

DEPARTEMENT DU MORBIHAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

2b- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappel législatif

A la suite de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la loi Urbanisme et Habitat (UH) a remanié de manière substantielle le contenu des PLU, en opérant notamment une distribution entre les Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) et un nouvel outil : **les Orientations d'aménagement**.

Ces orientations d'aménagement sont en cohérence avec le PADD parce qu'elles sont la transcription spatiale d'une ou plusieurs orientations générales définies dans le PADD.

Ainsi l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, indique que les PLU :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ces orientations ont une portée normative. Ainsi l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Les orientations d'aménagement sont donc opposables aux tiers dans un esprit de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Les orientations d'aménagement ont pour ambition de fournir les bases d'un développement harmonieux des quartiers ou d'encadrer un ou des aménagements successifs. Aussi faut-il retenir « l'esprit » des aménagements plus que de s'attacher à tel ou tel détail. En particulier, la localisation de tel ou tel élément constitutif des schémas peut varier à l'intérieur de la zone au cours de la mise en œuvre opérationnelle (cheminement, voirie.., si un talus est à protéger ceci n'exclut pas une brèche pour autoriser un passage...).

Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement présentées dans le présent document ne concernent que les zones 1AU. Les zones 2AU ne sont pas considérées comme ouvertes à l'urbanisation, puisque leur aménagement est conditionné par une modification ou une révision du PLU. Les orientations d'aménagement de ces zones devront être élaborées lors de cette procédure.

Article R.123-6 - Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les « orientations d'aménagement » et le règlement.

(....)

Les schémas d'aménagement présentés ci-après ont pour objectif de proposer une organisation interne à la zone et aussi le mode d'insertion de ces nouveaux quartiers dans leur contexte urbain et leur environnement naturel.

Les schémas définissent, à titre indicatif, la trame de la voirie primaire, suggèrent une trame de voirie secondaire et proposent des tracés pour les modes doux de déplacement (piétons/cycles).

Les schémas prennent en compte les éléments du paysage actuel. Certes ces espaces du fait de leur urbanisation vont subir une mutation importante, mais il est toutefois souhaitable que certains éléments du paysage actuel soient intégrés à la composition future et participent à la qualité du cadre de vie. Afin de valoriser l'environnement et d'afficher les intentions paysagères, ces schémas précisent les haies, talus, espaces verts à conserver et/ou à créer, les cheminements piétons à conserver ou à créer.

Le présent document est un cadre d'intentions.

Les principes d'aménagement et d'équipement des zones 1AU

Le bourg de BIEUZY compte 1 zone 1AU

1) zone 1AU de Kerven : 1,8 ha

Destination de la zone : habitat et activités compatibles avec l'habitat

Objectif : densifier le bourg dans sa partie Ouest

Maîtrise foncière : ZAD au profit de la commune

Les talus et le verger existants au sein de la zone devront être préservés. Le verger constituera l'espace vert de la zone.

La zone devra être traversée par une voie de desserte reliant la rue du Sarasin au Nord à la voie communale située à l'Ouest.

Les voies à créer devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les ruelles et impasses éventuelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et moins routiers que la voie principale d'accès.

Les cheminements doux (piétons) prendront appui sur les talus bocagers existants en limite de zone. Une voie piétonne assurera la liaison avec la rue de la Bonne Fontaine et une autre permettant de rejoindre la fontaine Saint-Bieuzy (élément patrimonial) portera sur le chemin existant bordé de part et d'autre par une haie de conifères.

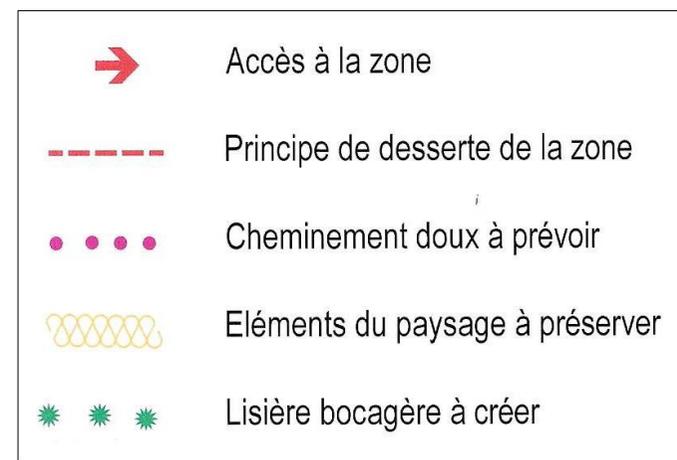
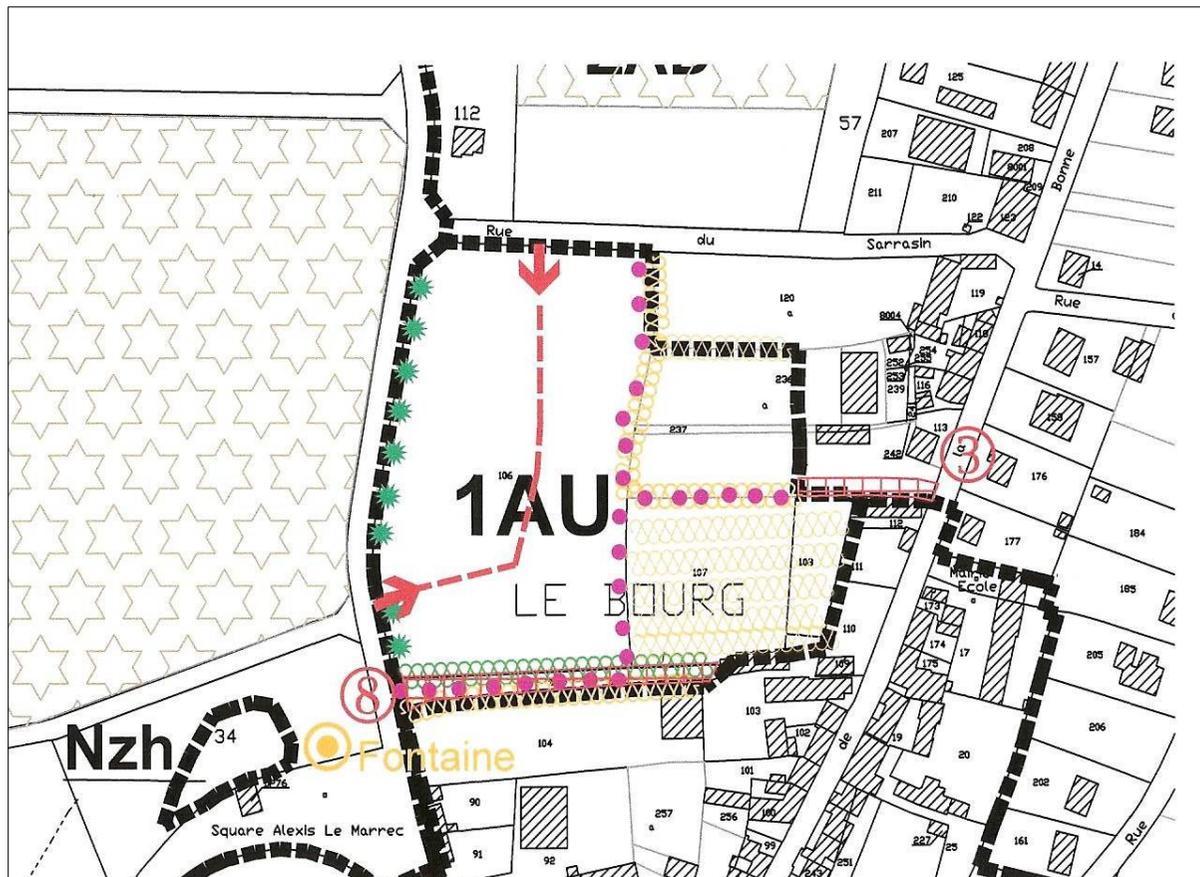
Un traitement de type haies bocagères (essences locales) est à prévoir en limite Ouest de la zone (protection contre les vents dominants et intégration du bâti).

Une gestion alternative des eaux pluviales devra être mise en œuvre : réduction des surfaces imperméabilisées sur les espaces publics, mise en œuvre de fossés, noues ou bassins paysagers.

La zone sera desservie par l'assainissement collectif.

Afin de répondre aux besoins en logements aidés et afin de favoriser la mixité sociale en assurant la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, la commune a retenu un objectif de 20% de logements sociaux applicable à cette zone.

Pour permettre une gestion économe du foncier et une diversité des populations, la taille des parcelles variera de 450 m² à 800 m².



Le pôle d'urbanisation du RESTO compte 1 zone 1AU**2) zone 1AU du RESTO : 0,5 ha**

Destination de la zone : habitat et activités compatibles avec l'habitat

Objectif : densifier le hameau du Resto en complétant l'urbanisation au Nord

L'accès à la zone se fera à partir de la voie communale située à l'Ouest. Une voie de desserte interne desservira les lots.

Une gestion alternative des eaux pluviales devra être mise en œuvre : réduction des surfaces imperméabilisées sur les espaces publics, mise en œuvre de fossés, noues ou bassins paysagers.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, la zone comportera au minimum 4 constructions à usage d'habitation.

