



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
Modification n°1			27.01.2020

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 Lézuais.....	14
3. Secteur 1 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 Lézuais
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



Pignon sur rue



R+1+C



Garage à l'arrière de la parcelle



Traditionnel / longère
morphologie et volumétrie RDC+C



Petits collectifs



Lots libres

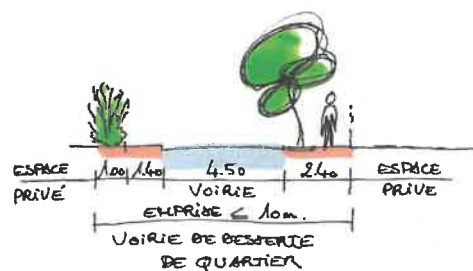


Maison contemporaine
Maison mitoyenne
Maison écologique

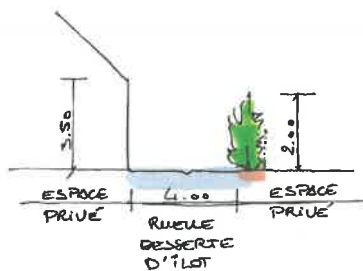
REFERENCES TYPOLOGIES

Individuels groupés
Maison de ville

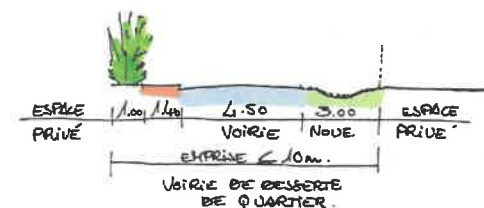
Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones 2AU de circulation automobiles (les distances sont données à titre indicatif).



Desserte principale de quartier



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



Cour / placette



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.

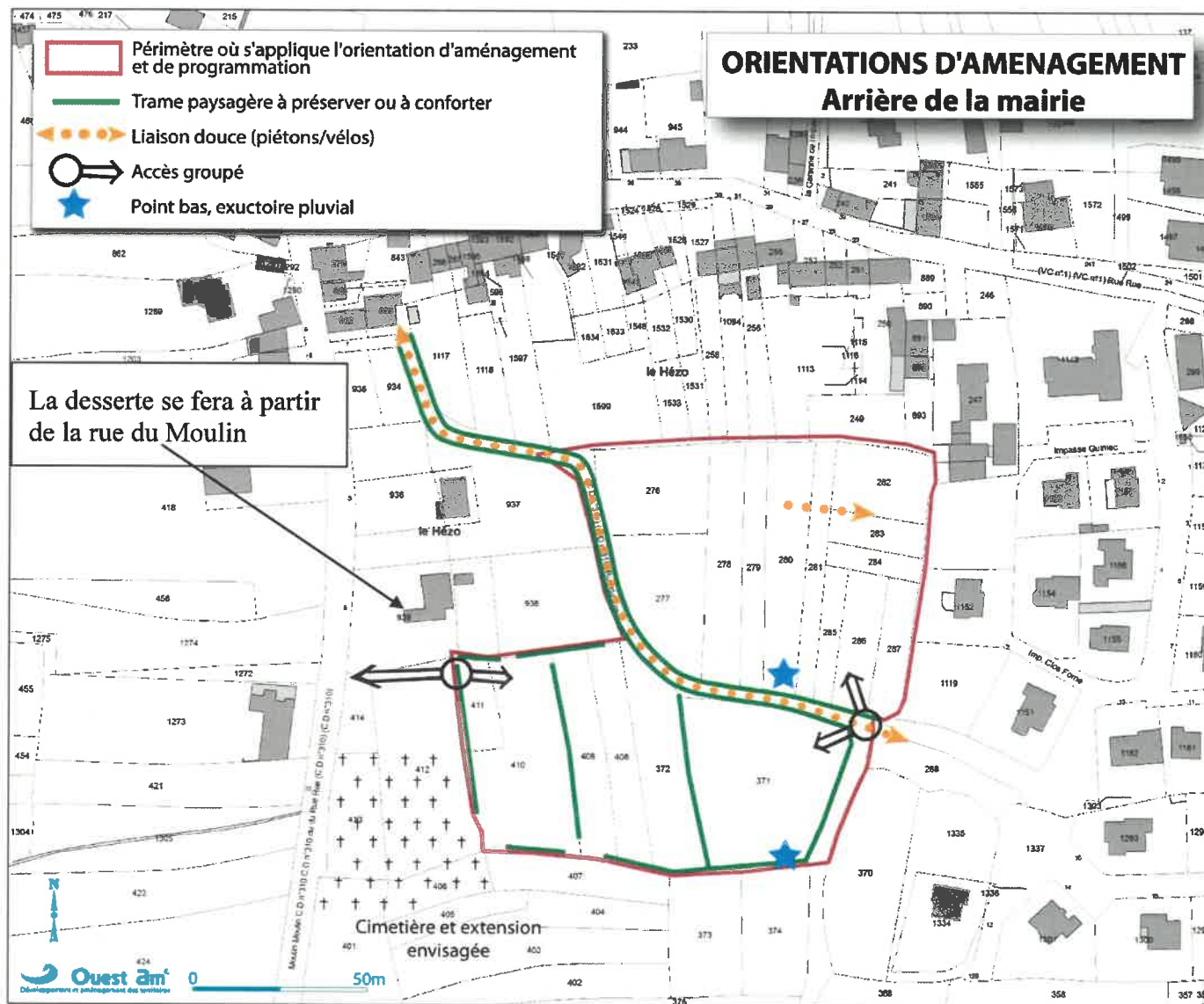
Liaison douce (piétons/vélo) : la continuité des itinéraires de déplacement doux devra être assurée au fur et à mesure de l'aménagement du secteur. La majeure partie de l'itinéraire devra être réalisée en site propre.

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 :

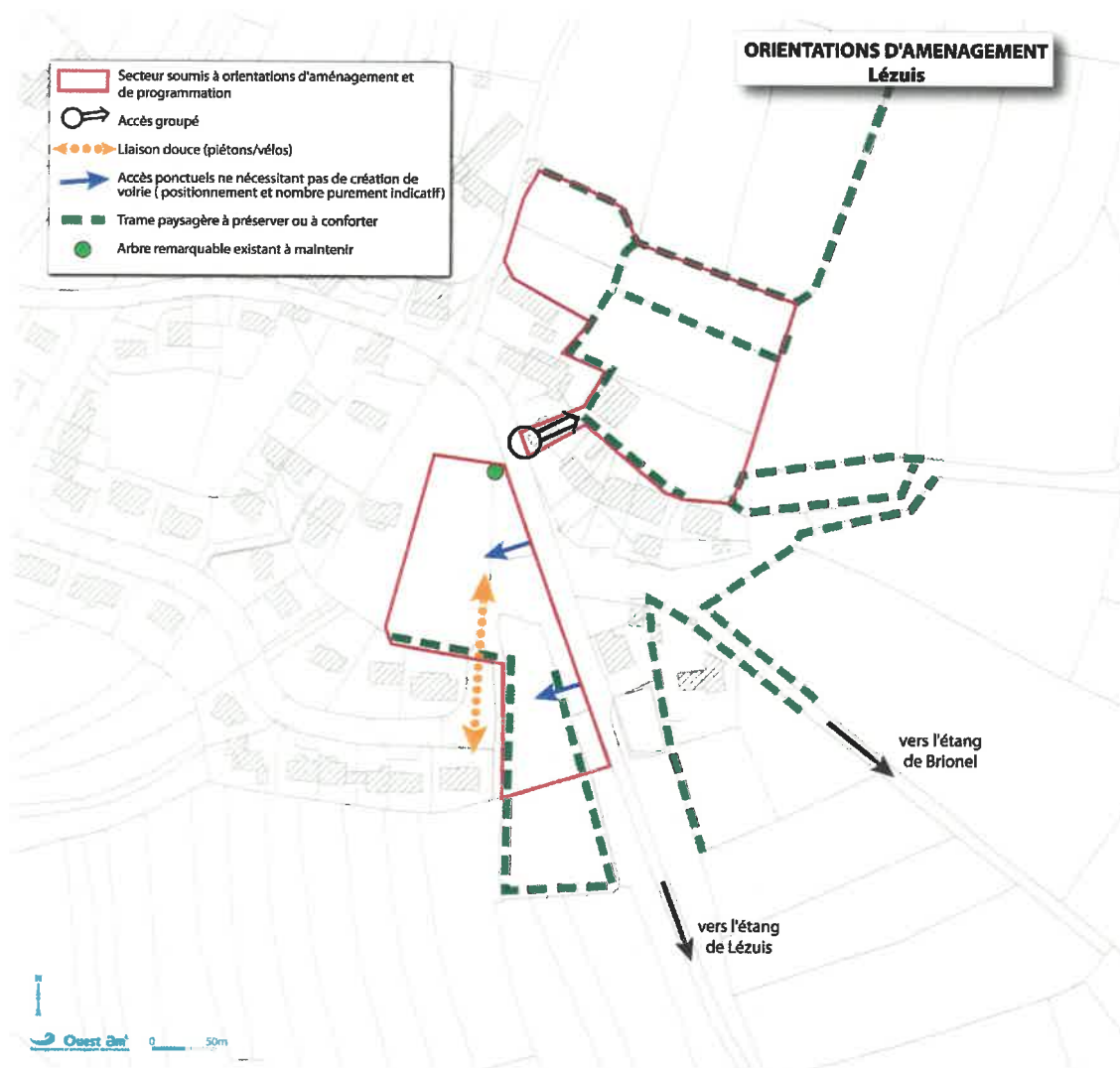
- La faible superficie du site suppose de mettre en œuvre des aménagements d'espaces publics tels que les voiries réellement économes en espace : la desserte automobile se fera via des placettes qui permettent de mutualiser plus facilement des stationnements collectifs notamment de préférence à l'entrée 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 Lézuais 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 Lézuais 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 :

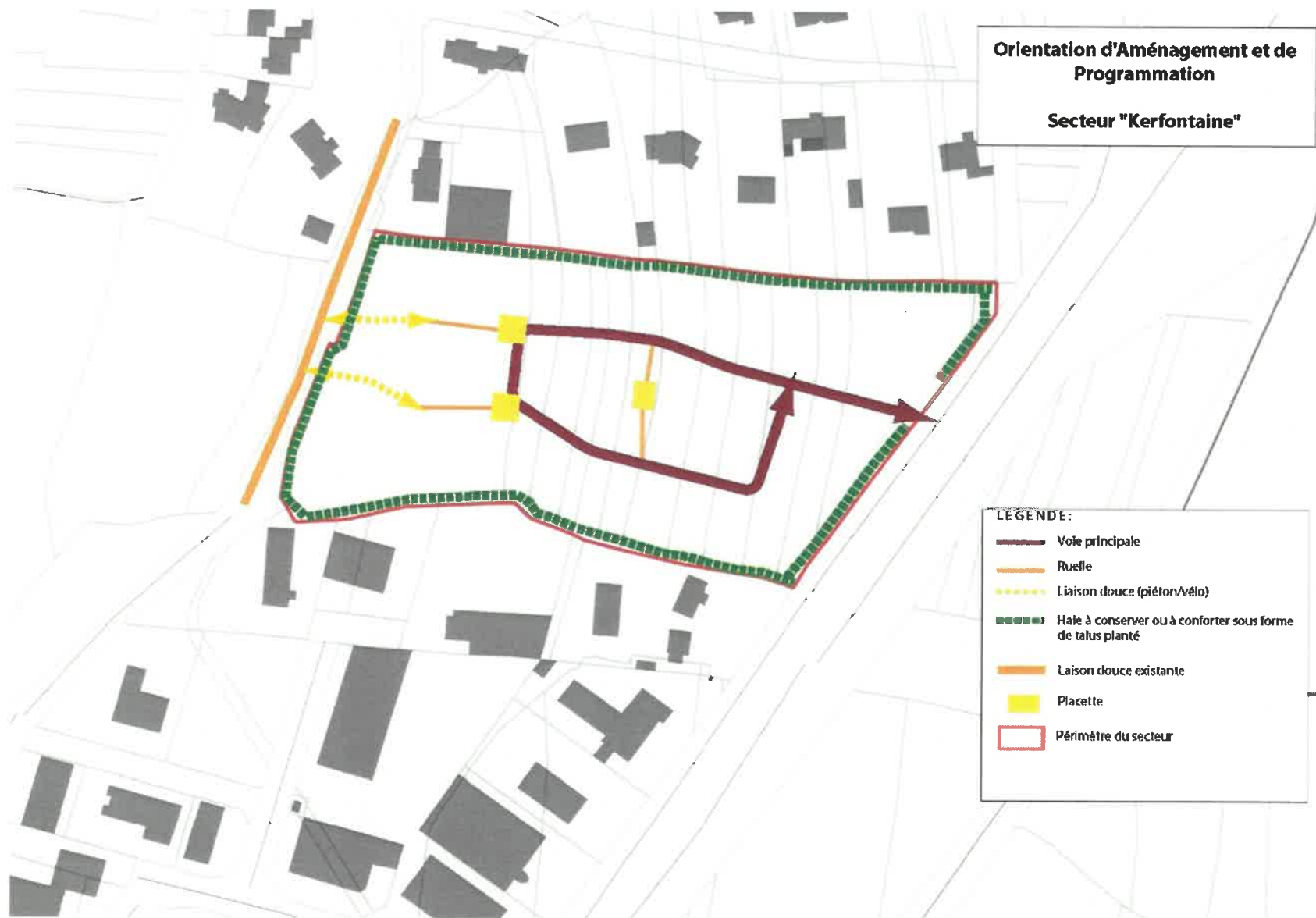
- La faible superficie du site suppose de mettre en œuvre des aménagements d'espaces publics tels que les voiries réellement économe en espace : la desserte automobile se fera via des placettes qui permettent de mutualiser plus facilement des stationnements collectifs notamment de préférence à l'entrée 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 Lézuiz.

3. Secteur 1 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 faible pente orientée vers l'ouest. La co-visibilité avec le golf est très limitée grâce à la présence de haies dont la plus proche se situe à la limite entre le site et le chemin de Lann Vrihan.

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

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

- Une densité moyenne de 20 logements/hectare minimum devra être appliquée à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;
- Pour garantir cette densité, les implantations en mitoyenneté seront facilitées. Une réflexion soignée sur l'implantation des constructions et l'organisation interne des logements devra être effectuée afin de garantir une intimité effective de chaque logement, tout en garantissant une qualité architecturale à chaque construction et à l'ensemble bâti constitué par ces logements mitoyens.

Les orientations en termes de déplacements :

- Une seule accroche ouverte à la circulation automobile sur la rue de Lann Vrihan est prévue pour desservir le nouveau quartier et pour relier le bourg et la RD 780 ;
- Une continuité douce traversante relie le bourg par un cheminement à l'écart de la circulation routière par l'ouest du site. La liaison vers le pôle multimodal se fait par la rue de Lann Vrihan;
- Les dessertes automobiles internes au quartier 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 orientations valorisant le contexte physique et naturel :

- En matière d'insertion paysagère et environnementale:
 - Le traitement du pourtour de la zone 1AU se fera sous forme de plantations venant renforcer les limites arborées du secteur.
 - De fait, cette bande plantée constituera un espace tampon avec les occupations voisines, notamment pour gérer la cohabitation avec les activités artisanales et l'intimité vis-à-vis des habitations. L'écran paysager ainsi constitué sur la façade sur la rue de Lann Vrihan et visible depuis la RD 780 atténuera la présence de l'agglomération de le Hézo dans cette séquence de paysage rural.
- 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.