traverse au Nord. Hors du secteur de l'OAP, des liaisons douces ceignent les terrains de sports et permettent la desserte du site à l'Ouest.

En limite Sud du site, une haie participe à la trame verte urbaine.

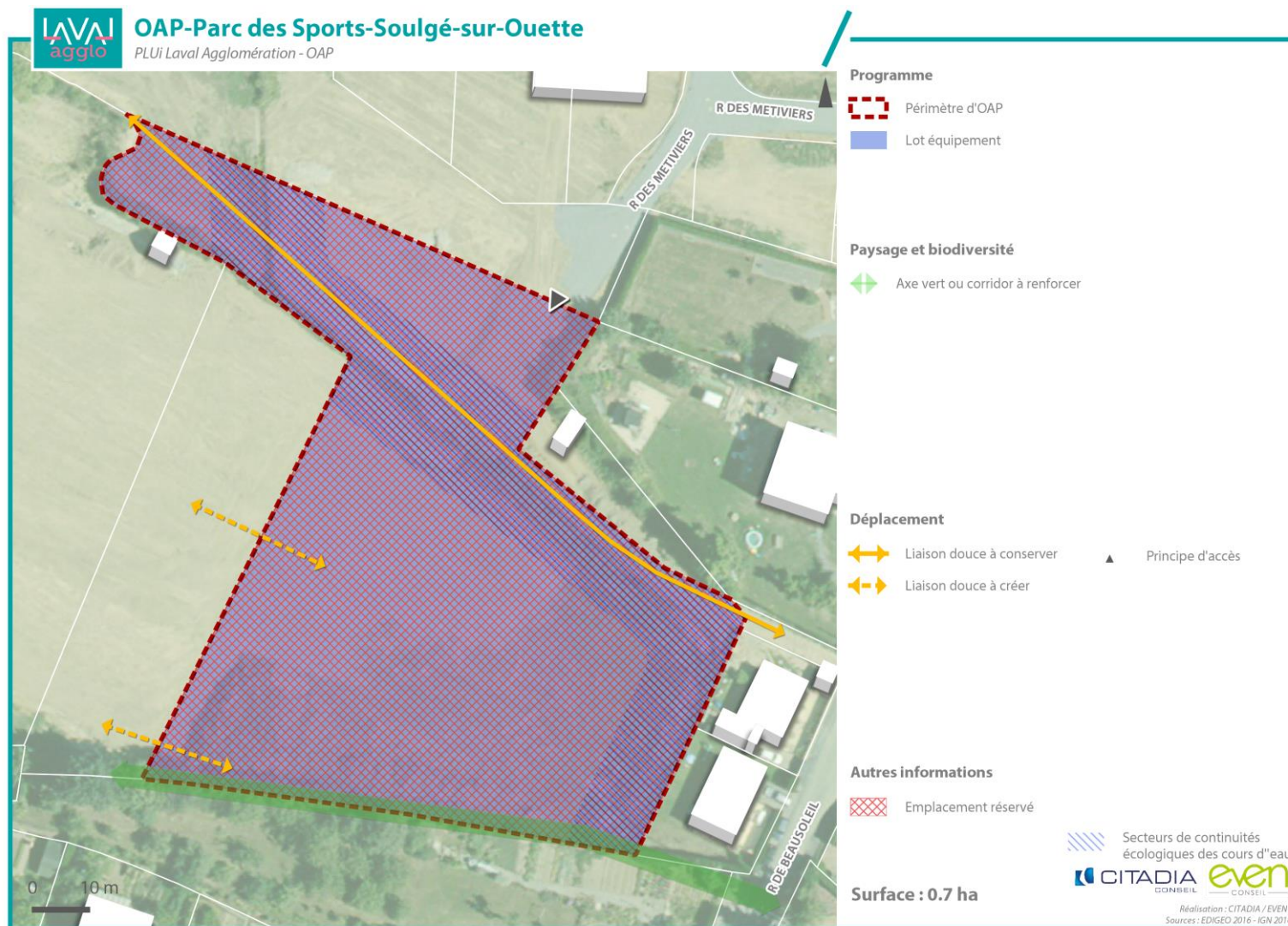
Une partie importante du secteur est identifiée à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Mayenne.

L'OAP Parc des Sports repose sur la prise en compte de l'axe d'écoulement (Nord-Ouest – Sud-Est) et de ses abords dans les aménagements et les constructions qui seront réalisés et qui ne devront pas augmenter la vulnérabilité du site et des secteurs proches.



Accès au site depuis la rue de Beausoleil

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.

L'accès au site se fera uniquement par liaisons douces depuis le secteur accueillant des équipements sportifs et un espace de stationnement à l'Ouest et depuis la rue de Beausoleil au niveau de l'intersection avec la rue des Bruants. Toutefois, le projet pourra proposer un accès au Nord du site et une voie carrossable depuis la rue des Métiviers.

L'axe d'écoulement et ses abords seront préservés et valorisés en lien avec les espaces verts et la liaison piétonne existante. Au Sud du site, les éléments bocagers constitutifs de la trame verte urbaine seront conservés.

Au sein du site, des espaces perméables devront être maintenus afin de permettre la perméabilité des sols.

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

A noter que le secteur est entièrement couvert par un emplacement réservé indiqué au plan de zonage du PLUi.

V. Programmation

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

Le projet pourra proposer un nouvel espace de stationnement au Nord du secteur accessible depuis la rue des Métiviers.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°61

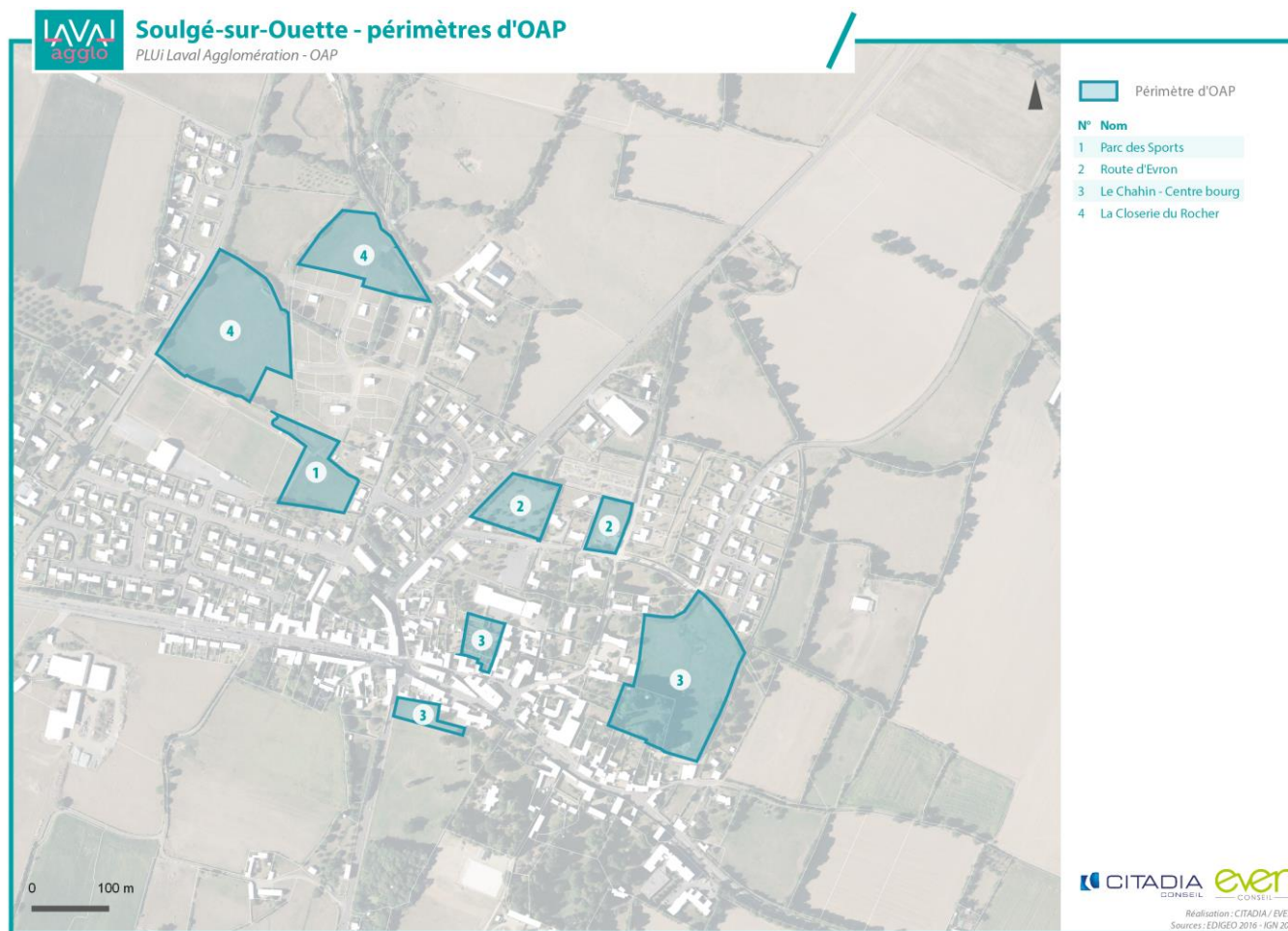
SOULGÉ-SUR-
OUE

Route d'Evron

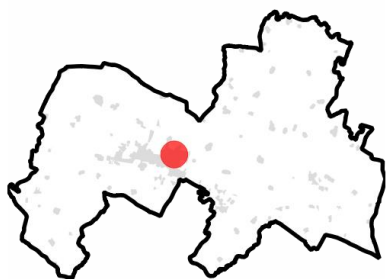


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Route d'Evron



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Est de l'agglomération de Soulgé-sur-Ouette, le site de l'OAP Route d'Evron prend place au sein de l'enveloppe urbaine et s'insère au cœur de quartiers résidentiels et au Sud du cimetière. L'OAP correspond à une opération de densification urbaine et se répartit en deux sites (Ouest et Est) de part et d'autre d'un ensemble de trois habitations.

Le secteur est desservi par la route d'Evron à l'Ouest, la rue de la Gare au Sud et la rue de la Dévoline à l'Est.

La partie Ouest de l'OAP est clairsemée d'arbres isolés et est ceinte de haies. La partie Est présente un linéaire de haies en limite Est et Sud.

On recense dans la partie Est un élément intéressant de l'inventaire du patrimoine de la commune (oratoire).

D'une surface de 0,9 hectare, l'OAP Route d'Evron est un projet d'optimisation du foncier au sein du village qui permet de réduire les besoins d'extensions urbaines. L'enjeu de l'aménagement du site reposera sur sa bonne intégration dans son contexte urbain.

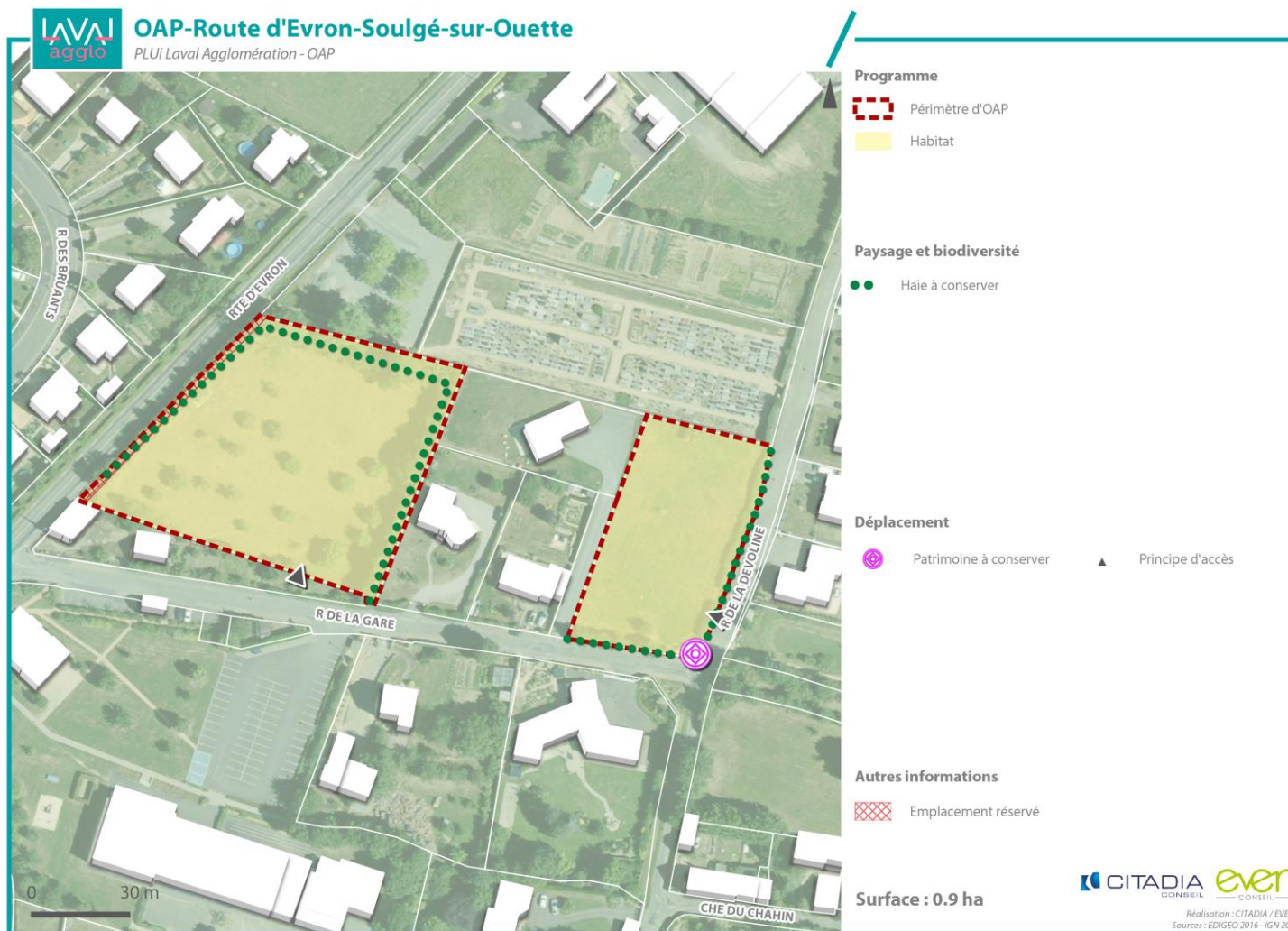


Vue du site depuis la rue de la Gare



Vue du site depuis la rue de la Dévoline

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.

Le projet pourra prévoir deux accès au site : l'un depuis la rue de la Gare pour desservir la partie Ouest du secteur, l'autre depuis la rue de la Devoline pour desservir la partie Est du secteur.

Les haies présentes en limites des deux secteurs de l'OAP devront être conservées.

La hauteur et les matériaux des nouvelles constructions respecteront une harmonie avec les constructions existantes. Leur implantation devra prendre en compte la proximité avec le cimetière et éviter les vues directes sur celui-ci.

L'oratoire, à l'angle de la rue de la Gare et de la rue de la Dévoline sera conservé.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 20 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 21 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle groupée. Des projets d'habitat collectif pourront être réalisés. La programmation pourra proposer une offre de logements sociaux.

Le projet pourra proposer une mutualisation de l'usage du parking du cimetière (au Nord de la partie Ouest du secteur) pour répondre au besoin d'espaces de stationnement visiteurs.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

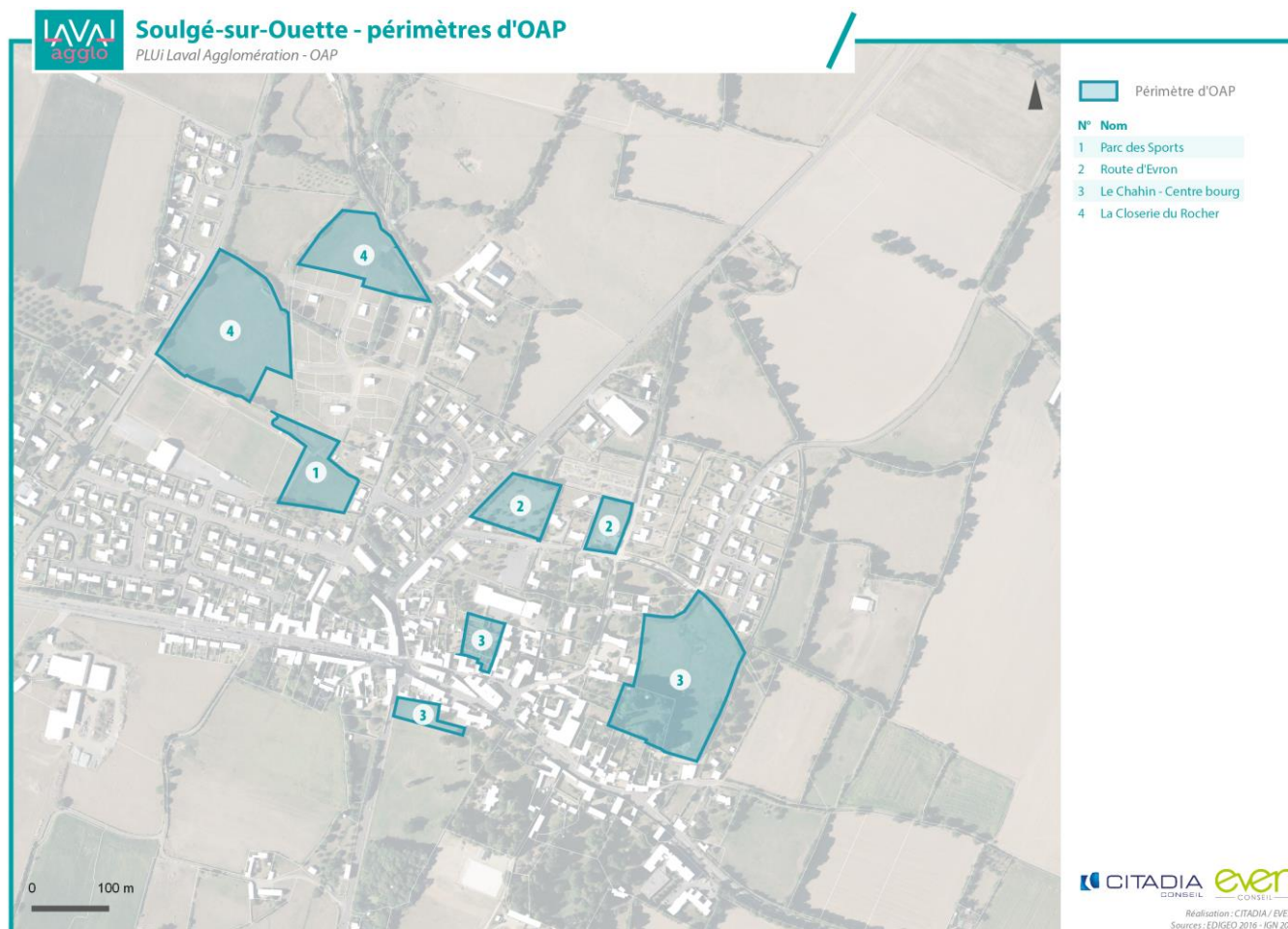
OAP N°62

SOULGÉ-SUR-
OUE

Le Chahin
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 Le Chahin Centre-bourg



II. Contexte et enjeux

Le secteur Le Chahin – Centre-bourg, objet de la présente OAP, concerne trois sites représentant une surface totale de 2,7 hectares. Intégrés dans un maillage urbanisé diversifié (habitat, équipements, commerces), ces sites correspondent à des cœurs d'îlots verts et sont destinés à accueillir des opérations de densification et d'extension urbaine.

A proximité, de nombreux éléments patrimoniaux remarquables et intéressants issus du bâti de centre-bourg ont été recensés à l'inventaire communal.

Ces secteurs se trouvent entre 100 et 200 mètres de l'église :

❶ Site n°1

Le site, d'une surface de 2,3 hectares, est desservi par le chemin du Chahin au Nord et par la rue du Clos Vert au Sud. Il s'insère entre des quartiers résidentiels pavillonnaires au Nord et à l'Ouest, du bâti ancien au Sud le long de la rue du Mans (RD 57) et l'espace agricole à l'Est.

Une grande partie du site correspond à une surface enherbée et est propriété de la commune. Une autre partie, au Sud-Ouest, correspond à un parc paysager attenant à des jardins (fonds de parcelles).

Au Nord et à l'Est, les limites du site sont jalonnées par des cheminements doux plantés.



Vue du site depuis le chemin du Chahin

② Site n°2

Le site, d'une surface de 0,2 hectare, est enclavé entre la Petite Rue au Sud et des équipements publics au Nord (salle des Briands et école publique).

Correspondant à des jardins, le secteur est longé à l'Est par un cheminement doux.



Accès au site depuis Petite Rue

③ Site n°3

D'une surface de 0,3 hectare, le site correspond à des surfaces enherbées. Il se situe au Sud de la rue du Mans (RD 57) et est bordé à l'Ouest par la RD 20 (route de Bazougers). L'aménagement de ce site s'opère en extension de l'agglomération de la commune.

Sur la partie Est du secteur, une végétation dense composée d'arbres et de haies est présente.

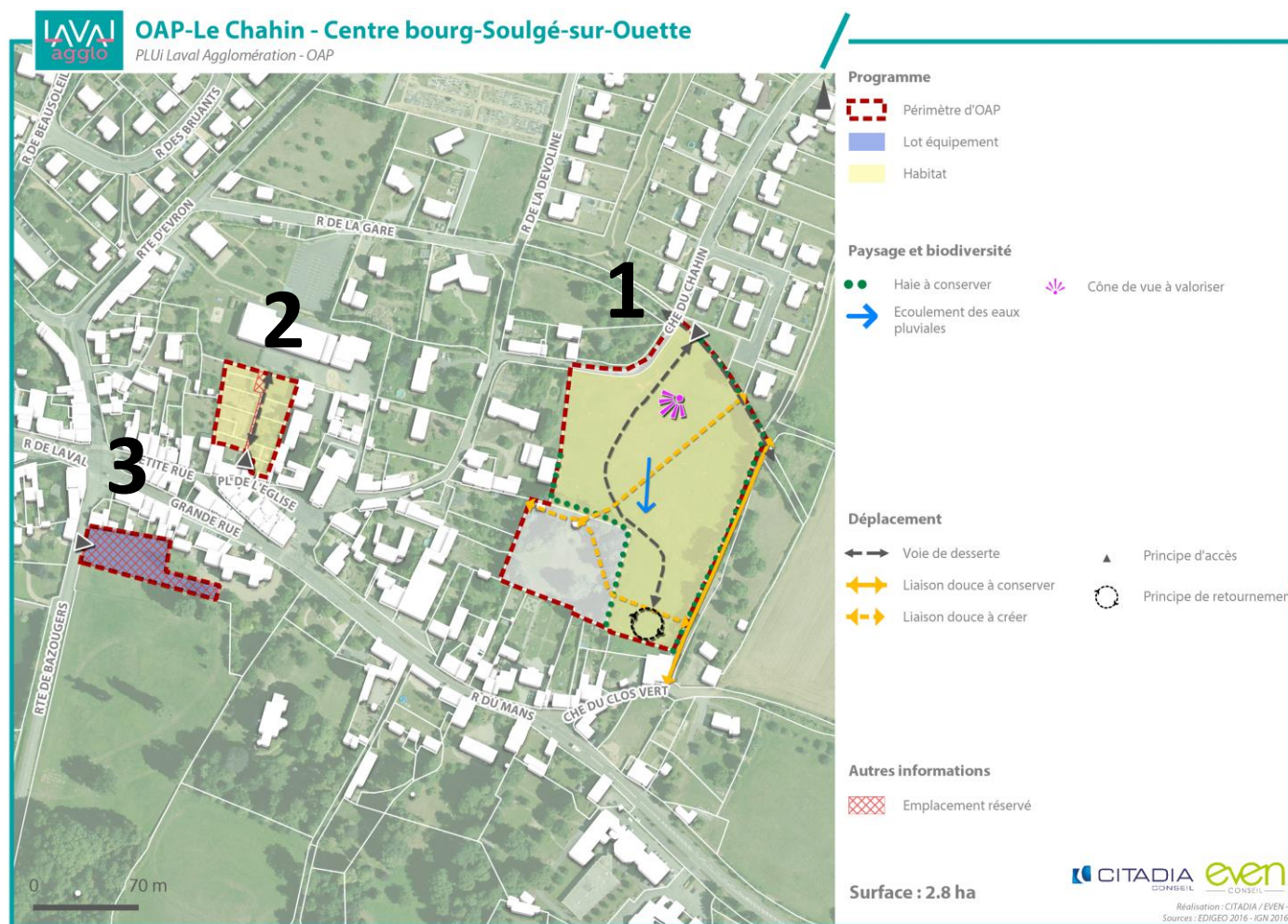
Situé en entrée d'agglomération, le site offre une perspective remarquable sur l'église et sur le château des Arcis.



Vue du site depuis la RD 20

Les sites du secteur de projet Le Chahin – Centre-bourg s'inscrivent 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 d'équipements et de limiter les surfaces allouées au développement urbain en extension. Ces futures opérations devront veiller à s'intégrer parfaitement dans les différents contextes patrimoniaux, naturels et bâtis.

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.

L'OAP Chahin Centre-bourg vise à dynamiser le tissu urbain de la centralité de Soulgé-sur-Ouette.

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

L'unique accès au site sera réalisé au Nord, depuis le chemin du Chahin. De cet accès, une voie principale de desserte interne suivant un axe Nord-Sud avec un principe de retournement à son extrémité devra être réalisée.

Le cheminement doux existant en limite Est, reliant le chemin du Clos Vert et le lotissement au Nord du site sera conservé et sera le point d'attache d'un nouveau maillage qui sera réalisé au sein du secteur. Celui-ci permettra de mettre en lien les différents parcours existants au sein du centre-bourg.

Au Sud-Ouest du site, le parc paysager sera conservé. Les haies présentes sur le site, en limite Est et Nord et autour du parc paysager devront être préservées. La place de la nature devra être nettement valorisée dans le traitement des espaces extérieurs.

Le projet privilégiera une implantation des nouvelles constructions dans la partie Est du site. Il veillera à maintenir la perspective sur le centre-bourg depuis la Nord-Est du secteur. Le projet proposera une insertion architecturale avec les hauteurs du bâti environnant.

Le projet prévoira le maintien d'espaces perméables au sein du nouveau tissu urbain afin de permettre la perméabilité du sol. L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales en respectant l'axe d'écoulement naturel (Nord – Sud).

② Site n°2

L'unique accès au site sera réalisé au Sud depuis la Petite Rue. De cet accès, une voie de desserte interne sera réalisée selon un axe Sud – Nord. Une connexion en limite Nord du site avec les liaisons douces (hors OAP) desservant les équipements publics pourra être réalisée.

Le projet assurera une continuité architecturale avec le bâti environnant.

③ Site n°3

L'unique accès au site sera réalisé depuis le RD 20 (route de Bazougers). Un autre accès permettant une connexion avec la RD 57 pourra être réalisé.

A noter que ce secteur est entièrement recouvert par un emplacement réservé indiqué au plan de zonage du PLUi.

V. Programmation

Le potentiel de logements est estimé à environ 40 logements répartis sur les sites 1 et 2 de l'OAP Le Chahin – Centre-bourg, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare.

① Site n°1

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

L'habitat privilégié sera de forme individuelle, dans la partie Nord du site, et de forme individuelle groupée dans la partie Sud du site.

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

② Site n°2

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

L'habitat privilégié sera de forme individuelle. Le projet devra prévoir une offre de logements adaptés aux seniors.

③ Site n°3

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

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°63

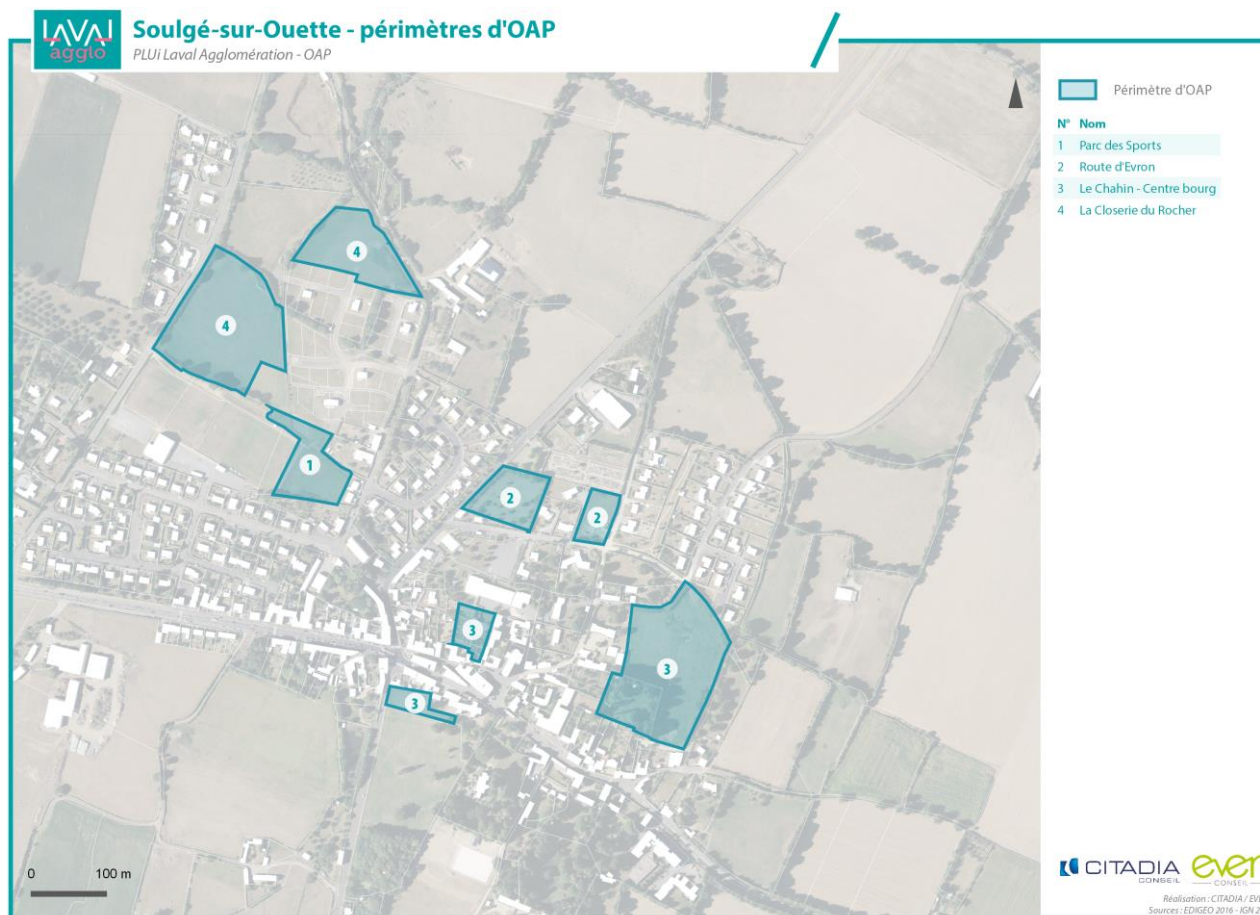
SOULGÉ-SUR-
OUE

La Closerie du
Rocher

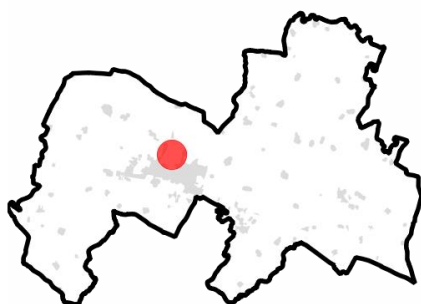


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Haut-Closerie



II. Contexte et enjeux

❶ Site n°1 : Haut-Closerie

Localisé au Nord-Ouest de l'agglomération de Soulgé-sur-Ouette, l'OAP Haut-Closerie représente une surface d'un hectare et correspond à une opération en extension urbaine. Le site s'insère en continuité d'un quartier résidentiel au Sud, le lotissement de La Closerie du Rocher, et au sein de l'espace agricole. Il est desservi par la rue de Beausoleil au Nord-Est et se situe à environ 500 mètres de l'église.

Correspondant à une surface enherbée, le site ne présente aucune sensibilité agricole relative aux impacts du projet urbain. Toutefois, une exploitation agricole se trouve à moins de 200 mètres.

Les limites du secteur à l'Ouest, au Sud-Est et le long de la rue de Beausoleil sont bordées par des haies.

L'insertion paysagère du secteur au contact de l'espace agricole est le principal enjeu de l'OAP Haut-Closerie. Cette insertion repose notamment sur le maintien des haies existantes et par le traitement qualitatif du Nord du secteur, en entrée d'agglomération.

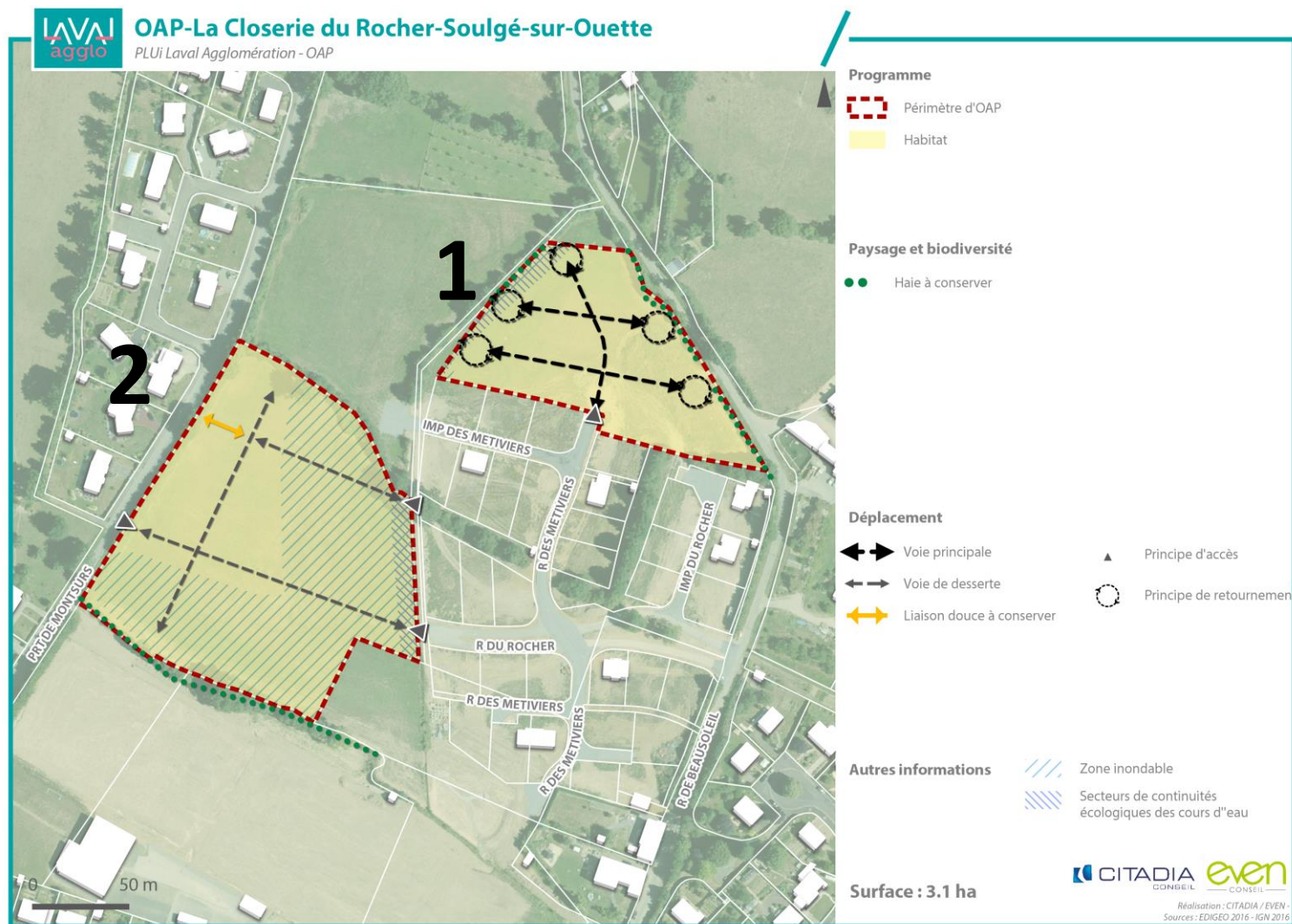


Vues du site depuis le lotissement de La Closerie du Rocher

❷ Site n°2 : La Closerie du Rocher

Se trouvant au Sud-Ouest du premier site, le secteur d'OAP en extension urbaine correspond à la continuité du lotissement existant de La Closerie du Rocher. S'étendant sur plus de 2 hectares, il est desservi par la petite route de Montsûrs à l'Ouest, ainsi que des voiries récentes réalisées dans le cadre du lotissement à l'Est. Etant actuellement une surface enherbée, aucune sensibilité agricole n'est également recensée sur le site. Il faut toutefois noter qu'une partie du secteur est identifiée par l'Atlas des Zones Inondables.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Les secteurs de projet sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

❶ Site n°1 : Haut-Closerie

Le projet prévoira un seul accès au site, depuis la rue des Métiviers permettant la connexion avec le lotissement de La Closerie du Rocher. De cet accès, une voie principale de desserte interne sera réalisée selon un axe Sud – Nord avec un principe de retournement à son extrémité. Deux autres voies principales de desserte interne suivant un axe Est – Ouest seront réalisées avec un principe de retournement à leurs extrémités.

Les haies présentes sur les limites Ouest et Est du secteur de l'OAP devront être conservées.

Au sein du nouveau tissu urbain, des espaces perméables devront être maintenus afin de permettre la perméabilité des sols.

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

❷ Site n°2 : La Closerie du Rocher

Trois accès au site seront prévus, dont deux à l'Est pour assurer la continuité avec le lotissement existant, ainsi qu'un depuis la petite route de Montsurs pour assurer une bonne fluidité du trafic local.

La desserte sera organisée par deux voies carrossables Est-Ouest et une Nord-Sud, permettant un système de bouclage sur le secteur. Une liaison douce sera également créée entre l'extension et la petite route de Montsurs pour faciliter les déplacements piétons et cyclables et compléter le maillage existant.

Une haie sera préservée au sud pour conserver une intégration paysagère du site.

Le projet devra tenir compte de la présence de la zone identifiée à l'Atlas des Zones Inondables. Il devra se reporter aux règles fixées par le règlement concernant les constructions au sein des zones soumises au risque d'inondation, définies par l'AZI.

De même que pour le premier site, des espaces perméables devront être maintenus afin de permettre la perméabilité des sols.

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

V. Programmation

❶ Site n°1 : Haut-Closerie

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

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.

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

❷ Site n°2 : La Closerie du Rocher

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 25 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 12 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle.

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