

A map of the territory covered by the PLUi, with various areas highlighted in yellow. The map shows a network of roads and geographical features.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°35

L'Huisserie

Route de la
Plaine



PLUi

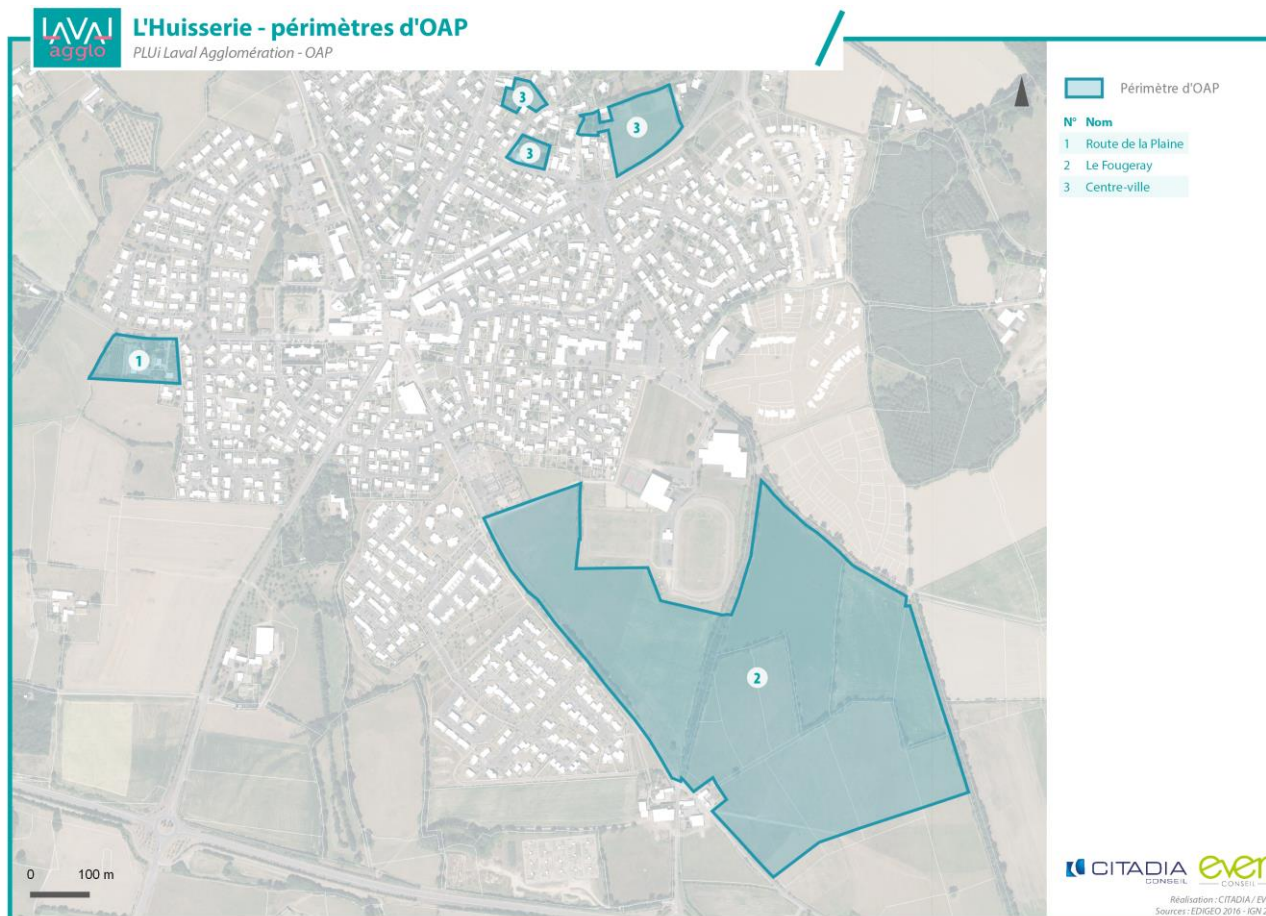
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°35 - L'HUISSERIE – Route de la Plaine

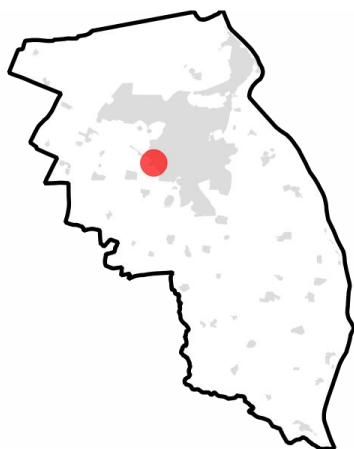
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Route de la Plaine



II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Est du centre-ville de L'Huissierie, l'OAP Route de la Plaine relève d'une opération de requalification urbaine. Le secteur est desservi au Nord par la route de la Plaine et s'insère au sein des quartiers résidentiels de la commune au Nord et à l'Est et de l'espace agricole au Sud et à l'Ouest. Le projet urbain Route de la Plaine contribue aux objectifs du SCoT en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour les communes de première couronne (30% de la production de logements).

Le site, d'une surface d'un hectare, actuellement occupée par une habitation et des serres, est ceinturé par des haies et présente de nombreux espaces végétalisés.

Le traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération le long de la Route de la Plaine est le principal enjeu de cette OAP.



Vue du site (à droite) depuis la route de la Plaine

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Route de la Plaine 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.

Le projet prévoira deux accès depuis la route de la Plaine pour desservir le site : un accès pour desservir l'habitation existante, à l'Est du secteur, un accès pour desservir les nouvelles constructions, à l'Ouest du secteur.

Toutes les haies qui ceignent le secteur devront être préservées. Au sein du site, le projet devra prévoir des espaces de pleine terre végétalisés.

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

V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 15 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle mais une offre en logements locatifs sociaux ainsi que des logements adaptés pour les personnes âgées pourra être proposée.

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

A map of the intercommunal territory, showing various zones highlighted in yellow and green. The map is overlaid with a network of roads and administrative boundaries.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°36

L'Huisserie

Le Fougeray



PLUi

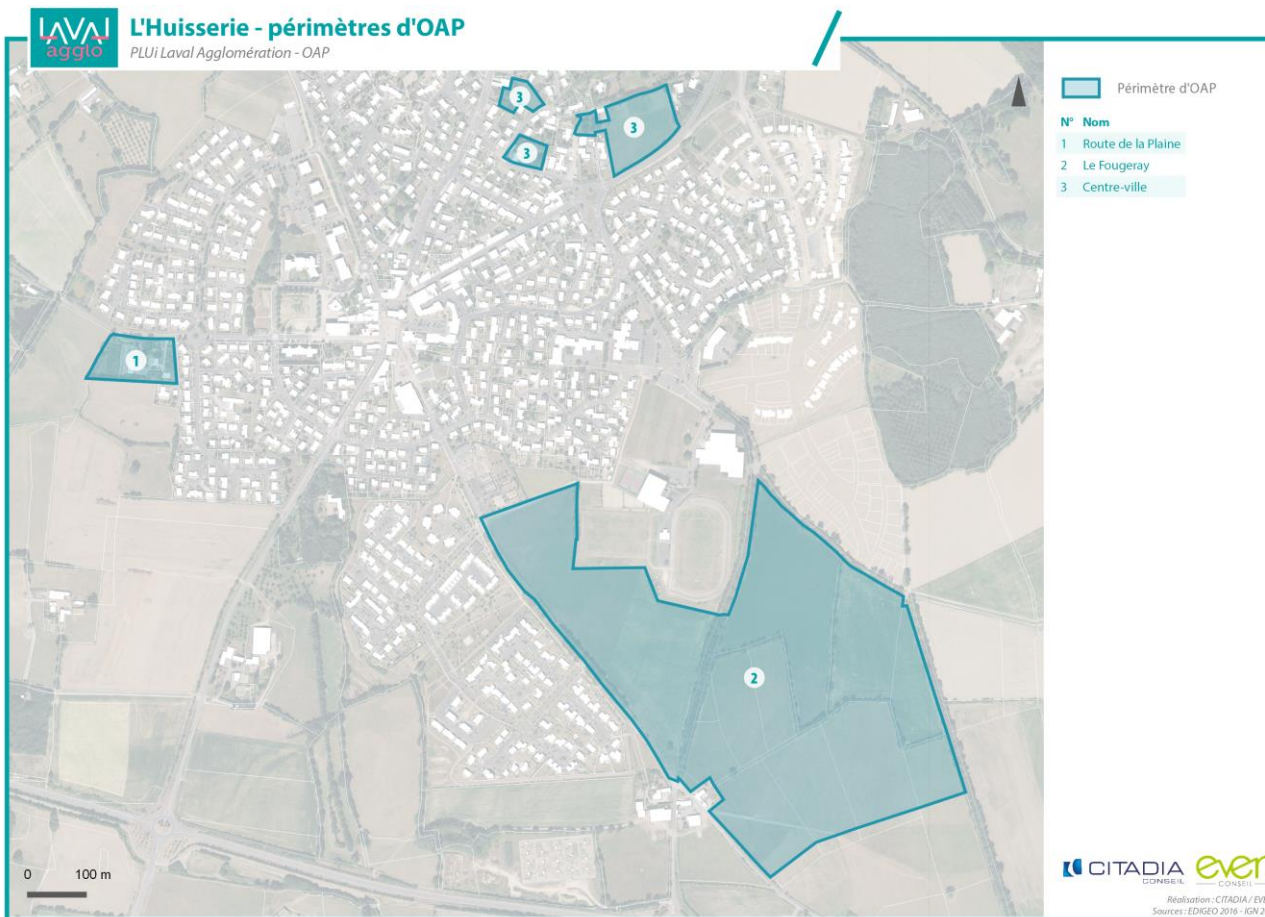
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°36 - L'HUISSERIE – Le Fougeray

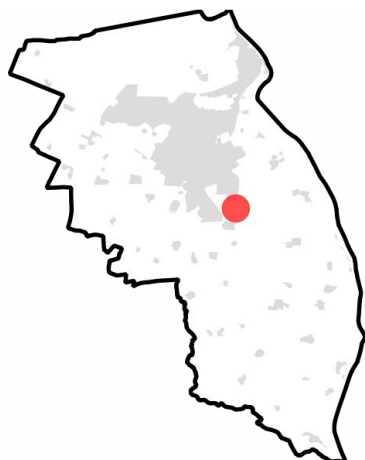
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

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



Localisation du secteur de l'OAP Le Fougeray



II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud-Ouest de l'agglomération de L'Huisserie, le site de l'OAP Le Fougeray est un projet de développement urbain en extension urbaine. Il s'inscrit en continuité d'un pôle d'équipements sportifs au Nord et de quartiers résidentiels à l'Ouest et au Nord-Ouest (lotissement de La Perrine).

L'OAP Le Fougeray correspond à projet structurant à l'échelle du territoire de Laval Agglomération et répond aux orientations du SCoT des Pays de Laval et de Loiron relatives aux communes de la première couronne. Au Sud et à l'Est, le secteur est entouré de terres agricoles.

Le site, d'une surface de 26,6 hectares, a vocation à accueillir des logements, à l'Est, et des équipements sportifs et de loisirs, à l'Ouest.

Le site est desservi depuis sa limite Ouest par le chemin de La Hamardière et se trouve à proximité de la RD 910 (contournement Sud-Ouest de l'agglomération lavalloise). Au Nord-Est, au contact avec les extensions urbaines en cours de réalisation / commercialisation, il est bordé par le chemin du Fougeray. Au centre du site, un cheminement doux sépare la partie allouée au développement résidentiel et la partie allouée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Celle-ci est bordée par un autre



Accès au site depuis le chemin du Fougeray



Vue du site depuis la rue du Maine

cheminement doux, au Nord.

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement cultivées. Le diagnostic agricole fait état d'une sensibilité forte de l'économie agricole de la commune aux impacts du projet urbain, sur la partie à vocation résidentielle du secteur. Sur la partie Nord, propriété de la commune, aucune sensibilité n'a été identifiée. Une exploitation agricole se trouve à moins de 200 mètres de la frange Ouest du site.

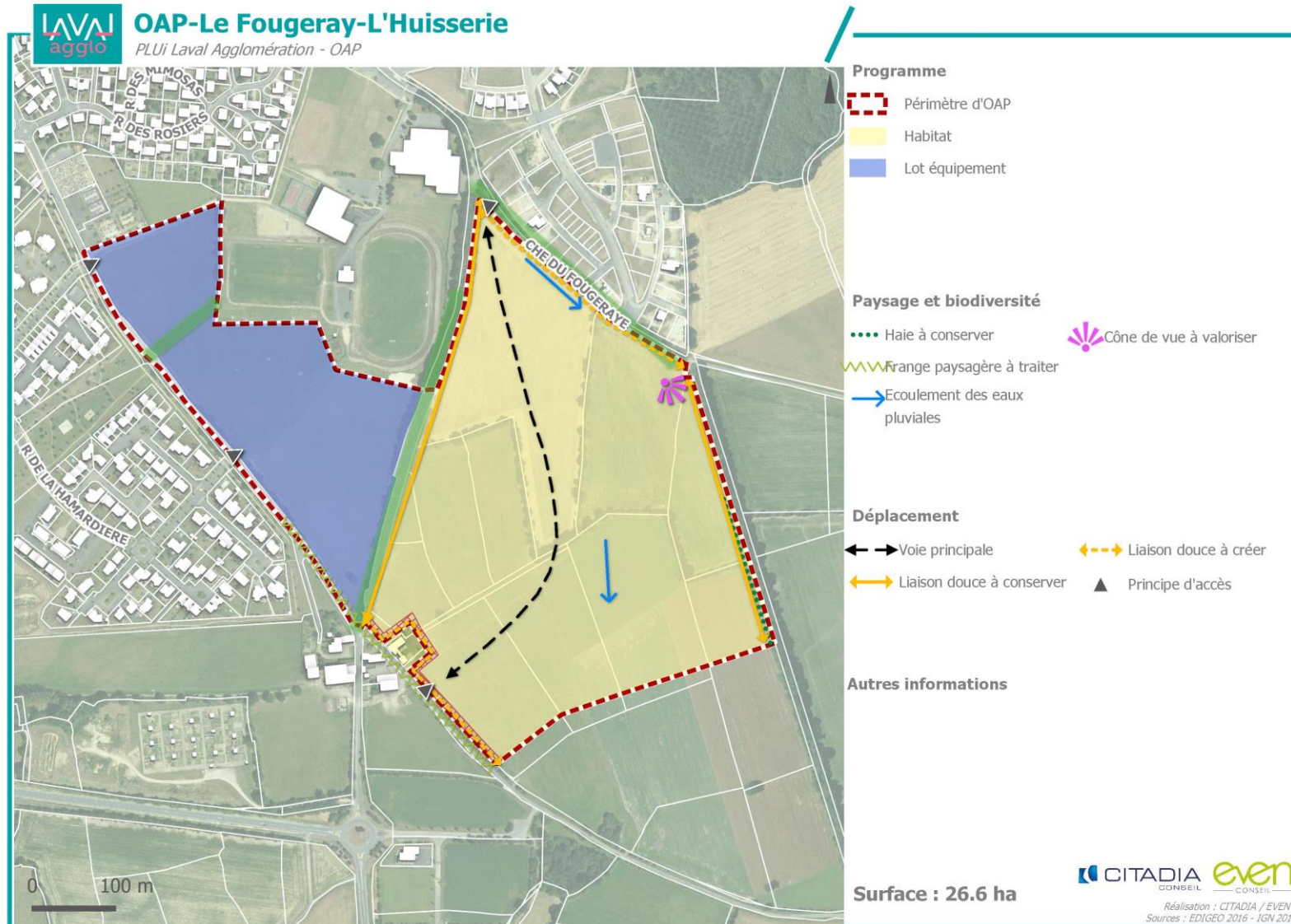
L'empreinte bocagère sur le secteur est importante et des arbres isolés remarquables sont également identifiés. Au point haut du site, au Nord-Est, la perspective permet une vue intéressante sur le grand paysage.

Situé en entrée d'agglomérations (de L'Huissierie et de Laval), en limite directe avec l'espace agricole et marqué par des éléments paysagers structurants, le principal enjeu de l'OAP Le Fougeray repose sur son intégration paysagère et la préservation de son empreinte écologique. La prise en compte des impacts sur l'activité agricole devra également faire l'objet de mesures compensatoires.



Vue du site depuis le chemin du Fougeray

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 une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet pourra proposer quatre accès au site.

Le projet pourra proposer quatre accès au site. Pour le secteur à vocation habitat : un accès depuis le chemin du Fougeray, au Nord, permettant une connexion avec les équipements communaux (complexe sportif, écoles) et un accès depuis le chemin de Bonne, au Sud, permettant un accès depuis la RD 910.

Pour la partie à vocation loisirs, deux accès depuis le chemin de La Hamardière pourront être aménagés. L'aménagement du secteur privilégiera une voie principale de desserte interne entre l'accès au Sud sur le chemin de Bonne et l'accès au Nord sur le chemin du Fougeray.

Les liaisons douces existantes seront préservées. Le maillage sera conforté par la réalisation d'autres cheminements doux le long du chemin de La Hamardière.

L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence. Ces coulées vertes s'appuieront, notamment, sur le maillage bocager et sur l'axe d'écoulement des eaux pluviales.

V. Programmation

D'une surface de 18,6 hectares, la vocation principale de la partie Est du secteur sera résidentielle (zonage AUH).

Le potentiel de logements est estimé à environ 300 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. Le projet pourra proposer une offre d'habitats collectifs. La programmation devra proposer 25% de logements sociaux.

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

D'une surface de 8 hectares, la vocation principale de la partie Ouest du secteur est l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs (zonage AUL).

Le projet prévoira un espace de stationnement dédié aux équipements sportifs et de loisirs au sein de cette partie du site de l'OAP Le Fougeray.

A map of the L'Huisserie Centre-ville area, showing various urban zones highlighted in yellow and green. The map is overlaid with a network of roads and a large white text overlay.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°37

L'Huisserie

Centre-ville

A small, solid yellow horizontal bar.

PLUi

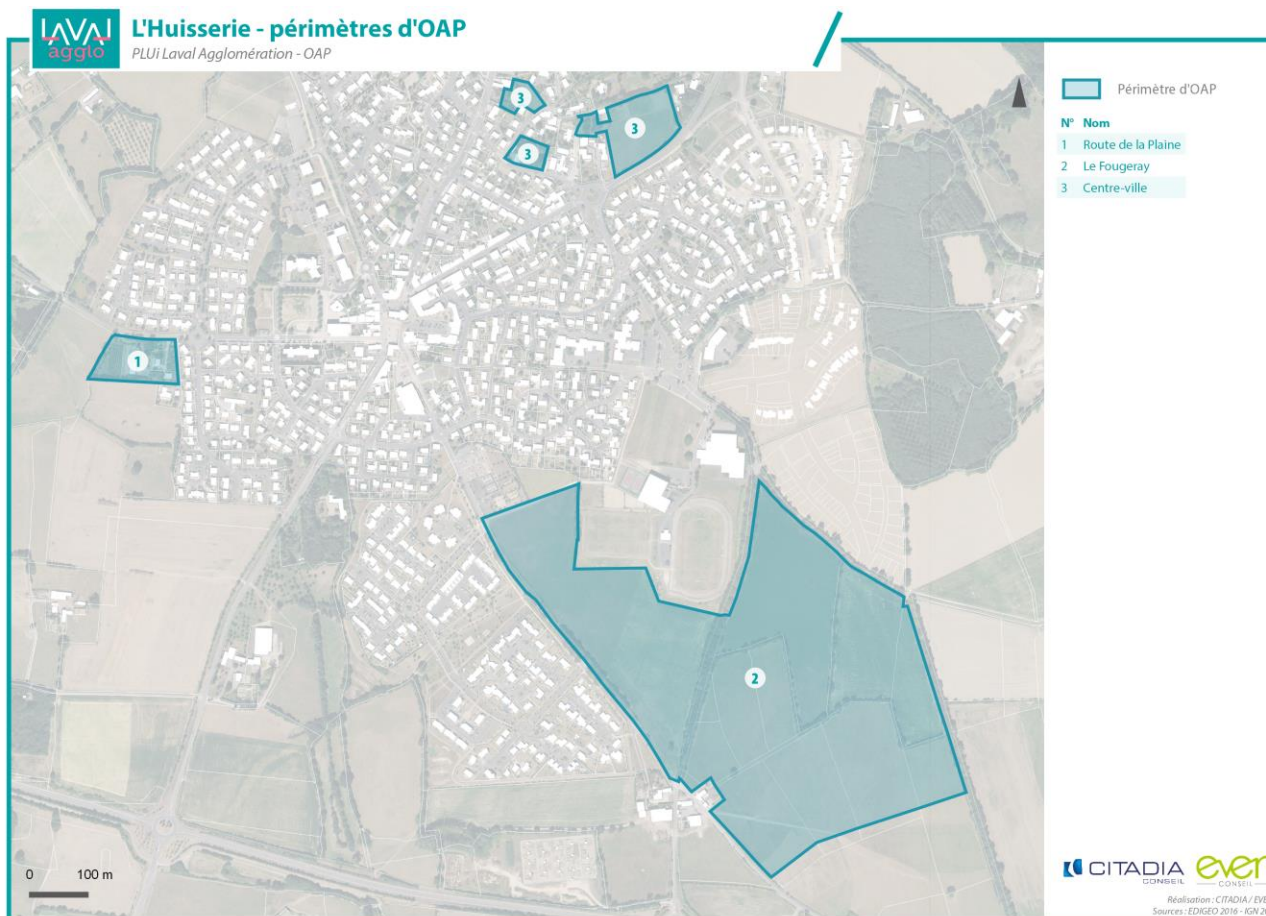
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°37 - L'HUISSERIE – Centre-ville

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 Centre-ville



II. Contexte et enjeux

Le secteur Centre-ville, objet de la présente OAP, concerne 3 sites représentant une surface totale de 1,9 hectare. Intégrés au maillage urbain du centre-ville de L'Huisserie, ces sites correspondent à des cœurs d'îlots verts (prairies, jardins) et sont destinés à accueillir des opérations de densification urbaine. Ils s'insèrent au sein de quartiers pavillonnaires au Nord-Ouest du centre-ville. Ils détiennent des emplacements stratégiques. Le projet urbain Centre-bourg contribue aux objectifs du SCoT en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour les communes de première couronne (30% de la production de logements).

Ces secteurs se trouvent à environ 500 mètres de l'église :

❶ Site n°1 : La Chevallerie

Secteur d'entrée d'agglomération et d'une surface de 1,4 hectare, le site est longé par la RD 1 reliant le centre-ville à Laval. Espace de prairie, le secteur n'accueille aucune activité agricole. Un ensemble de haies de qualités différentes encadre la parcelle. Le Nord-Ouest est occupé par un espace boisé. Au Nord, un chemin creux relie le domaine de Chantemerle au centre-ville.



Vue du site depuis la RD 1

2 Site n°2 : La Perruche

A l'angle de la rue de la Perruche et du chemin de l'Aître au Dormet, le site, d'une surface d'environ 0,3 hectare, correspond à un jardin (parc) et accueille une habitation. Le patrimoine naturel (présence d'arbres) et bâti (maison de notable – classé élément remarquable à l'inventaire patrimoine de la commune – et annexes, mur en pierres ceinturant la parcelle) devra être parfaitement intégré au projet.



Vue du site depuis la rue de la Perruche



Vue du site à l'angle de la rue de la Perruche et du chemin de l'Aître au Dormet

③ Site n°3 : L'Aître au Dormet

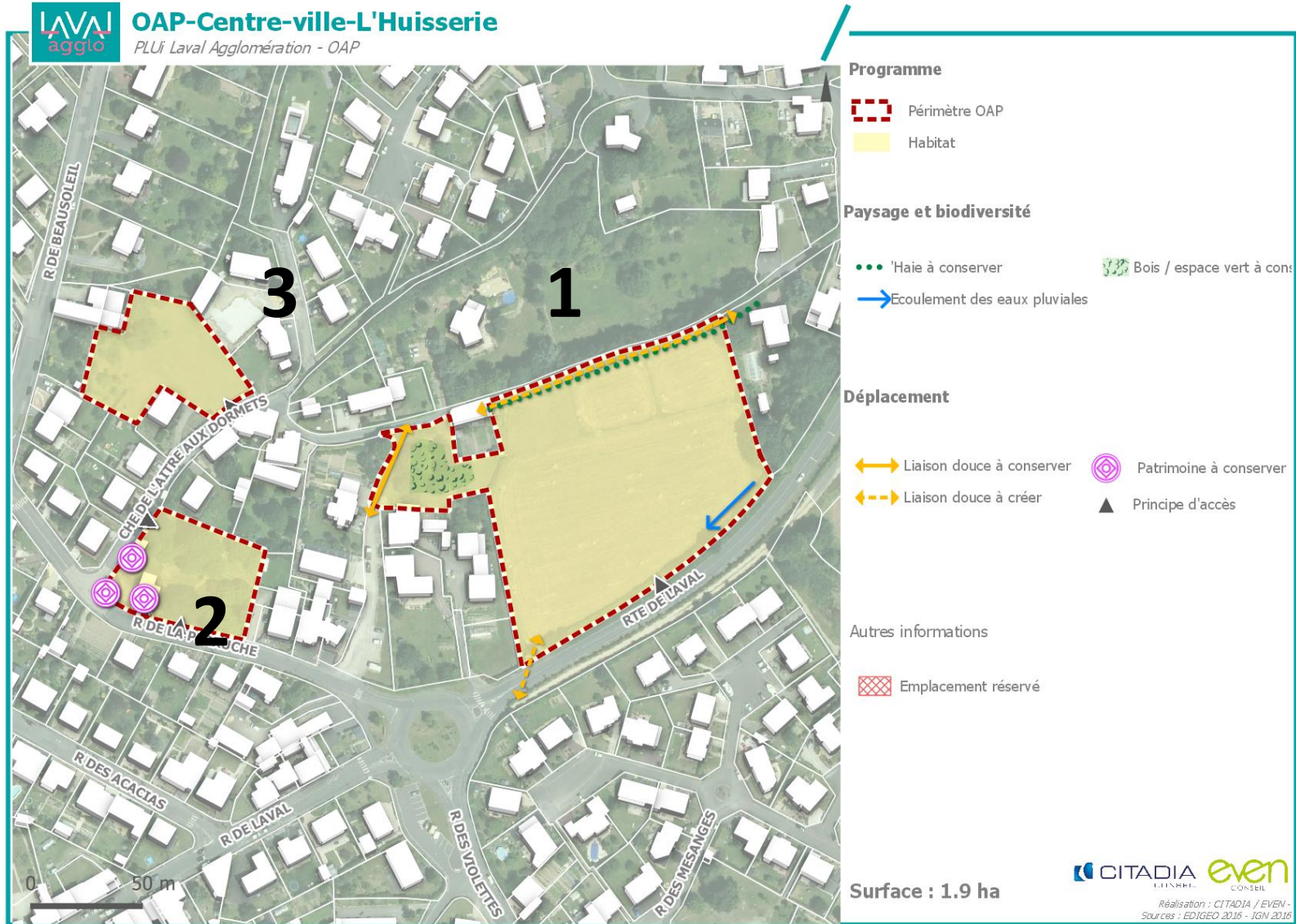
Le site, d'une surface d'environ 0,2 hectare, est un jardin d'une propriété privée et est desservi par le chemin de l'Aître au Dormet. Un ensemble de haies de qualités différentes encadre la parcelle



Vue du site depuis le chemin de l'Aître au Dormet

L'OAP Centre-ville de L'Huisserie repose sur des opérations de densification en cohérence avec le tissu urbain en présence. Chacun des sites devra néanmoins être traité différemment selon son contexte (d'entrée d'agglomération pour le site n°1, patrimonial pour le site n°2).

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Les différents sites du secteur sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

❶ Site n°1 : La Chevallerie

La desserte principale du site se fera par la RD 1. Le maillage de liaisons douces existant au Nord de la parcelle (chemin creux) devra être préservé et le projet devra proposer la réalisation d'un nouveau cheminement au Nord-Ouest du secteur afin de relier la rue de la Perruche au chemin de l'Aître au Dormet. L'aménagement d'un passage sécurisé de la RD 1 devra être prévu pour permettre l'accès à la liaison douce qui longe la RD 1 jusqu'au chemin de Halage.

Au Nord-Ouest du secteur, l'espace boisé sera conservé. Au Nord, la haie sera préservée, voire renforcée.

L'aménagement du site de la Chevallerie devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales, notamment par la mise en place d'un bassin de rétention ou de noues paysagères.

❷ Site n°2 : La Perruche

Deux accès pourront être réalisés : un depuis la rue de la Perruche et un second depuis le chemin de l'Aître au Dormet.

Le projet devra prévoir des espaces végétalisés au sein du secteur, notamment en préservant des éléments boisés existants.

La maison de notable identifiée comme patrimoine remarquable devra être conservée. Le projet devra favoriser le maintien des murs qui ceignent la parcelle. Toutefois, un percement pourra être réalisé qui permettra l'accès aux nouvelles constructions. L'abaissement du mur pourra être autorisé afin de bénéficier des principes bioclimatiques. Tout abaissement devra être justifié et présenter une harmonie avec la hauteur des éléments contigus du mur.

L'aménagement du site de la Perruche devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales.

❸ Site n°3 : L'Aître au Dormet

Un seul accès sera réalisé depuis le chemin de l'Aître au Dormet.

Le projet devra prévoir des espaces végétalisés au sein du secteur, notamment par la préservation de haies.

L'aménagement du site de la Perruche devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

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

❶ Site n°1 : La Chevallerie

Le potentiel de logements est estimé à environ 35 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre d'habitats collectifs.

Au sein des unités foncières, le projet devra prévoir deux places de stationnement par logement. A l'échelle du site, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.

❷ Site n°2 : La Perruche

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

Au sein des unités foncières, le projet devra prévoir deux places de stationnement par logement.

❸ Site n°3 : L'Aître au Dormet

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 25 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

Au sein des unités foncières, le projet devra prévoir deux places de stationnement par logement.