

**Département du
MORBIHAN
Commune de
LE HEZO**

**Modification
PLAN LOCAL D'URBANISME**

RENNES (siège social)

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

**Evaluation environnementale
Janvier 2019**



SOMMAIRE

1	<u>PREAMBULE</u>	2
	<u>1.1 OBJET DE LA MODIFICATION</u>	2
	<u>1.2 LA PROCEDURE</u>	2
2	<u>NOTICE DE PRESENTATION</u>	4
	<u>2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE</u>	4
	<u>2.2 LES DISPOSITIONS CONCERNEES PAR LA MODIFICATION</u>	6
	<u>2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u>	36
	<u>2.4 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u>	38
	<u>2.5 INDICATEURS DE SUIVI</u>	38
	<u>2.6 ANNEXE 1 : AVIS DE LA MRAE SUR LA SAISINE AU CAS PAR CAS</u>	40
	<u>2.7 ANNEXE 2 : PERMIS D'AMENAGER ET ETAT D'AVANCEMENT DES LOTISSEMENTS EN COURS</u>	41

1 PREAMBULE

1.1 OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Le Hézo a approuvé son PLU le 25 février 2014. Elle prévoit aujourd'hui de modifier plusieurs points de son document d'urbanisme :

- 1- Classer les lotissements du Bois Rohic et du Village qui sont en cours d'urbanisation en en Ub (actuellement en 1AU) ;
- 2- Supprimer l'emplacement réservé n°2 à vocation de stationnement, situé à côté du cimetière ;
- 3- Créer un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux afin d'assurer la compatibilité avec le PLH ;
- 4- Revoir des dispositions règlementaires : articles Ua et Ub 7, articles Ua, Ub, 1AU 11, dispositions annexes relatives au stationnement ;
- 5- Repérer de la grange de Brionel pour permettre son changement de destination ;
- 6- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Lann Vrihan, située entre Kerfontaine et la zone artisanale (avec modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

Le conseil municipal a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (avec mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)) par une délibération du 30 juin 2017.

1.2 LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».*

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

La présente procédure vise, entre autres, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, ce qui revient à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » au sein de cette zone. **Plus précisément, il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.**

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par **le site Natura 2000 (FR5300029) « Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuys »** ainsi que **le site Natura 2000 (FR5310086) « Golfe du Morbihan »** : la procédure de Modification doit ainsi être soumise à Evaluation environnementale si elle est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Lors de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, y compris pour la zone 2AU de Kerfontaine.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne sont pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 (cf. justifications comprises dans le dossier) : Le rapport de présentation doit justifier l'absence d'incidences sur Natura 2000. Toutefois, la présente procédure de Modification est soumise à Evaluation environnementale au « cas par cas » (voir en annexe n°1 l'avis de la MRAe).

Le dossier comprend :

- L'évaluation environnementale de la procédure
- Le résumé non technique
- Les extraits de pièces réglementaires modifiées :
 - Règlement graphique,
 - Règlement écrit,
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

NB1 : le règlement de la zone 1AU en vigueur sera appliqué à la zone de Kerfontaine.

NB2 : le dossier tient compte des remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique ainsi que des conclusions du Commissaire enquêteur.

2 NOTICE DE PRÉSENTATION

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

La commune de Le Hézo se situe dans la partie Sud du département du Morbihan, à l'entrée de la presqu'île de Rhuys, au bord du golfe du Morbihan. La commune est située à 18 kilomètres au Sud-Est de Vannes et à 8 kilomètres au Nord-Est de Sarzeau. Son territoire communal présente une superficie de 489 hectares. En 2014, la commune accueille 792 habitants¹.

La commune de Le Hézo appartient à la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan - Vannes agglomération qui rassemble 34 communes.

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler certains éléments de cadrage, liés directement ou indirectement aux évolutions envisagées ou à l'analyse des incidences sur l'environnement.

2.1.1 POPULATION ET LOGEMENT

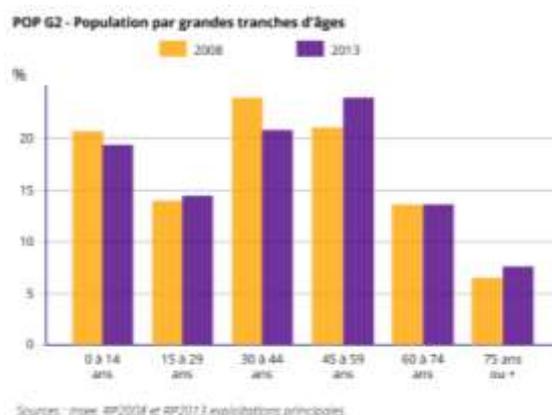
2.1.1.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune compte **792 habitants en 2014**, contre 759 habitants en 2013 et 692 habitants en 2008². Cet accroissement est principalement porté par le solde migratoire.

Alors que la variation annuelle moyenne de la population était de **+2,6%/an entre 1999 et 2008** (+142 habitants, soit +16 habitants/an en moyenne), l'accroissement démographique ralentit à +1,9%/an sur la période 2008-2013, même si il reste encore élevé (+67 habitants, soit +13 habitants/an en moyenne). Sur la période la plus récente, le rythme démographique s'est à nouveau intensifié : la commune a accueilli 33 habitants **entre 2013 et 2014**, la variation annuelle de la population entre 2013 et 2014 est de **+4,3%**.

Le graphique ci-contre met en évidence le vieillissement de la population entre 2008 et 2013. Alors que les plus de 75 ans représentaient 6,5% de la population en 2008, ils représentent 7,6% de la population communale en 2013. Parallèlement, la part des groupes de population plus jeunes diminue (-1,4 points pour la part des moins de 14 ans entre 2008 et 2013). Cependant, en 2013 l'indice de jeunesse est supérieur à 1 (1,2) : la population communale reste donc relativement jeune mais vieillissante.

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



¹ Donnée INSEE.

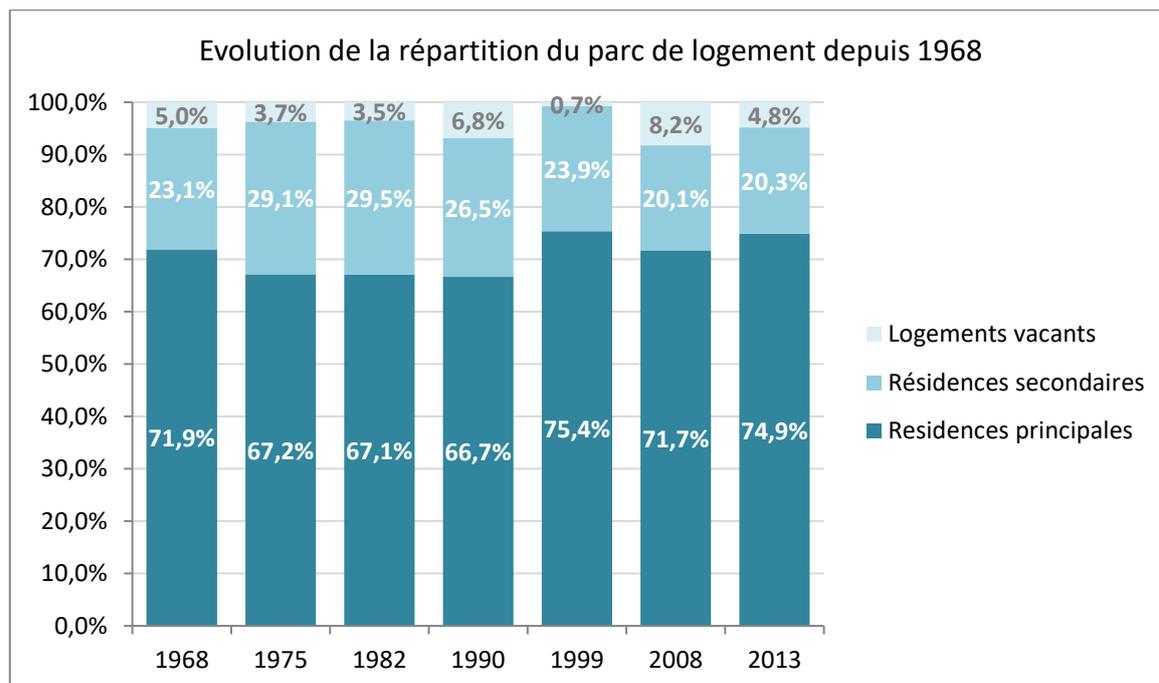
² Source : INSEE RP 2013

2.1.1.2 TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Evolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Residences principales	87	90	116	146	211	279	313
Résidences secondaires	28	39	51	58	67	78	85
Logements vacants	6	5	6	15	2	32	20
Ensemble	121	134	173	219	280	389	418

Source : RP INSEE 2013



Le parc de logements totalise 418 unités en 2013 dont presque 75% de résidences principales. Les résidences secondaires ont un poids de plus de 20%. Ce poids est en légère baisse par rapport aux périodes précédentes, mais la valeur absolue des résidences secondaires est en hausse constante depuis les années 1970.

Le parc vacant est en hausse en termes d'unité depuis les années 2000. La part des logements vacants représente moins de 5% dans le parc de logement total en 2013, une part en baisse de plus de 3 points par rapport à 2008 (8,2%), attestant d'une pression significative sur le parc de logements existants. La vacance ne constitue pas un gisement pour l'accueil de jeunes ménages.



Source : RP INSEE 2014.

La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer depuis le milieu des années 1970 pour atteindre **2,4 personnes en 2013**, ce qui corrobore le vieillissement de la population communale. On remarque tout de même que le desserrement démographique observé sur la commune reste plus modéré qu'à l'échelle du département du Morbihan.

2.1.1.3 EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION

Entre 2006 et 2015, le nombre de logements dont la construction a été lancée oscille entre 2 et 15 logements par an. Au total, entre 2006 et 2015, ce nombre est de 77, soit une moyenne de 8 logements commencés par an³ (cf. ci-dessous).

Nombre de nouveaux logements commencés entre 2006 et 2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total 2006-2015	Moyenne 2006-2015
Nouveaux logements	13	13	6	4	5	5	15	12	2	2	77	8

Source : SITADEL

Entre 2006 et 2015, avec une moyenne de 8 logements/an.

Les informations communales viennent compléter les données SITADEL : en 2015, 12 permis ont été accordés pour des constructions à vocation d'habitat. En 2016, 21 autorisations ont été délivrées pour la construction de maisons individuelles et 8 pour la première partie de l'année 2017. Ces informations communales mettent en avant une accélération du rythme de constructions de logements neufs sur le territoire sur les deux dernières années, alors qu'il avait clairement ralenti depuis 2013 (2 nouvelles constructions seulement pour 2014 et 2015).

Pour mémoire, le PADD du PLU de 2014 se positionnait pour le maintien d'un rythme de 10 à 12 logements par an.

À ce jour, la production de logements neufs a été assurée principalement par des opérations de lotissements dans les zones 1AU et a abouti à la consommation de l'ordre de 2 hectares.

2.2 LES DISPOSITIONS CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Suivant la portée de la modification, une contextualisation de l'état initial de l'environnement est effectuée. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kerfontaine donne lieu à un développement de l'état initial concernant toutes les thématiques prévues par le « *Guide sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*⁴ ».

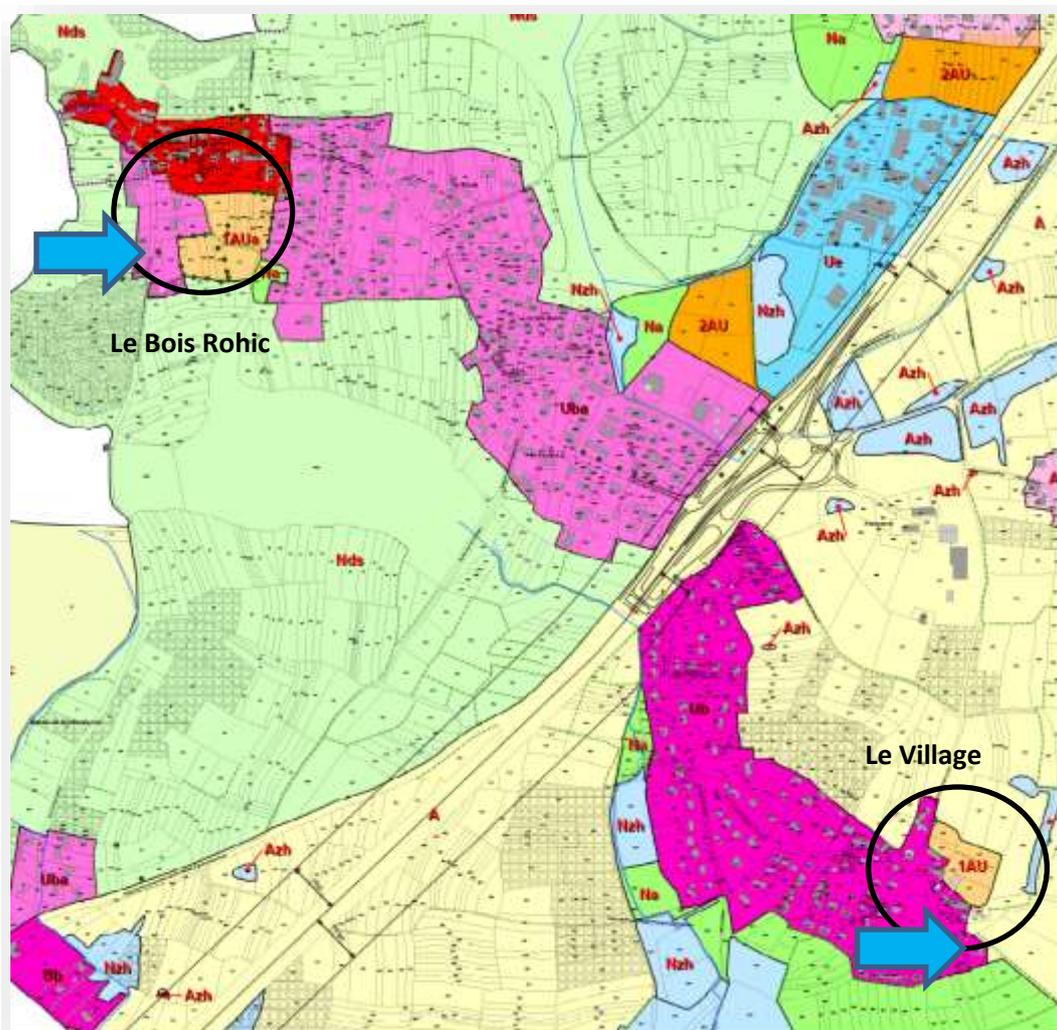
Aucun développement n'est prévu pour la modification des secteurs 1AU en Ub des lotissements du Bois Rohic et du Village qui ont fait l'objet de permis d'aménager autorisés, ni pour les évolutions réglementaires qui concernent l'adaptation des implantations en limite séparative, l'aspect des clôtures et le dimensionnement des places de stationnement.

³ Données Sitadel.

⁴ Source : Commissariat général au développement durable (CGDD), Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable (SEEIDD)- Décembre 2011.

2.2.1 LOTISSEMENTS DU BOIS ROHIC ET DU VILLAGE A CLASSER DE 1AU EN Ub et Uba

Extrait du PLU en vigueur avec localisation des deux secteurs 1AU



Compte tenu de l'état d'avancement des lotissements du Bois Rohic à l'arrière de la Mairie et du Village à Lezuis, leur caractère urbanisé justifie de les reclasser en zone Ub.

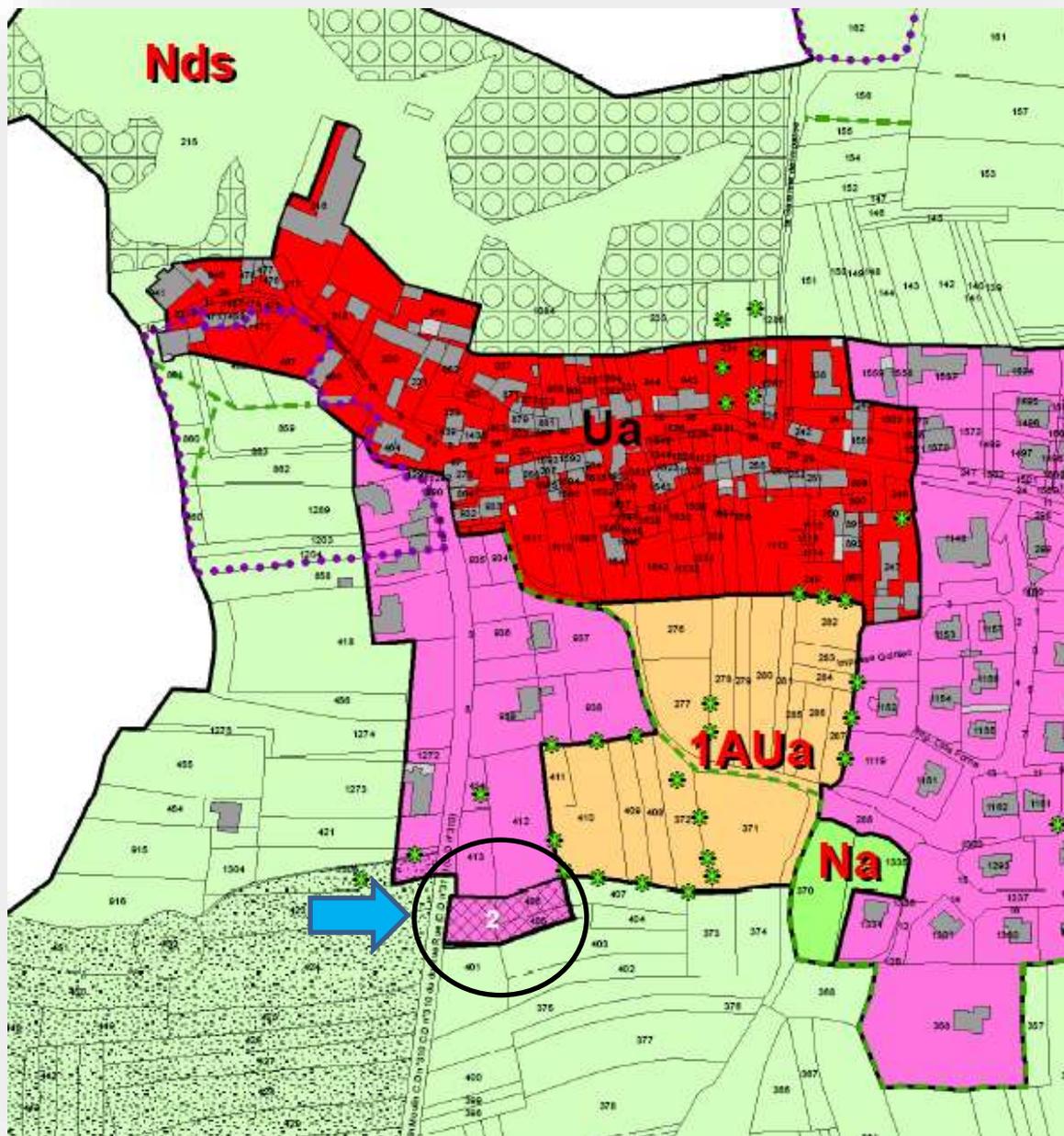
La cohérence du zonage qui distingue en Uba le secteur du bourg et en Ub celui de Lezuis sera respectée pour les deux lotissements :

- Bois Rohic en Uba
- Le Village en Ub

(voir l'annexe n°2 qui contient les Permis d'Aménager).

2.2.2 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2

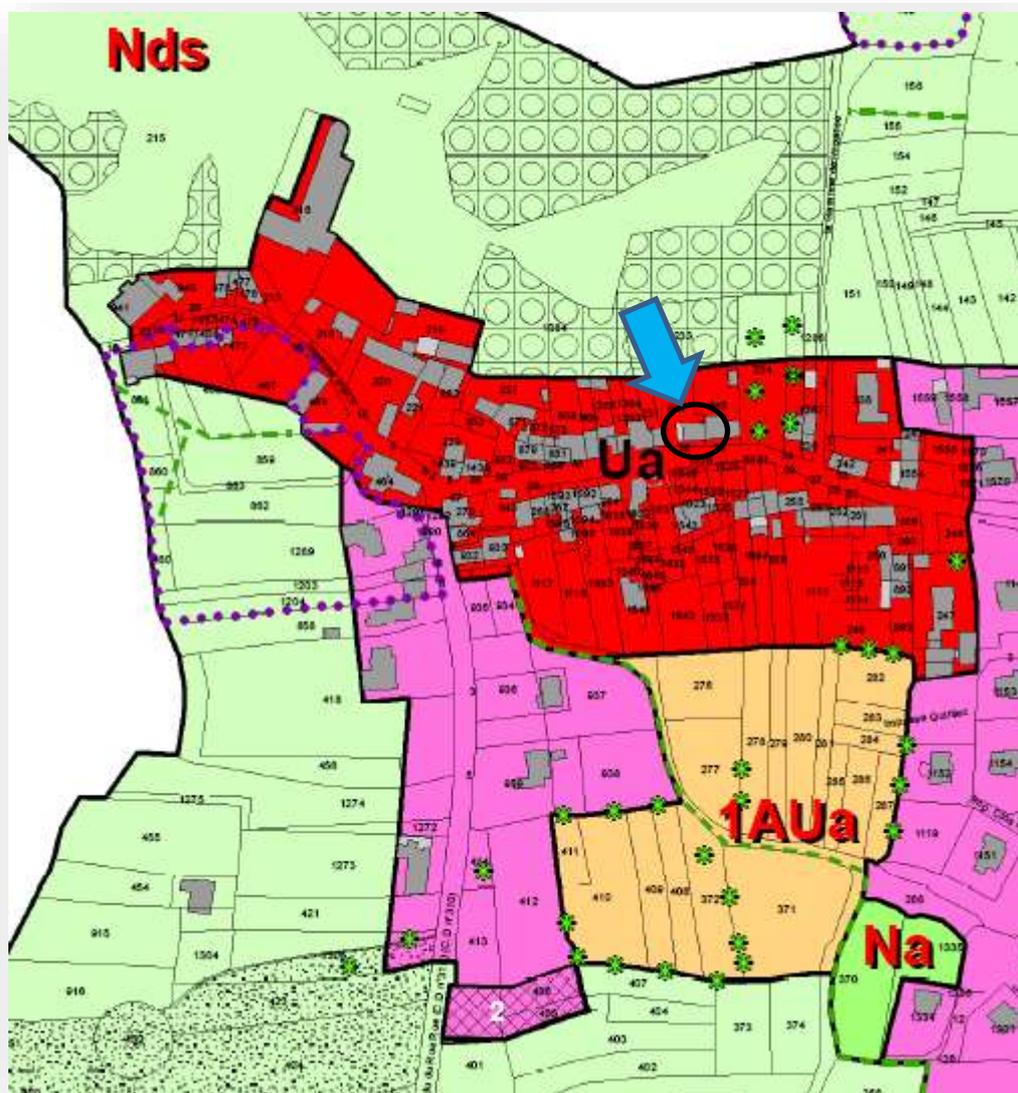
Extrait du PLU en vigueur avec localisation de l'emplacement réservé n°2 à supprimer



L'emplacement réservé n°2 au profit de la commune était destiné à créer des stationnements à côté du cimetière. La commune est propriétaire d'autres terrains également situés à côté du cimetière et n'a donc plus l'utilité de cette emprise.

2.2.3 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Extrait du PLU en vigueur avec localisation de l'emplacement réservé n° 2 à créer



En vue de poursuivre la mise en œuvre des orientations du PLH, la commune souhaite réserver un terrain pour y réaliser du logement locatif social. Un secteur du centre bourg a été identifié rue Saint Vincent (ancien local paroissial).

L'objectif de l'emplacement réservé, à des fins de logements locatifs sociaux, s'inscrit dans la programmation prévue par le PLH pour Le Hézo :

	Objectif 2016-2017	Objectif 2018-2019	Objectif 2020-2021	Moyenne annuelle	Construction totale PLH
ARRADON	60	43	40	48	286
BADEN	30	35	40	35	210
ELVEN	50	60	70	60	360
Le BONO	26	32	37	32	190
Le HEZO	7	8	8	8	47

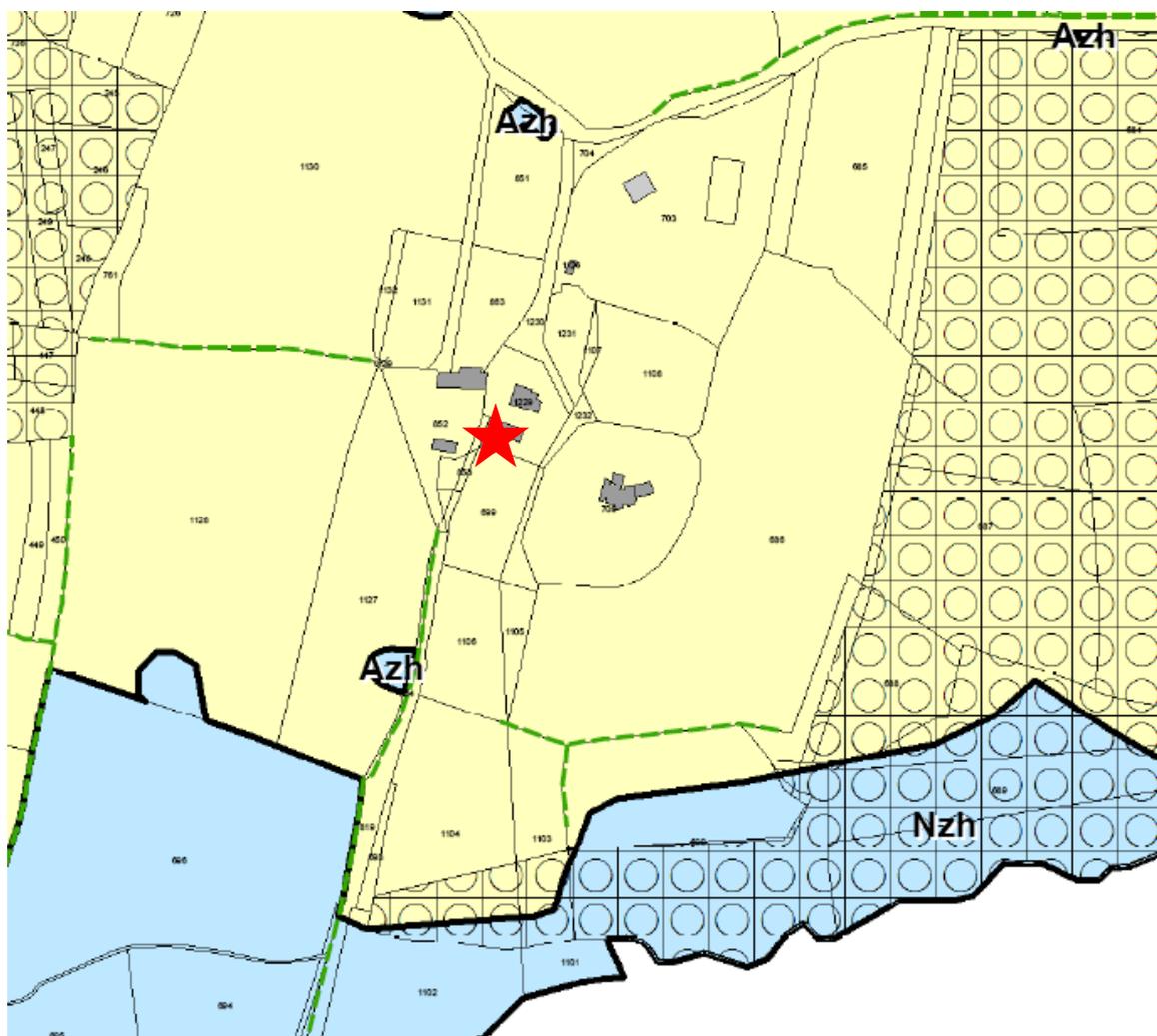
2.2.4 REVOIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Après 2 ans et demi d'application, la commune souhaite revoir certains points du règlement écrit qui posent des difficultés d'application ou qu'elle souhaite faire évoluer en lien avec la réglementation.

Les évolutions souhaitées portent sur :

- Les difficultés d'application de la règle de l'article 7 en cas de division de parcelle et d'implantation des constructions nouvelles en « second rideau ».
- La règle relative aux clôtures (article 11) qui n'offre que peu d'alternatives dans leur traitement, en particulier en façade sur voie.
- La contrainte d'application pour les constructions individuelles et leur stationnement privatif liée à la surface minimale de 25 m² dédiée à une place de stationnement.
- Correction de la référence à la « section II » dans les articles 14 des zones Ua et Nh.
- La possibilité d'admettre une extension limitée des constructions existantes non liées à une exploitation agricole, en cohérence avec les dispositions de la Charte « Agriculture et urbanisme » du Morbihan ainsi que le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique pour un usage d'habitation.
- La mention de la possibilité d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

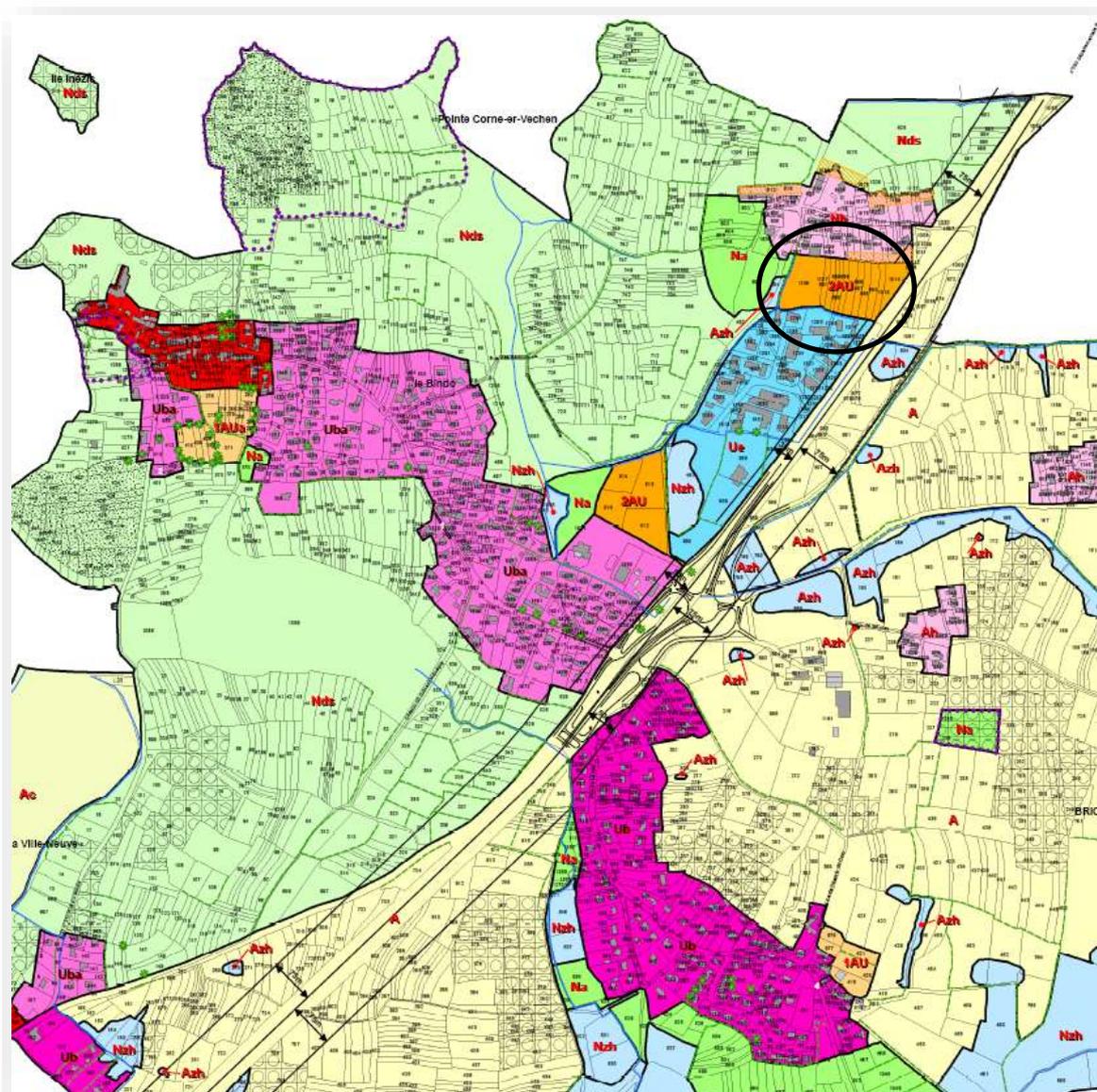
2.2.5 REPERAGE DE LA GRANGE DE BRIONEL POUR PERMETTRE SON CHANGEMENT DE DESTINATION



La possibilité du changement de destination est motivée par :

- la cohérence avec le SCOT,
- la cohérence avec la Charte « Agriculture et urbanisme » du Morbihan,
- les dispositions permises par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
- l'éloignement des sièges et sites d'exploitation de la commune, du hameau de Brionel
- la qualité du bâti,
- l'absence de contraintes physiques ou naturelles à ses abords.

2.2.6 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE KERFONTAINE



2.2.6.1 BILAN DU PLU ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Pour mémoire, le PADD du PLU de 2014 visait à « **maintenir un rythme de 10 à 12 logements par an considérant que ses équipements sont à même de recevoir ce développement.** » soit entre 100 et 120 nouveaux logements entre 2014 et 2024 afin d'accueillir de nouveaux habitants.

Les objectifs affichés par le PADD de 2014 en termes de programmation de logements contenaient les orientations suivantes :

« Des densités bâties plus importantes sont envisageables sur ces deux secteurs (les abords de la mairie et de l'école) pour renforcer la cohérence de l'agglomération. Ces secteurs sont notamment propices à l'accueil d'un habitat groupé (orientation n°1 : 40 logements à créer en

habitat groupé). La surface disponible permettra aussi de réaliser des logements individuels classiques. »

« L'extension de l'agglomération retenue à Lézuis et à Lann Vrihan⁵ doit répondre aux mêmes objectifs que les deux autres secteurs de développement urbain, et notamment :

- permettre un développement cohérent du tissu urbain à partir de la « colonne vertébrale » constituée par les rues Saint Vincent, rue du Moulin, rue Er-Vrénéguay, rue de Lézuis et à l'appui de la zone artisanale ;
- bénéficier d'un cadre de vie de qualité ;
- prendre en compte les contraintes des réseaux et environnementales (conditions d'accès notamment à partir des routes circulées, risque submersion, site inscrit, site NATURA 2000, voie bruyante, zones humides...) qui déterminent largement les possibilités d'extension urbaine.

Les alternatives pour atteindre ces objectifs sont, au final, quasi inexistantes et seules les extensions en continuité du « vieux Lézuis » et de la zone artisanale de Kerfontaine sont envisageables et retenues. »

« 15% minimum des 100 à 120 logements seront réalisés dans l'enveloppe urbaine existante. »

« Le parc de logements dans les opérations d'aménagement d'ensemble devra s'appuyer sur une densité minimale de 20 logements par hectare. »

« Le PLH, conformément aux orientations du SCOT et du SMVM, prévoit aussi que la production de logements nouveaux génère de nouvelles formes urbaines plus économes en espace et mettant en œuvre une réelle mixité sociale. »

Par ailleurs, depuis l'année d'approbation du PLU (2014), des projets d'urbanisation des zones AU pour des opérations de construction de logements ont été réalisés sur le territoire communal :

- Le quartier du Bois du Rohic, situé au Sud-Ouest du bourg de la commune, a consommé la zone 1AUa de 1,3 hectare. 19 nouveaux logements ont été réalisés.
- Au Nord de la rue de Lézuis, le lotissement Le Village, situé sur la zone 1AU au Nord-Est du bourg de la commune, a consommé 0,7 hectare pour la construction de 8 nouveaux logements.

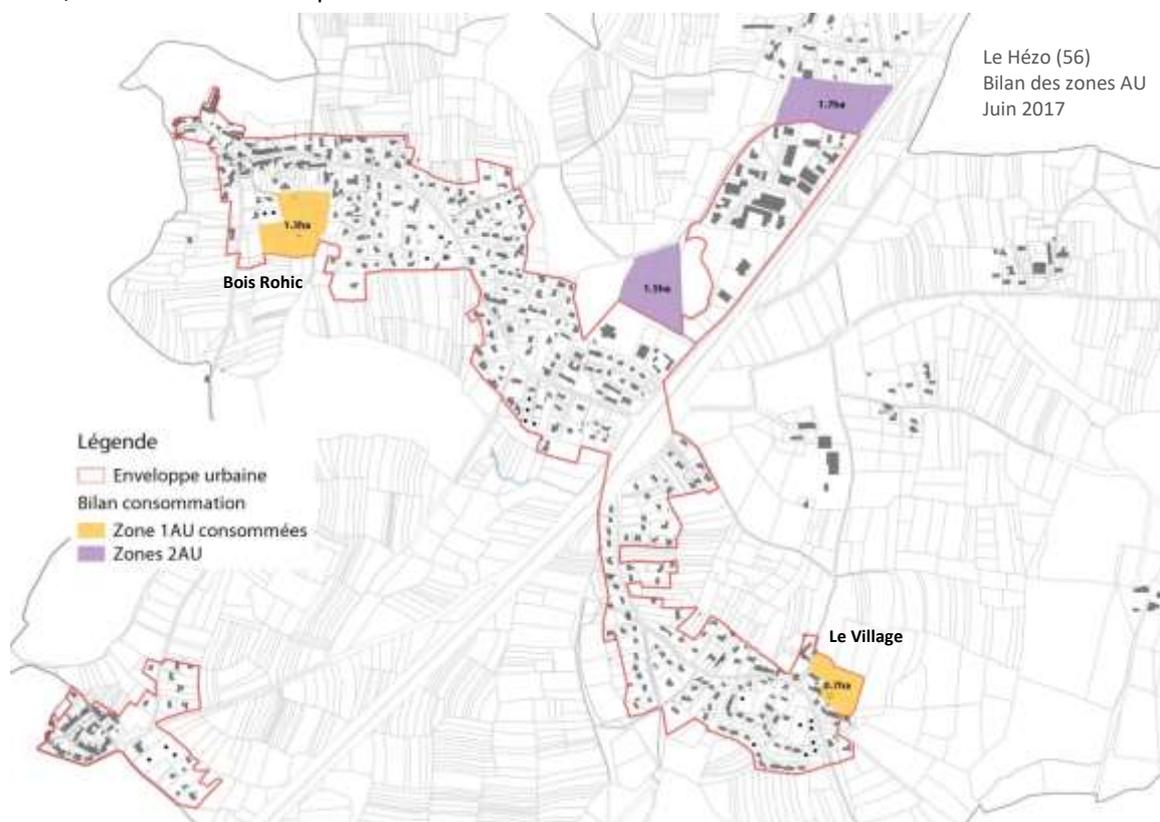
Cette urbanisation correspond à la consommation de 2 hectares en zone 1AU, en extension directe du tissu urbanisé de la commune, soit la totalité des zones 1AU mises en place dans le PLU de Le Hézo approuvé en 2014.

En dehors des zones 1AU dont dispose la commune, l'urbanisation s'est aussi développée au sein de l'enveloppe urbaine de Le Hézo. En effet, depuis l'approbation du PLU, les projets de constructions nouvelles se sont multipliés et ont permis de valoriser les gisements fonciers disponibles dans le tissu urbanisé. Ils totalisent 43 logements nouveaux. Les secteurs de l'enveloppe urbaine qui ont accueilli le plus de constructions nouvelles sont :

⁵ Lann Vrihan correspond au site de Kerfontaine objet de la présente modification.

- Le lotissement des Pruniers, au Sud de la rue Er Vréneq,uy,
- A l’Ouest de la rue de Lézuis, au Sud-Est du bourg,
- Rue Saint-Vincent, dans le centre-bourg,
- Rue des Barbichons ;

En outre, les deux zones 1AU prévues au PLU ont été consommées :



Les disponibilités au sein de ces opérations d’aménagement d’ensemble sont les suivantes :

Localisation	Caractéristiques	Surface (m ²)	Logements restants à vendre
Lotissement Bois du Robic	19 lots dont 600m ² pour Espace habitat	13 000	3
Lotissement Le Village	8 lots	7 000	0
Lotissement le Pré Luco	3 lots à Villeneuve		2
TOTAL			5

NB : les lots restant à construire correspondent à ceux qui n’ont fait l’objet ni d’un permis de construire, ni d’une réservation, ni d’une vente effective.

2.2.6.2 CAPACITE RESIDUELLE D’URBANISATION

L’analyse du potentiel foncier de la commune a été effectuée à l’appui des zonages du PLU en vigueur sur le bourg de Le Hézo. L’enveloppe urbaine ainsi analysée correspond à la limite actuelle de l’espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu comprenant notamment les lotissements viabilisés à la date d’aujourd’hui : juin 2019).

Concernant les écarts situés hors agglomération, sont retenus ceux situés en zone Ah et en zone Nh où les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont admises sous condition (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). 3 écarts sont situés en zones Ah ou Nh, un potentiel de 2 logements a été identifié dans le PLU en vigueur de Le Hézo.

Au sein de l'enveloppe urbaine, 3 types de gisements fonciers ont été identifiés et analysés en lien avec la commune :

- **Dents creuses** : Les dents creuses correspondent à des parcelles non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.
- **Remembrement (division/regroupement) parcellaire** : Le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que remembrement parcellaire peuvent concerner une parcelle unique de grande taille divisible ou le regroupement de plusieurs découpages parcellaires.
- **Potentiel non exploitable** : Cette catégorie comprend les parcelles à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : usage de parking, terrain de sport, espaces publics, espaces dédiés aux équipements...

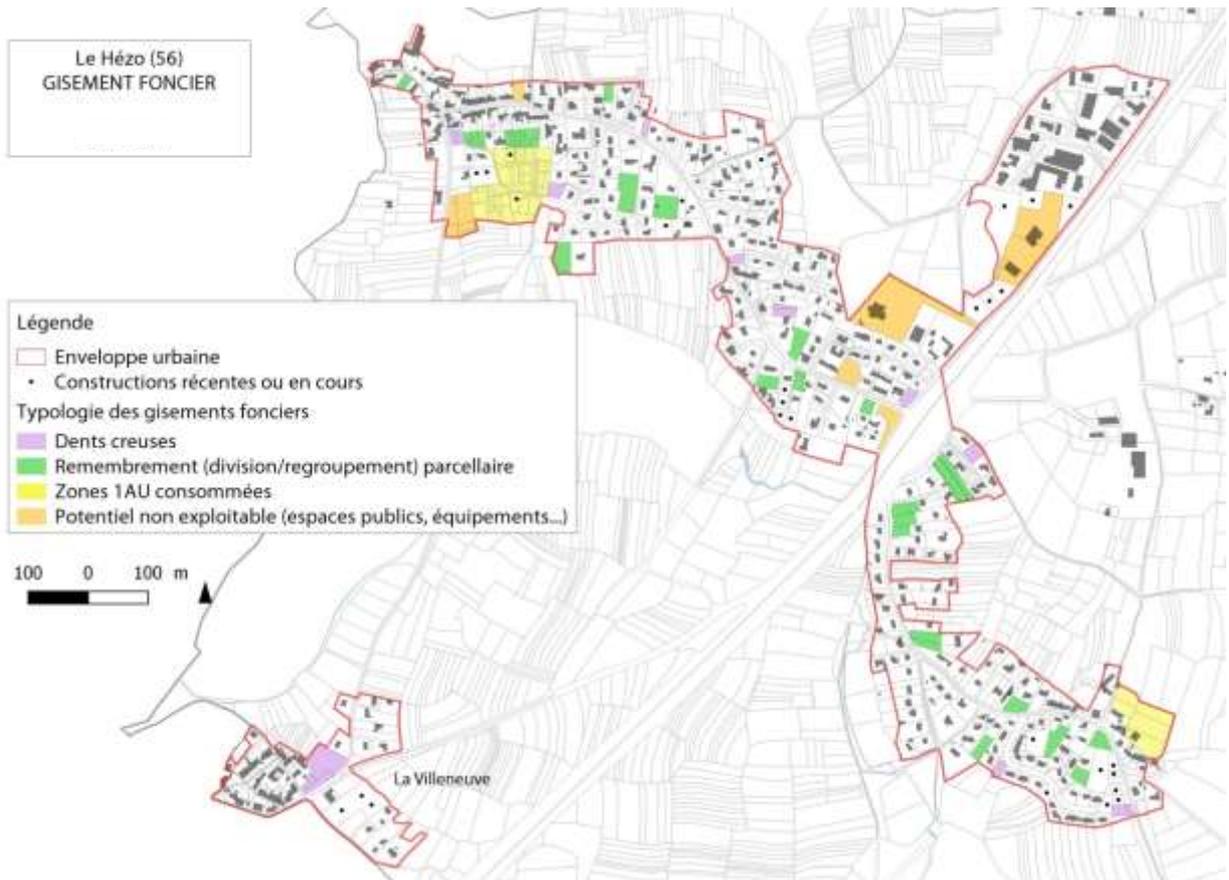
Dans un second temps, leur dureté foncière a été évaluée sur la base de plusieurs critères :

- Confirmation du caractère constructible (absence de contraintes physiques : exemple d'un fort dénivelé)
- Evaluation de la dureté foncière des parcelles et / ou îlots qui restent constructibles :
 - o Division en cours ou connaissance des intentions du propriétaire pour le court ou moyen terme = faible dureté foncière (à comptabiliser dans le PLU)
 - o Foncier facilement aménageable, faible morcellement du foncier mais méconnaissance des intentions du ou des propriétaires = dureté foncière modérée
 - o Morcellement foncier, opposition du ou des propriétaires, autres contraintes = forte dureté foncière (non comptabilisable pour les 5 ans à venir).

L'analyse des gisements fonciers a permis d'identifier **un potentiel foncier théorique de 0.82 hectare et l'équivalent de 14 logements sur des terrains en dents creuses.**

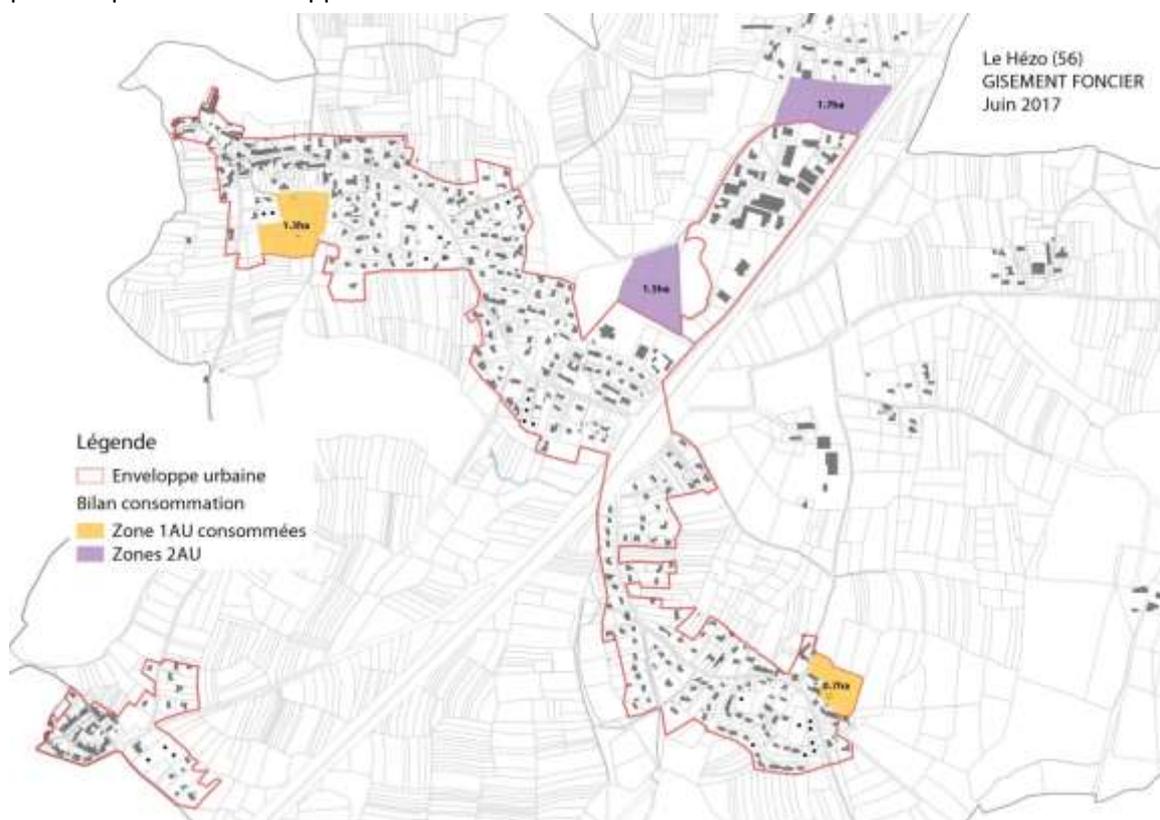
2.15 ha correspondent aux parcelles nécessitant un remembrement pour être aménagées. Le gisement foncier des remembrements est soumis à une dureté foncière modérée liée à la nécessité de regroupement entre plusieurs propriétaires, cette dureté foncière est à considérer comme non mobilisable sur le court et moyen terme.

Ainsi le gisement facilement mobilisable est évalué à **un potentiel de 14 logements pour 0.82 ha en dents creuses, 5 lots dans les lotissements en cours, et 1 changement de destination soit l'équivalent d'un peu moins de 2 années relativement aux objectifs du PADD.**



2.2.6.3 LE CHOIX DU SECTEUR A OUVRIR A L'URBANISATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

L'analyse du règlement graphique du PLU permet de mettre en évidence les secteurs disponibles pour un potentiel développement de l'urbanisation.



a) Zone à urbaniser à court terme (1AU)

L'urbanisation des zones 1AU dans le bourg n'est plus envisageable puisque les deux zones 1AU existantes sont déjà consommées ou en cours (lotissement Bois du Rohic et lotissement Le Village).

b) Les zones à urbaniser à moyen/long terme (2AU)

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

- **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 Lézuis.

Le centre de gravité de la commune s'est largement déplacé le long de la RD 780, seule l'église, et la mairie témoignent 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.

- **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 de Le 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.



Secteur Kerfontaine : zone 2AU

Le secteur de Kerfontaine est localisé au Nord du bourg de la commune de Le Hézo. L'accès au secteur peut se faire, à l'Est par la rue de Lann Vrihan, et à l'Ouest via le chemin de Kerfontaine. Dans son environnement proche, le site est bordé à l'Est par la route départementale n°780 qui relie Noyal et la RN165 au nord et Sarzeau au Sud en traversant le bourg de Le Hézo. Le secteur est bordé au Sud par la zone artisanale et au Nord par le village de Kerfontaine, composé d'un tissu relativement dense et classé Nh. L'Ouest du secteur est caractérisé par des parcelles agricoles classées Azh, correspondant à des parcelles destinées à la protection des zones humides inventoriées dans le PLU en vigueur.

2.2.6.4 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE KERFONTAINE

Les précisions relatives à l'Etat initial de l'environnement portent sur le secteur qui fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la présente Modification car il est susceptible de générer des incidences sur l'environnement. Seules les thématiques présentant des enjeux particuliers sont évoquées. Il convient de noter que le site et ses abords immédiats n'ont pas connu de modification notable de leur environnement par rapport à l'état initial de l'environnement établi pour le PLU approuvé en 2014.

a) Occupation du sol : vocation agricole

La parcelle fait partie de l'exploitation dont le siège et unique site est situé à Kermarc'h, de l'autre côté de la RD 780 sur la commune de Le Hézo également. La superficie de la zone 2AU correspond à 1.64% de la SAU (Superficie Agricole Utilisée) de l'exploitation. Elle constitue une enclave entre la RD, l'agglomération et les milieux naturels à l'Ouest. 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).

b) Milieux naturels & biodiversité

Sur le plan des milieux naturels, la commune présente de très nombreux espaces naturels de grande valeur patrimoniale tant écologique que paysagère et faisant l'objet d'inventaires et de protections nationaux et européens : zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « Marais de Séné », « Landes de Lezuis » et « La Garenne » ; sites Natura 2000 « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » et « Golfe du Morbihan » ; site inscrit « Golfe du Morbihan » ;

Les deux sites Natura 2000 :

- **Le site NATURA 2000 (FR5300029) « Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuys »**, correspondant à une zone spéciale de conservation (Directive Habitat) depuis l'arrêté en vigueur du 04/05/2007. Le site s'étend sur toute la partie Ouest du territoire communal, à partir de la RD780 sans inclure le centre urbanisé.
- **Le site NATURA 2000 (FR5310086) « Golfe du Morbihan »**, correspondant à une zone spéciale de conservation (Directive Oiseaux) depuis l'arrêté en vigueur du 30/07/2004. Le site, qui s'étend sur plus de 9 500 hectares, longe une partie du territoire communal sur sa frange Nord.

Les trois ZNIEFF :

- **Une ZNIEFF de type 1 (5300015664) : « Marais de Séné »**. Le périmètre de cette ZNIEFF s'inscrit en partie au Nord du territoire communal de Le Hézo.
- **Une ZNIEFF de type 1 (5300030143) : « Landes de Lezuis »**. Le périmètre de cette ZNIEFF est localisé dans la partie Sud de la commune.
- **Une ZNIEFF de type 1 (530030184) : « La Garenne »**. Le périmètre de cette ZNIEFF est localisé dans la partie Nord de la commune, au Nord du centre-ville de Le Hézo.



Plus précisément, la situation du secteur 2AU de Kerfontaine par rapport aux zones Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II est la suivante :

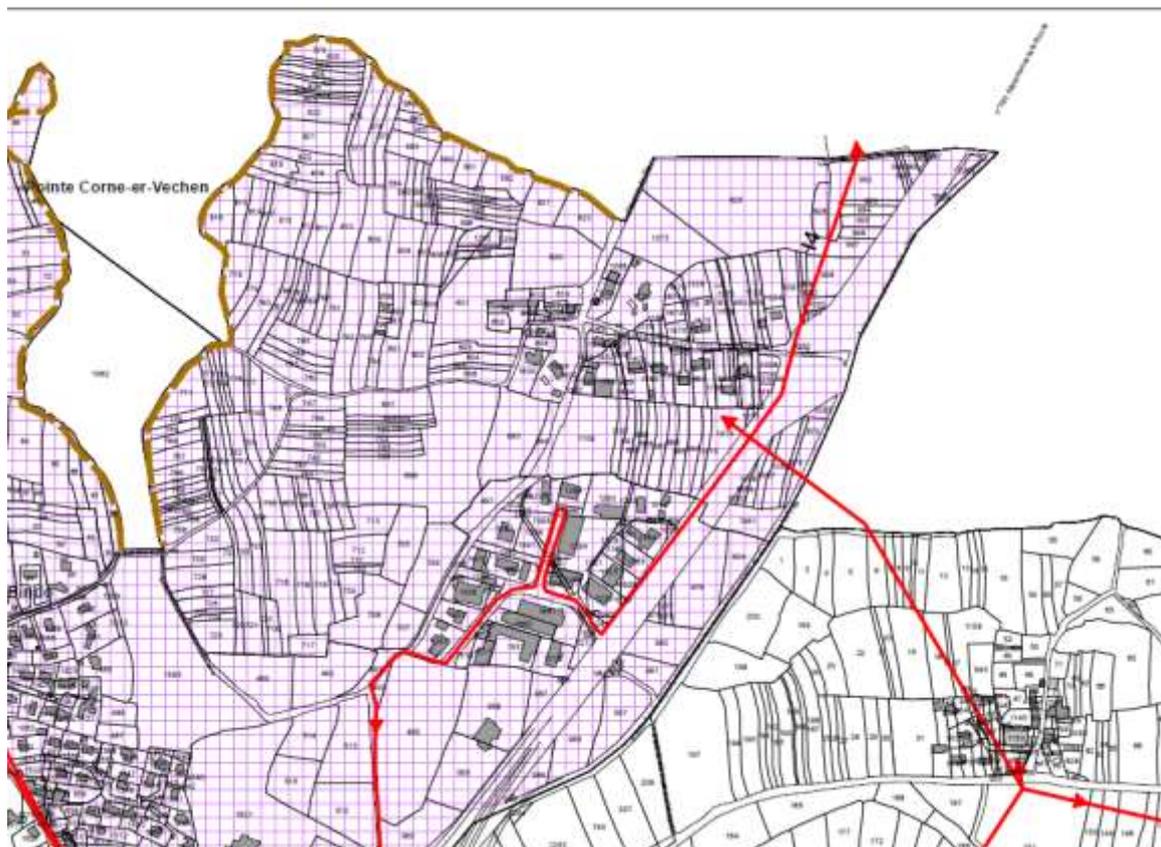
Distance la plus proche à vol d'oiseau entre le secteur à ouvrir à l'urbanisation et les zones de protection	Distance la plus proche par rapport au Secteur 2AU de Kerfontaine*
Site Natura 2000 « Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuiz »	85 mètres à l'ouest du secteur 2AU*
Site Natura 2000 « Golfe du Morbihan »	100 mètres au nord du secteur 2AU*
ZNIEFF « Marais de Séné »	210 mètres au nord du secteur 2AU*
ZNIEFF « Landes de Lézuis »	1,3 kilomètre au sud du secteur 2AU*
ZNIEFF « La Garenne »	180 mètres au nord du secteur 2AU*

* Distances mesurées à partir de Géoportail.

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation par la présente procédure est situé en prolongement de l'enveloppe urbaine et en-dehors des zones de protection listées précédemment (cf. photos aériennes ci-après). Il a un usage agricole : il s'agit d'une parcelle régulièrement labourée. La présence d'une zone humide sur la zone cultivée avait été détectée dans le cadre de l'inventaire des zones humides de 2010. Un nouvel inventaire a été réalisé au cours du mois de novembre 2018 concluant à la disparition de la zone humide (Cf. « c) Cycle de l'eau » page 23 du présent dossier). Le statut de culture de cette parcelle limite effectivement grandement l'intérêt floristique et faunistique du secteur. Aucune incidence notable prévisible n'est à attendre de la Modification du PLU sur les sites NATURA 2000 riverains au titre des espèces ou des habitats protégés.

Le site inscrit :

- « **Golfe du Morbihan** ». Le périmètre de la zone 2AU est situé dans le périmètre du site inscrit.



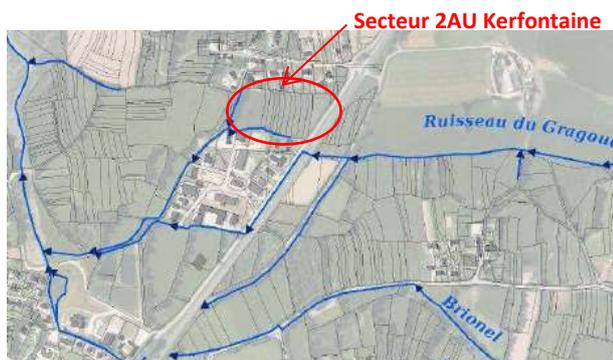
Légende

-  AC2 - Site inscrit du Golfe du Morbihan
-  AS2 - Servitude de protection des établissements ostréicoles et des gisements naturels d'huîtres et de coquillages (sur tout le territoire de la commune, non représentée)
-  I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
-  EL9 - Servitude de passage des piétons sur le littoral

c) Cycle de l'eau

Un inventaire communal des zones humides avait été réalisé dans le cadre de la révision du PLU de Le Hézo approuvé en février 2014.

Cet inventaire avait mis en évidence la présence d'une zone humide sur la frange Ouest du secteur 2AU de Kerfontaine. L'OAP du secteur rappelle que sa limite sera à préciser dans le cadre de l'aménagement opérationnel du site.



Une étude de terrain a été menée le 15 novembre 2018 par Ouest Am'. Il ressort de cette étude que :

Sur le plan floristique, le secteur ne constitue pas une zone humide. La végétation n'est pas spontanée et l'analyse de terrain permet de caractériser la présence/absence de zone humide.

Via l'étude pédologique, la parcelle constitue une prairie enfrichée qui succède à un labour. Le milieu est probablement géré par fauche ou broyage depuis environ 5 ans. La zone est donc fortement influencée par les activités anthropiques, la végétation ne peut être considérée comme spontanée. **Ainsi, sur le plan pédologique, il ne constitue pas non plus une zone humide car les horizons rédoxiques n'apparaissent clairement qu'après 25 cm.**



Au final, les sols inventoriés sur l'aire d'étude ne sont pas hydromorphes. La zone est donc « non humide » au sens de la réglementation actuelle selon les critères relevés en novembre 2018. Les abords de la zone 2AU ne comprennent pas de cours d'eau inventorié.

- Les eaux usées

La commune de Le Hézo est raccordée à la STEP de Kergorange, située sur la commune de Sarzeau, au Sud du territoire communal. Le zonage d'assainissement annexé au PLU situe ce secteur en dehors du zonage d'assainissement collectif car les études en cours à l'époque sur les conditions de desserte du réseau d'assainissement collectif n'étaient pas finalisées. **Il n'en demeure pas moins qu'aujourd'hui ce secteur devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif.**

L'assainissement collectif est effectivement présent sur la rue qui borde la frange Ouest du secteur à ouvrir à l'urbanisation.

- **L'eau potable**

Le secteur 2AU de Kerfontaine est situé à proximité du réseau AEP de la commune mais nécessite néanmoins une prolongation du réseau en cœur de zone.

d) **Paysages & patrimoine**

La commune de Le Hézo est située à l'articulation de deux types de paysages morbihannais : une ambiance littorale sur toute la frange Nord et Ouest de la commune par la présence du golfe du Morbihan et les paysages agricoles, principalement présents à l'est de la RD780.

La zone 2AU appartient à cette seconde unité des paysages agricoles du fait de son usage actuel, même si elle est enserrée entre la zone d'activité et le village de Kerfontaine et si la pente du terrain est orientée vers l'ouest, vers le golfe :

Le secteur 2AU de Kerfontaine, se situe en continuité au Nord du tissu urbanisé de la commune. Dans son environnement proche, le site est bordé à l'Est par la route départementale n°780 qui relie Noyal et la RN165 au Nord et Sarzeau au Sud en traversant le bourg de Le Hézo. Le secteur est bordé au Sud par la zone artisanale qui prolonge le bourg le long de la RD 780, et au Nord par le village de Kerfontaine, composé d'un tissu relativement dense et classé Nh. L'Ouest du secteur est caractérisé par des parcelles agricoles classées Azh, correspondant à des parcelles destinées à la protection des zones humides inventoriées dans le PLU en vigueur et constituent l'interface avec le paysage du golfe.

Cette interface est marquée par la présence de haies qui bordent le chemin allant de Kerfontaine au bourg en passant par la zone artisanale. Ce chemin borde la zone 2AU. La végétation crée un écran paysager qui réduit très fortement les co-visibilités du site avec le golfe : la déclivité entre la RD 780 et le golfe est ici inférieure à 2% facilitant ainsi le rôle d'écran visuel du bocage.

Le site se situe en dehors des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation identifiés au titre de la loi « littoral ». Il s'inscrit dans l'espace proche du rivage dont la limite est représentée par la RD 780 . Cette limite a fait l'objet d'une justification par les services de l'Etat, rappelée dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2014 (pages 89 à 96).

Le PLU approuvé précise les modalités de gestion du caractère limité de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

« Les secteurs 1 AUa du centre-bourg et 2 AU du Poulho et de **Lann Vrihan** sont situés dans l'espace proche du rivage, en continuité directe de l'agglomération. Ces trois secteurs 1 AUa et 2 AU comprennent respectivement des surfaces restreintes à l'échelle de l'agglomération du Hezo (1,31 ha, 1,47 ha, 1,71 ha). De surcroît, des règles d'urbanisme de la zone 1AUa (celles de la zone 2AU seront précisées lors de leur ouverture à l'urbanisation) ont fixées en termes de hauteur maximale et d'emprise au sol dans ces secteurs, garantissant une maîtrise de l'urbanisation et une intégration avec le tissu urbain environnant. La protection de la végétation des abords de ces secteurs atténuera leur impact paysager. »

Il est prévu de maintenir les règles de la zone 1AU dans le secteur de Kerfontaine et par conséquent d'y mettre en œuvre les principes d'une urbanisation limitée telle que prévue dans le PLU de 2014 à travers le règlement de la zone 1AU.

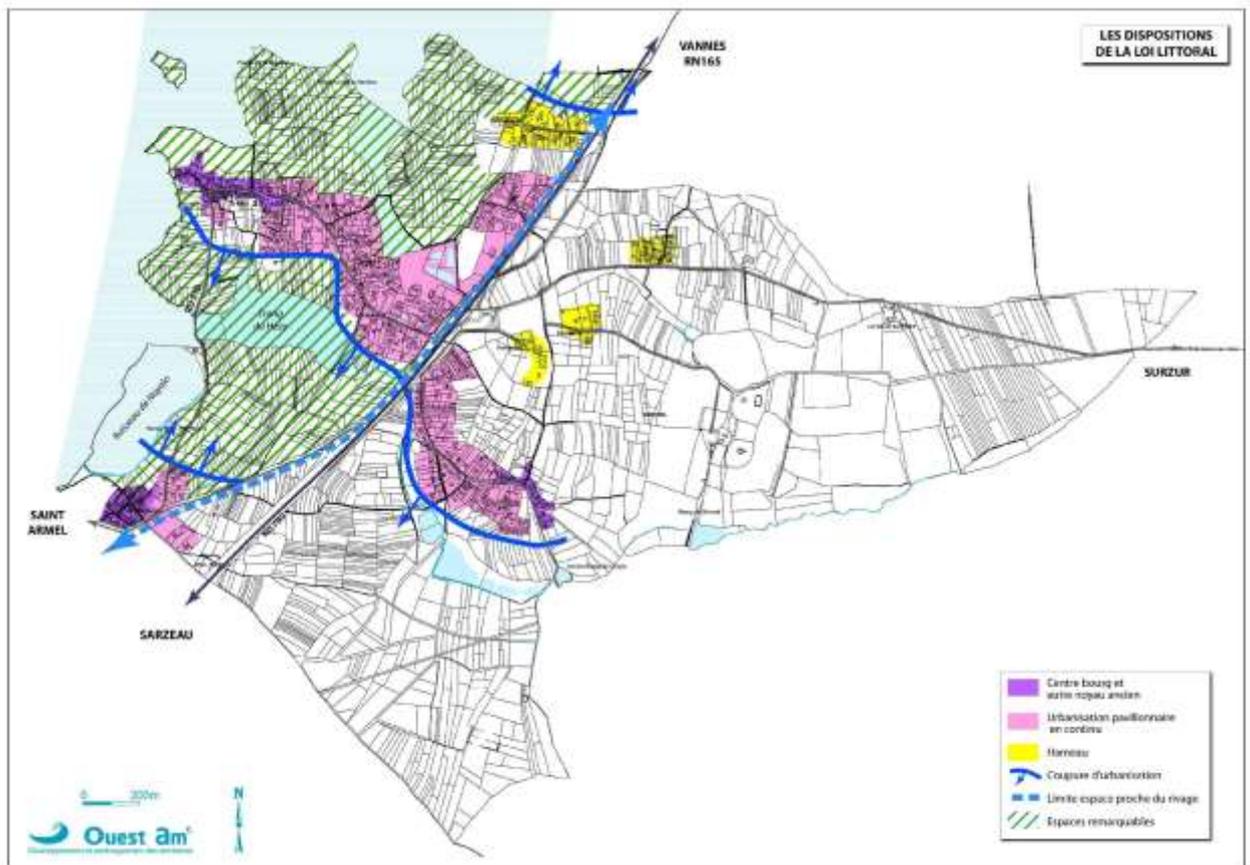


En haut à gauche : la partie Est du secteur 2AU de Kerfontaine, depuis la rue de Lann Vrihan (RD780).

En haut à droite : la partie Sud du secteur de Kerfontaine, depuis la RD780 donnant sur la zone artisanale au Sud du secteur 2AU.

En bas à gauche : la partie Nord du secteur 2AU depuis la RD780 donnant sur le village de Kerfontaine.

La présence d'une haie haute et fournie sur la frange Ouest du secteur 2AU de Kerfontaine bloque tout point de vue depuis cette parcelle sur le golfe.



e) Les Risques naturels présents sur la commune

Les risques recensés sur la commune sont consultables sur le site georisques.gov.fr.

La commune n'est pas soumise à un plan de prévention des risques. Mais elle est incluse dans le Programme d'Action de Prévention des Inondations du bassin de la Vilaine 2012-2018, ce dernier est aujourd'hui en phase de reconstruction pour son application durant la période 2020-2025. La phase de consultation du public sur le projet de PAPI Vilaine 2020-2025 s'est déroulée du 15 avril au 8 mai 2019. Ce dossier a été présenté au Comité Syndical de l'EPTB Vilaine le 17 mai 2019 puis à la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine en juin 2019, en vue d'une instruction par les services de l'Etat entre juillet 2019 et début 2020. A ce titre, des mesures ont été prises dans le PLU approuvé en 2014, anticipant des phénomènes exceptionnels tels que la tempête Xynthia.

▪ Le risque sismique

Il est présent comme sur l'ensemble des communes du département. La commune est classée en zone d'aléa sismique faible (zone 2). Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.



▪ Risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation, le risque d'inondation fluviale et elle fait partie des communes ayant déjà eu un arrêté de catastrophe naturelle.

▪ Risque submersion marine

La commune est soumise au risque de submersion marine : suite à la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 et à la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte de la submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux, les cartes de zones basses de submersions marines ont été affinées. Pour la commune de Le Hézo, il ressort que l'essentiel de la coté est concernée par un aléa faible à moyen. En revanche les abords de l'étang de Le Hézo et l'anse de Poulho sont concernés par l'aléa fort.

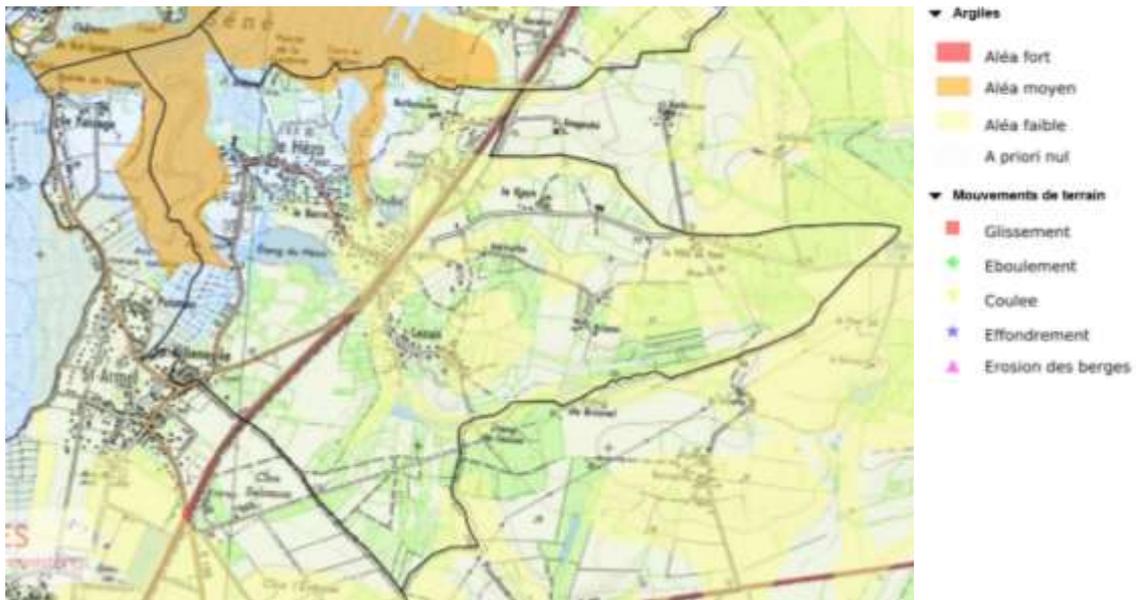
Concernant le risque de submersion et rupture de digue lié à l'étang du Moulin et de Villeneuve, le risque est quasi nul du fait des vasières peu fréquentées et préservées de toute urbanisation en aval.

▪ **Le risque météorologique**

La commune est concernée par le risque météorologique, comme l'ensemble des communes du département.

▪ **Le risque mouvement de terrain**

La commune est concernée par le risque mouvement de terrain. Elle s'inscrit dans la catégorie aléa faible sur la plus grande partie de son territoire, mais la partie Nord-Ouest du territoire, notamment sur les franges communales, est classée en aléa moyen.



Source : Géorisque.gouv.fr

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrains	25/10/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

f) **Les risques technologiques**

Aucune ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) n'est identifiée sur la commune de Le Hézo.

▪ **Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD)**

Le territoire de Le Hézo est concerné par le risque TMD route en raison de la présence d'une route considérée « à grande circulation » selon le DDRM du Morbihan : Le tracé de la RD780 traverse la commune selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest qui évite l'agglomération de Le Hézo. On note que la RD780 longe notamment la frange Est du secteur à ouvrir à l'urbanisation. **Mais les aménagements de sécurité réalisés sur la RD 780 au niveau de tous les carrefours, permettent effectivement de dissocier le trafic de transit du trafic de proximité lié au nouveau quartier d'habitat.**

2.2.6.5 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Seuls sont cités les documents liés à la présente procédure de Modification du PLU et avec lesquels le PLU doit être compatible.

a) Le PLH 2016-2021 de Vannes Agglomération

Golfe du Morbihan-Vannes agglomération, s'est dotée d'un programme local de l'habitat depuis 1996. L'actuel PLH, adopté en décembre 2015, s'applique sur la période 2016-2021, et a pour objectif de permettre à chacun l'accès à un logement correspondant à ses besoins.

Ce PLH s'inscrit dans le prolongement des actions menées jusqu'à présent, notamment en termes de production de logement social. Cependant, une attention particulière a été portée à la production variée et adaptée de logements à l'ensemble des besoins et aux évolutions démographiques.

Les orientations du PLH sont les suivantes :

- 1. Produire les logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire*
- 2. Organiser les moyens de production de l'offre*
- 3. Poursuivre et accentuer une politique foncière publique, afin de favoriser le renouvellement urbain*
- 4. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale abordable et adaptée*
- 5. Diversifier l'offre de logements*
- 6. Préserver la qualité de vie*
- 7. Mobiliser et entretenir le parc ancien*
- 8. Répondre aux besoins des publics spécifiques :*
- 9. Observer et évaluer la politique publique de l'habitat*

Il fixe notamment une moyenne annuelle de construction de l'ordre de 8 logements par an pour la commune.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kerfontaine vise à satisfaire la mise en œuvre de ces objectifs et notamment à maintenir une offre en logements pour l'accueil des ménages, une fois les lotissements du Bois Rohic et du Village terminés.

b) Le SCOT de Vannes Agglomération

La révision du SCOT de Vannes Agglomération Golfe du Morbihan a été adoptée le 15 décembre 2016.

Les orientations du SCOT sont les suivantes :

1. Programmation et organisation du développement

ORIENTATION 1.1: Affirmer le rôle des pôles urbains et bassins de vie dans le réseau multipolaire de Vannes aggro pour renforcer l'accessibilité aux différents niveaux de services

ORIENTATION 1.2 : Déployer un réseau de mobilité globale pour une fluidité accrue et durable des déplacements dans Vannes aggro et sur l'axe Sud breton

ORIENTATION 1.3: Promouvoir une offre de logements équilibrée et accessible

ORIENTATION 1.4: Mettre en œuvre un urbanisme de proximité et durable

2. Gestion durable des ressources environnementales soutenant l'adaptation au changement climatique

ORIENTATION 2.1: Conforter les échanges écologiques littoral/arrière-pays et leur diffusion dans les espaces urbains pour une qualité de vie et des ressources enrichies

ORIENTATION 2.2: Valoriser les patrimoines et spécificités des espaces maritimes et continentaux

ORIENTATION 2.3: Organiser une gestion des ressources et pollutions contribuant au renouvellement de la capacité d'accueil du territoire sur le long terme

ORIENTATION 2.4: Lutter contre le changement climatique en agissant sur la vulnérabilité énergétique du territoire

3. Mise en œuvre de la stratégie économique

ORIENTATION 3.1 : Préserver et développer les activités primaires et accompagner l'accomplissement de leur potentiel en protégeant les ressources et l'accès aux espaces qu'elles valorisent

ORIENTATION 3.2 : Développer les fonctions tertiaires et supérieures du Cœur d'Agglomération

ORIENTATION 3.3: Réintroduire et développer les fonctions économiques dans le tissu urbain

ORIENTATION 3.4 : Affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité du territoire et d'urbanité

ORIENTATION 3.5 : Mettre en œuvre de l'agilité économique par une offre foncière et immobilière en parc d'activités de haute qualité accessible, évolutive et adaptable dans le temps aux besoins renouvelés des entreprises

ORIENTATION 3.6 : Organiser la diffusion d'un tourisme durable qui étend la destination « Golfe du Morbihan » et soutient les autres fonctions économiques et de service du territoire

ORIENTATION 3.7 : Accompagner les mutations technologiques en lien avec la gestion énergétique de demain

Sans compromettre la mise en œuvre des autres orientations, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kerfontaine répond en particulier aux orientations suivantes :

1. Programmation et organisation du développement

ORIENTATION 1.3: Promouvoir une offre de logements équilibrée et accessible

ORIENTATION 1.4: Mettre en œuvre un urbanisme de proximité et durable

2. Gestion durable des ressources environnementales soutenant l'adaptation au changement climatique : toutes les orientations

L'ouverture à l'urbanisation est motivée par le fait que la capacité d'accueil facilement mobilisable, en dehors des deux lotissements en cours, est de l'ordre de 14 à 15 logements à réaliser sur des terrains de type dent creuse dont l'échéance de mise sur le marché n'est cependant pas maîtrisée. **Les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante sont donc limitées.**

La densité brute de l'opération d'aménagement à réaliser sur la zone est précisée dans l'OAP, elle est de 20 logements minimum par hectare, renforçant l'intensité urbaine de le Hézo. Cela permet de maintenir une capacité d'accueil en logements, d'inciter au renouvellement des formes urbaines et donc de favoriser la diversification de la typologie des logements autres que le pavillonnaire classique.

Le secteur s'inscrit en continuité de l'agglomération qui s'est renforcée avec la confortation de la zone artisanale que la zone 2AU prolonge.

c) Le SDAGE et SAGE « Golfe du Morbihan et ria d'Etel »

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté le 4 novembre 2015.

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La Commune de Le Hézo est située dans le périmètre SAGE « Golfe du Morbihan et ria d'Etel » qui s'étend sur 1 330 km² et couvrant 67 communes dont 41 entièrement intégrées et 26 partiellement. Le périmètre du SAGE concerne près de 20% du département du Morbihan et 37% de la population morbihannaise. La structure porteuse du SAGE est le Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal qui assure l'animation de la CLE. Le territoire du SAGE Golfe du Morbihan – Ria – d'Etel est situé à l'interface terre-mer et englobe la majeure partie du littoral morbihannais.

L'élaboration du SAGE est en cours. Après l'installation de la Commission Locale de l'Eau en septembre 2012, l'état des lieux a été validé par le CLE le 14 mars 2014. Le 17 février 2015, le CLE a validé, à l'unanimité, la phase de diagnostic. La CLE a validé le scénario tendanciel en novembre 2015. La stratégie a été validée le 18 novembre 2016.

Les enjeux du SAGE portent sur les aspects qualitatifs et quantitatifs. A l'échelle de Le Hézo, les enjeux portent sur la préservation de la qualité de l'eau en particulier du fait de l'interface directe avec la rivière de Noyal, et les usages conchylicoles du golfe.

2.2.6.6 PORTEE ET JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

La présente Modification vise à apporter des évolutions au sein du tissu urbain (emplacements réservés, modifications du règlement), un changement de destination et une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU située au Nord du centre-bourg en vue de la classer en secteur 1AU et de la doter d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation entraîne une modification du règlement graphique (zonage). Le règlement applicable sera celui de la zone 1AU du PLU en vigueur.

Les zones 1AU identifiées au PLU en vigueur sont aujourd'hui réalisées ou en cours de réalisation. La zone 2AU retenue pour l'ouverture à l'urbanisation, et choisie parmi les deux identifiées dans le PLU de 2014, est localisée au Nord du bourg de Le Hézo, au Nord de la zone artisanale. Elle est dénommée « secteur 2AU de Kerfontaine » dans le présent dossier.

L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau secteur est justifiée compte tenu de l'absence de secteur à urbaniser encore disponible sur le bourg et de la mobilisation des gisements fonciers en zone urbaine. Ainsi, l'offre foncière apparaît limitée sur le court et moyen terme. Elle a été évaluée à 14 logements en dents creuses, auxquels s'ajoutent les lots non vendus ou réservés des lotissements en cours soit 5 logements, pour **un total de 19 logements**.

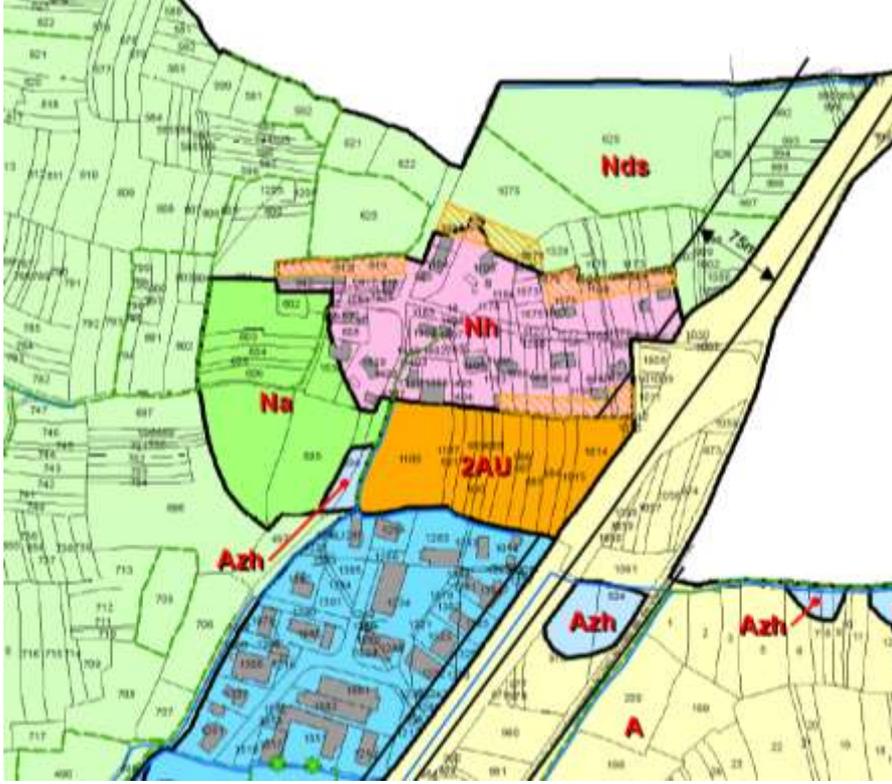
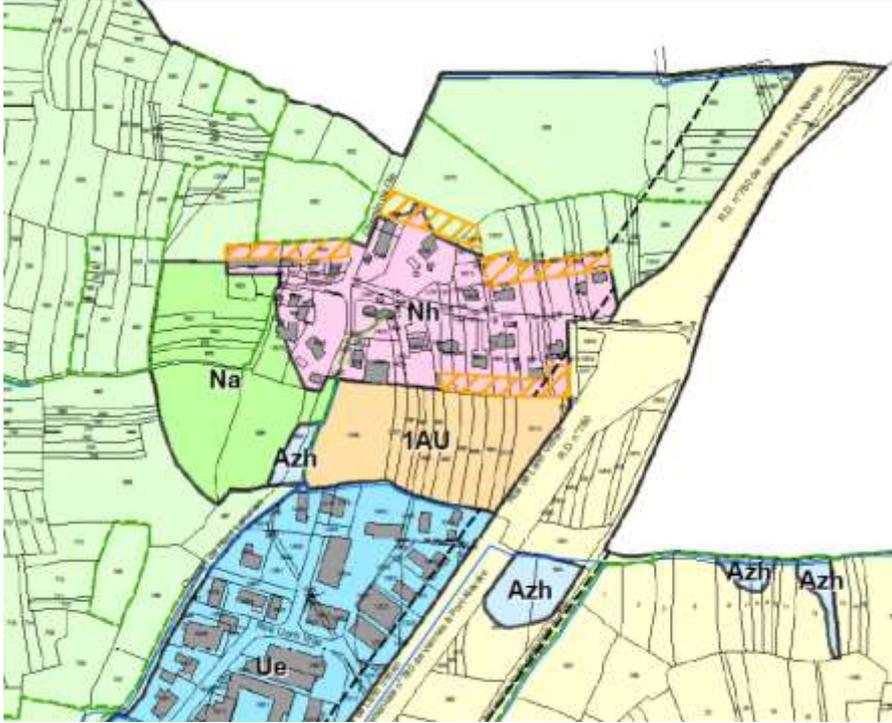
Il apparaît donc nécessaire de poursuivre le renouvellement de l'offre en logements nouveaux en ouvrant à l'urbanisation un secteur prévu au PLU de 2014 pour permettre l'accueil de jeunes ménages sur la commune.

Le secteur situé en entrée Nord du bourg, a été retenu car il est facilement mobilisable en termes de foncier et techniquement opérant en termes de raccordement aux réseaux.

Cette ouverture à l'urbanisation vise également à fluidifier l'offre et donc à éviter les « à-coups » de production qui entraînent ensuite un sous dimensionnement des équipements.

a) Evolution du zonage

Au final, le zonage évoluera de la manière suivante :

<p>Avant Modification (PLU de 2014)</p> <p>➤ Extrait du Plan de zonage actuel</p>	
<p>Après Modification</p> <p>➤ Extrait du nouveau Plan de zonage</p>	

Le bilan des surfaces évolue de la manière suivante :

Zones	PLU de 2014 (surfaces en ha)	Modification (surfaces en ha)	Différence (surfaces en ha)
ZONES URBAINES	47.65	49.66	+2.01
ZONES A URBANISER	5.19	3.18	-2.01
Dont 1AU	2.01	1.71	-0.3
Dont 2AU	3.18	1.47	-1.71
ZONES AGRICOLES	285.07	285.07	0
ZONES NATURELLES	156.42	156.42	0
TOTAL	494.33	494.33	0

b) Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en place sur le secteur. **L'objectif de la modification de cette OAP est de renforcer l'intégration des enjeux environnementaux : connexions douces et automobile au réseau viaire existant, intégration paysagère, utilisation économe du foncier, prise en compte des nuisances sonores en particulier.** Elle est développée dans le sous dossier relatifs aux pièces réglementaires modifiées.

2.2.6.7 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

a) Incidences notables prévisibles sur l'environnement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU constitue l'évolution susceptible de générer le plus d'incidences sur l'environnement compte tenu des modifications d'occupation du sol qu'elle va apporter. Ces incidences sont évaluées ci-après :

Thématiques	Etat initial de l'environnement	Effets de l'évolution envisagée	Caractérisation des incidences notables prévisibles
Sols/sous-sols	Parcelles agricoles	Artificialisation du sol	Incidences certaines mais à relativiser compte tenu du faible prélèvement (1.64% de la SAU de l'exploitation concernée par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU)
Milieux naturels & biodiversité Natura 2000	Parcelles agricoles Faibles potentialités écologiques	Artificialisation de parcelles sans potentialité notable en termes de biodiversité	Pas d'incidences notables prévisibles , au regard de l'occupation du sol (parcelle agricole exploitée) et de la superficie concernée.
Cycle de l'eau	Pas de zone humide sur le secteur 2AU de Kerfontaine.	Augmentation potentielle de l'imperméabilisation Réduction du potentiel d'infiltration	Les dispositions devront être prises afin de ne pas générer d'effet notable sur la qualité des eaux rejetées dans le milieu (eau usées et eaux pluviales) Absence d'incidences notables prévisibles dans la mesure où les mesures d'accompagnement sont prévues dans le projet (raccordement au réseau eaux usées, rétention et traitement des eaux pluviales)
Risques naturels et technologiques	Pas de risque inventorié à proximité du secteur 2AU de Kerfontaine. L'étang de Le Hézo est suffisamment éloigné des habitations.	Renforcement de la population dans l'agglomération	Absence d'incidences notables prévisibles
Paysages & patrimoine	Parcelles agricoles	Urbanisation de parcelles agricoles	Evolution notable du paysage par extension de l'agglomération dans un paysage d'ambiance rurale, supposant de mettre en place des modalités d'insertion paysagère Absence d'incidences notables prévisibles dans la mesure où les mesures d'accompagnement sont prévues dans les OAP (traitement des lisières par des plantations, en particulier la façade sur la rue de Lann Vrihan) Faible impact paysager car l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'empêche aucun point de vue sur le golfe qui sont déjà inexistant de par la localisation d'une haie haute et fournie sur la frange Ouest du secteur.
Qualité de l'air	/	Renforcement de la population dans le bourg	Limitation des incidences sur le plan des déplacements (et donc de la production de gaz à effet de serre) par les continuités douces, la mutualisation possible des stationnements

			Incidences positives (mais très mesurées)
Energie	/	Renforcement du parc de logements en continuité du bourg	Limitation des incidences sur le plan des déplacements Adaptation du parc de logements à la maîtrise des besoins énergétiques Incidences positives (mais très mesurées)
Déchets	/	Renforcement de la population	Allongement des trajets de collecte des déchets ménagers Absence d'incidences notables prévisibles
Environnement sonore	Présence de la RD780 et de la zone artisanale	Renforcement de la population	Retrait des constructions par rapport à la route du fait de la présence de la rue de Lann Vrihan et d'une pente inversée par rapport à la route et retrait des constructions par rapport à la zone artisanale du fait du traitement paysager d'une zone tampon. Absence d'incidences notables prévisibles

b) Conclusions et mesures d'accompagnement

Le repérage du bâtiment susceptible de changer de destination n'entraîne pas non plus d'incidence notable, considérant qu'il est situé à l'écart des secteurs d'enjeu environnemental dont il ne remet pas en cause la protection. Le changement de destination implique qu'un dispositif d'assainissement non collectif performant soit mis en place.

Aucune incidence significative sur NATURA 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente Modification, en particulier en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Les évolutions envisagées présentent des impacts sur le milieu naturel très limités liés à la conclusion de l'étude terrain de novembre 2018 indiquant l'absence d'une zone humide pédologique sur la zone 2AU de Kerfontaine.

Les incidences les plus marquantes portent sur la transformation du paysage en entrée Nord du bourg. Toutefois, la mise en place de l'OAP sur le secteur prévoira un traitement des limites de l'opération d'aménagement, facilitant ainsi son insertion paysagère entre la zone artisanale et le village de Kerfontaine et conservant l'absence de co-visibilité avec le golfe.

Afin d'anticiper les éventuelles nuisances sonores liées à la proximité de la RD780, l'organisation de l'opération d'aménagement et de programmation sera conçue de manière à minimiser l'exposition des habitants aux bruits routiers par l'orientation des constructions et notamment des pièces de vie et par la gestion des limites d'opération (écran végétal).

2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 22 juin 2018, l'ensemble du projet de modification du PLU de la commune de Le Hézo est soumis à évaluation environnementale.

Il s'agit donc de présenter les différentes incidences des modifications envisagées sur les diverses thématiques environnementales précédemment évoquées, et en cas d'incidences négatives du projet, de présenter les éléments permettant d'éviter, réduire ou compenser ces incidences négatives.

2.3.1 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

Thématique	Etat initial de l'environnement	Effets de l'évolution envisagés	Incidences notables prévisibles	Mesures d'accompagnement
Sols / Sous-sols	Parcelle agricole	Artificialisation du sol	Incidences certaines mais à relativiser compte tenu du faible prélèvement (1.64% de la SAU de l'exploitation concernée par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU)	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure , mais la prise de possession effective des terres sera à coordonner avec les périodes de récolte.
Milieux naturels et biodiversité / Natura 2000	Parcelle agricole exploitée Faible potentialités écologiques	Artificialisation de parcelles non urbanisée pour le projet en 2AU et le changement de destination ajouté	Pas d'incidences notables prévisibles , au regard de l'occupation du sol (parcelle agricole exploitée) et de la superficie concernée. Possibilité de renforcer la biodiversité à travers la préservation, voire la restauration de la zone humide et les plantations et les espaces verts du projet	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure
Cycle de l'eau	Pas de zone humide lors du dernier relevé pédologique Pas de cours d'eau à proximité Raccordement aux réseaux eau potable et d'assainissement pour le projet de Kerfontaine	Augmentation potentielle de l'imperméabilisation Réduction du potentiel d'infiltration	Les dispositions devront être prises afin de ne pas générer d'effet notable sur la qualité des eaux rejetées dans le milieu (eau usées et eaux pluviales) Absence d'incidences notables prévisibles dans la mesure où les mesures d'accompagnement sont prévues dans le projet (raccordement au réseau eaux usées, rétention et traitement des eaux pluviales)	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure
Paysages et patrimoine	Parcelles agricoles	Urbanisation de parcelles agricoles	Evolution notable du paysage par extension de l'agglomération dans un paysage d'ambiance rurale, supposant de mettre en place des modalités d'insertion paysagère Absence d'incidences notables prévisibles dans la mesure où les mesures d'accompagnement sont prévues dans les OAP (traitement des lisières par des plantations, en particulier la façade sur la rue de Lann Vrihan)	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure

Thématique	Etat initial de l'environnement	Effets de l'évolution envisagés	Incidences notables prévisibles	Mesures d'accompagnement
Risques	Pas de risques majeurs inventoriés à proximité du centre-bourg. L'étang du Hézo est suffisamment éloigné des habitations	Renforcement de la population sur l'agglomération	Absence d'incidences notables prévisibles	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure
Qualité de l'air et énergie	/	Augmentation du nombre d'habitants / des flux de déplacement / des logements sur le centre-bourg	Limitation des incidences sur le plan des déplacements (et donc de la production de gaz à effet de serre) par les continuités douces, la mutualisation possible des stationnements Incidences positives (mais très mesurées) Limitation des incidences sur le plan des déplacements Adaptation du parc de logements à la maîtrise des besoins énergétiques Incidences positives (mais très mesurées)	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure
Déchets	/	Augmentation de la population	Allongement des trajets de collecte des déchets ménagers Absence d'incidences notables prévisibles	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure
Environnement sonore	Présence de la RD780 et de la zone artisanale	Augmentation de la population	Retrait des constructions par rapport à la route du fait de la présence de la rue de Lann Vrihan et d'une pente inversée par rapport à la route et retrait des constructions par rapport à la zone artisanale du fait du traitement paysager d'une zone tampon. Absence d'incidences notables prévisibles	Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans la présente procédure

Au final, il ressort une absence générale d'incidences majeures sur l'environnement de la part du projet de modification, notamment dans le cadre du passage de la zone 2AU en zone 1AU sur le secteur de Kerfontaine.

Toutefois, il convient de préciser que ce secteur constitue le dernier secteur d'extension possible pour la commune et l'intensification de l'urbanisation doit y être recherchée d'où un objectif de densité minimum de 20 logements par hectare.

Concernant les autres objets de la modification :

Le passage en zone Ub et Uba des lotissements du Bois Rohic et du Village ne présente pas d'impacts notables puisque ces deux secteurs sont déjà urbanisés. Ils constituent donc un espace perdu pour l'agriculture et les espaces naturels.

La suppression de l'emplacement réservé n°2 n'a pas d'impact négatif sur les différentes thématiques environnementales. Au contraire, le retrait de cet emplacement réservé évitera l'artificialisation de cet espace pour la création d'un parking.

La création du nouvel emplacement réservé se fait au sein du centre-bourg. De ce fait, aucun impact notable sur les thématiques environnemental n'est à soulever.

Le repérage d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination n'a pas d'impact notable également. Il se situe en dehors des espaces à enjeux environnementaux et un système d'assainissement non collectif sera mis en place.

Enfin, les modifications du règlement écrit visent avant tout à simplifier l'application de certaines dispositions. Elles n'impactent donc pas négativement les thématiques environnementales.

2.3.2 CONCLUSION

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente Déclaration de projet.

L'Évaluation environnementale de la Modification peut donc être arrêtée à ce stade.

Les évolutions envisagées présentent **des impacts sur le milieu naturel très limités** dans la mesure où le site de projet ne présente pas de potentialités en termes de zones humides, de cours d'eau ou de bocages.

Les incidences sur la transformation du paysage vont permettre de gérer la transition entre l'agglomération et l'espace agricole.

2.4 MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Évaluation environnementale du présent dossier a été réalisée par Chantal BARBEAU, géographe-urbaniste (Ouest Am') qui a contribué à celle du PLU en vigueur et par Vincent VOETZEL concernant l'actualisation de l'inventaire des zones humides dans le périmètre de la zone 2AU.

Le *Guide de l'Évaluation environnementale des documents d'urbanisme* (publié par le Commissariat Général au Développement Durable - décembre 2011), mais aussi les compétences et l'expérience de Ouest Am' en matière d'Évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont permis de fixer la structure de l'Évaluation environnementale.

La rédaction du contenu de l'Évaluation environnementale s'est faite de manière proportionnée au regard des enjeux. L'Évaluation environnementale s'est focalisée sur l'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement, en considérant les incidences directement liées aux évolutions du PLU de Le Hézo.

2.5 INDICATEURS DE SUIVI

Les différents indicateurs de suivi pouvant être mis en œuvre dans le cadre de cette Modification sont les suivants :

- Une veille concernant la consommation foncière dû au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kerfontaine ;
- Une veille concernant le nombre de logements créés grâce à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kerfontaine et le nouvel emplacement réservé afin de voir si les objectifs du PLU et du PLH sont atteints ;
- Observer les impacts éventuels sur les milieux naturels en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kerfontaine ;
- Observation concernant la mise en place des mesures prévues par l'OAP du secteur de Kerfontaine s'agissant des paysages ;
- Observer l'évolution du nombre d'habitants afin de vérifier si les équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif sont encore suffisants pour répondre aux besoins des futurs habitants.

2.6 ANNEXE 1 : AVIS DE LA MRAE SUR LA SAISINE AU CAS PAR CAS

Lotissement Le Village (Lezuis)

