

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE MARTIGNÉ-SUR-MAYENNE



## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation**

Dossier d'arrêt de projet  
Vu pour être annexé à la délibération du  
12 Janvier 2017

## AVANT PROPOS

« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

### 1- Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

### 2- Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matières de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

*Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison sans obligatoirement respecter le tracé exact affiché au schéma.*

# **1. Principes communs applicables à tout le territoire communal : orientations d'aménagement « thématiques »**

*Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la collectivité souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.*

## MIXITE SOCIALE ET DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Le SCoT de Mayenne Communauté fixe des objectifs d'atteinte de mixité sociale concernant la production de logements pour la commune de Martigné-sur-Mayenne.

Le document prescrit la production d'au moins :

- 30 % de logements locatifs
- 15% de logements sociaux

*(Il faut préciser que les logements locatifs peuvent également être des logements sociaux et donc comptabilisés dans les deux cas)*

Rappel PADD : La commune poursuit l'objectif d'accueil de 131 nouveaux habitants d'ici 2026. Ce scénario implique la création de 78 logements neufs d'ici 2026. Sur ces 78 logements, il faut donc prévoir la création d'un minimum de 24 logements locatifs parmi lesquels 11 seront également des logements sociaux.

La mise en œuvre de cette Orientation se fera dans :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU (% s'appliquant à la production totale de logements de l'ensemble des OAP)

Numéro de l'OAP	Destination	Surface en (ha)	Densité minimale	Nombre de logements minimums	Nombre de logements locatifs minimums	Nombre de logements sociaux minimum
<b>OAP n°1 - p 13</b>	Densification des espaces urbains	0,79	15 logt/ha	12	4	2
<b>OAP n°2 – p 16</b>	Densification des espaces urbains	0,19	20 logt/ha	4	1	1
<b>OAP n°3 – p 19</b>	Densification des espaces urbains	0,1	15 logt/ha	2	1	1
<b>Total</b>		<b>1,08</b>	<b>18 logt/ha</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

Numéro de l'OAP	Destination	Surface en (ha)	Densité minimale	Nombre de logements minimums	Nombre de logements locatifs minimums	Nombre de logements sociaux minimum
<b>OAP n°4 - p 21</b>	Densification et Extension	2,98	15 logt/ha	45	13	7
<b>OAP n°5 – p 25</b>	Extension	1,63	15 logt/ha	25	7	4
<b>Total</b>		<b>4,61</b>	<b>15 logt/ha</b>	<b>70</b>	<b>20</b>	<b>11</b>

Pour l'ensemble des projets, il est fortement recommandé de prévoir un examen préalable de la demande de permis d'aménager avec la commune concernée et le service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette démarche permettra d'assurer la compatibilité des orientations du projet avec les règles et principes définis au PLU. Les services de Mayenne Communauté et du CAUE de la Mayenne peuvent utilement être sollicités.

## COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en très haut débit doit être prévue en amont pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation résidentielle, d'activité ou commerciale. Il convient de prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement très haut débit.

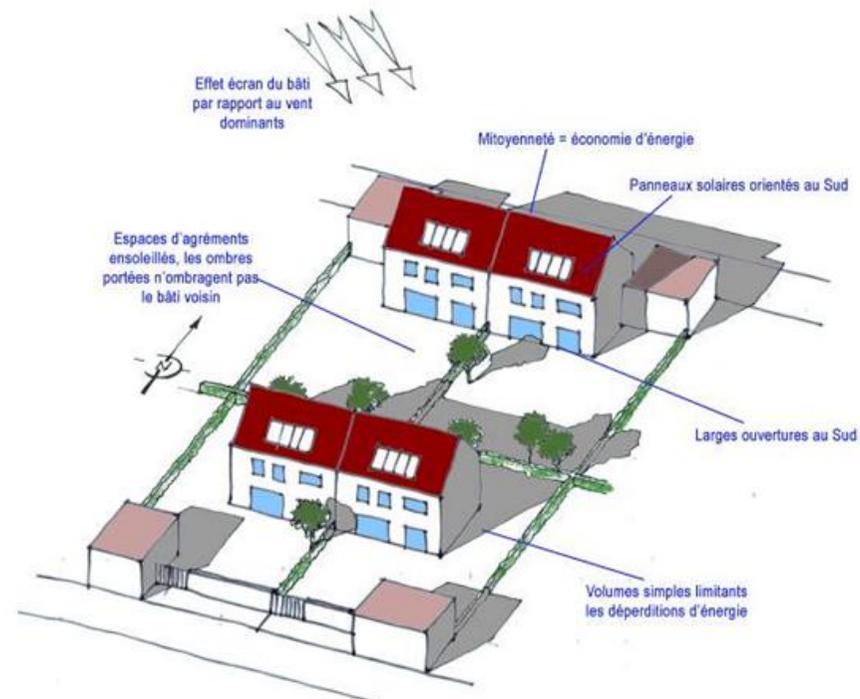
## OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.

✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. **La plus grande surface vitrées sera orientées sud : sud-ouest à sud-est.**

✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

Pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, on devra étudier l'approvisionnement en énergie renouvelable et le raccordement aux réseaux énergétiques locaux.



## ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

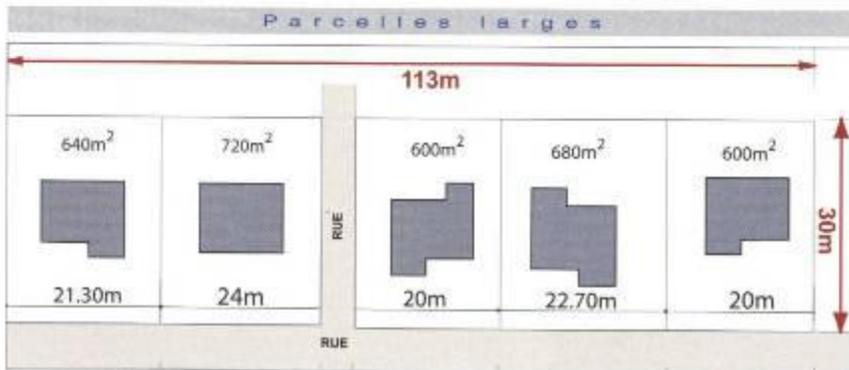
### P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

#### Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



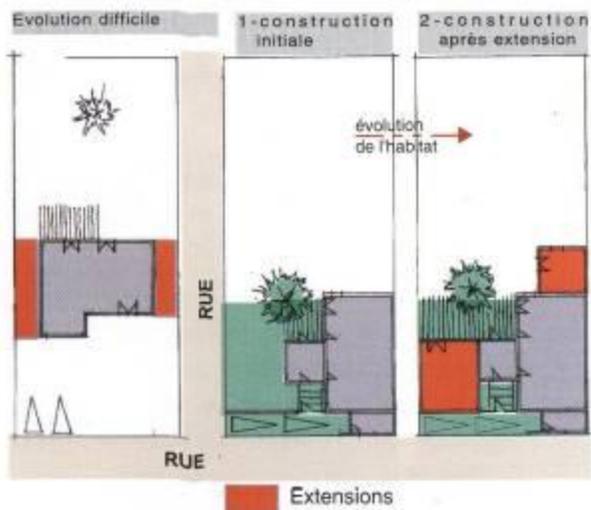
Extrait de :  
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

## Privilegier une implantation autorisant les extensions futures

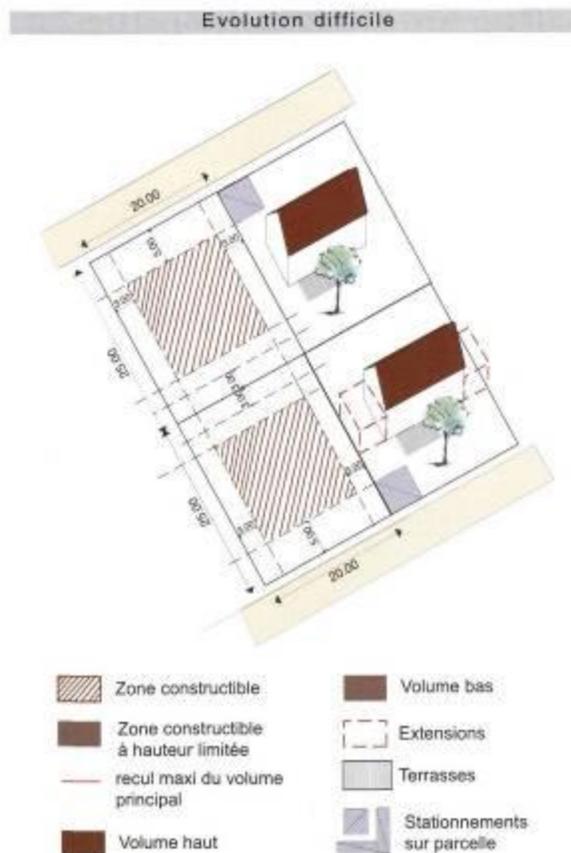
Une implantation autorisant les extensions futures

Pour un projet réellement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

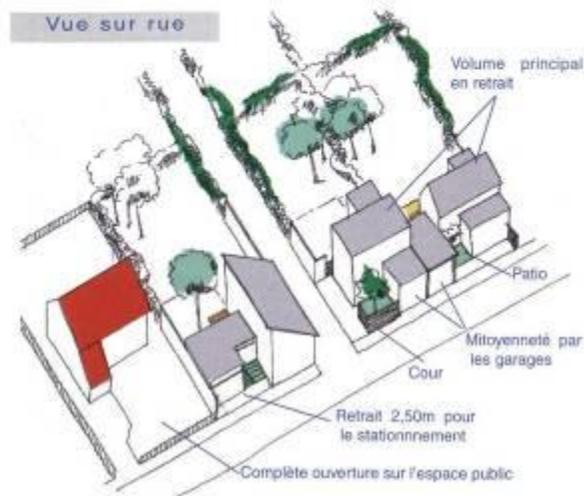


Extrait de :  
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

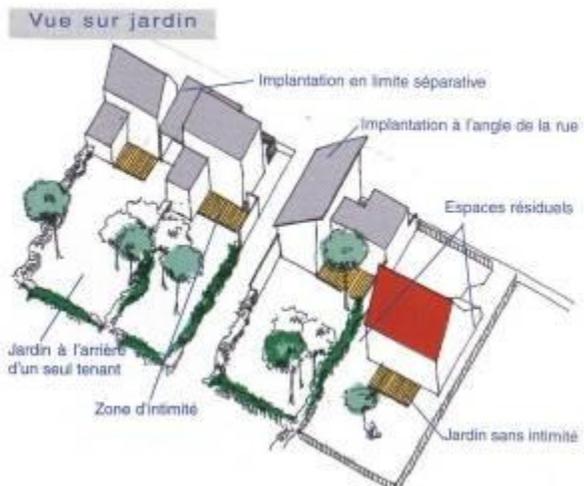
## GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :  
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

## UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES

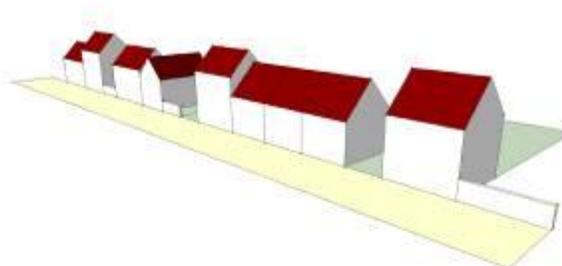
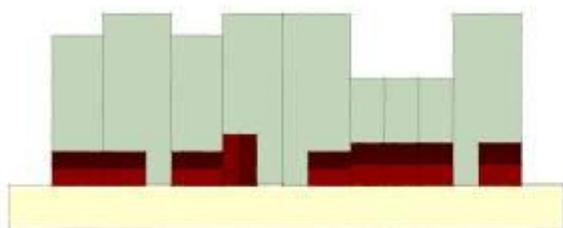


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue dans les centres bourgs.

- Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).
- Soigner la qualité des façades sur rue

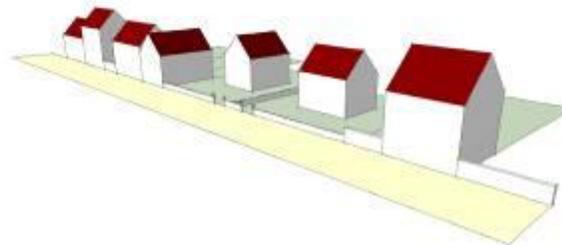
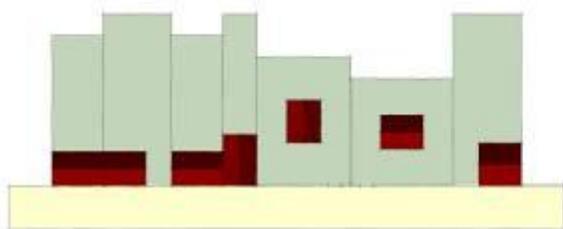
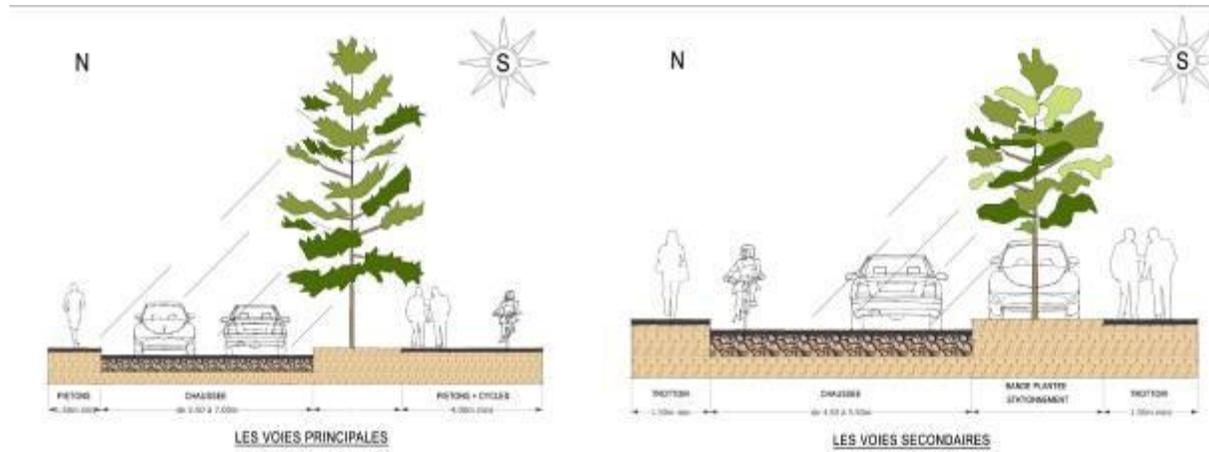


Schéma du bas : l'effet rue est rompu

L'interface espace public / espace privé peut être marqué par une clôture :

- Adapter le choix de clôture au site
- Proscrire les haies monotypiques et/ou d'essences étrangères à la région. Privilégier un mélange d'essences locales.
- Assurer une cohérence entre la clôture et le bâti : matériaux, couleurs, hauteur ; éviter les disparités de matériaux
- Soigner l'intégration des coffrets électriques et boîtes aux lettres dans les clôtures ou dans le bâti (art. 11 du règlement du PLU)

## ADAPTER LE TRAITEMENT DES VOIES A LEURS USAGES

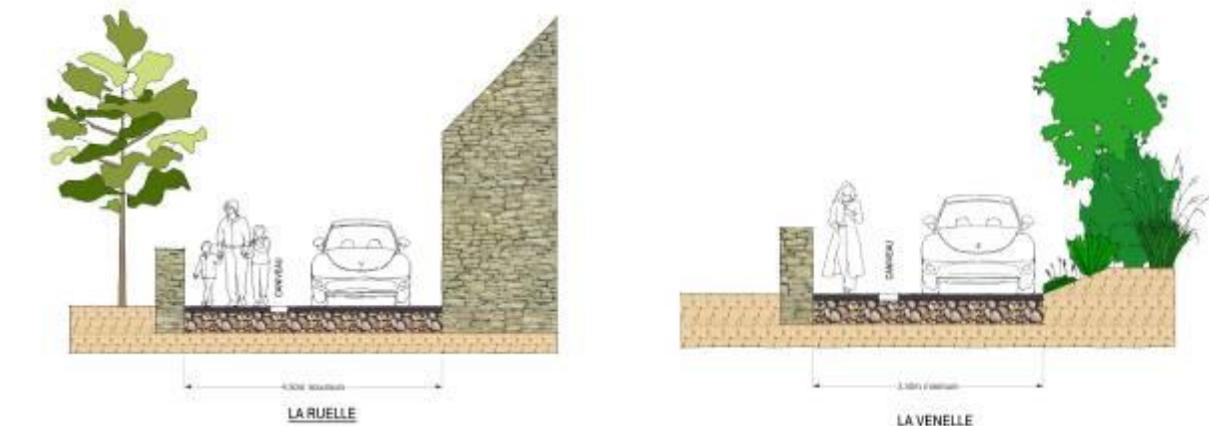


### Les voies principales : rôle de liaison interquartier

- Eviter les accès individuels directs,
- Sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes en les séparant de la chaussée,
- Adopter un traitement paysagé adapté à son importance et veiller à ce que les ombres portées des plantations évitent d'ombrager les jardins

### Les voies secondaires : rôle de desserte d'un quartier

- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...),
- Eviter les voies sans issue pour faciliter les liaisons et bien lier les quartiers entre eux.



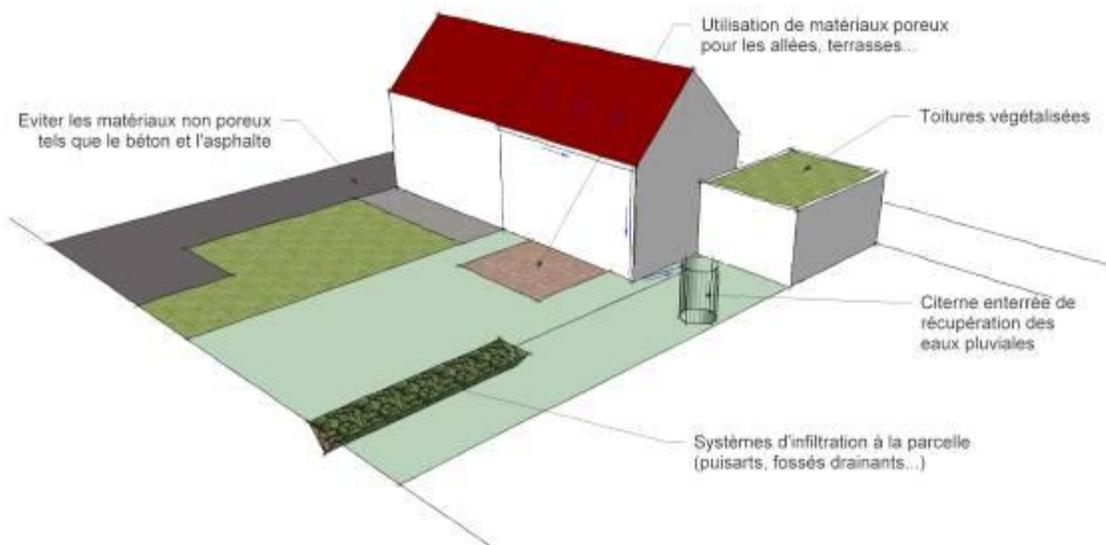
### Les voies de desserte (ruelle, venelle, cour) : rôle de desserte de quelques habitations

- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles (type voie partagée),
- Accès individuels des logements,
- Emprise plus étroite,
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite,
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers les autres quartiers.

## INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Privilégier les techniques de rétention et d'infiltration par des noues, fossés et bassins lorsque le sol le permet : mener les études de sols spécifiques.
- Utiliser au maximum des matériaux poreux pour les allées de garage, les aires de jeux, les espaces de stationnement



## **PRESERVER LE PAYSAGE BOCAGER COMMUNAL**

Le SCOT Du Pays de Mayenne approuvé en 2008 et en cours de révision préconisait déjà « l'identification, la préservation et la valorisation de la structure bocagère ». Lors de l'élaboration du projet de territoire de la Communauté de Commune du Pays de Mayenne (CCPM en 2012 et nouvellement Mayenne Communauté depuis 2016), les élus avaient réaffirmé leur volonté de préserver le bocage, un des enjeux environnemental majeur. Une étude avait donc été commanditée par la CCPM dans l'objectif d'évaluer l'état actuel du bocage (étude annexée au projet de PLU). Sur Martigné-sur-Mayenne, cet inventaire exhaustif du bocage a été réalisé au cours de l'hiver 2014 par le CPIE Mayenne-Bas-Maine.

La réalisation de ce diagnostic a permis d'établir une hiérarchisation objective des haies suivant plusieurs critères :

- **Les haies ayant un rôle important pour l'eau** : Il s'agit principalement de haies disposants de talus et d'une orientation « perpendiculaire » par rapport à la pente. Il s'agit également de haies importantes pour la ressource et la qualité de l'eau. Ces haies situées en bordures de cours d'eau sont appelées ripisylves et doivent être équilibrées pour remplir pleinement leur fonction.
- **Les haies importantes pour le climat** : Ces haies dont le rôle est principalement climatique doivent posséder une faible perméabilité pour être optimales (mais non nulle comme dans une haie de thuyas, sinon le mur créé entraînera l'apparition de turbulences nuisibles aux cultures juste après). Lorsque ces haies présentent des perméabilités supérieures à 50%, il peut être envisagé une gestion favorisant la densification des strates arbustives et arborées.
- **Les haies importantes pour la biodiversité** : Ces haies sont nombreuses sur le territoire de Martigné-sur-Mayenne. Elles sont souvent à corrélérer avec le nombre d'arbres têtards au sein du bocage. Le maintien de ces arbres est un des enjeux principaux. Ce sont également des haies remplies d'arbustes épineux (prunellier, aubépine) ou d'arbres mellifères (robinier faux-acacia, fruitiers) fournissant nourriture aux oiseaux, aux mammifères et aux insectes pollinisateurs.
- **Les haies corridors écologiques** : Elles sont constituées le plus souvent par des haies doubles, encore assez présentes sur la commune. La voie verte reste le corridor écologique le plus important à Martigné. Ces haies sont souvent situées en bord de routes ou de chemins.

*Les cartes de localisation de ces haies selon leur rôle sont annexées au PLU au sein du document n°1b Diagnostic Bocager (cf. p 17 à 21).*

Les haies répondant à ces différents critères et inventoriées dans le cadre de cette étude ont été classées au zonage PLU et font l'objet de règles de protection spécifique au Règlement du PLU à savoir :

Éléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.

- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents. **La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).**

Le diagnostic ayant également répertoriés les haies pouvant avoir besoin d'un regarnissage et les besoins de plantation. La commune a souhaitée donner accès à ces cartes dans l'objectif d'encourager les bonnes pratiques et de d'accompagner les acteurs du territoire (principalement des agriculteurs) dans l'objectif de mettre en place des mesures compensatoires cohérentes et pérennes.

Ainsi il est recommandé, aux administrés, pour tout projet de compensation de haies classées au zonage de proposer des mesures compensatoires s'appuyant, si possible, sur les plans de regarnissage<sup>1</sup> et de compromis<sup>2</sup> annexés au présent document.



Extrait du Plan de compromis

<sup>1</sup> Plan également présent au sein du document n°1b Diagnostic Bocager (p28)

<sup>2</sup> Plan également présent au sein du document n°1b Diagnostic Bocager (p32,33)

## 2. Principes d'aménagement spécifiques à certains secteurs orientations d'aménagement spatialisées

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles.

Ces schémas figurent des opérations potentiellement réalisables : ils ne constituent pas nécessairement une intention de la collectivité d'aménager ou de construire sur ces terrains, pour une grande partie d'entre eux privés.

Il s'agit plutôt de définir, à travers des orientations, un cadre et des conditions à respecter en cas de projet d'aménagement envisagé.

La collectivité précise ainsi dans ce document les principes qu'elles jugent nécessaires de voir respectés pour garantir un aménagement cohérent et harmonieux de son territoire.

Ces schémas n'ont pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. La mise en œuvre d'études pré-opérationnelles viendra utilement préciser les projets.

## DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS

### OAP n°1: Dents creuses du bourg - 0,79 hectares

---

#### Situation, état actuel du site et surface :

Deux dents creuses ont été identifiées dans cette OAP. Elles se situent toutes en cœur de bourg, avec toutefois une proximité importante avec la RN162 pour les dents creuses.

- Dent creuse A : 0,25 ha situés dans un secteur du bourg des années 1990,
- Dent creuse B : 0,18 ha situés dans un secteur des années 1990,
- Dent creuse C : 0,36 ha situés dans le jardin d'une demeure historique du territoire,

#### Photo des sites :



#### Enjeux urbains et objectifs :

L'aménagement de ces espaces doit permettre l'accueil de nouveaux logements.

L'aménagement de ces dents creuses devra se faire en harmonisation avec l'existant. Ainsi, l'orientation des parcelles et la densité proposée devront tenir compte des pourtours des différents sites. Les voiries devront être réduites afin de limiter la consommation d'espaces.

Le secteur A est concerné par des nuisances sonores liées à la circulation sur la RN162. Les dispositions liées à ces nuisances devront être prises. La conservation de la haie entre le bourg et la RN162 pourra permettre une atténuation tant sonore que visuelle. Il pourra être envisagé un renforcement et un prolongement de cette haie, d'autre part les logements devront présenter des normes d'isolation adaptées aux nuisances.

**Programme de logements :**

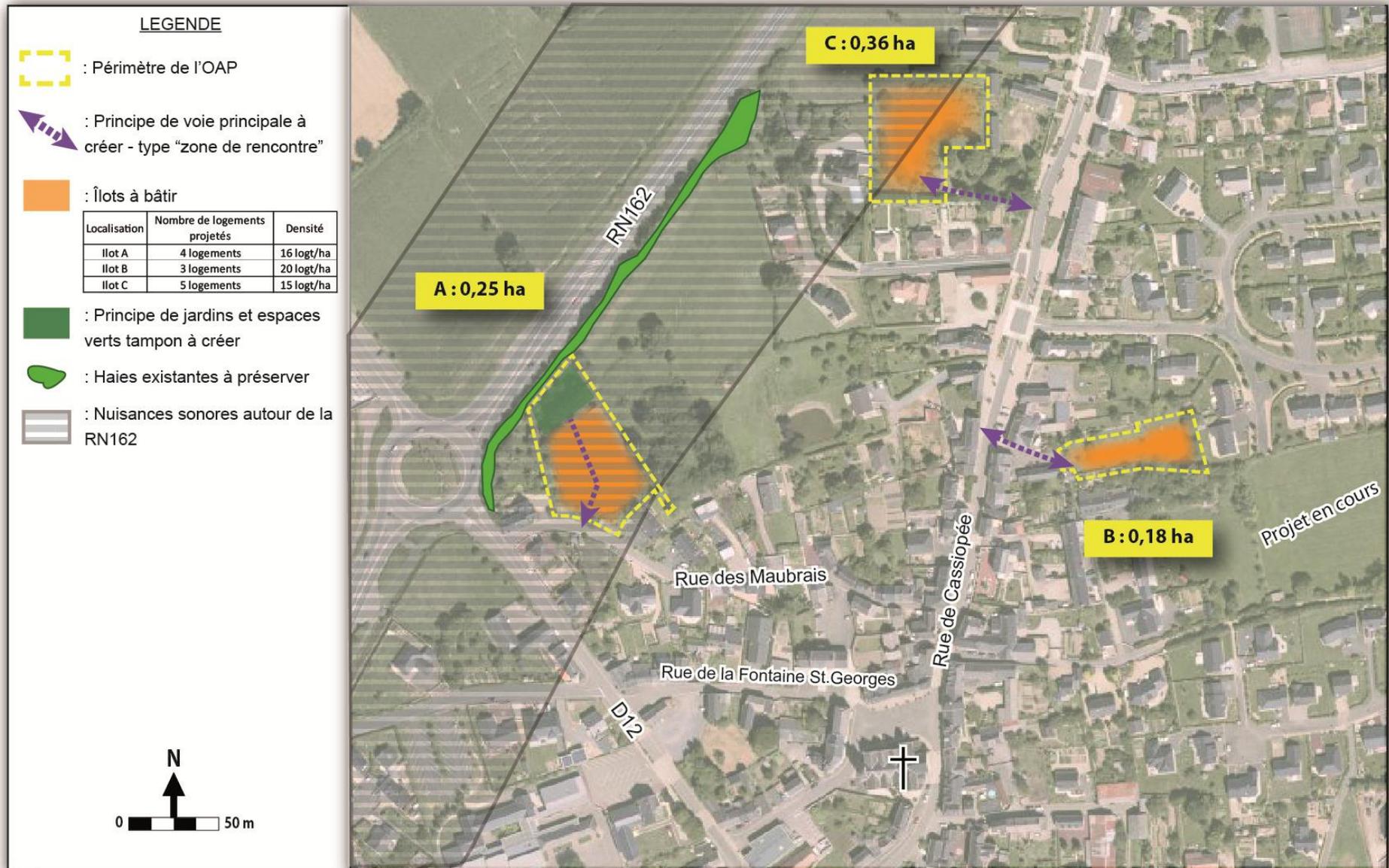
Secteur	Surface (ha)	Objectif de densité minimum du secteur d'habitat	Objectif de production en nombre minimum de logements d'ici 2030
Secteur A	0,25	16 logements/ha	4 logements
Secteur B	0,18	20 logements/ha	3 logements
Secteur C	0,36	15 logements/ha	5 logements

**Orientations**

- Prévoir la réalisation d'accès sécurisés
- Aménager des espaces de stationnement au sein ou à proximité directe des secteurs
- Sur l'ensemble de l'OAP le programme prévoit l'atteinte d'un objectif évalué à 12 logements
- En cas de construction au coup par coup, hors opération d'ensemble, l'implantation des nouvelles constructions ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs d'implantation du nombre minimum de logements par zone.
- Sur ces secteurs, les logements réalisés doivent répondre aux objectifs minimum de mixité sociale, tels qu'indiqués dans le chapitre « *Mixité sociale et diversité des formes urbaines* » p 4
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud.
- Préserver les haies existantes et les conforter.
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la RN162



### OAP n° 01 : Dents creuses du centre-bourg



## OAP n°2: Dents creuses du bourg - 0,19 hectares

---

### Situation, état actuel du site et surface :

La dent creuse de la rue de la Fontaine-Saint-Georges, apparait comme un site particulièrement stratégique situé à proximité directe de la place de l'église, de la Mairie et de l'école de Martigné-sur-Mayenne.

Le site prend actuellement la forme d'un espace de délaissé urbain, zone piétonne non aménagée sur laquelle certains véhicules viennent stationner pour avoir accès aux commerces et services de la commune.

L'espace laisse entrevoir un point de vue particulièrement qualitatif sur l'église, c'est également un espace de liaison piétonne entre la rue de la Fontaine Saint-Georges et la place de l'église située sur la D12.

### Photo du site :



### Enjeux urbains et objectifs :

L'aménagement de cet espace doit permettre l'accueil de nouveaux logements, commerces et services. La situation de ce site au sein de l'hyper-centre bourg justifie l'objectif de mixité des fonctions recherché sur ce site.

Des bâtiments existent déjà sur ce site, ils pourront être au choix réhabilités ou supprimés suivant les besoins du projet.

L'aménagement de ces dents creuses devra se faire en harmonie avec l'existant. Ainsi, l'orientation des parcelles, la qualité du patrimoine bâti et surtout la densité proposée devront tenir compte des caractéristiques des tissus urbains alentours. Les voiries devront être réduites afin de limiter la consommation d'espaces.

Comme le montre les photographies, le site met en évidence un point de vue particulièrement qualitatif sur l'église du village, celui-ci devra être conservé voire mis en valeur au sein du futur aménagement.

#### Programme de logements :

Secteur	Surface (ha)	Objectif de densité minimum du secteur d'habitat	Objectif de production en nombre minimum de logements d'ici 2030
Secteur 2	0,19	20 logements/ha	4 logements

Le projet devra également intégrer des espaces permettant d'accueillir des commerces, activités et services compatibles avec la présence d'habitations.

#### Orientations

- Prévoir la réalisation d'un accès sécurisé d'entrée/sortie sur la Rue de la Fontaine-Saint-Georges
- Aménager des espaces de stationnement standard et des espaces de stationnement « minute » au sein du secteur, afin de pouvoir garantir l'accès aux commerces et services
- Sur l'ensemble de l'OAP le programme prévoit l'atteinte d'un objectif évalué à 4 logements minimum (ce chiffre peut être revu à la hausse pour le besoin du projet)
- En cas de construction au coup par coup, hors opération d'ensemble, l'implantation des nouvelles constructions ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs d'implantation du nombre minimum de logements sur l'ensemble de la zone.
- Sur ces secteurs, les logements réalisés doivent répondre aux objectifs minimum de mixité sociale, tels qu'indiqués dans le chapitre « *Mixité sociale et diversité des formes urbaines* » p 4
- Créer des liaisons piétonnes cohérentes reliant l'îlot au reste du bourg
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Préserver et mettre en valeur les points de vue sur l'église
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud.

## OAP n° 02 : Dents creuses du Centre-bourg (2)



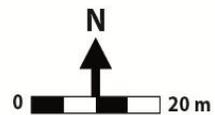
## LEGENDE

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Principe de voie principale à créer entrée/sortie - type "zone de rencontre"
-  : Principe de voie douce à créer

 Îlots à bâtir :

Programme	Nombre de logements minimum projetés	Densité
Logements	4 logements	20 logt/ha
Commerces		-
Equipements		-

-  : Principe de préservation et de mise en scène du point de vue sur l'église



## OAP n°3: Dents creuses du bourg - 0,1 hectares

### Situation, état actuel du site et surface :

Cette dent creuse se localise au sein du bourg, au Nord de l'entreprise EDIPRO. À l'Est de la zone, un quartier récent a déjà été aménagé autour de l'impasse Agena. Il s'agit une nouvelle fois de densifier ce secteur.

### Enjeux urbains et objectifs :

L'aménagement de cet espace doit permettre l'accueil de nouveaux logements.

### Programme de logements :

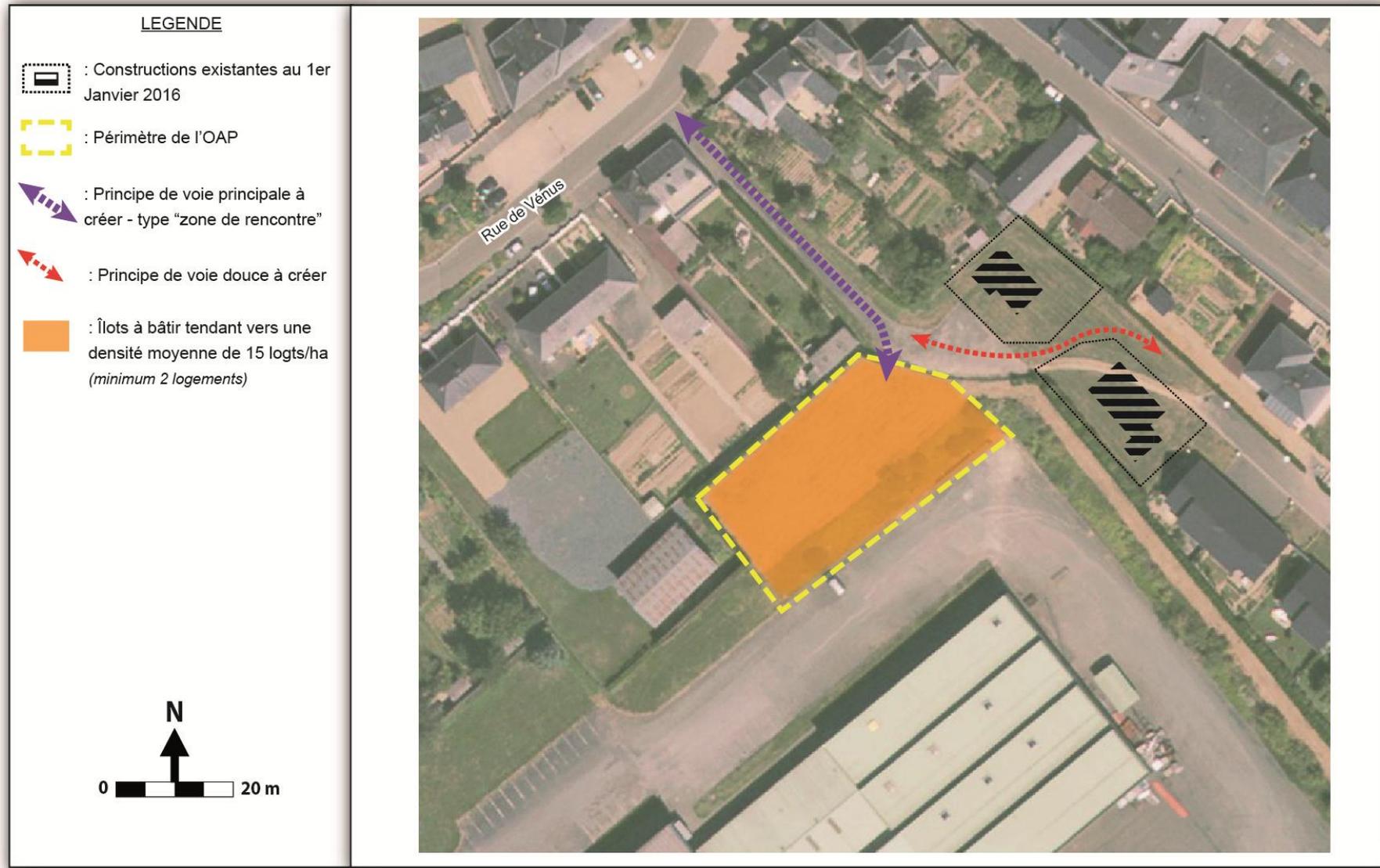
Secteur	Surface (ha)	Objectif de densité minimum du secteur d'habitat	Objectif de production en nombre minimum de logements d'ici 2030
Secteur 3	0,1	15 logements/ha	2 logements

### Orientations

- Prévoir la réalisation d'un accès sécurisé sur le Rue de Vénus
- Aménager des espaces de stationnement visiteur à proximité du site
- Sur l'ensemble de l'OAP le programme prévoit l'atteinte d'un objectif évalué à 2 logements minimum (ce chiffre peut être revu à la hausse pour le besoin du projet)
- En cas de construction au coup par coup, hors opération d'ensemble, l'implantation des nouvelles constructions ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs d'implantation du nombre minimum de logements sur l'ensemble de la zone.
- Sur ces secteurs, les logements réalisés doivent répondre aux objectifs minimum de mixité sociale, tels qu'indiqués dans le chapitre « *Mixité sociale et diversité des formes urbaines* » p 4
- Créer une liaison piétonne cohérente reliant l'ilot à l'impasse Agena
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud.



### OAP n° 03 : Dents creuses du Centre-bourg (3)



## EXTENSION URBAINE A VOCATION D'HABITAT

### OAP n°4 : 1AUh La Guyardière - 2,98 hectares

---

#### Situation, état actuel du site et surface

Le site de la Guyardière occupe 2,98 ha en partie Est du bourg de Martigné-sur-Mayenne, à proximité directe de secteurs déjà urbanisés. Il s'inscrit comme une liaison entre le lotissement des Gandonnières dans la partie Sud-Ouest et celui de la Résidence du Clos Pommier au Nord.

Le site, placé en limite Est du bourg de Martigné, est bordé par le ruisseau de la Guyardière et son étang à l'Est.

#### Photos des sites :



#### Enjeux urbains et objectifs

L'aménagement du site doit permettre l'accueil de nouveaux logements.

Deux parties se distinguent, séparées par la voie douce existante menant à l'étang de la Guyardière.

- La partie Nord ferme le lotissement de la Résidence du Clos Pommier
  - o L'entrée se fera depuis la place formée par la rue de la résidence du Clos Pommier
- La partie Sud s'inscrit dans le prolongement du lotissement des Gandonnières
  - o L'entrée du lotissement donnera donc directement sur la rue des Gandonnières.

Les deux parties sont indépendantes l'une de l'autre et chacune peut être aménagée sur des temporalités différentes. Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un maillage dense de voies douces sur ce secteur. Il convient ainsi de s'appuyer sur ce maillage pour favoriser notamment le cheminement piéton.

Les nouvelles voies douces devront quadriller et ceinturer les deux parties de l'OAP. L'urbanisation de la zone doit permettre de produire de nouveaux logements dans un cadre de vie attractif, inscrit dans le prolongement des espaces bâtis existants.

L'urbanisation de ce secteur doit prendre en considération la présence du Ruisseau de la Guyardière. Ainsi au zonage, une zone tampon de 15m entre le ruisseau et la zone 1AUh a été maintenue et classée en zone N de sorte à préserver les berges et ripisylves du cours d'eau. L'OAP prévoit quant-à-elle la mise en place d'une bande jardinée le long de cet espace.

La haie située à l'Est de l'opération est importante : en plus de ces fonctions liées à la biodiversité, elle régule également les eaux pluviales ainsi que les vues. La haie devra en effet constituer une protection visuelle par rapport à la ligne haute tension et au château de Mythème.

Le schéma de circulation automobile devra être le plus simple possible. Toujours dans un souci de favoriser le cheminement doux, la voirie pourra être conçue pour une circulation apaisée : pas de trottoir, une limitation de la vitesse automobile adaptée. L'implantation des logements devra être organisée de telle sorte que les façades des constructions participent à structurer les rues par des alignements bâtis parallèles à l'axe des voies principales, en évitant les effets de désordre.

Des espaces communs pourront être supports du stationnement visiteurs. Le traitement de ces espace par un revêtement perméable à l'infiltration des eaux pluviales est recommandé.

#### Programme de logements :

Secteur	Surface (ha)	Objectif de densité minimum du secteur d'habitat	Objectif de production en nombre minimum de logements d'ici 2030
Secteur Nord	1,20 ha	15 logements/ha	18
Secteur Sud	1,78 ha	15 logements/ha	27

#### Orientations

- Prévoir la réalisation d'accès principaux sécurisés depuis le lotissement des Gandonnières et du Clos Pommier
- Aménager des espaces de stationnement visiteur à proximité du site
- Sur l'ensemble de l'OAP le programme prévoit l'atteinte d'un objectif évalué à 45 logements minimum (ce chiffre peut être revu à la hausse pour le besoin du projet)
- En cas de construction au coup par coup, hors opération d'ensemble, l'implantation des nouvelles constructions ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs d'implantation du nombre minimum de logements sur l'ensemble de la zone.
- Sur ces secteurs, les logements réalisés doivent répondre aux objectifs minimum de mixité sociale, tels qu'indiqués dans le chapitre « *Mixité sociale et diversité des formes urbaines* » p 4
- Créer des liaisons piétonnes cohérentes reliant les îlots entre eux et permettre le raccordement des voies douces à celles déjà existantes sur le site

- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Préserver les fossés déjà existants sur le site
- Prévoir des bandes de plantations, espaces paysagers plantés, perpendiculaires aux trajectoires de ruissellement des eaux pluviales
- Préserver les haies bocagères existantes et les conforter
- Traiter et sécuriser les nouvelles entrées en voie principale, proposer du stationnement collectif
- Agrémenter les voies douces et principales d'éléments paysagers (noues ou plantations)
- Traiter les voies principales de façon à ralentir au maximum les circulations automobiles et sécuriser les piétons
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti
- Un point de collecte des déchets devra être aménagé en entrée d'opération

### **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser**

La zone peut être aménagée immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble

## OAP n° 04 : 1AUh La Guyardière



## OAP n°5 : 2AUh La Grotte - 1,63 hectares

### Situation, état actuel du site et surface

Le site de la Grotte occupe 1,63 ha en partie Sud du bourg de Martigné-sur-Mayenne.

Bien que semblant isolée cette parcelle se situe à proximité du bourg. Il s'agit également du secteur comportant le moins de contraintes concernant l'urbanisation :

- Faible contrainte paysagère (pas de covisibilités avec le château de Mythème)
- Faible contrainte agricole (il ne s'agit pas d'un site jugé sensible par la CA)
- Absence de ligne haute tension qui passe plus au sud
- Présence d'une ligne moyenne tension
- Absence de contrainte liée à l'eau : zone humide, périmètre de protection de captage etc.
- Absence de nuisances sonores et risques liés à la RN62

### Enjeux urbains et objectifs

Il s'agit de la principale réserve pour les extensions urbaines futures de la commune.

L'enjeu principal est celui de relier cette extension au bourg de la commune par des voies douces cycles et piétonnes.

Il s'agira également de créer des plantations, espaces tampon afin de garantir de bonne transition entre espace bâti et espace cultivé.

Le terrain classé en zone 2AU ne peut être immédiatement aménagé. Pour être urbanisable ce secteur est soumis à une modification du PLU qui viendra notamment préciser le règlement et les Orientations et recommandations de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Programme de logements :

Secteur	Surface (ha)	Objectif de densité minimum du secteur d'habitat	Objectif de production en nombre minimum de logements d'ici 2030
Secteur 5	1,63	15 logements/ha	25

### Orientations

- Prévoir la réalisation d'accès principaux sécurisés depuis la départementale D277
- Sur l'ensemble de l'OAP le programme prévoit l'atteinte d'un objectif évalué à 25 logements minimum (ce chiffre peut être revu à la hausse pour les besoins du projet)

- En cas de construction au coup par coup, hors opération d'ensemble, l'implantation des nouvelles constructions ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs d'implantation du nombre minimum de logements sur l'ensemble de la zone.
- Sur ces secteurs, les logements réalisés doivent répondre aux objectifs minimum de mixité sociale, tels qu'indiqués dans le chapitre « *Mixité sociale et diversité des formes urbaines* » p 4
- Créer des liaisons piétonnes cohérentes reliant l'îlot au bourg et quartiers déjà existants.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Prévoir des bandes de plantations, espaces paysagers plantés, perpendiculaires aux trajectoires de ruissellement des eaux pluviales
- Préserver les haies bocagères existantes et les conforter
- Traiter et sécuriser les nouvelles entrées en voie principale, proposer du stationnement collectif
- Agrémenter les voies douces et principales d'éléments paysagers (noues ou plantations)
- Traiter les voies principales de façon à ralentir au maximum les circulations automobiles et sécuriser les piétons
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti
- Un point de collecte des déchets devra être aménagé en entrée d'opération.

#### **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser**

La zone pourra être aménagée lorsque 80% au moins de la superficie de la zone 1AUh de la Guyardière aura été aménagé, et sous réserve de prévoir les équipements internes nécessaires au fonctionnement urbain (voies, réseaux notamment).

Cette ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du présent PLU.

---



## OAP n° 05 : 2AUh La Grotte



## EXTENSION URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES

### OAP n°7 : 1AUec Supermarché - 0,89 hectares

---

#### Situation, état actuel du site et surface

Le site 1AUec a vocation à accueillir le développement d'une moyenne surface sur un site à proximité de la RN62 et du Centre-Bourg.

#### Enjeux urbains et objectifs

La valorisation économique du territoire nécessite le soutien aux entreprises locales, la commune fait donc le choix de permettre le projet d'implantation d'une moyenne surface le long de la RN162.

Cette implantation stratégique permet de localiser l'infrastructure à proximité directe du bourg afin de maintenir le rôle de commerce de proximité et de la rendre plus accessible par la RN162. Le choix de développement de cette infrastructure permet également de répondre aux besoins d'agrandissement des surfaces de vente, de désengorgement du centre-bourg en période de livraison et d'installation d'une station-service en réponse aux besoins de la population résidente.

#### Orientations

- Prévoir la réalisation d'un accès principal sécurisé sur la D12
- Agrémenter les voies douces et principales d'éléments paysagers (noues ou plantations)
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Prévoir des bandes de plantations, espaces paysagers plantés, perpendiculaires aux trajectoires de ruissellement des eaux pluviales
- Préserver les haies bocagères existantes et les conforter
- Prévoir la réalisation d'un cheminement piéton et cycle sécurisé

#### Dispositions particulières liées à la prise en compte des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite Loi Barnier) :

- Obligation de respect du schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement ».
- La création de nouveaux accès individuels directs sur la RN 162 est interdite.
- A l'intérieur d'une bande de 40 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 162, il ne devra être réalisé ni construction, ni stockage de matériaux. Cet espace sera traité en herbe accompagné de plantations telles que définies au schéma d'orientations d'aménagement.

- Les espaces de parking et l'implantation de clôture sont autorisés à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la RN 162.
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 40 mètres par rapport à l'axe de la RN 162.
- L'aménagement du site devra être accompagné d'aménagements paysagers visant l'intégration paysagère des nouvelles constructions de sorte à minimiser l'impact de la nouvelle infrastructure sur l'entrée de commune.
- Des plantations devront être réalisées le long de la RN162. A ce titre, la plantation de haies arbustives (voir arborées) est vivement recommandée.
- Les clôtures maçonnées sont interdites. Les grillages seront de teinte foncée.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie d'essences locales variées.
- Il ne devra pas être réalisé de site de stockage sur l'espace situé entre les façades des constructions et la RN 162.
- Le parking devra être végétalisé, il est recommandé la plantation d'un 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement.
- Les enseignes mises en place sur le site devront répondre à la Règlementation Nationale de Publicité (RNP) pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants.



### OAP n° 07 : 1AUEc Supermarché



## OAP n°7 : 1AUe extension de la Zone du Berry - 4,55 hectares

---

### Situation, état actuel du site et surface

Le site pressenti pour l'extension de la zone d'activités du Berry est situé au Nord-Est de l'actuelle zone d'activités, de l'autre côté de la RN162.

Ce secteur présente à l'heure actuelle les caractéristiques d'un espace cultivé (culture de maïs) le long de la RN 162.

### Enjeux urbains et objectifs

L'aménagement du site doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Ce secteur a vocation à répondre aux besoins d'accueil et de développement d'entreprises dans une logique de développement économique du territoire.

Identifiée en pôle d'intérêt majeur au SCoT de Mayenne Communauté, la Zone Artisanale du Berry doit pouvoir produire une offre foncière destinée aux besoins de tous types d'entreprises, sur un axe important (RN162) et à proximité de l'échangeur autoroutier Le Mans - Laval - Rennes.

L'aménagement de la zone est envisagé en plusieurs étapes successives, à engager en fonction des besoins d'accueil et de développement des entreprises.

### Orientations

- Prévoir la réalisation d'un accès principal sécurisé depuis le projet de connexion de la RD 508 sur le giratoire
- Aménager des espaces de stationnement visiteur à proximité du site
- Agrémenter les voies douces et principales d'éléments paysagers (noues ou plantations)
- Sur l'ensemble de l'OAP le programme prévoit l'accueil d'entreprises, commerces et services
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Prévoir des bandes de plantations, espaces paysagers plantés, perpendiculaires aux trajectoires de ruissellement des eaux pluviales
- Préserver les haies bocagères existantes et les conforter
- Traiter les voies principales de façon à faire ralentir au maximum les circulations automobiles et sécuriser les piétons
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti

### Dispositions particulières liées à la prise en compte des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite Loi Barnier) :

- Obligation de respect du schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement ».
- La création de nouveaux accès individuels directs sur la RN 162 est interdite.

- L'entrée/sortie de la future zone devra prendre appuie sur le projet de création de la connexion de la RD 508 au giratoire.
- A l'intérieur d'une bande de 45 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 162, il ne devra être réalisé ni construction, ni stockage de matériaux. Cet espace sera traité en herbe accompagné de plantations telles que définies au schéma d'orientations d'aménagement.
- Les espaces de parking et l'implantation de clôture est autorisée à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la RN 162.
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 162.
- L'aménagement du site devra être accompagné d'aménagements paysagers visant l'intégration paysagère des nouvelles constructions de sorte à minimiser l'impact de la nouvelle infrastructure sur l'entrée de commune.
- La plantation de haies arbustives (voir arborées) est à prévoir le long de la RN162.
- Les clôtures maçonnées sont interdites. Les grillages seront de teinte foncée.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie d'essences locales variées.
- Il ne devra pas être réalisé de site de stockage sur l'espace situé entre les façades des constructions et la RN 162.
- Le parking devra être végétalisé à hauteur de 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement
- Les enseignes mises en place sur le site devront répondre à la Règlementation Nationale de Publicité (RNP) pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants.



### OAP n° 07 : 1AUE ZAC du Berry :



## OAP n°8 : UE site de MP3 plv - 2,9 hectares

---

### Situation, état actuel du site et surface

Le site classé en UE correspond à des terrains à vocation économique non urbanisés, appartenant à l'entreprise Mp3 Plv.

Ce secteur présente à l'heure actuelle les caractéristiques d'un espace agricole (pâturage et foin) le long de la RN 162.

### Enjeux urbains et objectifs

L'aménagement du site doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Ce secteur a vocation à répondre aux besoins de développement de l'entreprise Mp3 Plv dans une logique de développement économique du territoire et de réponse aux enjeux paysager de protection des abords de voie classée à grande circulation.

### Orientations

- Prévoir la réalisation d'un accès sécurisé depuis le rond-point existant
- Aménager des espaces de stationnement visiteur à proximité du site
- Agrémenter les voies douces et principales d'éléments paysagers (noues ou plantations)
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti

### Dispositions particulières liées à la prise en compte des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite Loi Barnier) :

- Obligation de respect du schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement ».
- La création de nouveaux accès individuels directs sur la RN 162 est interdite.
- La réalisation d'une entrée/sortie sur le site depuis la nouvelle déviation est possible,
- A l'intérieur d'une bande de 45 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 162, il ne devra être réalisé ni construction, ni stockage de matériaux. Cet espace sera traité en herbe accompagné de plantations telles que définies au schéma d'orientations d'aménagement.
- Les espaces de parking et l'implantation de clôture est autorisée à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe de la RN 162.
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 162.
- L'aménagement du site devra être accompagné d'aménagements paysagers visant l'intégration paysagère des nouvelles constructions de sorte à minimiser l'impact de la nouvelle infrastructure sur le paysage communal.
- La plantation de haies arbustives (voir arborées) est à prévoir le long de la RN162.

- Les clôtures maçonnées sont interdites. Les grillages seront de teinte foncée.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie d'essences locales variées.
- Le verger existant sur le site devra être préservé
- Il ne devra pas être réalisé de site de stockage sur l'espace situé entre les façades des constructions et la RN 162.
- Le parking devra être végétalisé à hauteur de 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement
- Les enseignes mises en place sur le site devront répondre à la Règlementation Nationale de Publicité (RNP) pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants.



### OAP n° 08 : UE site de Mp3 plv :

