

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de La Haye Pesnel



Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation



SIEGE

210 rue Alexis de Tocqueville
50000 SAINT-LO

Téléphone 02 33 75 62 40
Télécopie: 02 33 75 62 47
Email: contact@planis.fr
Site Internet : www.cdhat.fr

APPROBATION

REVISION DU POS et
ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'article L.123-1-4 précise que ces orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat (...) dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pour la commune de La Haye Pesnel, elles prendront notamment la forme de schémas d'aménagement, complétés de principes écrits pour les futures zones à urbaniser (secteurs 1AU) prévus au PLU.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

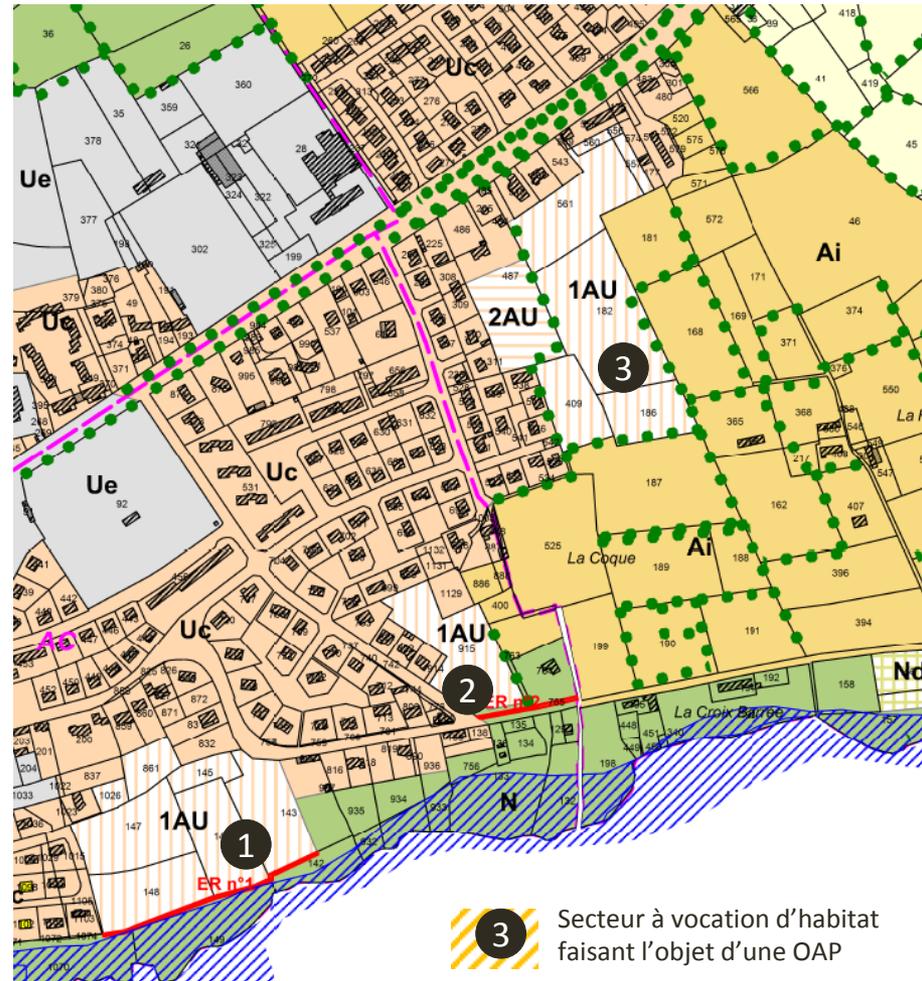
Le zonage et le règlement doivent être élaborés en cohérence avec ces Orientations d'Aménagement.

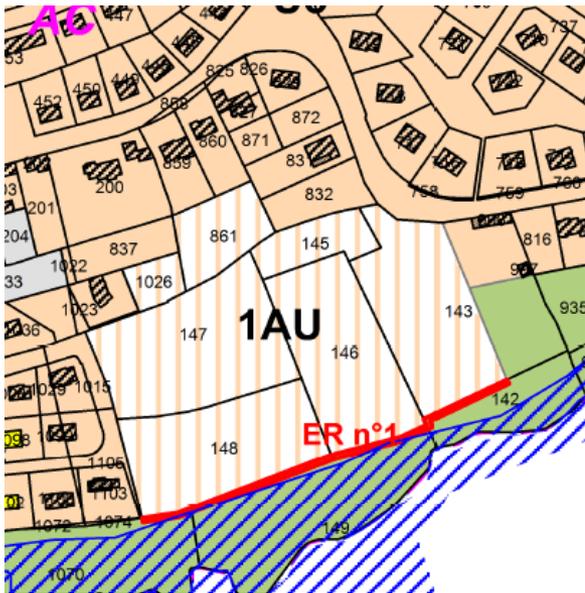
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

Le zonage du P.L.U. de La Haye Pesnel a délimité des secteurs à urbaniser à vocation résidentielle au sein du bourg, qui ont été zonés en 1AU.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones d'urbanisation futures.

Un numéro a été donné à chaque secteur sur lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour plus de compréhension.





Secteur n° 1

La zone 1AU n°1 se situe au Sud du bourg de La Haye Pesnel, en prolongement du dernier lotissement réalisé sur le territoire communal.
L'accès se fait soit par ce dernier lotissement, soit par la RD309 qui borde l'extrémité Sud-Est du secteur.
La superficie de ce secteur est de 2,53 ha.

FICHE D'IDENTITE :

Superficie: 2,53 ha

Prairies de fauche et pâturage

Pente relativement marquée et très importante en limite Sud avec 10%

Présence d'un ancien verger sur la parcelle 147 et de quelques arbres anciens

En relation directe avec la zone humide où la commune a amorcé un petit parc.

Covisibilité depuis la rive gauche du Thar



SITUATION ET DESSERTES

Située à 300/400m du cœur de bourg

En limite du chemin du parc au Sud

Droit de passage à maintenir pour l'agriculteur exploitant le versant Sud de la vallée du Thar

Accès-véhicules possibles via la rue du Vallon et la rue Croix Barrée (RD.309)

Une zone de transition entre les liaisons piétonnes des quartiers Est et le bourg



 Construction ancienne

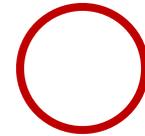
 Arbres anciens

 Verger

 Haie taillée (ornementale)

 Joli point de vue

Dispositions graphiques et écrites



Aménagement à sécuriser en carrefour



Desserte principale des véhicules à double sens
Emplacement et tracé à titre indicatif



Liaison douce
Emplacement et tracé à titre indicatif



Chemin mixte desservant les parcelles agricoles situées de l'autre côté de la vallée et liaison douce
Emplacement et tracé à titre indicatif



Espace vert



Implantation des maisons réfléchi en termes d'intégration dans le paysage (cf schéma de principe)



Zone non aedificandi:
Zone tampon entre la zone humide et le quartier: transition paysagère, tamponnement des eaux pluviales et liaison douce.



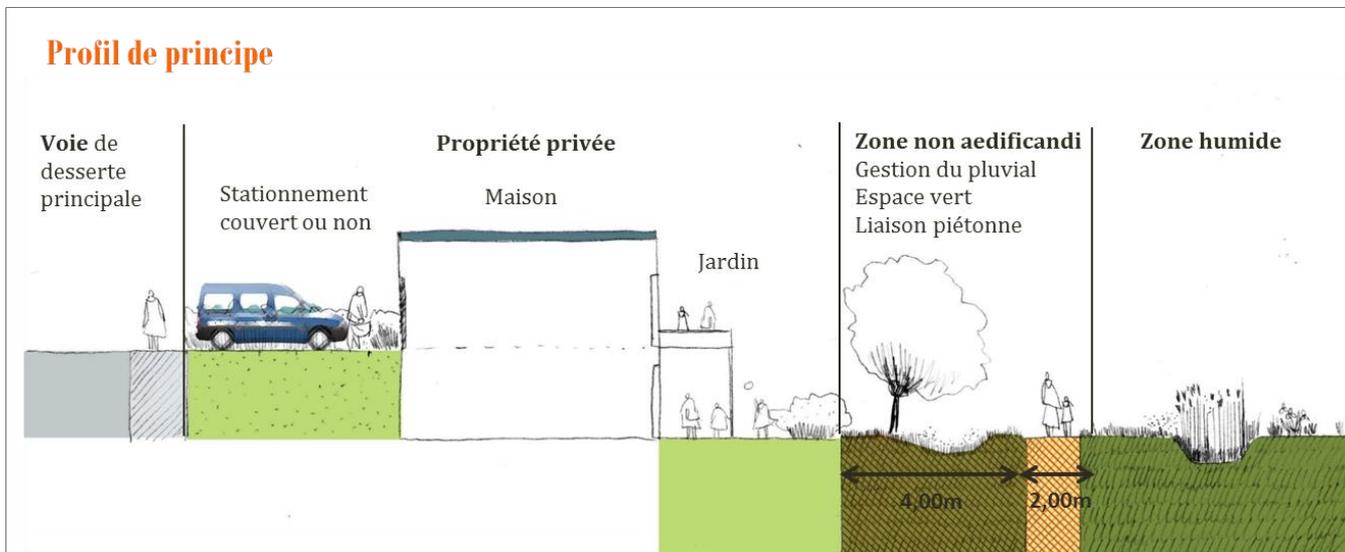
Arbre remarquable à conserver

Accès et voirie projetés :

- Trois accès à double sens sont envisagés : le premier depuis la rue de La Croix Barrée (RD309) ; les deux autres accès se font depuis les voies existantes du lotissement situé à l'Ouest.
- Les voies seront tant que possibles parallèles aux courbes de niveau.
- Des liaisons piétonnes sont à prévoir à l'intérieur et en bordure du secteur afin de relier les différents quartiers autour.
- Un chemin mixte doit permettre à la fois de desservir les parcelles agricoles situées de l'autre côté de la vallée et servir de liaison douce.
- Le carrefour « rue du Progrès- RD309 » devra être sécurisé.

Paysage projeté :

- Afin d'intégrer au mieux les maisons dans le paysage, l'implantation de celles-ci devra être tout particulièrement réfléchie pour celles situées dans la partie Sud du secteur. Aux abords du Thar, les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans la pente sur la base du profil de principe ci-après. Le renouvellement important des parcelles en vue de l'implantation d'une construction est fortement déconseillé sur l'ensemble de la zone.
- Une zone non aedificandi, d'environ 4 à 6 m de large est à prévoir en bordure Sud du secteur afin de servir de zone tampon entre la zone humide et le quartier. Elle pourra être utilisée en termes de transition paysagère, de tamponnement des eaux pluviales et de liaison douce.
- Les arbres remarquables situés en bordure de zone sont à conserver. Les aménageurs ou constructeurs pourront également définir leur projet en s'appuyant sur la végétation existante.
- Un espace vert sera réalisé à l'entrée du secteur par la rue de la Croix Barrée. Aucun délaissé ne devra subsister dans l'opération d'aménagement.

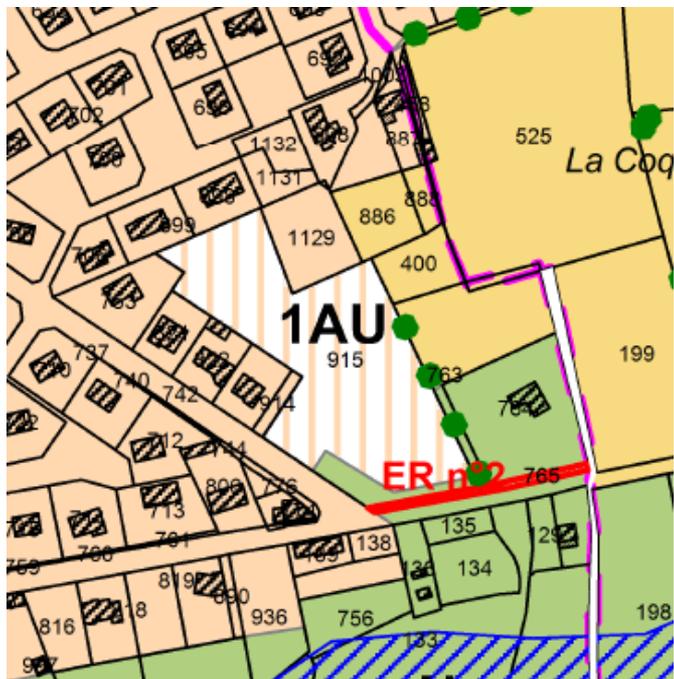


Programmation urbaine :

- La densité sera au minimum de 14 logements par hectare.
- Une diversité en termes de tailles des parcelles et de formes urbaines devra être proposée.

Réseaux projetés :

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations passant en bordure du secteur.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Sauf impossibilité technique, des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.
- Sécurité incendie : des bornes incendie seront mises en place.



Secteur n°2

La zone 1AU n°2 se situe à l'Est du bourg de La Haye Pesnel, à l'Est de la Rue Jean Bouin. L'accès se fait par la RD309 qui borde le Sud du secteur, via un petit chemin. La superficie de ce secteur est de 0,68 ha.

FICHE D'IDENTITE sur le PAYSAGE :

Superficie: 0,57 ha

En entrée Est de la commune, cernée au Nord et à l'Ouest par des zones pavillonnaires. Ces zones pavillonnaires donnent l'impression de labyrinthes avec des rues qui se ressemblent.

Quelques maisons anciennes sont implantées le long de la RD309

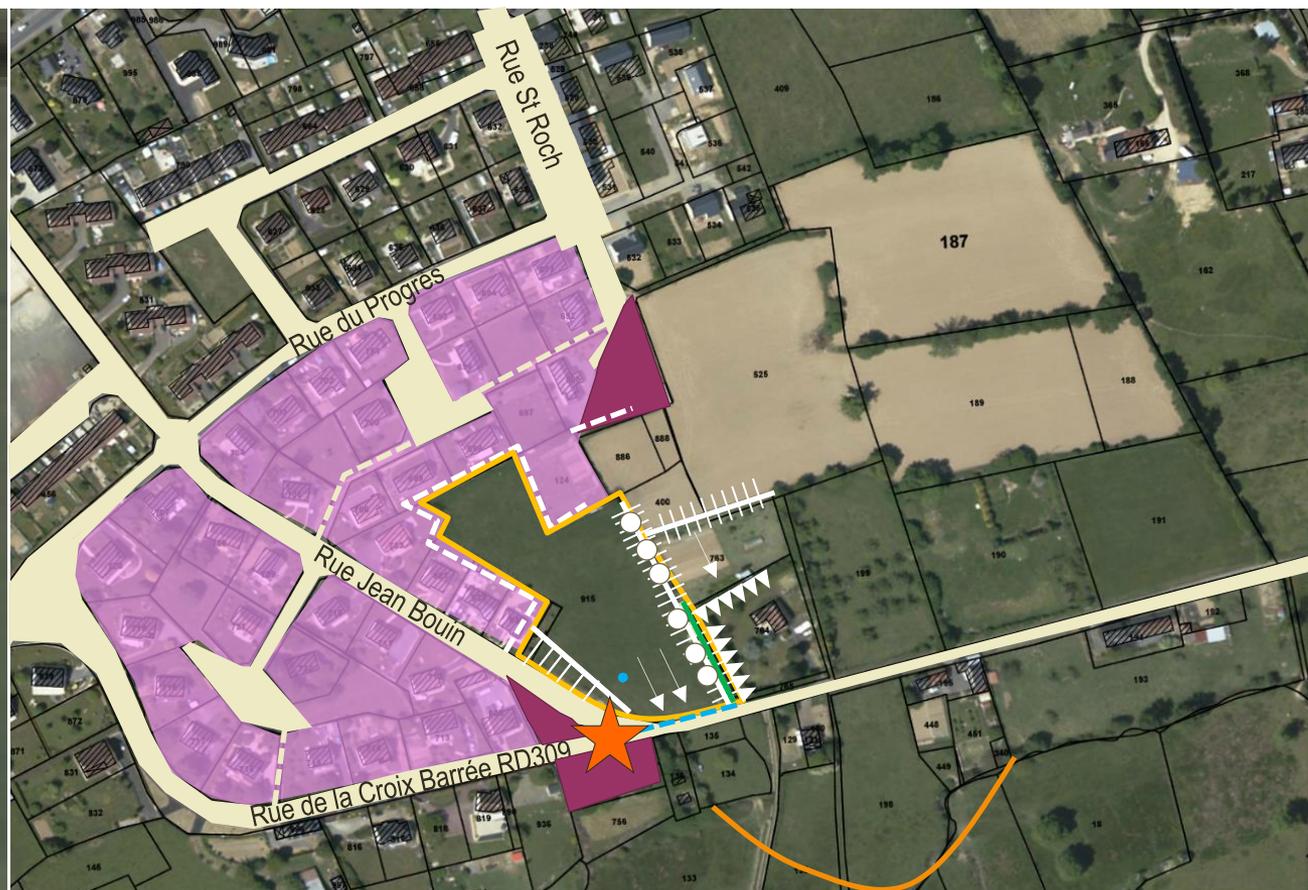
Terrain très en pente aux abords de la RD309 (15%) ; dénivelé important rue Jean Bouin (sud-ouest) : 2 à 3 m

Le site est visible en hiver depuis la RD7 au Sud de la commune

Des accidents ont été recensés en carrefour rue Jean Bouin et RD309 (Rue Croix Barrée). Le Conseil Général est défavorable à une sortie sur la RD309.



- Urbanisation ancienne
- Zone pavillonnaire
- Projet d'urbanisation Viabilis
- Haie de noisetiers
- Haie de conifères
- Haie ornementale rigide et muret de soutènement en parpaings
- Talus
- Chemin creux
- Fossé
- Vue sur le site depuis la RD7 (reliant FA84)
- Réseau viaire
- Liaison piétonne
- Lieu accidentogène



 Secteur d'étude

 Desserte des véhicules à double sens avec cour de retournement
Emplacement et tracé à titre indicatif.

 Carrefour à sécuriser

 Jonction à prévoir (extension à long terme)
Emplacement à titre indicatif

 Alignement d'arbres ou haies bocagères à conserver/ régénérer ou à créer

 Espace naturel

 Liaison piétonne à prévoir
Emplacement et tracé à titre indicatif



Accès et voirie projetés :

- Un accès à double sens est réalisé depuis la rue Jean Bouin
- Un espace sera réservé au sud de la zone, le long de la RD 309, dans la perspective d'élargir l'emprise publique à ce niveau ; Il viendra dans le prolongement de la parcelle n°765.
- Une jonction est à prévoir vers les parcelles à l'Est pour une éventuelle extension à long terme.
- Le carrefour « rue Jean Bouin/RD309 » sera sécurisé

Paysage projeté :

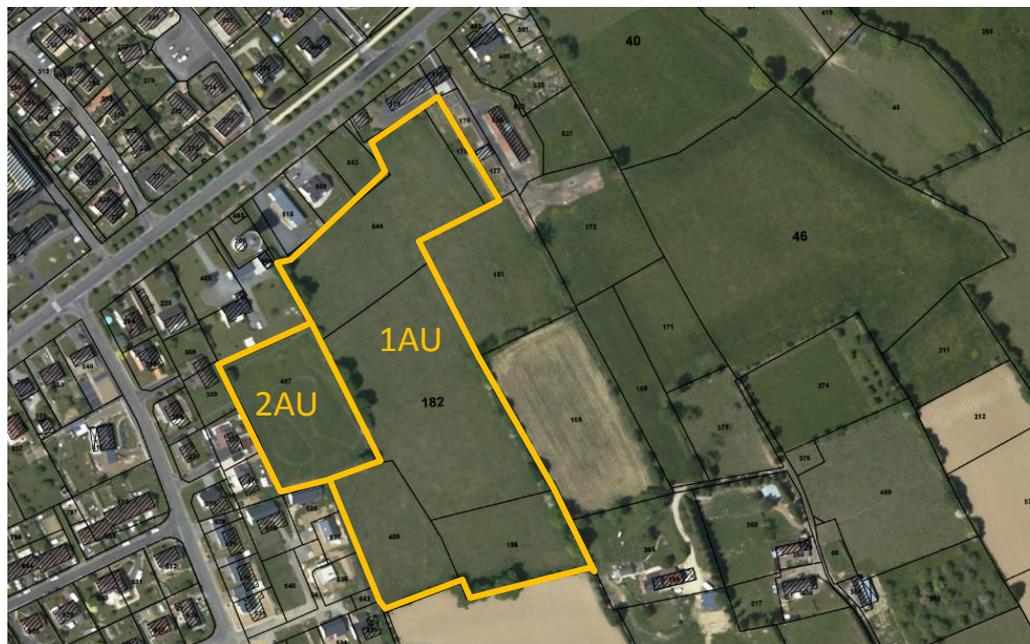
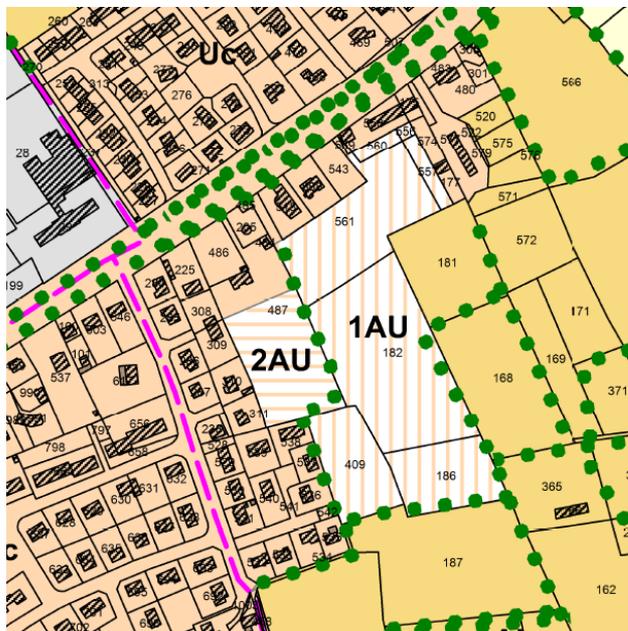
- Les haies bocagères existantes situées en pourtour seront au maximum conservées, voire régénérées. D'autres haies ou alignement d'arbres pourront être plantées.

Programmation urbaine projetée :

- La densité sera au minimum de 14 logements par hectare.
- Une diversité en termes de tailles des parcelles et de formes urbaines devra être proposée.

Réseaux projetés :

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations passant en bordure du secteur.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Sauf impossibilité technique, des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.
- Sécurité incendie : des bornes incendie seront mises en place.



Orientations d'Aménagement et de Programmation du Secteur n°3

La zone 1AU (secteur n°3) et la zone 2AU (secteur n°4) se situent à l'Est du bourg de La Haye Pesnel, au Sud de la RD165.

La superficie de ce secteur est de 2,6 ha pour la zone 1AU et 0,6 ha pour la zone 2AU.

FICHE D'IDENTITE :

Superficie: 2,6 en 1AU et 0,6 en 2AU

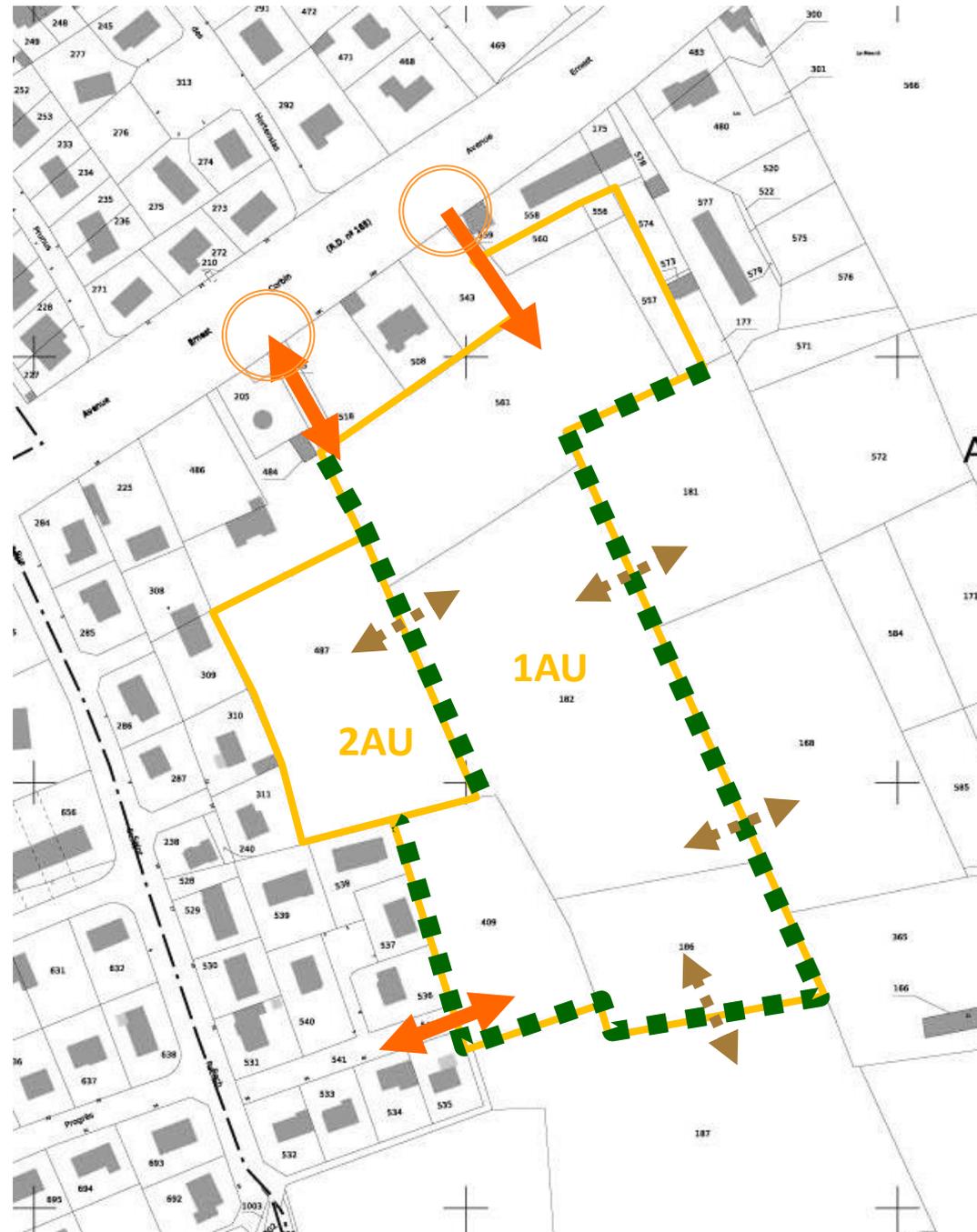
En entrée Nord Est de la commune, entre zones pavillonnaires et habitat ancien dispersé le long de la RD

Terrain relativement plat au Nord et un plus pentu au Sud Ouest

Présence de quelques arbres remarquables.

Accès existants au site depuis l'Avenue Ernest Corbin et la rue Saint Roch





Secteur d'étude



Desserte des véhicules à double sens (Emplacement et tracé à titre indicatif)



Desserte des véhicules à sens unique (Emplacement, sens et tracé à titre indicatif)



Jonction à prévoir (extension à long terme)
Emplacement à titre indicatif



Arbres et haies à conserver/régénérer ou à créer



Aménagement sécurisé en carrefour

Accès et voirie projetés :

- Deux accès à double sens dont un depuis l'Avenue Ernest Corbin et l'autre depuis la rue St Roch
- Un accès à sens unique depuis l'Avenue Ernest Corbin
- Une jonction est à prévoir vers les parcelles à l'Ouest correspondant à la zone 2AU, et à l'Est pour une éventuelle extension à long terme.
- Le carrefour « rue Jean Bouin/RD309 » sera sécurisé

Paysage projeté :

- Les haies bocagères et arbres remarquables existants seront conservées, voire régénérées. En complément, d'autres haies seront créées en limite du secteur

Programmation urbaine projetée :

- La densité sera au minimum de 14 logements par hectare.
- Une diversité en termes de tailles des parcelles et de formes urbaines devra être proposée.
- L'urbanisation du secteur pourra se faire en plusieurs phases. L'aménagement de la parcelle n°487 se réalisera dans un second temps afin de la desservir et d'apporter les réseaux nécessaires.

Réseaux projetés :

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations passant en bordure du secteur.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Sauf impossibilité technique, des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.
- Sécurité incendie : des bornes incendie seront mises en place.