



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°9

BONCHAMP-
LES-LAVAL

Chambrouillère



PLUi

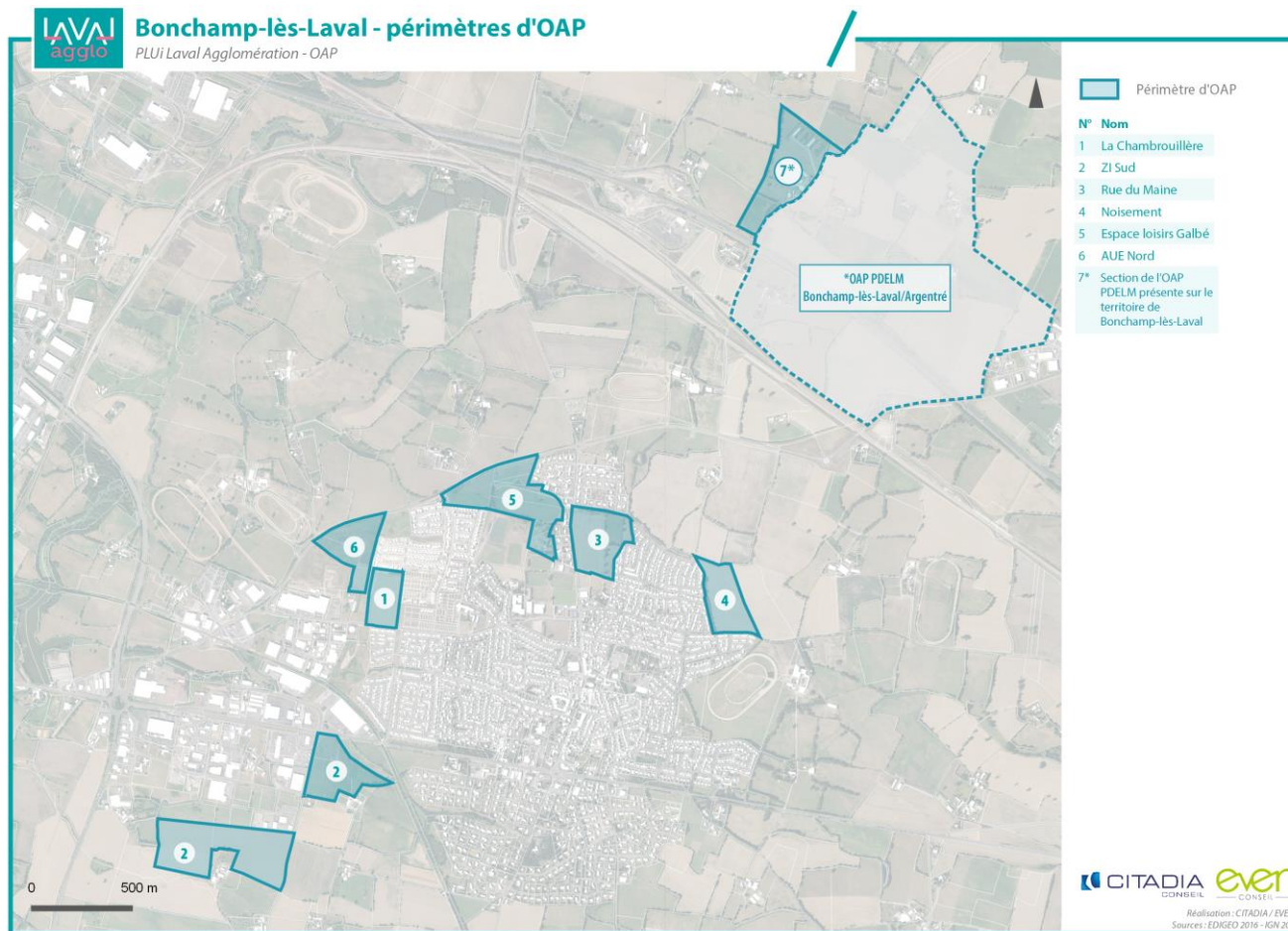
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°9 - Bonchamp-Lès-Laval – Chambrouillère

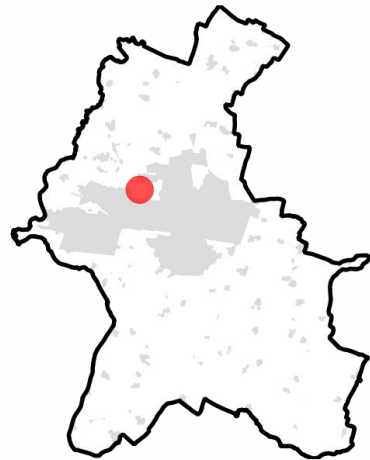
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Chambrouillère



II. Contexte et enjeux

Cinquième tranche de l'aménagement du secteur de la Chambrouillère, le site se situe à environ un kilomètre du centre-ville de Bonchamp et s'insère au sein des récentes extensions urbaines de la commune. A l'Ouest, le secteur borde la zone industrielle de la Chambrouillère

La rue Charles de Gaulle au Sud (reliant le centre-ville à la RD 32) dessert le secteur qui est également connecté à la voirie interne desservant les autres tranches aménagées ou en cours d'aménagement du secteur. L'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 4,3 hectares.

L'ensemble du site est aujourd'hui exploité par une entreprise agricole, spécialisée en grande culture. Le diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne n'a pas identifié de sensibilité importante relative à la protection de l'activité agricole sur le secteur. Les parcelles, destinées à une urbanisation future, font l'objet de baux précaires dans l'attente de leur aménagement.

L'OAP Chambrouillère correspond à la dernière phase de développement du secteur Nord-Ouest de la commune de Bonchamp. Le projet recherchera son intégration et sa connexion avec les secteurs urbanisés (résidentiels et d'activités économiques) limitrophes.

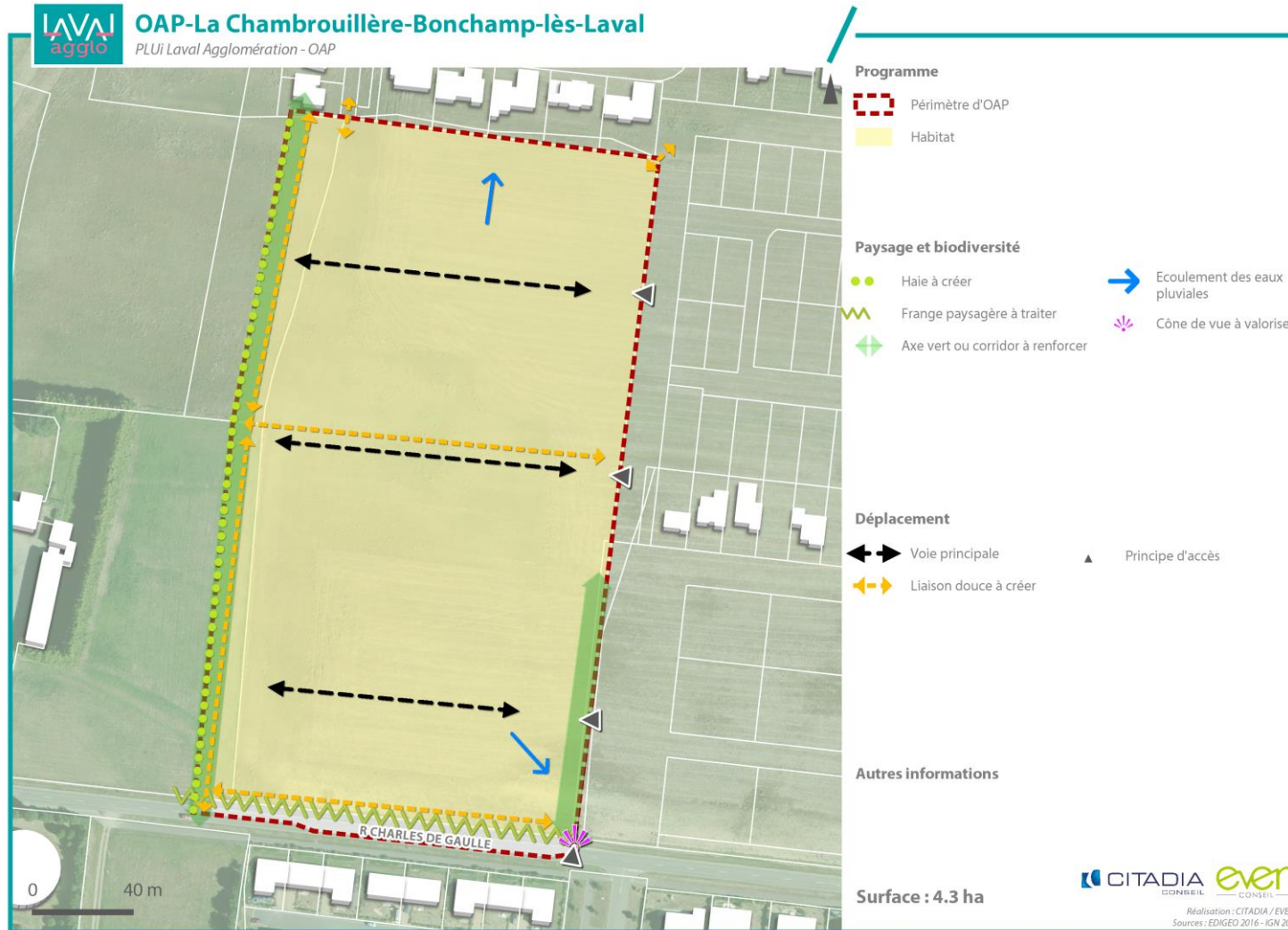


Vue du site depuis la rue Charles de Gaulle



Coulée verte au Sud du site

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de la Chambrouillère 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.

Quatre accès au site devront être aménagés à l'Est et au Sud (depuis la rue Charles de Gaulle). Ils seront communs à la tranche 4 du lotissement de la Chambrouillère.

Les accès sur la limite Est du secteur seront les points d'attache de la voirie principale interne au site. La desserte devra se faire selon un axe Est – Ouest.

Le long de la rue Charles de Gaulle et en limite Ouest du secteur, des cheminements doux seront réalisés. Le nouveau maillage de liaisons douces assurera des continuités piétonnes avec les quartiers limitrophes en cours d'aménagement au Nord et traversera le site d'Est en Ouest.

La frange Ouest du secteur devra faire l'objet d'un traitement paysager par la création d'une coulée verte. Au Sud-Est du site, le même aménagement devra être proposé. Les abords de la rue Charles de Gaulle devront être plantés.

Les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales devront être réalisés au Sud-Est vers l'accès principal du site et au Nord du secteur.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 95 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 20 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 20% de logements sociaux.

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°10

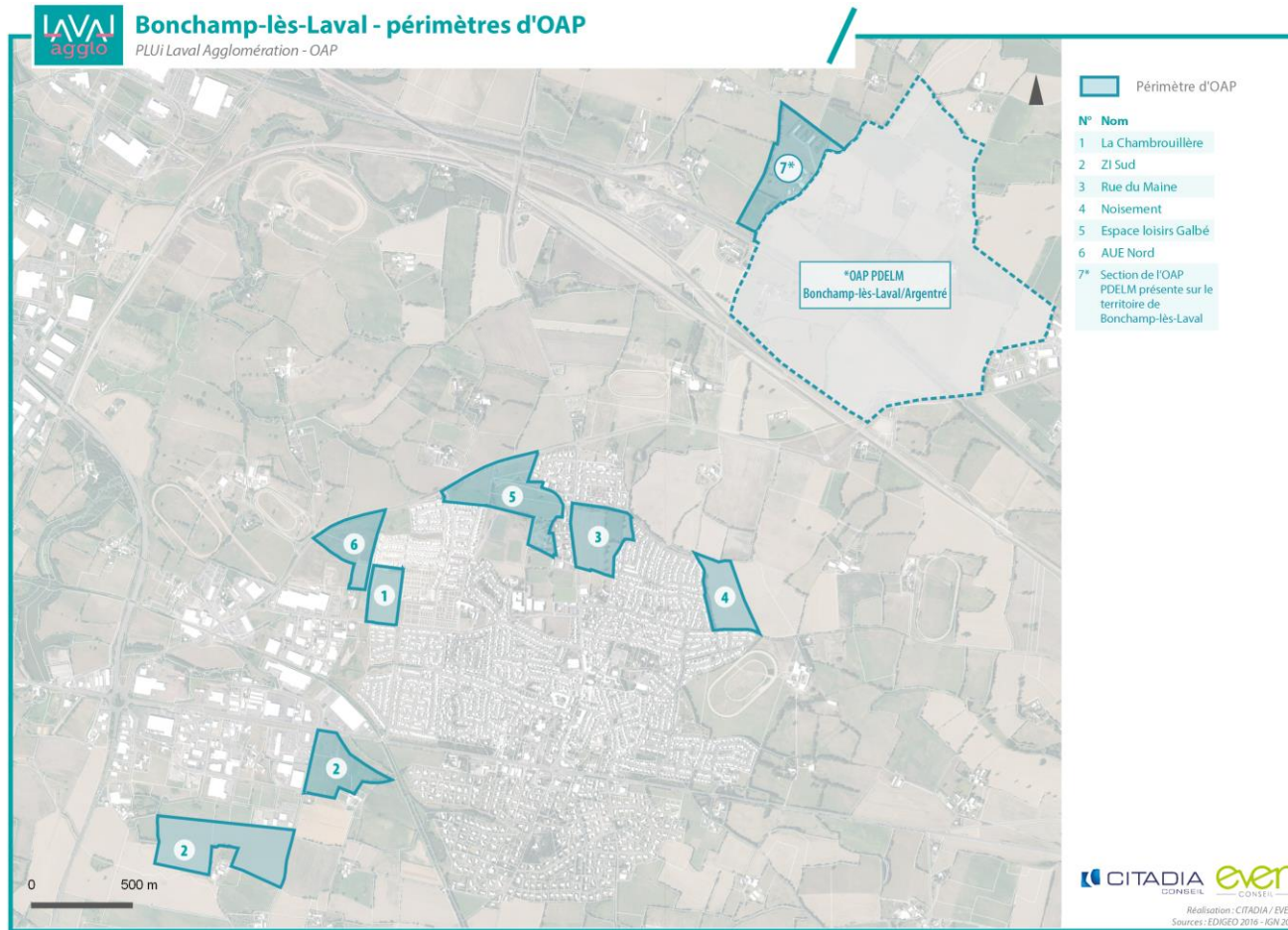
BONCHAMP-
LES-LAVAL

Rue du Maine

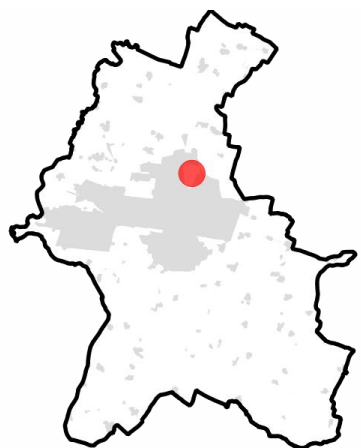


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Rue du Maine



II. Contexte et enjeux

Localisé à environ 600 mètres au Nord du centre-ville de Bonchamp, le site de la Rue du Maine s'insère dans un ensemble urbain composé de quartiers résidentiels et d'espaces dédiés aux équipements de loisirs et sportifs.

La rue du Maine, en limite Ouest du secteur, relie le site au centre-ville et à la RD 32 (au Nord). L'OAP porte sur un secteur en au cœur de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 8,1 hectares, correspondant à potentiel important de densification (dent creuse) permettant ainsi de limiter la consommation des espaces agricoles par des opérations en extension urbaine.

L'ensemble du site est aujourd'hui exploité par une entreprise agricole, spécialisée en grande culture. Le diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne n'a pas identifié de sensibilité importante relative à la protection de l'activité agricole sur le secteur.

Au Nord, un chemin pédestre le long de l'allée du Clos du Haras dessert le secteur et permet de le relier, notamment, aux secteurs de projet de Noisement et de Galbé.

Le site comprend un réseau de haies bocagères. Dans sa partie Nord, un corridor écologique alliant haie bocagère, ruisseau et espaces humides constituent un élément de la trame verte et bleue de la commune.



Vue du site depuis la rue du Maine

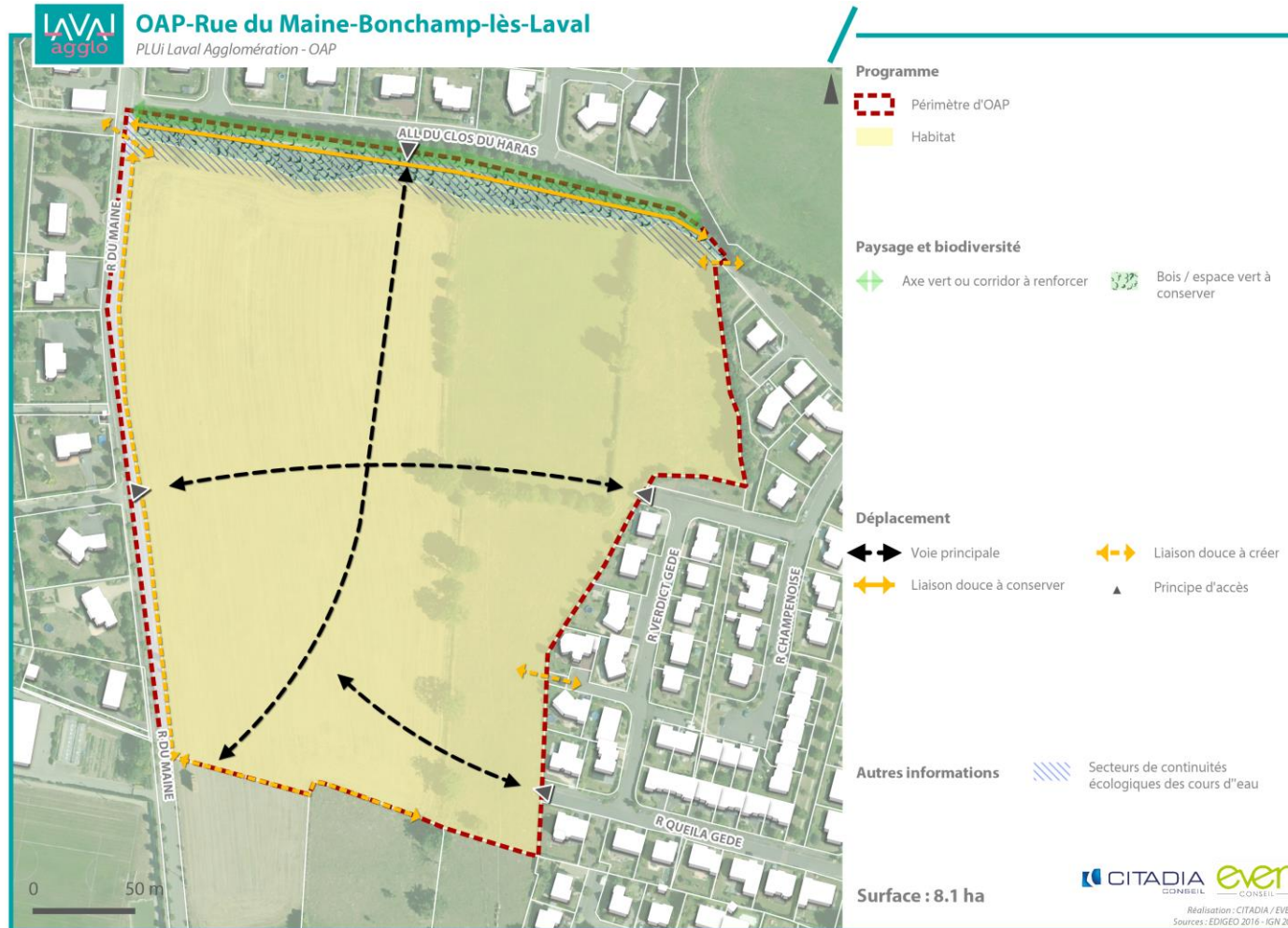


Vue du site depuis la rue Queila Gédé



Vue du site (à gauche) depuis l'allée du Clos du Haras

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de la Rue du Maine 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.

Quatre accès au site pourront être aménagés :

- un accès au Nord depuis l'allée du Clos du Haras,
- un accès à l'Ouest depuis la rue du Maine
- deux accès à l'Est depuis la rue Queila Gédé et la rue Verdict Gédé permettant une connexion avec le quartier résidentiel limitrophe.

Le projet devra privilégier des voiries principales de desserte interne selon des axes Nord – Sud et Est – Ouest, reliant les accès. Un réseau de voiries secondaires de desserte interne connecté à la voirie structurante pourra être proposé.

La coulée verte en limite Nord du secteur devra être préservée et valorisée. Cette frange correspond à une portion d'un corridor écologique composé d'éléments constitutifs de la trame verte (présence d'une haie bocagère) et bleue (présence d'un ruisseau et d'un espace humide). La liaison douce qui s'intègre au sein de cet espace sera maintenue et renforcée par un axe qui longera la rue du Maine et la limite Sud du secteur. Une connexion au maillage de liaisons douces du secteur pavillonnaire à l'Est devra être proposée au niveau de la rue Champenoise. Le franchissement de la coulée verte par la voie principale de desserte interne sera permis.

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 200 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 20 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. La programmation devra proposer 20% de logements sociaux.

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°11

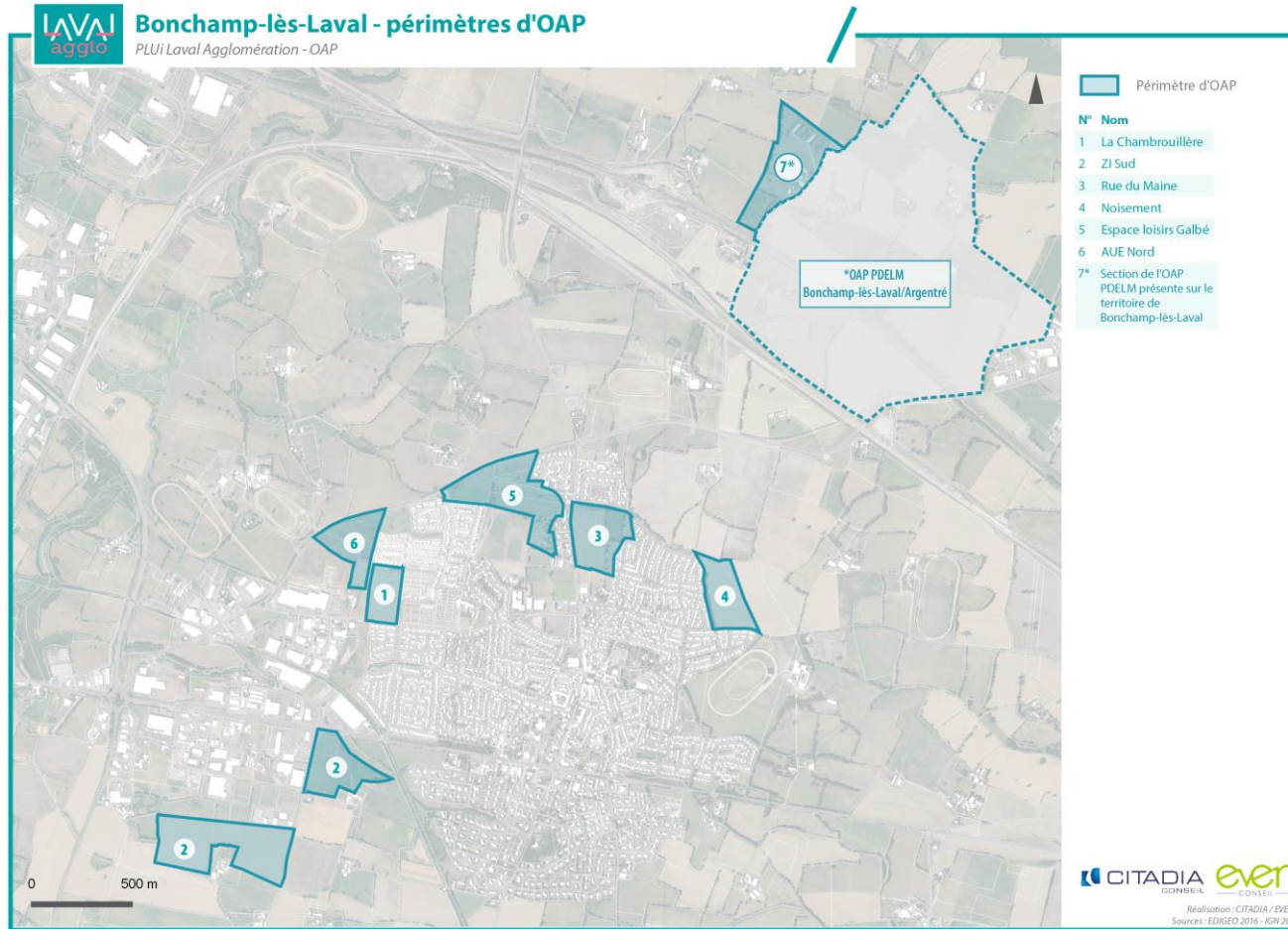
BONCHAMP-
LES-LAVAL

Noisement

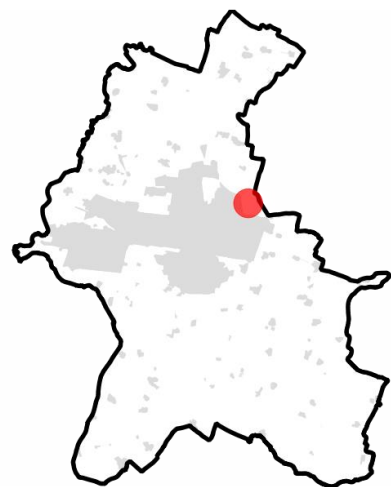


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Noisement



II. Contexte et enjeux

Le site de Noisement se situe à moins de 800 mètres du centre-ville de Bonchamp et s'inscrit dans la poursuite du développement de la partie Nord-Est de la commune. Le secteur est bordé au Nord et à l'Est par l'espace agricole et à l'Ouest et au Sud par des secteurs pavillonnaires.

La rue du Plessis-Nonain au Sud (depuis Argentré et vers le centre-ville) dessert le secteur qui est bordé sur toute sa limite Ouest par le chemin de Noisement. L'OAP porte sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine d'une superficie de 6,5 hectares.

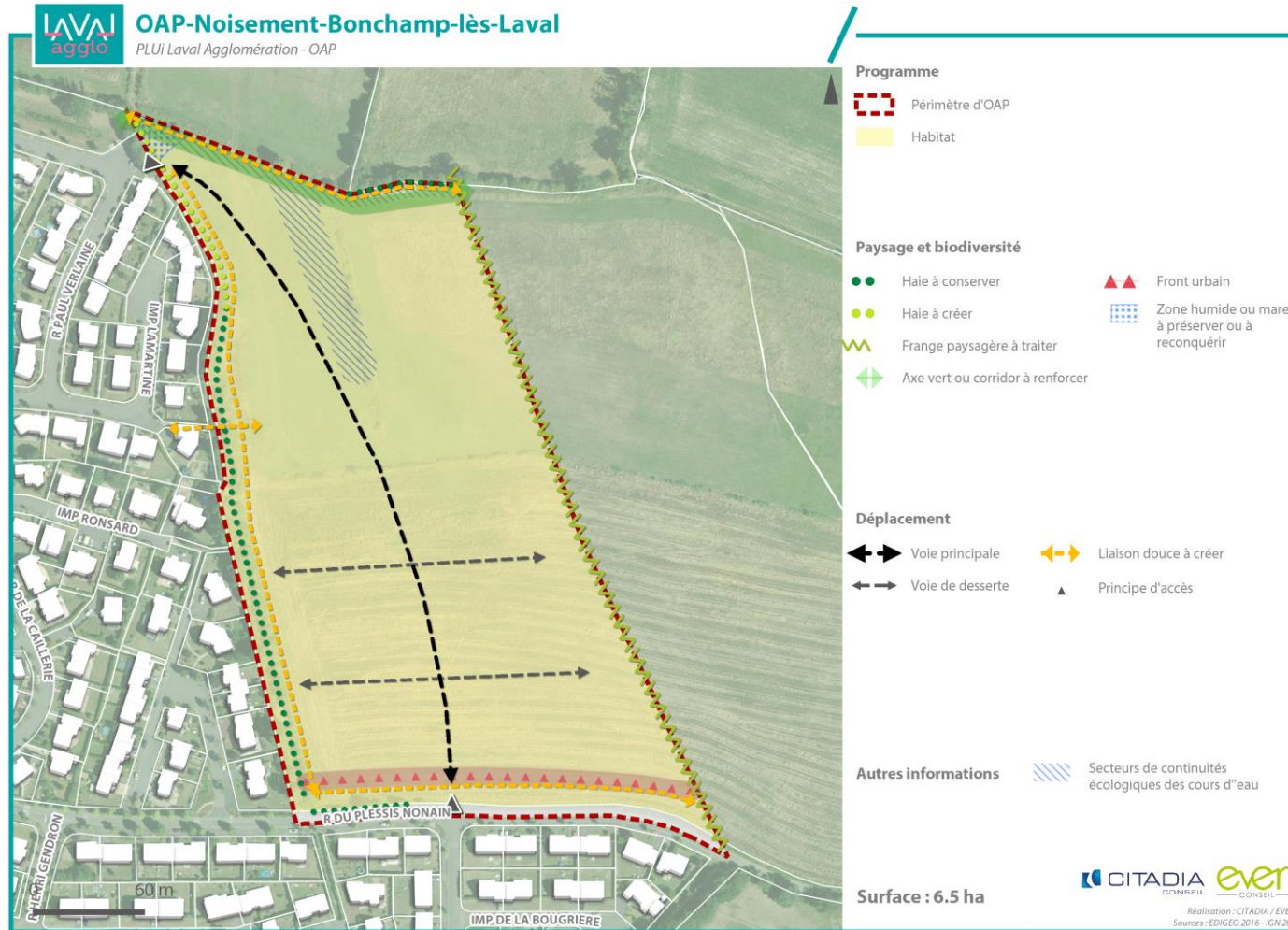
L'ensemble du site est aujourd'hui cultivé mais le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne n'a identifié sur le secteur aucun enjeu quant à la protection de l'activité en place. Les parcelles, destinées à une urbanisation future, font l'objet de baux précaires dans l'attente de leur aménagement.

Le Nord-Ouest du secteur est concerné par une zone humide constitutive de la trame verte et bleue de la commune composée, sur le site, d'un ruisseau et d'espaces humides.



Vue de la zone humide au Nord du site

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de Noisement 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.

Deux accès au site pourront être proposés : un depuis la rue du Plessis Nonain, au Sud et un depuis l'allée du Clos du Haras, au Nord. A partir de ces accès et au sein du secteur, une voirie principale de desserte interne selon un axe Nord – Sud sera réalisée. Un système de voiries secondaires de desserte interne drainera les différents îlots de l'opération selon un axe Est – Ouest.

Le chemin de Noisement marquant la transition entre le développement résidentiel existant à l'Ouest et le secteur de projet est l'élément principal du réseau de liaisons douces du site et devra être préservé. Il permet une connexion avec le réseau qui maille l'ensemble de l'agglomération de Bonchamp. En limite Nord un cheminement doux sera créé. L'aménagement des abords de la rue du Plessis Nonain devra prévoir la continuité douce du quartier limitrophe à l'Ouest.

La limite Est du secteur de Noisement fera l'objet d'un traitement paysager de la transition avec l'espace agricole. Les haies bordant le chemin de Noisement devront être préservées (dans la partie Sud entre l'impasse Lamartine et la rue du Plessis Nonain) et renforcées (dans la partie Nord entre l'impasse Lamartine et la rue du Clos du Haras).

Au Sud du secteur, marquant l'entrée d'agglomération au contact de la rue du Plessis Nonain, la qualité du front urbain devra permettre d'assurer une continuité dans les formes architecturales et de l'espace public avec les secteurs résidentiels existants.

Au Nord-Ouest du secteur, la zone humide identifiée 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 récréation ou la restauration d'une zone humide équivalente tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

L'aménagement du secteur de Noisement devra intégrer des solutions en matière 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 130 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 20 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. La programmation devra proposer 20% de logements sociaux et une offre de logements adaptés à la population sénior tels que des logements intergénérationnels, des pavillons autonomes...

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°12

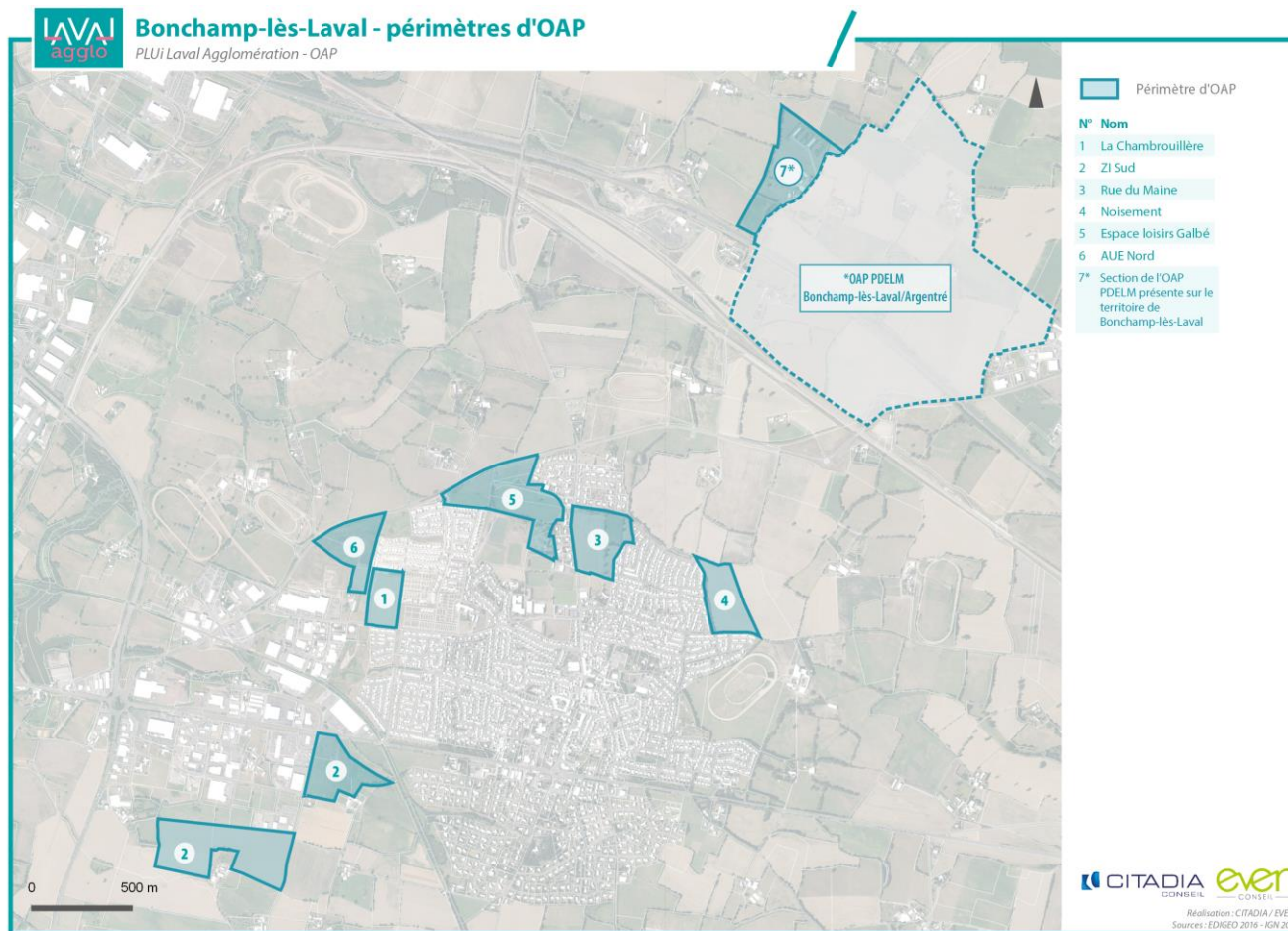
BONCHAMP-
LES-LAVAL

Espace loisirs
Galbé

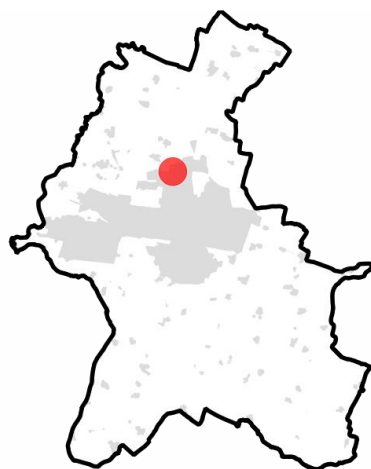


I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Espace loisirs Galbé



II. Contexte et enjeux

L'OAP de Galbé repose sur l'aménagement d'un espace de loisirs d'une surface de 12,8 hectares à environ un kilomètre au Nord du centre-ville de Bonchamp. Il est bordé au Nord par la RD 32 et s'insère au sein de quartiers résidentiels (Chambrouillère et rue du Maine). Au Sud-Est, une partie du secteur constitue d'ores et déjà l'offre en équipements de loisirs (terrains de sports, parcours de santé, sentiers...).

Occupée par une activité agricole de loisirs, l'aménagement du site ne porte pas atteinte à l'économie agricole de la commune.

Le site est traversé d'Est en Ouest par un cours d'eau intermittent, affluent du ruisseau du Quartier. En bordure de ce cours d'eau, notamment, des zones humides ont été identifiées. Une petite mare est également présente.

Sur le secteur, des haies bocagères et des arbres isolés présentent un intérêt remarquable.

L'aménagement du secteur de Galbé doit permettre d'offrir à la commune de Bonchamp un espace de loisirs structurants d'envergure communautaire.



Vue du site (à droite) depuis la RD32



Accès au site depuis la rue du Maine

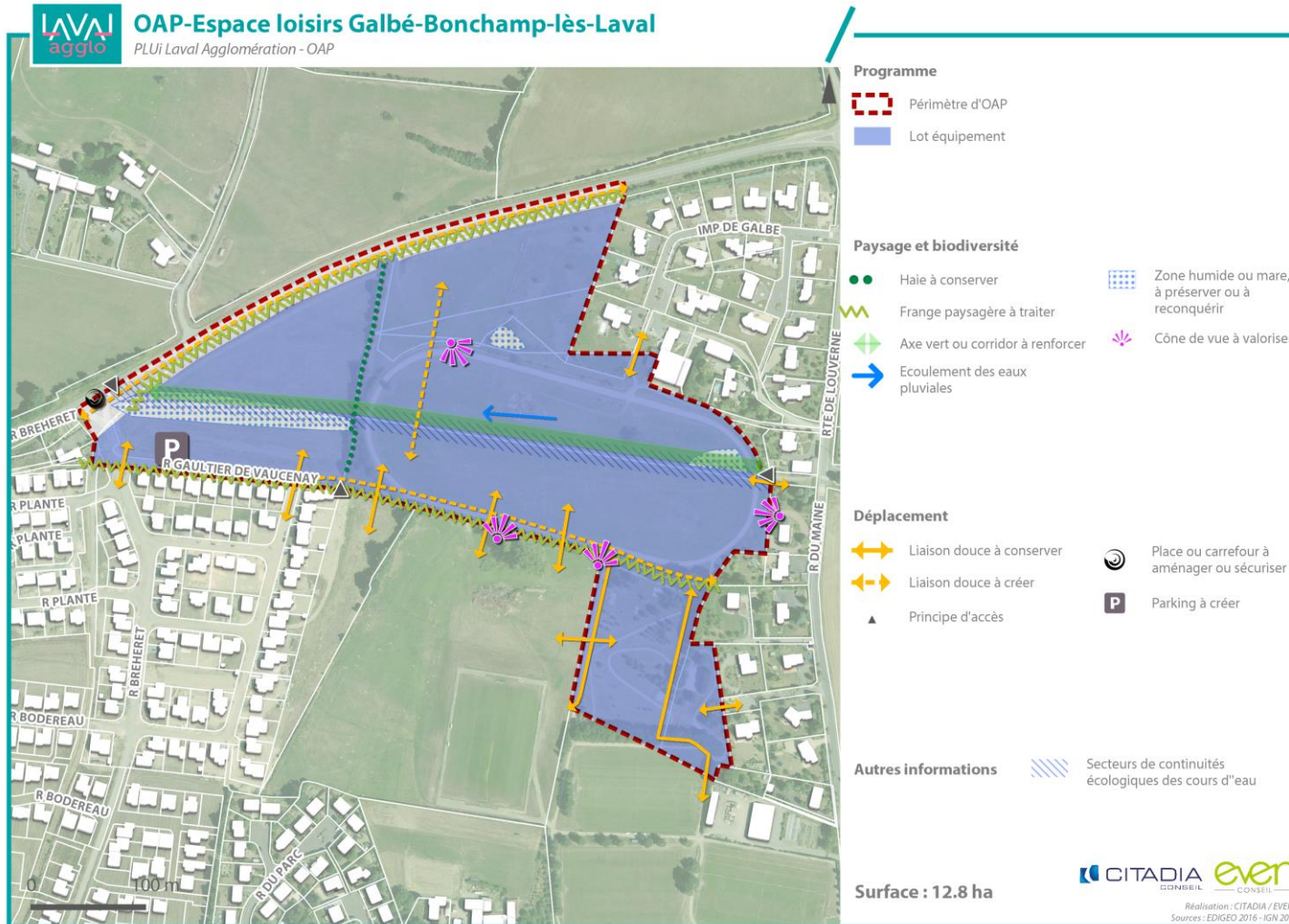


Accès au site depuis l'impasse Galbé



Vue du site depuis le stade Galbé (Sud)

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le site est destiné à accueillir des équipements de loisirs. Les aménagements devront permettre :

- la découverte des milieux humides et de la biodiversité,
- le développement des activités de loisirs : promenade, parcours santé, jeux de plein air, aire de pique-nique, vergers...,
- l'accueil d'évènements culturels de plein air (théâtre de verdure, prairie pour installation de chapiteaux...).

Le secteur de Galbé 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.

Un seul accès au site sera aménagé, depuis la RD 32, à l'entrée du quartier de la Chambrouillère, à l'Ouest du secteur. Cet accès fera l'objet d'un aménagement d'un giratoire.

Le projet devra proposer la création d'un maillage de liaisons douces :

- un axe traversant le site d'Est en Ouest longeant la limite Sud du secteur,
- un axe traversant le site en son centre selon un axe Nord – Sud,
- des connexions avec le quartier de la Chambrouillère et les terrains de sports, au Sud,
- des connexions avec les quartiers résidentiels à l'Est et au Sud-Ouest,
- des sentiers piétonniers existants dans la partie Sud-Est du site qui seront conservés.

Les abords du site au niveau de la RD 32 feront l'objet d'un traitement paysager (talus et plantations). Au contact des quartiers résidentiels et des espaces de loisirs limitrophes, les limites devront être perméables afin de permettre la continuité de la trame verte urbaine (nature en ville).

Au sein du site, la place de la végétation devra être renforcée par le maintien du maillage bocager existant et la création de nouveaux espaces verts.

Le caractère humide de la zone devra être préservé (maintien de la zone humide et de la mare) et valorisé. Le cours d'eau traversant le site sera re-méandré (renaturation) et des zones humides seront créées.

Les zones humides identifiées sur le 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 d'une zone humide équivalente tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

Les liaisons douces et l'espace de stationnement qui seront créés devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en place.

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 dédié aux automobiles et aux vélos.