

Département de :

**Mayenne**

Commune de :

**LA HAIE TRAVERSAINE**

Etude :

**Elaboration du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme)**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
Et de PROGRAMMATION**

*Vu pour être annexé à la  
délibération en date du  
29.08.2014*

*Le Maire*

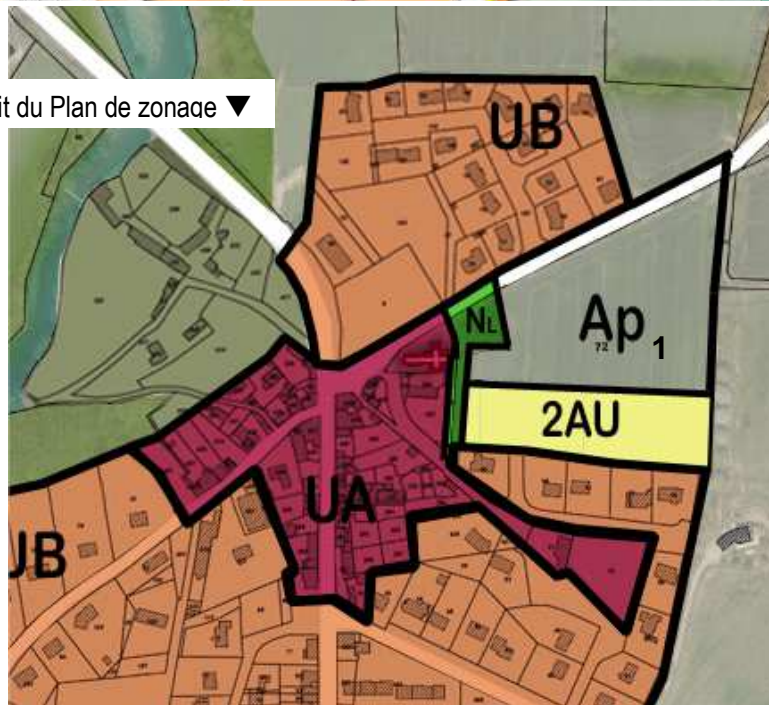


# Zone 2AUh

Extrait du schéma d'illustration du PADD



Extrait du Plan de zonage ▼



**La zone 2AUh est envisagée à construire à moyen ou long terme son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.**

Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUh), l'aménagement de cette zone devra tenir compte du schéma présenté dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront alors être modifiées ou adaptées, tout en restant compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**La zone Ap 1 en proximité immédiate de l'agglomération permet d'assurer le développement de l'activité économique agricole tout en anticipant sur une zone de développement potentiel dont les projections vont au-delà du PLU.**

Ce secteur conserve une vocation agricole, dans le cadre du présent document d'urbanisme il est inconstructible. La zone Ap contigüe à la zone à urbaniser ne deviendra constructible qu'au moyen d'une procédure de "révision allégée" ou d'une révision générale du PLU. Chaque nouvel accès sur la route départementale devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de services techniques du Conseil Général pour validation de façon à répondre aux conditions satisfaisantes de sécurité et de visibilité.

**La zone NL sera une zone naturelle de loisirs.**


Cette zone ne sera pas constructible, elle est destinée pour l'aménagement des abords du chevet de l'église – traitement en espace vert avec structure légère de loisirs.

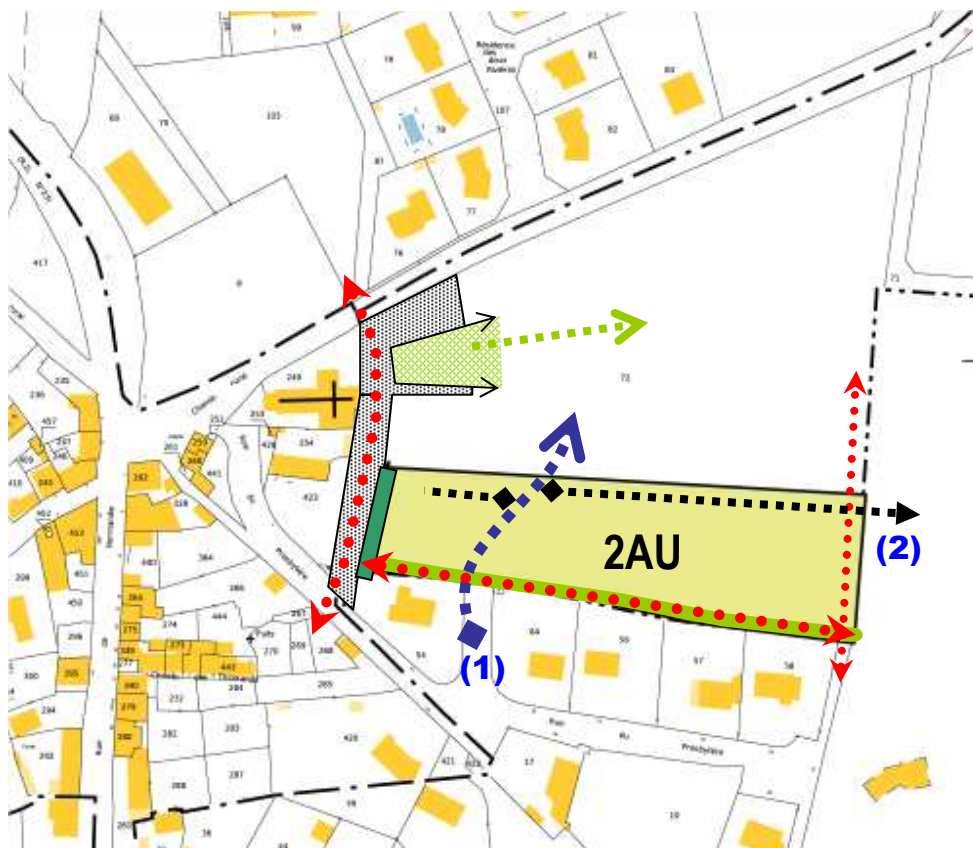
## → La diversité du programme

Pour favoriser la diversité du programme, les opérations devront intégrer les objectifs du PLH (actuellement en cours), à savoir :

Objectif global (moyenne annuelle)	Objectif global (sur 6 ans)	Accession à la propriété		Dont accession à coût maîtrisé		Logement locatif		Dont locatif à loyer maîtrisé	
		80%	14	15%	2	20%	4	50%	1 à 3
3	18								

Schémas non contractuel – donné à titre d'illustration- Les principes de voiries, de cheminements piétonniers, l'implantation des constructions sont des représentations de principes et laissent libres les compositions urbaines et architecturales ▼

 Emplacement réservé pour la mise en valeur des abords du chevet de l'église – traitement en espace vert avec structure légère de loisirs.



#### → Mise en œuvre de liaisons piétonnes évidentes

- Des connexions piétonnes devront permettre d'assurer des continuités entre le tissu aggloméré, le secteur naturel de loisirs (derrière l'église) et l'espace vert structurant, afin de créer des relations entre les quartiers. Un chemin piétonnier pourra également être matérialisé sur la frange Nord de l'opération, afin de préserver et d'entretenir la structure arborée existante.

#### → La desserte de la zone sera assurée

- Par la création d'une **voie nouvelle** qui prendra naissance au point (1)
- Le point de naissance (1) est figé, il se situe dans le prolongement de la voie de desserte du secteur d'habitat résidentiel situé au Sud
- Le tracé de la voie nouvelle est donné à titre indicatif. En terminaison, un espace suffisant devra être maintenu, afin d'en assurer le prolongement pour desservir les secteurs contigus au Nord
- L'objectif à terme est d'assurer une voie de bouclage entre le chemin rural et la rue du Presbytère. Le point de naissance depuis le chemin rural sera situé en face de la voie de desserte de la résidence des deux Rivières.


#### → L'accès aux lots

- Les lots pourront être accessibles depuis des voies de dessertes créées en accroche sur la voie nouvelle. Elles pourront se terminer en impasses. Le positionnement des voies de desserte est donné à titre indicatif.

#### → Anticiper l'évolution du réseau viaire

- En accroche sur la voie nouvelle, (2), une voie de desserte ou un espace suffisant devra être conservé pour permettre d'anticiper la mutation du réseau viaire afin de permettre prolongement de voirie pour assurer la desserte des secteurs contigus. Le point de naissance (2) n'est pas figé, il est donné à titre indicatif.

#### → Recomposition de la structure paysagère du site

- Une structure bocagère sera recomposée en limite ouest du secteur, elle pourra être intégrée à l'aménagement du secteur résidentiel
- La haie existante sera conservée ou/et recomposée 

#### → Etablir un lien visuel et physique vers le plan d'eau

- Un espace vert structurant sera aménagé pour assurer le lien visuel en direction du plan d'eau
- L'espace vert devra être suffisamment large pour maintenir la fenêtre visuelle sur l'étang et permettra d'intégrer un chemin piétons/cycles permettant de regagner les aménagements extérieurs des abords de l'église.

Cet espace vert pourra à terme être prolongé et intégré à l'aménagement des secteurs contigus, afin de conserver le lien visuel depuis l'église vers l'étang.

#### → Gestion des eaux pluviales

- La gestion par noues, de fossés, de bassins d'infiltration, seront privilégiés.
- Pour les cheminements piétonniers les matériaux perméables sont recommandés.



Schéma non contractuel : donné à titre d'illustration ↓

Périmètre correspondant à la surface estimée de 7500 m<sup>2</sup>.



Réflexion au-delà des projections du PLU, pour anticiper un développement ultérieur (zonage Ap 1)

→ Soit 10 à 12 constructions sur la surface envisagée.

#### → Les principes du développement urbain

- L'aménagement d'ensemble devra assurer un lien urbain et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels qui le bordent et vers le centre traditionnel.
- Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

#### → La forme urbaine :

- La densité à mettre en œuvre : **une moyenne de 14 logements / hectare** soit une moyenne de 10 logements sur la zone projetée en 2AU.
- La densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espace collectifs vert non dédiés à la voiture.

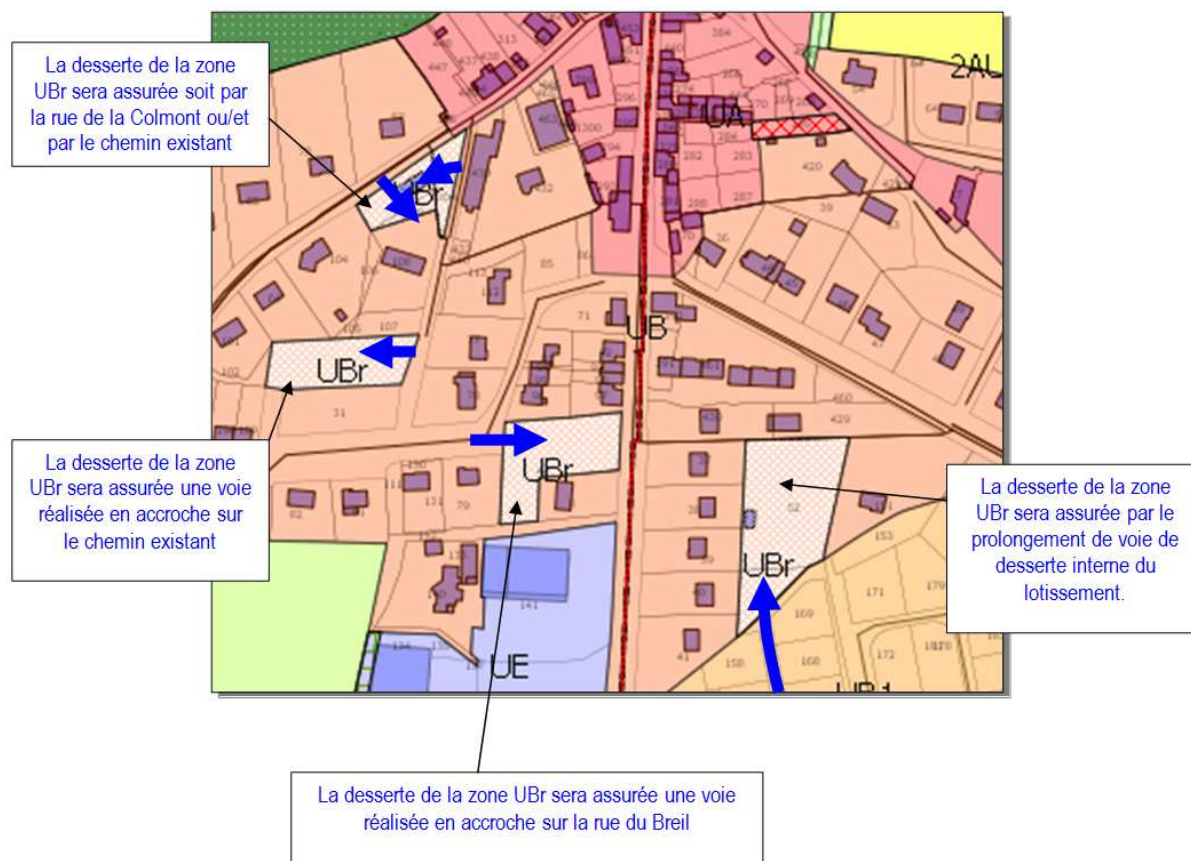
#### → L'implantation des constructions principales (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

- Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier de préférence une implantation Nord-Sud de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- Les constructions devront privilégier une forme compacte.

# Zones UBr

Schémas non contractuel – donné à titre d'illustration-

La desserte des zones UBr sont des représentations de principes et laissent libres les points de naissance des voies de dessertes, à conditions de respecter les dispositions énoncées dans les encadrés ▼



## ➔ Disposition spécifiques pour les zones UBr relatives aux secteurs de renouvellement urbain :

- L'aménagement de zone UBr devra s'effectuer par le biais d'opérations d'aménagements d'ensemble (type permis d'aménager, permis groupé...)
- Afin de favoriser le renouvellement urbain, ces opérations d'aménagements d'ensemble devront intégrer une densité minimale de 16 logements à l'hectare (La densité est calculée en prenant en compte l'ensemble de la zone urbanisable à aménager (surfaces cessibles + voiries + espaces verts) cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes techniques du site dans lequel s'inscrit l'opération, le justifient).