

PLAN LOCAL D'URBANISME

HÉDÉ

BAZOUGES-SOUS-HÉDÉ

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Plan Local d'Urbanisme	12 Juillet 2006
Modification simplifiée 1	1er Juillet 2011
Mise en compatibilité	2 Mars 2017
Mise à jour	25 Janvier 2018
<i>Modification 1</i>	<i>30 janvier 2020</i>

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

**LES ENJEUX ET LES STRATÉGIES DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT.**

SCHEMAS DES ZONES « 1 AU »

ZONES « U »

AVANT-PROPOS

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

***LES ENJEUX ET LES STRATÉGIES
DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT***

La volonté Communale de « Maîtriser l'Urbanisation » est affirmée entre autres par les stratégies 5 et 6 du P.A.D.D. :

- « Définir l'organisation et la programmation dans le temps des secteurs d'urbanisation future »
- « Hédé : un centre regroupant les éléments de centralité et d'animation commerciale »

Cette volonté se traduit par toute une série de dispositions qui figurent dans les différents dossiers du présent P.L.U. et notamment à travers ce document « Orientations d'Aménagement »

Dans le cas présent ce document précise les Orientations d'Aménagement de gisements fonciers de taille significative situés en zone U et des « zones en Attente d'Urbanisation » (AU) :

- **Les zones « 2AU »**, sont des zones à urbaniser à moyen ou à long terme qui ont été définies en croisant plusieurs critères et notamment la prise en compte d'une part du phasage annoncé dans le P.A.D.D. qui consiste à rechercher un **accroissement progressif et global** de la population de 15% à 25% en 10 ans...et d'autre part la prise en compte des **équipements existants et de leurs capacités d'accueil** ainsi que **l'urbanisation prévisionnel dans le temps** des zones « AU » et des « dents creuses » en zone « U ».

La **difficulté de projection et de planification** est réel sachant qu'il n'y a aucune contrainte envers les propriétaires à urbaniser dans les dix ans à venir un terrain qui est en zone « U » ou « AU » et dans l'hypothèse théorique d'une urbanisation au même moment de toutes les zones « U », « 1AU » et « 2AU » les objectifs quantitatifs seraient largement dépassés et provoqueraient l'engorgement des équipements publics, l'arrivée massive d'une population du même âge, ce qui entraînerait un « vieillissement par grappe » et donc le **renouvellement progressif de la population** ne serait pas assuré à long terme. De plus les installations d'assainissement n'auraient pas la capacité suffisante pour accueillir cet apport de population.

Ce sont donc les cohérences urbaines et géographiques ainsi que la limitation des capacités des installations de traitement des eaux usées qui ont prévalu au classement en « 2AU » sachant que le P.O.S. précédent de 1976 avait prévu trop de zones urbanisables (toutes en 1NA) dont la grande majorité ne sont pas encore urbanisées, ce qui explique le classement de certaines zones classées au POS de 1976 en 1NA et classées en 2AU au PLU :

- les zones 2AU1, 2AU2 sont situées dans le bourg de Bazouges sous Hédé
- du fait de la construction imminente d'une station d'épuration, aucune zone 2AU ne figure autour du bourg de Hédé (un phasage dans le temps sera demandé pour l'urbanisation progressive des zones 1AU du bourg de Hédé)

- **Les zones « 1AU »**, sont des zones à urbaniser à court ou moyen terme. Elles sont de petites dimensions **afin de faciliter leur urbanisation** (un ou deux propriétaires) et **de séquencer l'urbanisation**. Dans le présent P.L.U. afin d'insuffler un maximum de **qualité** et de **cohérence urbaine** ces zones sont urbanisables sous conditions :

- opération d'ensemble sur la totalité de la zone
- respect d'éléments urbanistiques (accès externes et inter secteurs – liaisons piétonnes – densité – protection d'arbres, de haies...)
- respect d'un pourcentage de logements sociaux sur les zones du bourg de Hédé (à proximité des équipements centraux)
- application du règlement « U » mentionné.

- **Au sein des zones Urbaines**, sur des secteurs potentiels de subdivision parcellaire, les orientations d'aménagement fixent un nombre de logements minimal à construire afin d'assurer la **densification du tissu existant** et la prise en compte de la sensibilité environnementale des sites de projets. Elles fixent également des principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

Les prescriptions dans leur ensemble sont reprises dans le règlement

SCHEMA DES ZONES
« IAU »

Les zones 1AU ont été numérotées en fonction du secteur géographique et de leurs destinations :

à destination d'habitat :

1AU1 à 1AU3 secteur du bourg de Bazouges sous Hédé

1AU20 à 1AU25 secteur du bourg de Hédé

à destination d'activités :

1AU32 secteur de Bazouges sous Hédé

Sous la dénomination figure le règlement « U » qui correspond à la zone :

1AUx ® à la zone 1AU (zone à urbaniser à court terme)

(UHa) correspond le règlement UHa

En cohérence avec les principes de la loi S.R.U., les **densités** imposées ont pour but d'éviter la surconsommation de terrain (une maison sur un terrain de 5000m² dans le bourg par exemple).

Le principe qui a été adopté dans ce P.L.U. est d'indiquer un nombre de lots minimum ou de logements pour les bourgs de Bazouges sous Hédé alors que pour des zones plus grandes autour du bourg de Hédé un pourcentage minimum de logements à l'hectare a été demandé.

Des cohérences d'**accès** et de **cheminements piétons** ont été demandés (liaisons inter secteurs), les flèches correspondent à des principes et donc lors de la réalisation une interprétation sera alors nécessaire en prenant en compte l'ensemble des paramètres du moment.

Les orientations d'aménagement qui suivent zone par zone 1AU sont reprises intégralement dans le règlement.

Légende et échelle commune à tous les schémas :

Bourg de Hédé, orientations d'aménagement :

Des orientations d'aménagement globales, cohérentes et opérationnelles:

Portant sur l'extension Est du bourg :

1AU20

1AU21

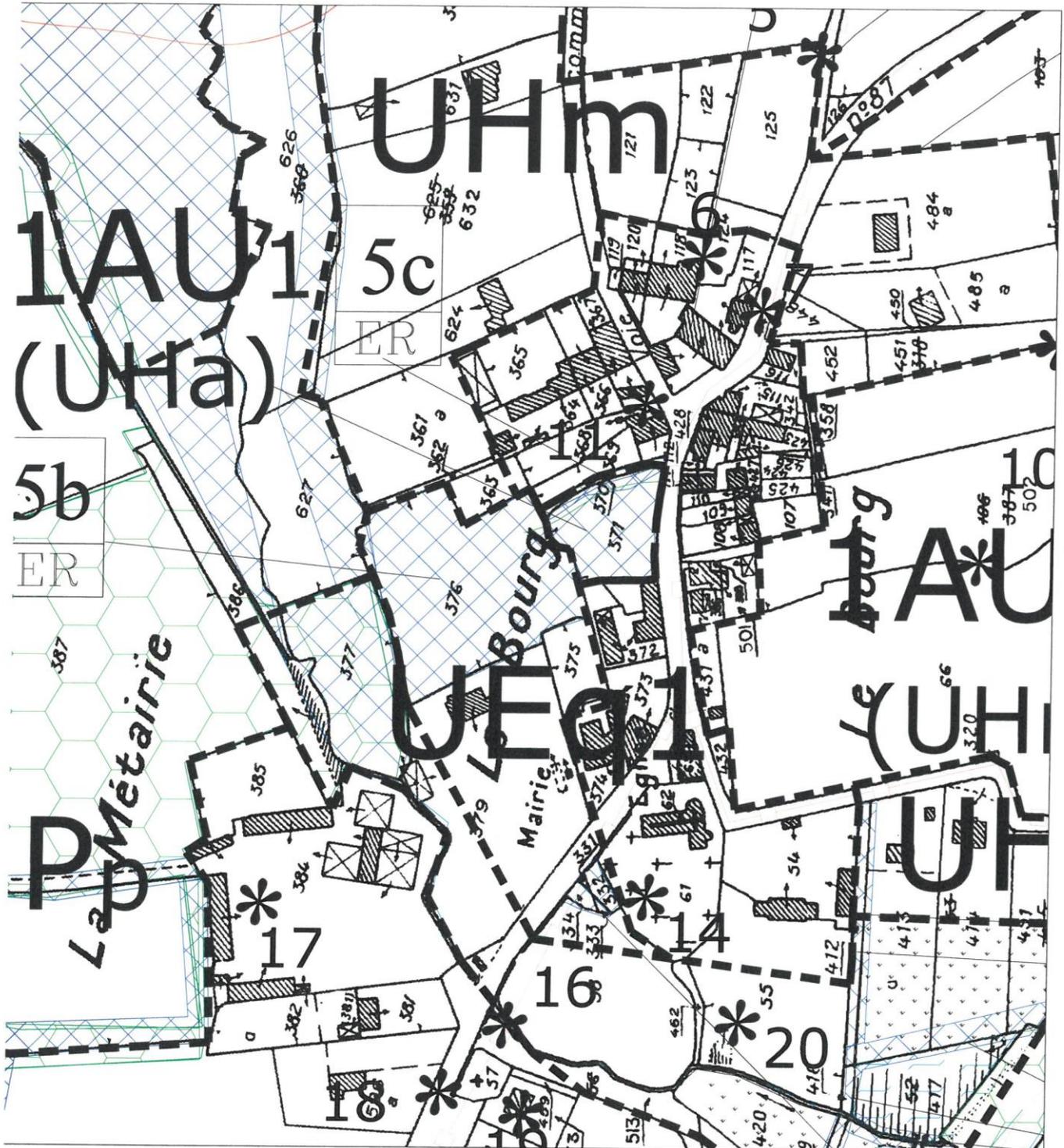
1AU22

1AU23

1AU24

Et sur une restructuration de centre bourg:

1AU25

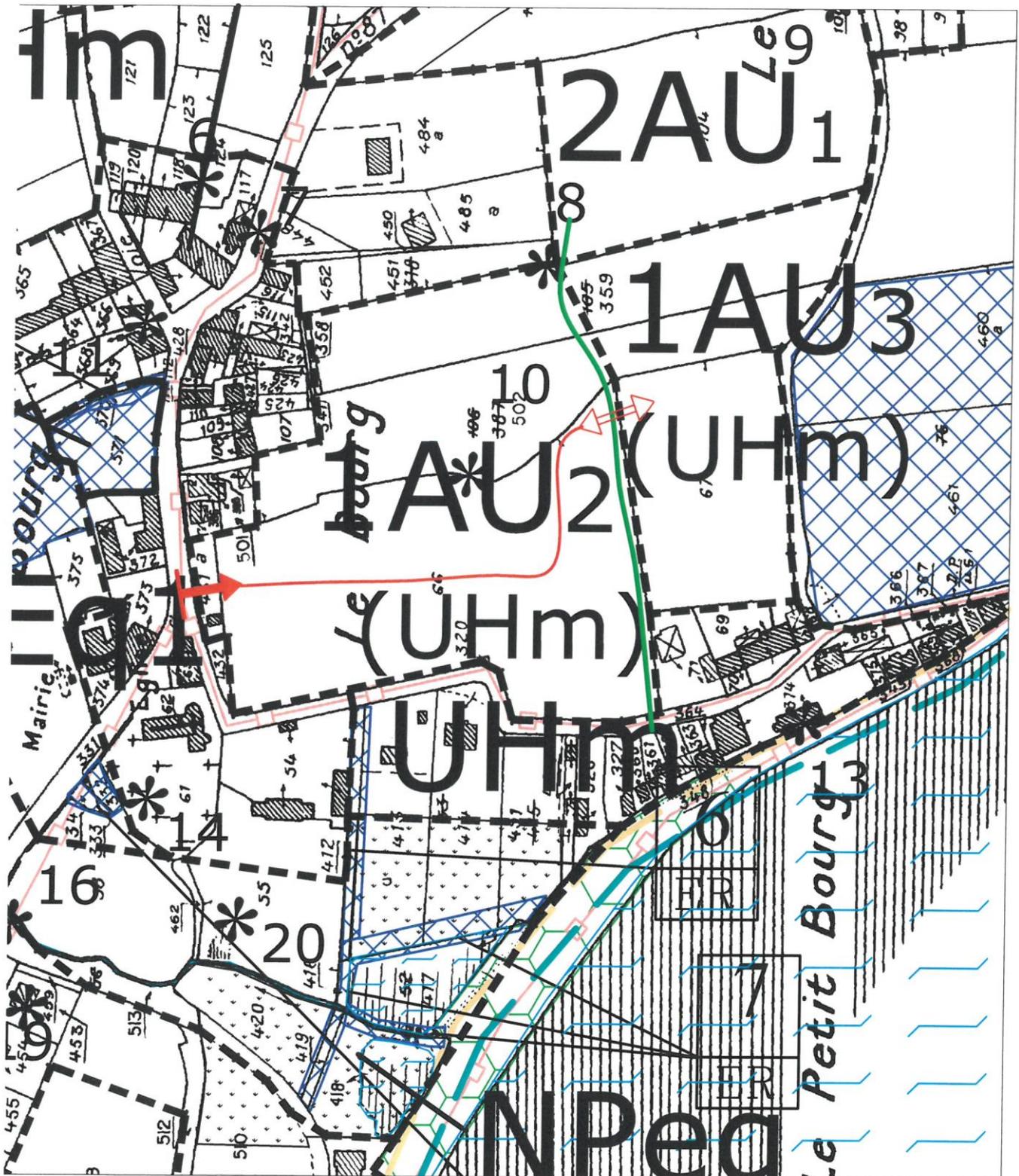


1AU₁ - orientations d'aménagement :

- accès à partir de la D87,
- liaison piétonnière à prévoir au Nord entre la D87 et la parcelle 376,
- liaison piétonnière à prévoir vers l'emplacement réservé n°5,
- maintien et renforcement des haies bocagères,
- une densité minimale de 3 lots (ou 3 logements) est demandée, ou un commerce avec ou non des logements,
- trottoirs à aménager le long des voies ou caniveau central selon le parti urbanistique.

Echelle : 1/2000

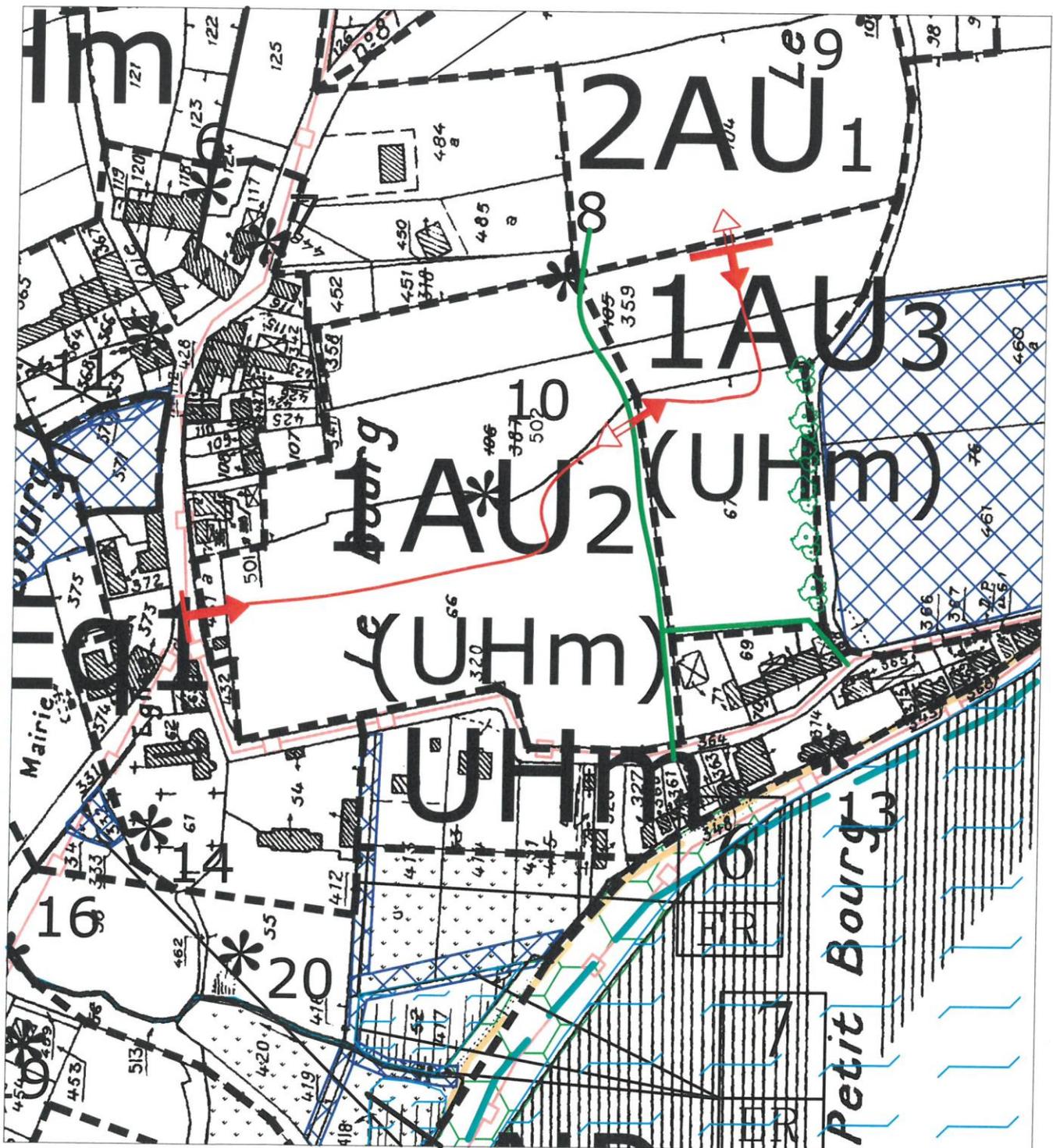




1AU2- orientations d'aménagement :

Echelle : 1/2000

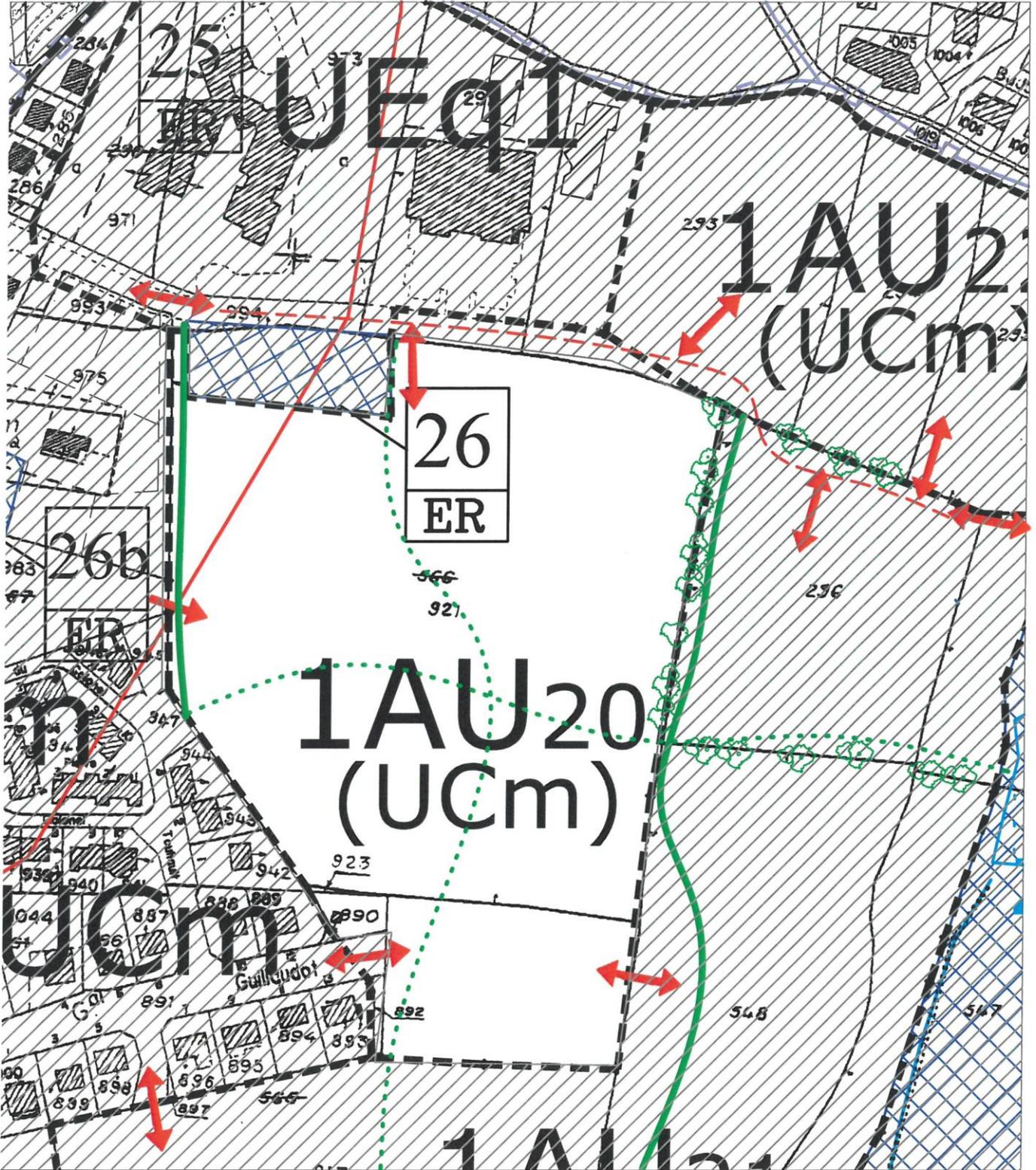
- accès par la D 87,
- création d'un chemin piétonnier Nord Sud,
- trottoirs à aménager le long des voies ou caniveau central selon le parti urbanistique,
- communication inter secteur à prévoir avec la zone 1 Au 03,
- une densité minimale de 15 lots (ou 15 logements) est demandée.



1AU3 - orientations d'aménagement :

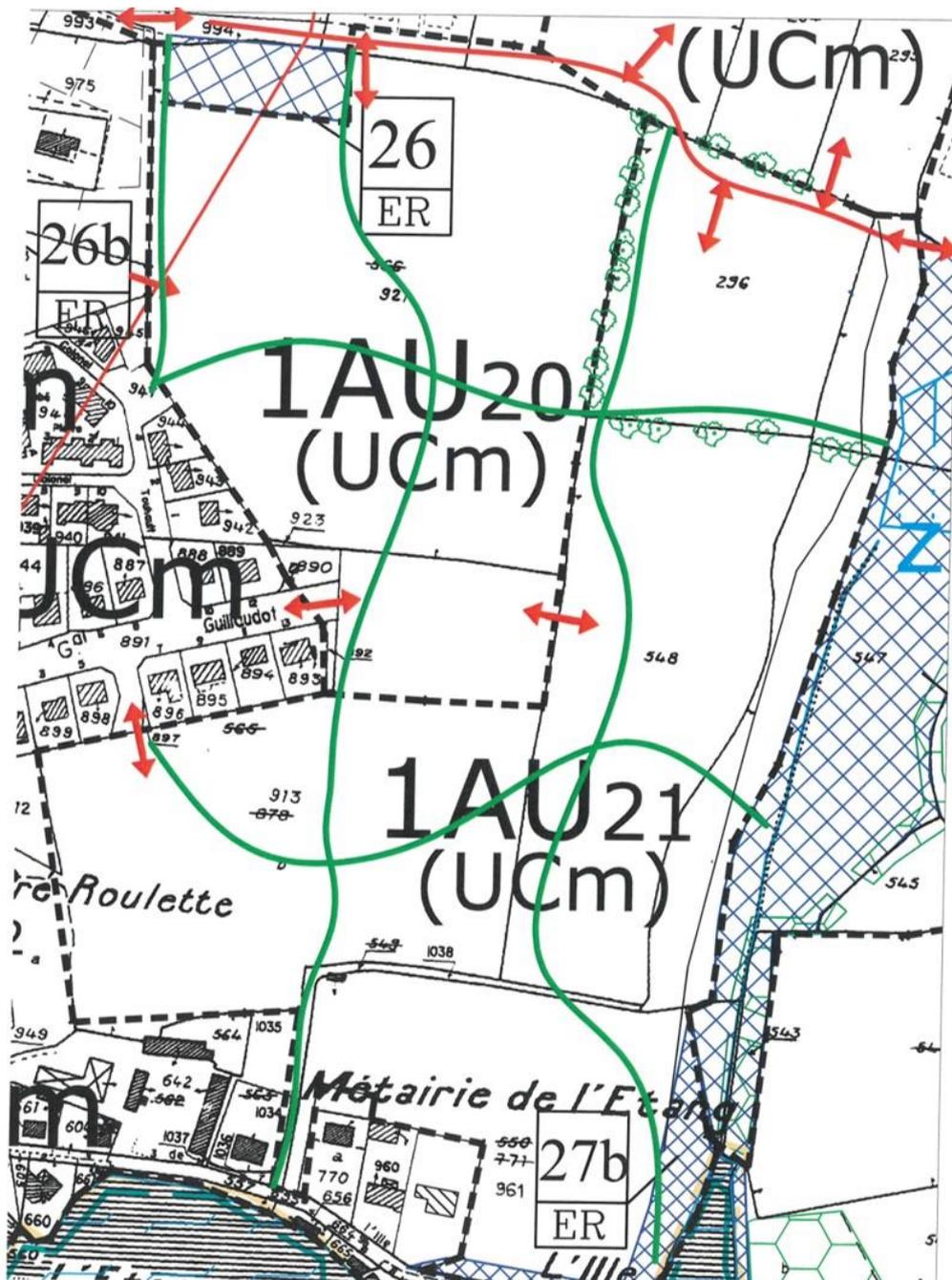
Echelle : 1/2000

- accès de la voie D87 par la zone 1 AU 2,
- maintien et renforcement des haies bocagères,
- liaison inter secteur à prévoir vers la 2 AU 1 et avec la 1 AU 2,
- liaison piétonnière Est Ouest à créer entre la zone 1 AU 2 et chemin existant,
- trottoirs à aménager le long des voies ou caniveau central selon le parti urbanistique,
- une densité minimale de 8 lots (ou 8 logements) est demandée, ou une activité (compatible avec le logement) et des logements.



1 AU 20 échelle: 1:2000

principe d'accès au secteur (positionnement le long du curseur) liaison intersecteurs à prévoir (4 à 6 m) principe de liaison interne	principe d'accès possible à la parcelle arbres ou haies à conserver ou à compléter (positionnement de principe) interruptions possibles pour accès et cheminements	principe de cheminement piéton principe de liaison piétonnière inter-sectoriels à prévoir
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

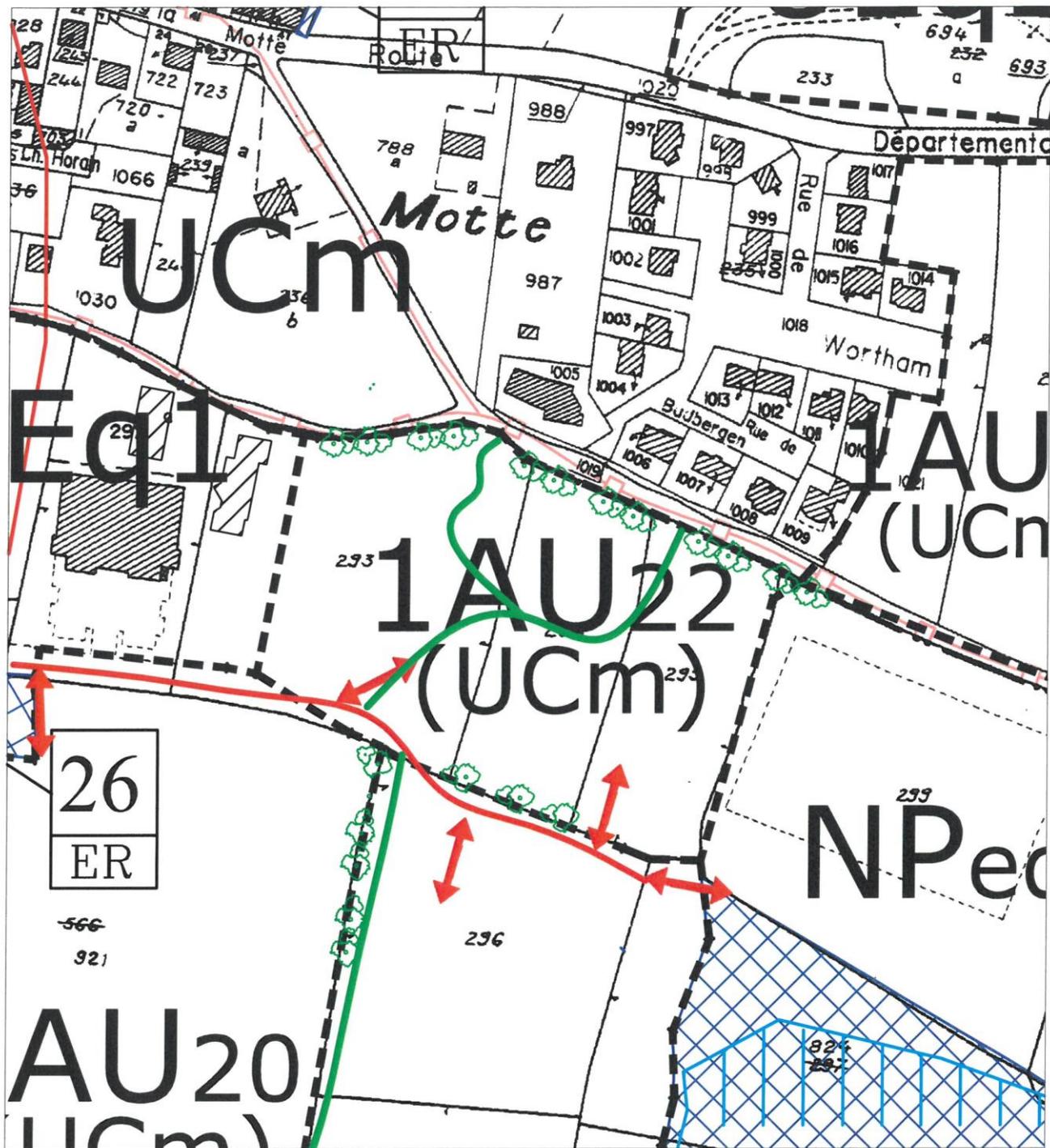


AU₂₁ orientations d'aménagement :

une voie Est - Ouest située au nord de la parcelle reliant les parcelles 293 et 824 (ou 299) des accès multiples avec le tissu urbain existant et en projetant une suite urbanistique : accès hiérarchisés comportant au minimum deux accès vers l'Ouest, un vers le Nord de nombreux cheminements piétons comprenant au minimum deux axes Nord Sud (dont un débouche directement sur l'étang) et deux Est Ouest, l'ensemble connecté avec les futurs espaces verts.

conservation et confortation des haies existantes notamment autour de la parcelle 296 zone inconstructible en partie Est, correspondant à une distance de 12m environ du ruisseau ou fossé existant ou à créer.

une densité minimale de 20 logements à l'hectare est demandée sur l'ensemble des zones AU du secteur « extension Est » du bourg de Hédé, comprenant 20% de logements sociaux (dont les 2/3 au minimum en locatif) → 1AU₂₁ : une densité de 25 logements à l'hectare peut être demandé pour compenser la densité de la 1AU₂₀.



1AU₂₂ -orientations d'aménagement :

Echelle : 1/2000

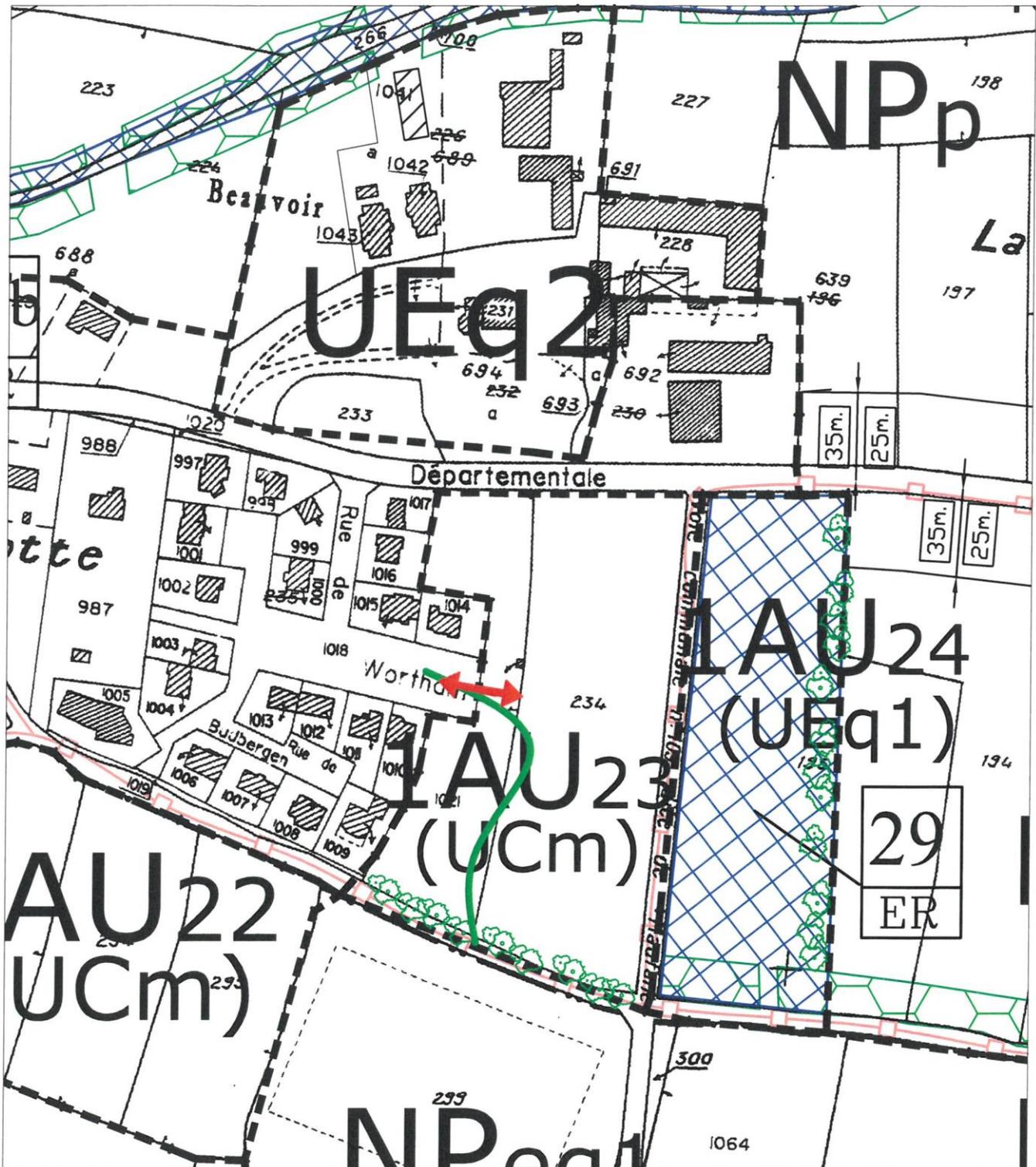
- accès par le Sud:

voies hiérarchisés comportant au minimum un accès par le Sud

- cheminements piétons comprenant au minimum deux axé Nord Sud

- programme d'équipements et/ou de logements :

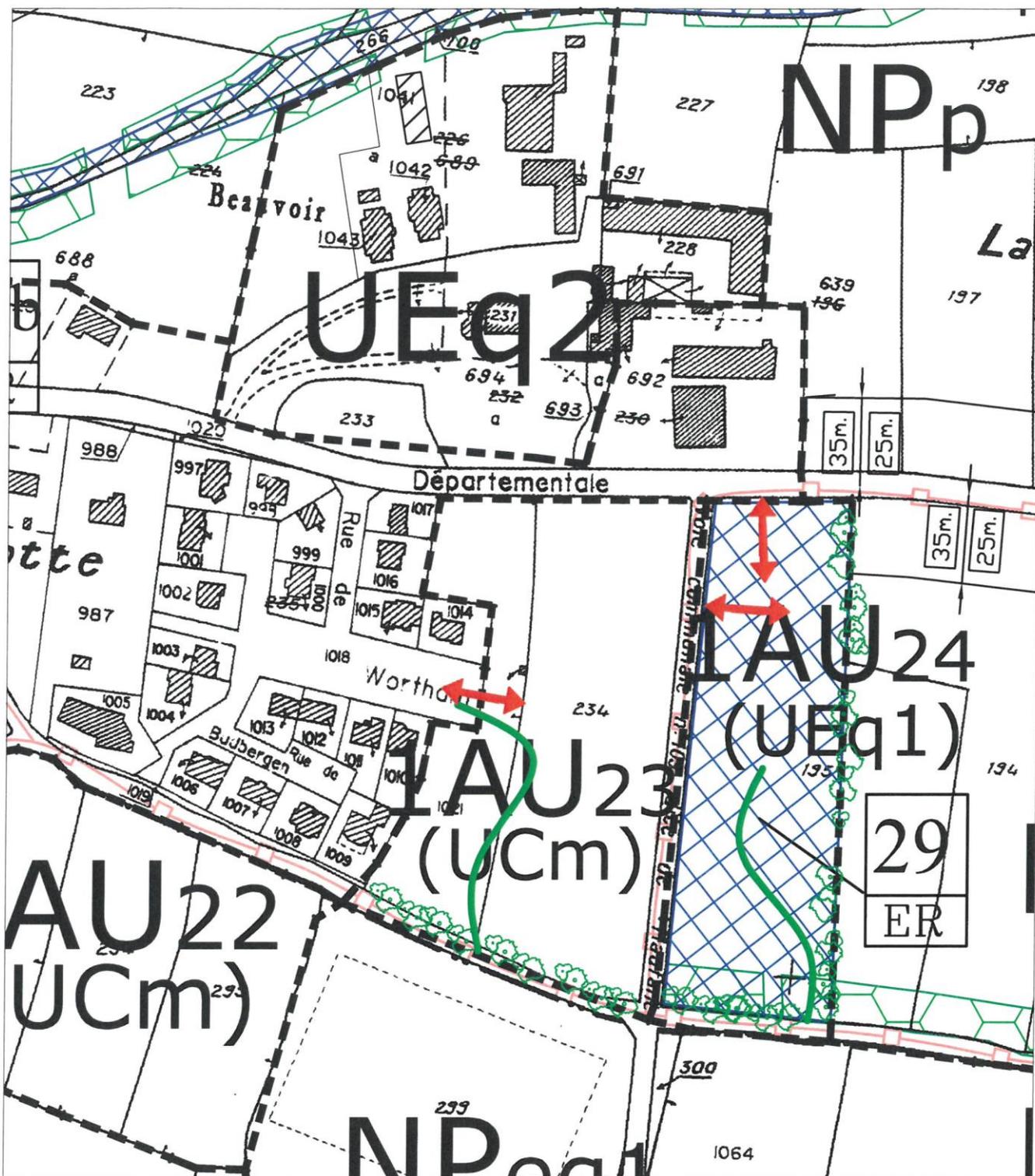
dans le cas d'une opération de logements sur la totalité ou sur une partie du secteur une densité minimale de 20 logements à l'hectare est demandée (du secteur considéré), comprenant 20% de logements sociaux (dont les 2/3 au minimum en locatif).



1AU₂₃ - orientations d'aménagement :

Echelle : 1/2000

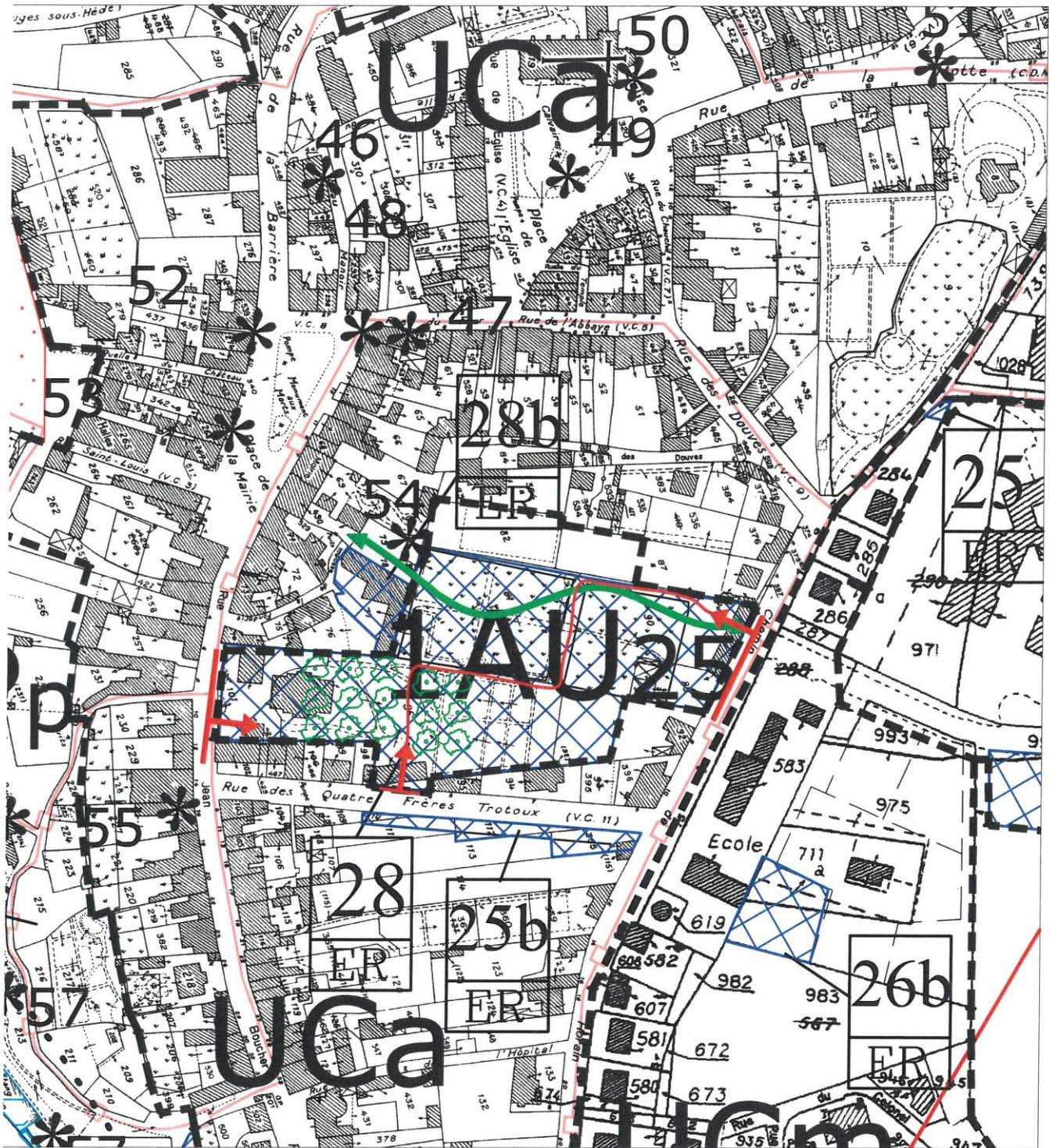
- accès avec le tissu urbain existant par l'Ouest :
- un ou deux cheminements piétons en connexion avec le cheminement piéton situé au Sud des parcelles
- confortation et ou réalisation de haies bocagères en limite de parcelle
- une densité minimale de 20 logements à l'hectare est demandée (du secteur AU considéré), comprenant 20% de logements sociaux (dont les 2/3 au minimum en locatif).



Echelle : 1/2000

1AU₂₄ - orientations d'aménagement :

- un ou plusieurs accès (Nord ou Ouest),
- un ou deux cheminements piétons en connexion avec le cheminement piéton situé au Sud des parcelles,
- confortation et ou réalisation de haies bocagères en limite de parcelle,
- l'urbanisation se fera dans l'esprit du secteur «extension Est» comportant une certaine densité.



1AU₂₅ - orientations d'aménagement :

Echelle : 1/2000

- au minimum un accès par le Sud et par l'Est du secteur,
- une liaison piétonne, ou liaison mixte Est Ouest,
- une programmation comportant des éléments d'animation du centre ville et facilitant son fonctionnement (équipements, services, commerces, logements, stationnements...),
- un parking planté,
- des espaces « jardins », non constructibles au PLU, qui figurent au plan.

ZONES « U »

Les orientations d'Aménagement assurent une urbanisation respectueuse de l'environnement en imposant une densité minimale compatible avec les orientations du SCoT des communautés du pays de Saint-Malo ainsi que l'élaboration de schémas d'aménagement d'ensemble et la réalisation de certaines études complémentaires à la bonne insertion du bâti dans son environnement en lien avec la proximité du site Natura 2000.

Elles s'inscrivent dans un environnement particulièrement sensible au niveau écologique, en lien avec la proximité du site Natura 2000. De ce fait, la prise en considération des problématiques environnementales au cours de l'aménagement opérationnel des sites urbanisés est primordiale (inventaire des zones humides, bocage, gestion du pluvial).

N° du site	Nom de la zone	Superficie	Zonage PLU
1	La Villeneuve	14 590 m ²	UHm
2	Route de la lande 1	6 010 m ²	UHm
3	Route de la lande 2	2 740m ²	UHm



OA n°1 : La Villeneuve

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

- Constitution d'un front urbain Rue de la Métairie ;
- Implantations des constructions en **ordre continu** (contiguës aux deux limites latérales) ou **semi-continu** (contiguës à une limite latérale) ;
- Objectif de densité résidentielle de 22 logements/hectare soit environ 32 logements.

OA n°2 : Route de la lande 1

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

- Constitution d'un front urbain Rue de la Lande
- Implantations des constructions en **ordre continu** (contiguës aux deux limites latérales) ou **semi-continu** (contiguës à une limite latérale)
- Objectif de densité résidentielle de 22 logements/hectare soit environ 13 logements.

OA n°3 : Route de la lande 2

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

- Constitution d'un front urbain Rue de la Lande
- Implantations des constructions en **ordre continu** (contiguës aux deux limites latérales) ou **semi-continu** (contiguës à une limite latérale)
- Objectif de densité résidentielle de 22 logements/hectare soit environ 5 logements.

