

COMMUNE DU HEZO
56450

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-sept, le trente juin, à 12 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune du Hézo, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Loïc LEBERT, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux :
En exercice : 10 - Présents : 9 - Votants : 9

Date de convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2017

PRESENTS :

Loïc LEBERT - Laurence LEMORE - Bernard CLICQ - Marie-Christine CHAMPLON - Jean-Pierre ROY - Florence FRANCOIS (à partir de 12h48) - Philippe GAIN - Marie-Françoise LE CADRE - Thierry ROCHER

ABSENTS/EXCUSÉS :

Christophe LE GAL

SECRETAIRE DE SEANCE :

Thierry ROCHER

N°017/2017 Modification n°1 du PLU - Justification d'une ouverture à l'urbanisation

La commune du Hezo est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 février 2014. Elle souhaite aujourd'hui procéder à une modification de son PLU.

Monsieur le Maire précise les motivations des élus de la commune d'entreprendre une modification du PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Kerfontaine :

La commune ne dispose plus de terrain disponible à la construction permettant la réalisation d'une opération d'ensemble. En effet, les deux zones 1AU prévues au PLU sont aujourd'hui viabilisées et il ne reste plus que 3 lots à commercialiser. Il y a donc nécessité d'ouvrir le secteur 2AU de Kerfontaine afin de prolonger la dynamique démographique de ces dernières années. Pour ce faire le secteur 2AU doit faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation (reclassement en zone 1AU).

*Ouverture de la zone 2 AU : la commune du Hezo a une population grandissante, (+1.9 % entre 2008 et 2013) et compte **792 habitants** au 1er janvier 2014, contre 759 habitants en 2013 et 692 habitants en 2008. Cet accroissement est principalement porté par le solde migratoire. Toutefois, le vieillissement de la population s'accroît (6.5% de plus de 75 en 2008, contre 7.6% en 2013) même si la population reste jeune (indice de jeunesse de 1.2 en 2013).*

L'enjeu est donc de maintenir la capacité de renouvellement de la population via une offre adaptée en logements pour attirer les jeunes ménages.

Deux zones 2AU sont prévues par le PLU du Hézo. Le choix de la zone 2AU de Kerfontaine est justifié de la manière suivante :

1. **La zone 2AU de Kerfontaine** (ou Lann Vrihan dans le PLU approuvé en 2014) est située en continuité et au nord de l'agglomération, dans le prolongement de la zone artisanale. Elle est reliée au bourg par la rue de Lann Vrihan et une continuité piétonne entre le hameau de Kerfontaine et le bourg.

Par ailleurs, l'accès depuis la RD 780 est aujourd'hui grandement sécurisé : la bretelle accidentogène de Kerfontaine a été fermée suite à la création du giratoire de Bourgerel à Theix-Noyal et le giratoire de Kermarc'h permet de relier cette zone à Lezuis.

Le centre de gravité de la commune s'est largement déplacé le long de la RD 780, seule l'église, et la mairie témoignant du centre bourg historique. En effet, on trouve des commerces et services au niveau du giratoire de Kermarc'h et dans la zone artisanale qui constituent aujourd'hui un pôle de fréquentation équivalent à celui d'un centre bourg.

Le foncier de la zone, d'une surface de 1,7 ha, appartient à des propriétaires privés et ne présente aucune contrainte technique et physique particulière qui pourrait gêner la construction de nouveaux logements dans un court terme. Par ailleurs, le PADD du PLU 2014 prévoyait de s'appuyer sur une densité minimale de 20 logements par hectare dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

2. **La seconde zone 2AU de la commune correspond à l'ancienne lagune entre l'école et la zone artisanale.** Le foncier correspond à une superficie de 1,5 hectare. Bien qu'aujourd'hui les eaux usées de le Hézo soient redirigées vers la station de Kerorange à Sarzeau, dont la capacité de traitement a été revue pour accueillir l'ensemble des projets de développement prévus dans le PLU du Hézo de 2014, la réutilisation des anciennes lagunes à des fins d'habitat n'est plus envisagée car elles sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales et comme bassin de décantation pour le transfert des eaux usées. Il n'est cependant pas prévu de faire évoluer le PLU en vigueur sur ce point car le PADD avait affiché un projet d'habitat sur ces anciennes lagunes. En effet, une telle évolution entraîne la révision complète du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation porte donc sur 1.71 ha dont la commune n'est pas propriétaire. Les parcelles sont exploitées par Philippe GAIN, agriculteur basé à Kermarc'h, et sont régulièrement labourées et cultivées. L'emprise représente 1,64 % de la surface d'exploitation de M. GAIN et est enclavée entre la RD 780, le tissu urbain et les milieux naturels. Le PLU de 2014 avait considéré que l'enjeu agricole relatif à cette seule zone était faible au regard des alternatives de développement urbain extrêmement réduites pour la commune (loi littoral, site inscrit, Natura 2000, zones humides).

L'article L153-38 dispose que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités

d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

*L'étude des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones urbanisées et leur faisabilité opérationnelle indique que le potentiel disponible maximum est de **14 logements sur 0.82 ha et 5 lots constructibles**. De plus, une partie du gisement foncier n'est pas disponible car il nécessite des remembrements urbains et donc la volonté coordonnée des propriétaires concernés (sur 2.15 ha).*

*Le PADD indique un rythme de croissance à suivre de 10 à 12 logements par an. Le rythme des constructions sur les dernières années se situent autour de 8 logements par an. Les capacités d'urbanisation offrent donc un potentiel d'environ 2 ans. **La mise en œuvre d'une nouvelle opération à l'horizon 2 - 3 ans (prise en compte des délais de conception et d'instruction du projet) apparaît nécessaire pour assurer le renouvellement de l'accueil de jeunes ménages avec un objectif de 30-35 logements environ.***

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Hezo approuvé le 25 février 2014,

Vu l'arrêté du Maire en date du 31 mars 2017 prévoyant la modification du PLU et notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kerfontaine,

Considérant qu'une modification du PLU est nécessaire, visant à faire évoluer par ailleurs le règlement graphique (zonage), ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les points suivants :

- Ouvrir la zone 2AU de Kerfontaine à l'urbanisation (en la basculant en zone 1AU) afin de réaliser une opération d'ensemble permettant de prolonger la dynamique démographique de la commune de ces dernières années,
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure,

Après en avoir délibéré,

DECIDE A LA MAJORITE (5 POUR, 3 ABSTENTIONS, Philippe GAIN n'ayant pas pris part au vote) après un vote à main levée:

- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la procédure,
- De prescrire la modification du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU (reclassement en zone 1AU).

- De transmettre la présente délibération au Préfet et de la notifier :
 - o aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
 - o aux présidents de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
 - o aux maires des communes limitrophes,
 - o au président de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Loïc LEBERT