



Département du MORBIHAN

Commune de LE HEZO

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	30.01.2009	28.03.2013	25.02.2014

RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°4

 **Ouest am**
Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

Article L123-1-4.....	4
Les objectifs généraux et communs d'aménagement :.....	5
Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation:	6
Portée des principes d'organisation affichés sur les documents graphiques :.....	9
Déclinaison par secteur	10
1. Secteur 1AU du centre-bourg à l'arrière de la Mairie.....	10
2. Secteur Ub et 1AU de Lézuis.....	14
3. Secteur 2 AU de Lann Vrihan	18

Article L123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Les objectifs généraux et communs d'aménagement :

Les secteurs d'extension de l'urbanisation, zones AU à vocation principales d'habitat sont destinés à recevoir l'essentiel des logements nécessaires à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et à la satisfaction des besoins de diversité du logement prévus par le PADD. Ils sont également destinés à répondre aux besoins identifiés par le PADD du PLU au-delà du PLH (2015) soit pour l'horizon 2023-2025.

Le territoire communal se caractérise par une diversité en termes de milieux naturels qui se retrouvent partiellement aux abords ou dans les zones AU. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient également de valoriser ces éléments en tant que support à l'insertion paysagère des projets.

Les secteurs d'extension qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sont les suivants :

1. Secteur du centre-bourg
2. Secteur de Lézuis
3. Secteur de Lann Vrihan

Le secteur de la lagune n'a pas fait l'objet d'OAP compte tenu du fait que celui-ci dispose déjà d'une desserte bien identifiée, qu'il a été étudié dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et qu'il ne dispose pas d'éléments de paysage pouvant structurer l'aménagement.

Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation:

- **La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :**
 - o des petits collectifs et/ou de l'individuel groupé (40% du parc neuf)
 - o de l'individuel libre sur des parcelles petites à moyennes
 - o un objectif de densité minimum de 20 logements par hectare, des secteurs plus denses sont envisageables dans le souci de favoriser la transition des formes bâties en périphérie immédiate du centre-bourg notamment (secteur du centre-bourg).

Les illustrations page suivantes donnent des exemples d'organisation du bâti suivant cette typologie ; il ne s'agit pas de prescriptions opposables.

- **La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière et le partage de l'espace:**

Les équipements, services et activités disponibles sur la commune du Hézo sont ceux d'une commune rurale, mais présentent l'avantage d'être à une distance praticable pour les déplacements doux. Les aménagements prévus dans chaque secteur doivent renforcer le maillage des continuités douces du bourg.

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite fait parti des préoccupations intégrées dans les orientations pour les déplacements et notamment la mise en œuvre de voiries partagées favorisant l'intégration des personnes à mobilité réduite.
- **La maîtrise de la consommation des ressources sera également assurée à travers les principes suivants applicables à l'ensemble du secteur mais également à chaque projet de construction :**
 - o Le choix du terrain, une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie et les apports solaires.
 - o La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols.
 - o La limitation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public.

Exemple d'organisation du bâti suivant la typologie des logements

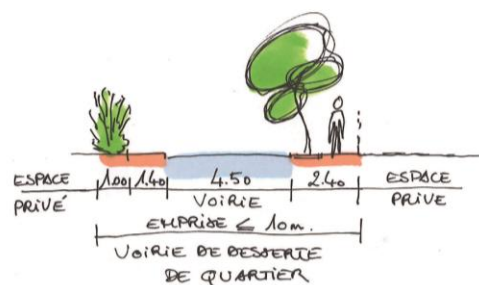


REFERENCES TYPOLOGIES

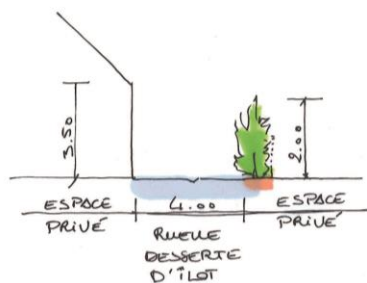
Individuels groupés
Maison de ville



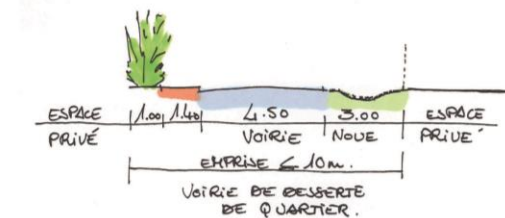
Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones 2AU de circulation automobiles (les distances sont données à titre indicatif).



Desserte principale de quartier



Principe de liaisons entre les îlots bâtis : rue, ruelle, venelle...



Portée des principes d'organisation affichés sur les documents graphiques :

Accès groupé : localisation du point d'accroche de nouvelles voiries à créer qu'elles correspondent à des dessertes de quartier ou à des dessertes internes. La localisation de ce point est indicative. Toutefois, ce point d'accroche sera implanté en fonction du positionnement des carrefours existants où des nécessités de prolonger des voiries existantes ou à créer.

Principe de liaisons entre les ilots bâtis il s'agit des voies de desserte interne à créer dans les opérations d'aménagement qui devront avoir des gabarits différents selon le nombre de logements qui seront desservis. La diversité de la forme de la voirie interne contribuera à la qualité du paysage urbain. Les voies en impasse desserviront au plus 5 logements. Elles seront traitées sous forme de venelle, de placette de sorte que l'espace public ait un usage partagé et non exclusivement réservé à la circulation automobile.

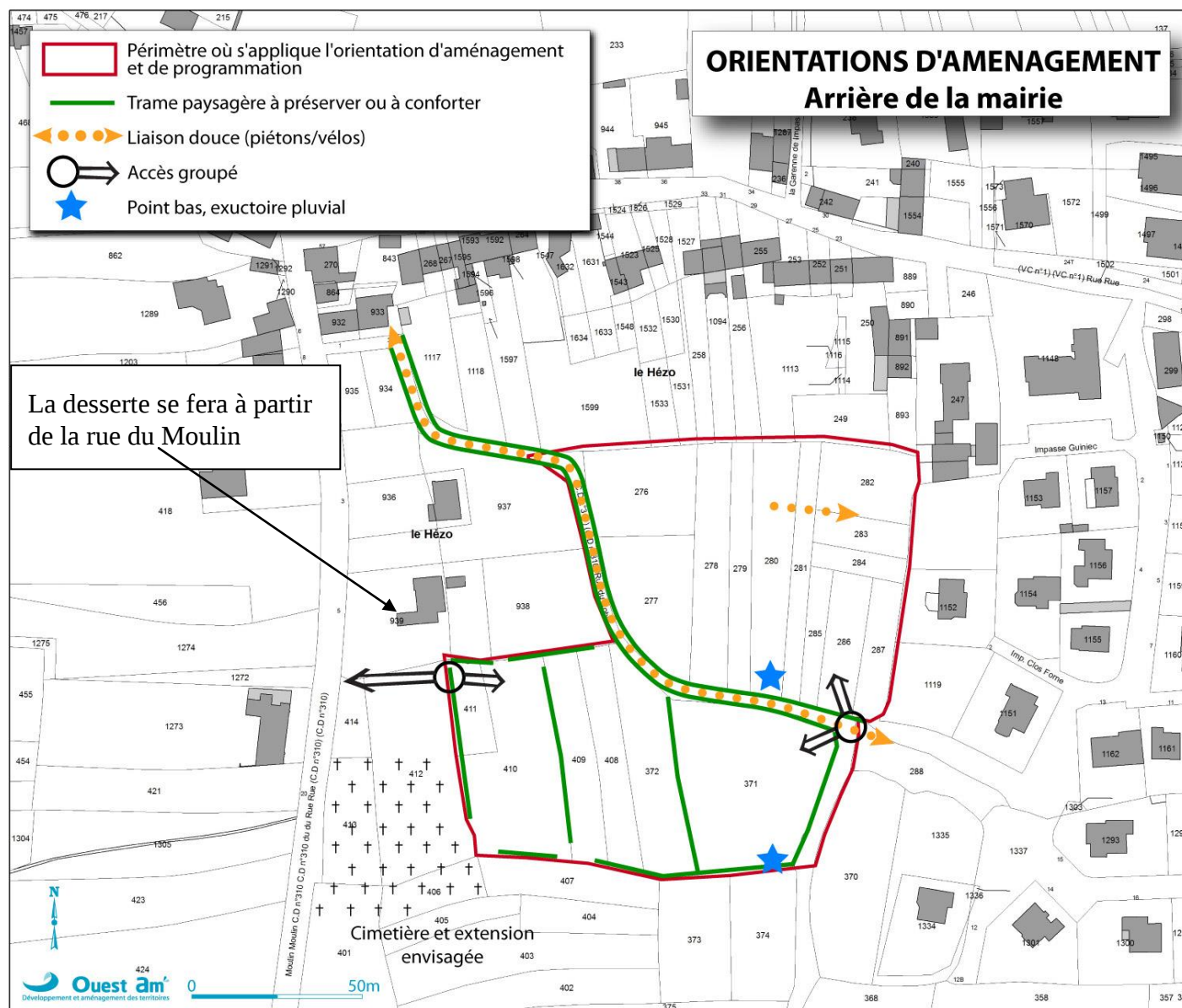
Liaison douce (piétons/vélo) : la continuité des itinéraires de déplacement doux devra être assurée au fur et à mesure de l'aménagement du secteur. La majeure partie de l'itinéraire devra être réalisée en site propre.

Trame paysagère à préserver ou à conforter : cette trame sera constituée soit par des plantations dans l'espace public, soit par des obligations de traitement des clôtures privatives sous forme de plantations.

Déclinaison par secteur

1. Secteur 1AU du centre-bourg à l'arrière de la Mairie





Le contexte du site :

Le site s'inscrit à l'arrière, mais en continuité du bourg traditionnel du Hézo. Il est occupé par un maillage bocager de grande qualité alliant talus affirmés et densité végétale remarquable. Les parcelles sous utilisées ont été gagnées par des friches, denses aujourd'hui. Les ouvertures visuelles vers l'étang du Hézo sont quasi inexistantes.

Le site est relativement plat , avec une pente faible orientée vers l'étang du Hézo.

Bien que traversé par un chemin, celui-ci possède un caractère paysager indéniable de chemin creux, le site possède des accroches (contacts par la voirie) peu nombreuses sur l'agglomération existante.

Le site possède une grande qualité paysagère de par le couvert végétal existant qu'il convient de préserver.

Il présente une sensibilité certaine sur le plan de la qualité des eaux du fait de la proximité de l'étang du Hézo.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

La préservation du bocage, de la trame verte et bleue :

La trame bocagère est un support de préverdissement du projet d'aménagement. Des ouvertures ponctuelles dans la trame bocagère pourront être envisagées en vue de créer des voiries de desserte des îlots bâtis.

Les aménagements prévus devront garantir la pérennité de la végétation conservée en préservant les abords des arbres lors des travaux et en ne permettant pas leur artificialisation.

La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

Les orientations en termes de déplacements :

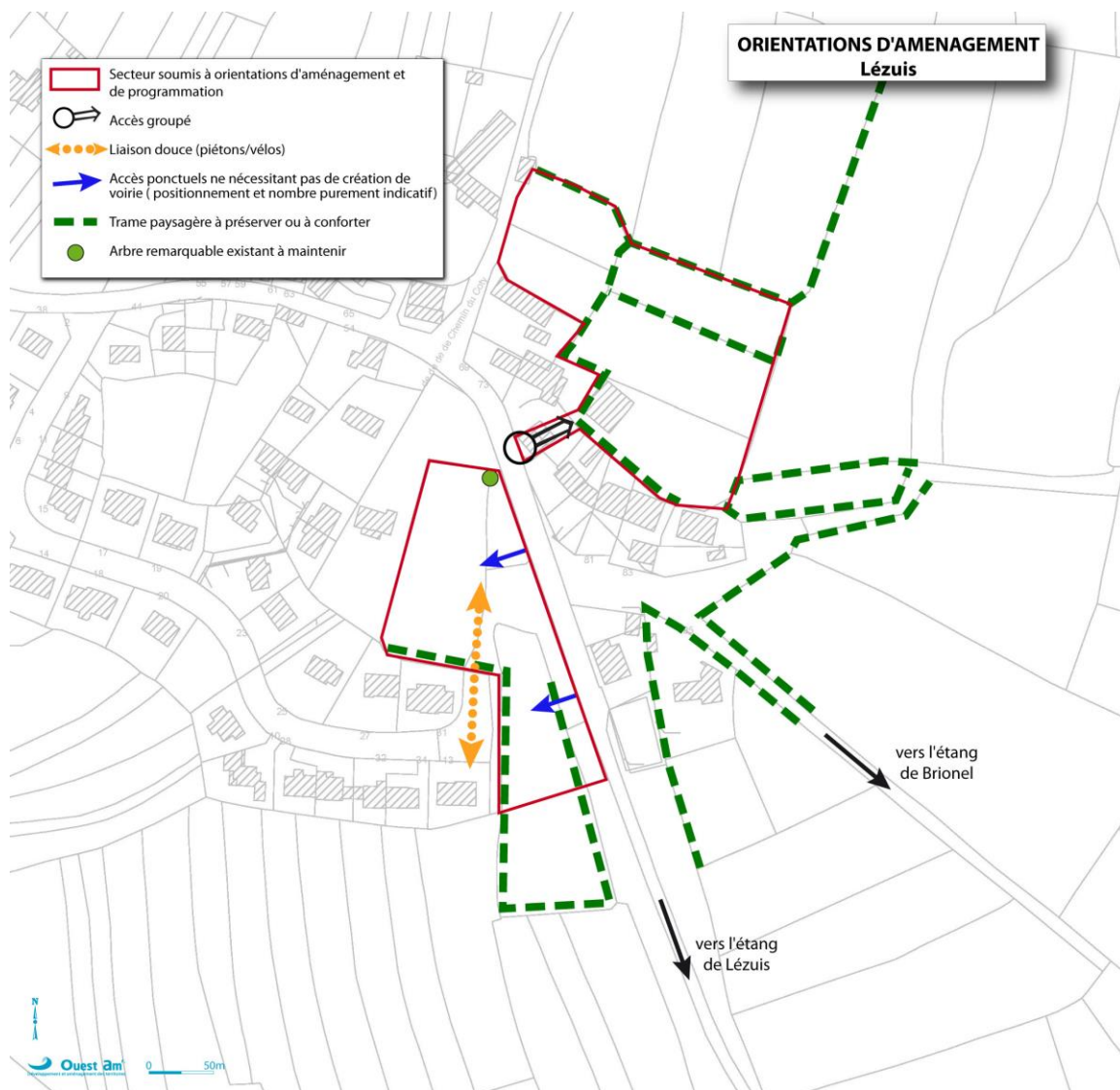
- La faible superficie du site suppose de mettre en œuvre des aménagements d'espaces publics tels que les voiries réellement économes en espace : la desserte automobile se fera via des placettes qui permettent de mutualiser plus facilement des stationnements collectifs notamment de préférence à l'entrée de chaque ilot : des zones de circulation apaisées sont prévues à cet effet.
- Les dessertes automobiles n'ont pas vocation à assurer un « transit », mais uniquement à desservir les logements créés : leur dimensionnement doit être vu en conséquence : les espaces ouverts à la circulation automobile doivent être partagés avec les autres modes de déplacement.
- Compte tenu à la fois de la qualité du chemin creux au cœur du site et de la dimension du quartier, les déplacements doux de proximité seront grandement privilégiés.

Les orientations en termes de logements et de mixité des formes urbaines :

- Un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare est demandé. La densité du bâti sera compensée par la présence la trame végétale dense permettant de maintenir des espaces d'intimité et par la présence d'espaces publics, tels que les chemins creux et les abords de la fontaines dans l'environnement immédiat.

2. Secteur Ub et 1AU de Lézuis





Le contexte du site :

Le site s'inscrit dans le prolongement du vieux Lézuis dont les implantations et les volumes bâtis diffèrent de ceux des implantations contemporaines notamment via des mitoyennetés et des faitages orientés principalement sud-ouest.

Le site est légèrement pentu, de direction Nord-Est Sud-Ouest..

Celui-ci comprend des haies bocagères qui ferment les perspectives vers le sud.

Le site possède une grande qualité paysagère de part ce couvert végétal et l'ambiance créée par la qualité du bâti traditionnel. De plus, il est situé non loin de l'Etang de Lézuis qui constitue un lieu de promenade fréquenté.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

La préservation du bocage, de la trame verte et bleue :

La trame bocagère est un support de préverdissement du projet d'aménagement. Des ouvertures ponctuelles dans la trame bocagère pourront être envisagées en vue de créer des voiries de desserte des îlots bâtis.

Les aménagements prévus devront garantir la pérennité de la végétation conservée en préservant les abords des arbres lors des travaux et en ne permettant pas leur artificialisation.

La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

Les orientations en termes de déplacements :

- La faible superficie du site suppose de mettre en œuvre des aménagements d'espaces publics tels que les voiries réellement économe en espace : la desserte automobile se fera via des placettes qui permettent de mutualiser plus facilement des stationnements collectifs notamment de préférence à l'entrée de chaque ilot.
- Les dessertes automobiles n'ont pas vocation à assurer un « transit », mais uniquement à desservir les logements créés : leur dimensionnement doit être vu en conséquence : les espaces ouverts à la circulation automobile doivent être partagés avec les autres modes de déplacement. Des zones de circulation apaisées sont prévues à cet effet.
- Les continuités douces qui sont prévues ont vocation principalement à étoffer les itinéraires de promenade du secteur.

Les orientations en termes de logements et de mixité des formes urbaines :

- Un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare est demandée. Celle-ci est compensée par l'opportunité offerte par la trame végétale dense pour maintenir des espaces d'intimité et par la présence d'espaces publics : abords de l'étang de Lézuis.

3. Secteur 2 AU de Lann Vrihan





Le contexte du site :

Le site s'inscrit dans le prolongement de la zone artisanale et au sud immédiat du hameau de Kerfontaine. Il est longé par la rue de Lann Vrihan, parallèle à la route de la Presqu'île voie bruyante et classée à grande circulation.

Le site présente une pente orientée vers l'ouest. Il bénéficie de vues ponctuelles sur le golfe, bien qu'à l'ouest, le chemin de Lann Vrihan soit bordé d'une haie bocagère. Il est régulièrement cultivé.

Le site ne présente pas de point d'accroche particulier sur le plan paysager : il se caractérise par son ouverture. L'enjeu principal est de créer un paysage urbain qui permette une transition de qualité entre la zone artisanale, Kerfontaine et la route de la Presqu'île.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

La préservation de la trame verte et bleue :

Le site comprend un secteur de zone humide inventoriée. Les études exigées au titre du code de l'environnement permettront de préciser sa délimitation et d'affiner les modalités de sa prise en compte dans le cadre de l'aménagement du site et notamment les conditions de la compensation de la partie qui serait artificialisée.

La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

Les orientations en termes de déplacements :

- Les dessertes automobiles n'ont pas vocation à assurer un « transit », mais uniquement à desservir les logements créés : leur dimensionnement doit être vu en conséquence : les espaces ouverts à la circulation automobile doivent être partagés avec les autres modes de déplacement. Des zones de circulation apaisées sont prévues à cet effet.
- Une continuité douce à l'appui du chemin de Lann Vrihan permet de rejoindre le bourg et notamment l'école en dehors des voies routières.

Les orientations en termes de logements et de mixité des formes urbaines :

- Une densité minimale de 20 logements par hectare est demandée. Celle-ci est compensée par l'opportunité offerte par la présence d'un bas fond humide.

Les orientations en termes de paysage et notamment d'insertion vis-à-vis de la route de la Presqu'île (RD 780) :

La façade sur la rue de Lann Vrihan doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue d'une part de favoriser l'insertion du projet et d'autre part de mettre en place une protection phonique.

La protection phonique sera conçue de manière à être économe en espace : écran végétalisé plutôt que talus planté.

La transition avec la zone artisanale sera assurée par la valorisation de la végétation existante.