

**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

**Pièces réglementaires modifiées
Janvier 2020**

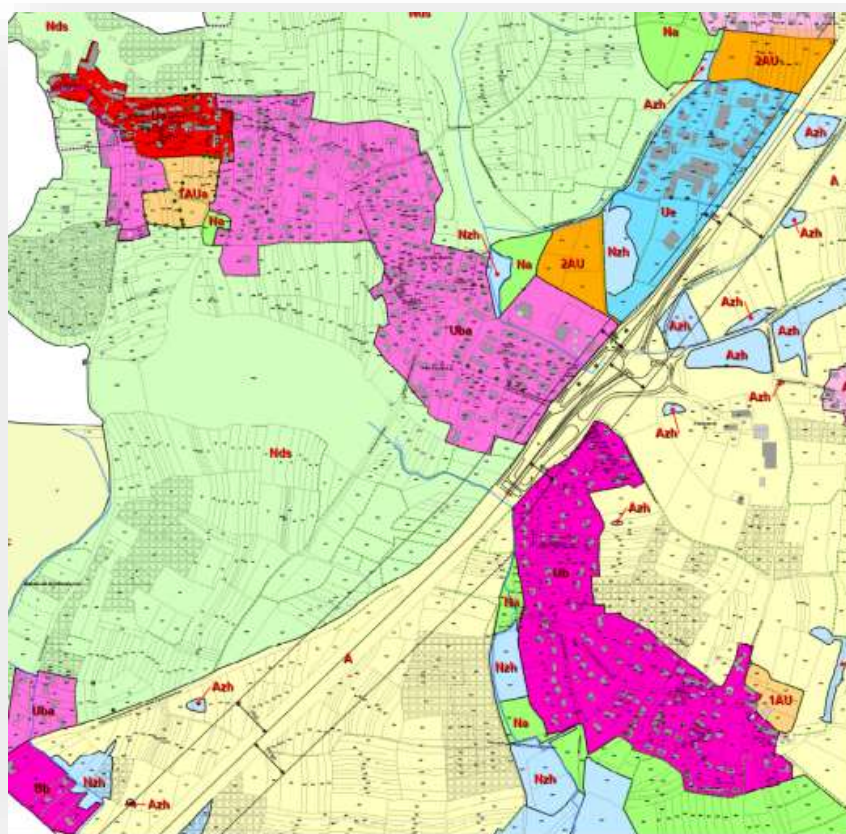


1. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

1.1 CLASSEMENT DE 1AU EN UB ET UBA

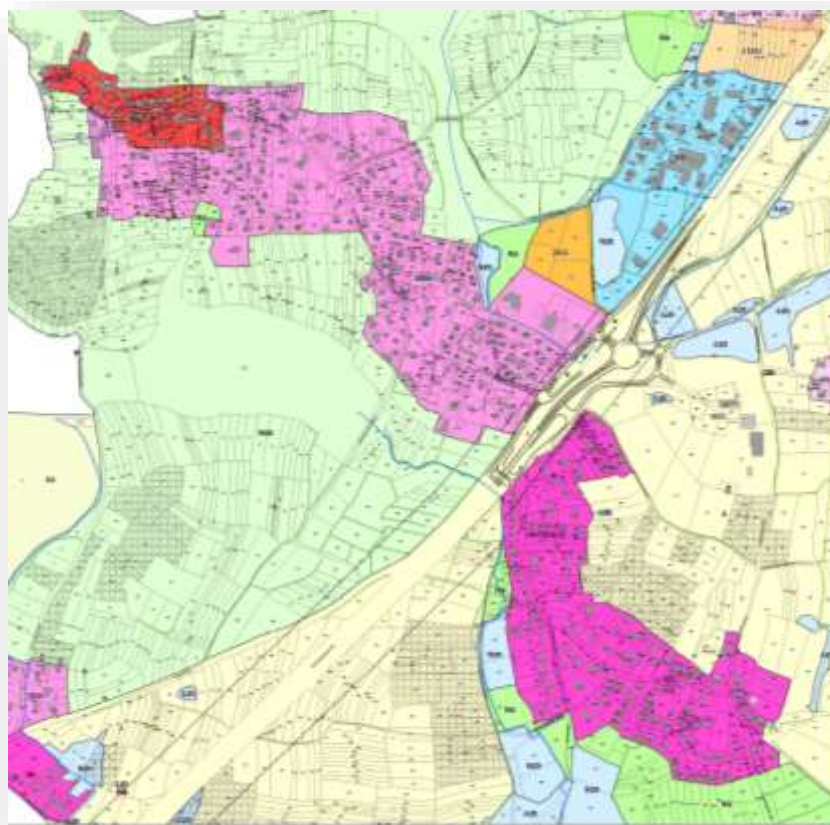
Avant Modification
(PLU de 2014)

- Extrait du Plan
de zonage
actuel



Après Modification

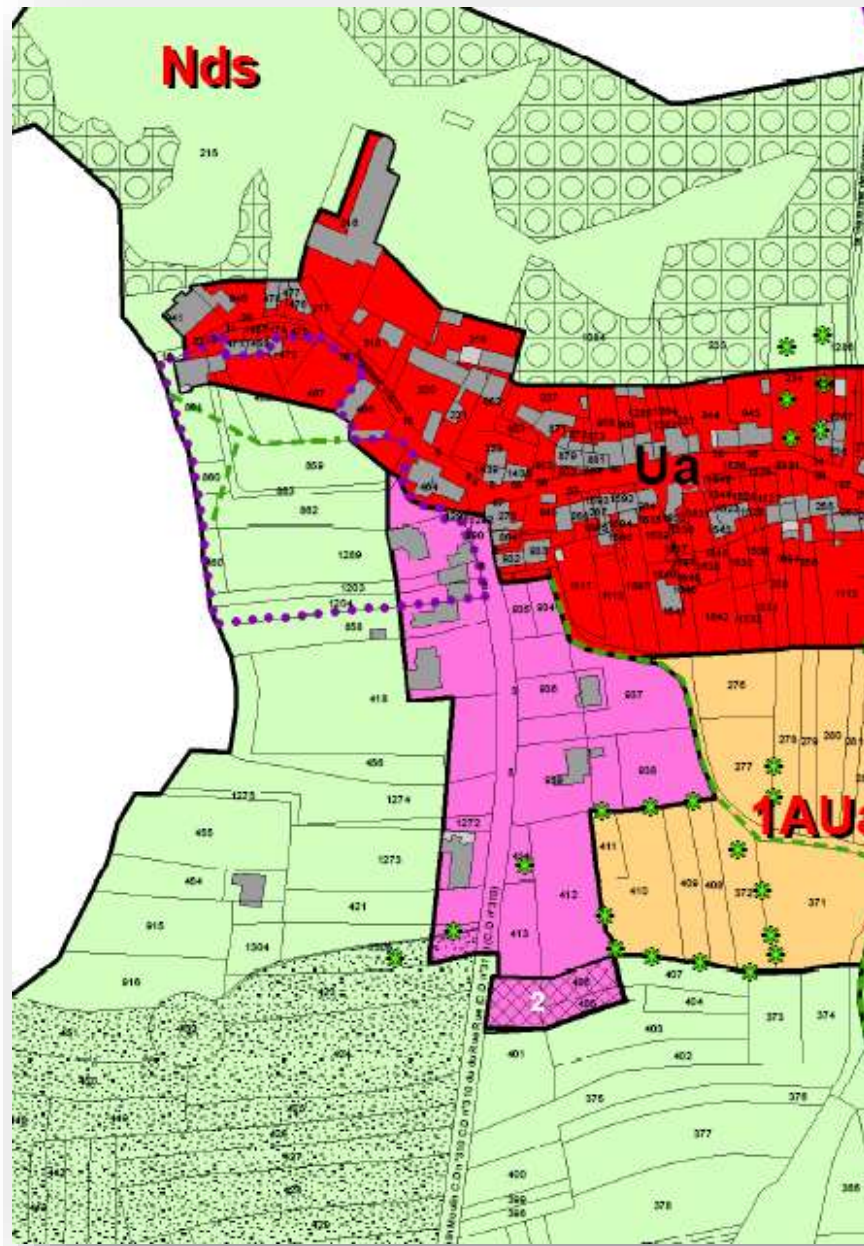
- Extrait du nouveau Plan de zonage



1.2 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

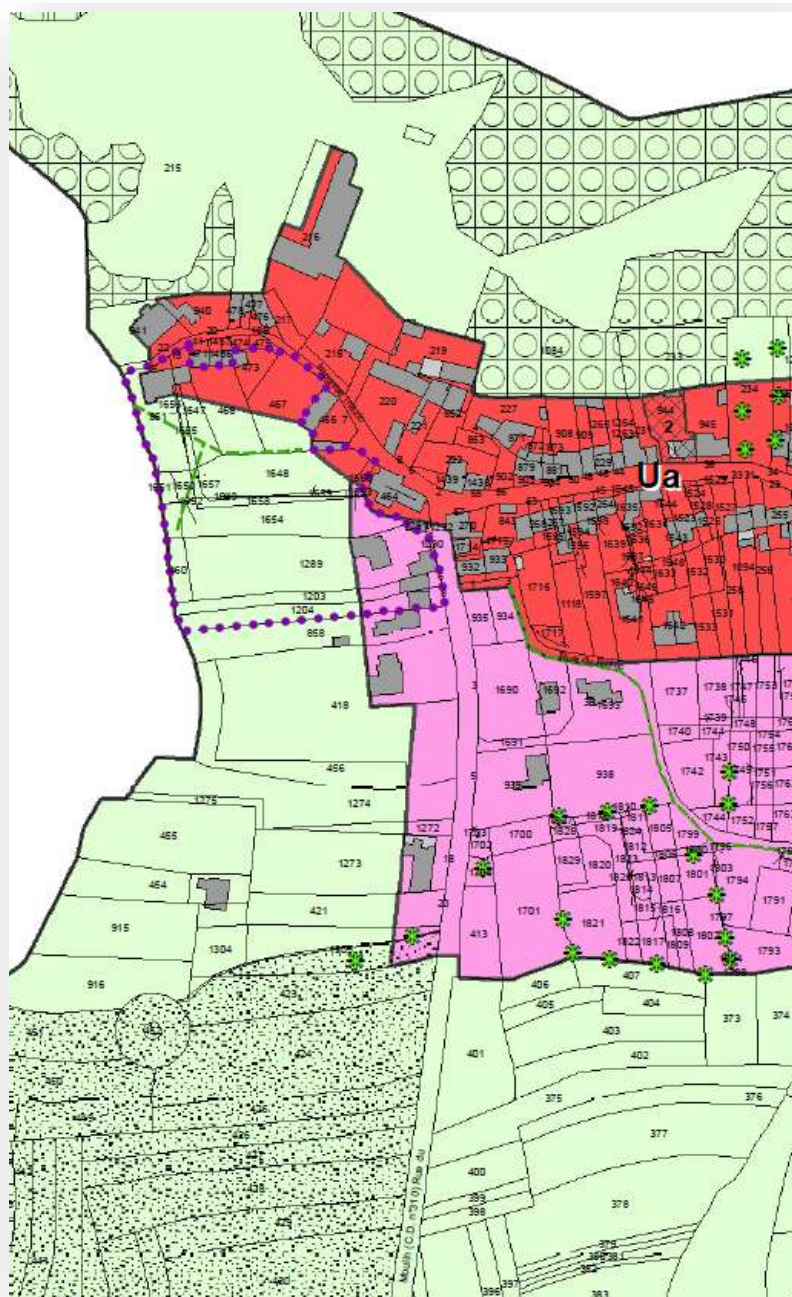
Avant Modification
(PLU de 2014)

- Extrait du Plan
de zonage
actuel

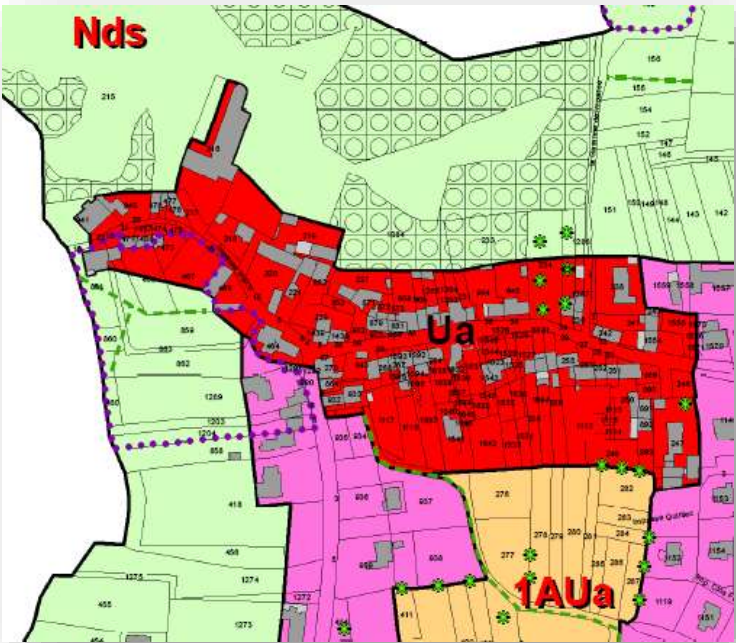



Après Modification

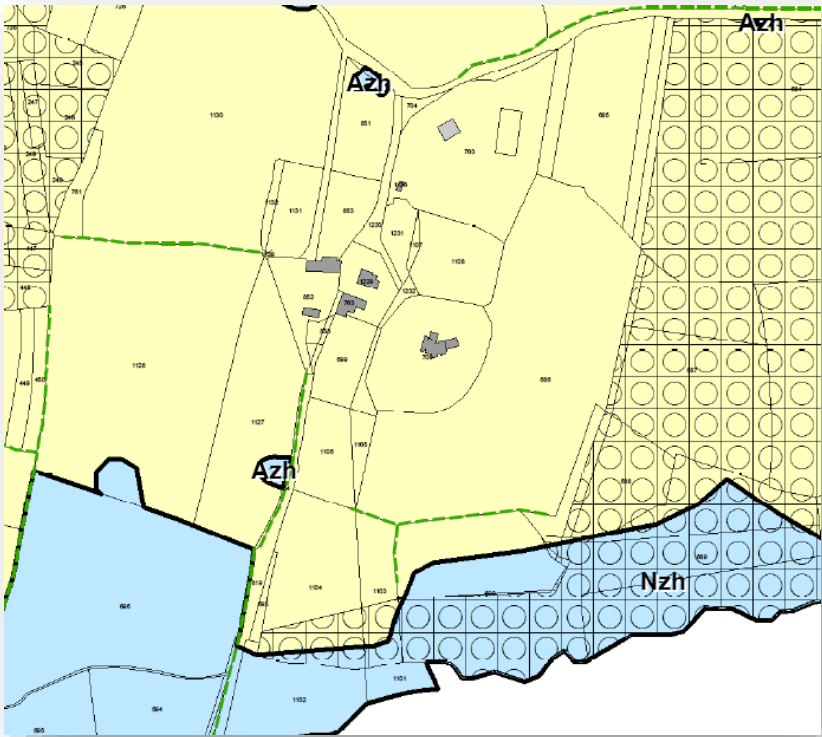

- Extrait du nouveau Plan de zonage



1.3 CRÉATION D'1 EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

<p><i>Avant Modification (PLU de 2014)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Extrait du Plan de zonage actuel</i> 	 <p>The map shows a central urban area colored red, labeled 'Ua'. To the north is a green area labeled 'Nds'. To the south and east are pink areas, one of which is labeled '1AUa'. The map includes various parcel numbers and a grid pattern in the upper right quadrant.</p>
<p><i>Après Modification</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Extrait du nouveau Plan de zonage</i> 	 <p>This map shows the same area as the previous one, but with modifications. The red 'Ua' area is still present, but there are changes in the pink '1AUa' area and the surrounding green 'Nds' area, indicating the creation of a new reserved location for social housing.</p>

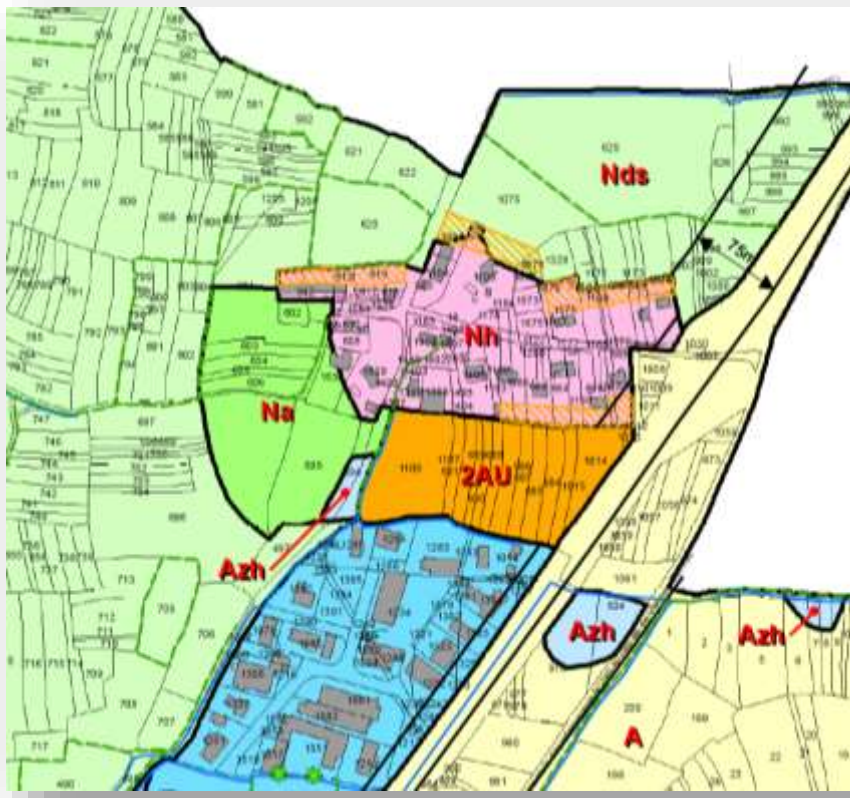

1.4 REPERAGE DE LA GRANGE DE BRIONEL POUR PERMETTRE SON CHANGEMENT DE DESTINATION

<p>Avant Modification (PLU de 2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Extrait du Plan de zonage actuel 	
<p>Après Modification</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Extrait du nouveau Plan de zonage 	

Photographies du bâtiment concerné :



1.5 OUVERTURE À L'URBANISATION

<p>Avant Modification (PLU de 2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Extrait du Plan de zonage actuel 	
<p>Après Modification</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Extrait du nouveau Plan de zonage 	

2. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ECRIT

Les modifications du règlement écrit sont repérées **en rouge** dans le texte.

Extraits du règlement en vigueur :

Deux articles sont introduits dans les dispositions générales :

14. CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierres appartenant à un type ou caractère exceptionnel et dont la typologie originelle n'a pas été trop altérée) ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont repérés au règlement graphique par une étoile rouge.

15. EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Sur les emplacements réservés repérés au plan par des croisillons bleus, les constructions autorisées sont destinées uniquement à recevoir des logements locatifs sociaux.

Les autres modifications apportées au règlement écrit sont les suivantes :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

En zone A :

-La 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.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierres appartenant à un type ou caractère exceptionnel et dont la typologie originelle n'a pas été trop altérée) ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;

- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont repérés au règlement graphique par une étoile rouge.

ARTICLE Ua, Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur au moins une des limites séparatives ~~latérales donnant sur une voie et sous réserve de ne pas prévoir d'ouverture sur les murs mitoyens.~~

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ua, Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées ~~à la section II du~~ au présent chapitre.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur au moins une des limites séparatives ~~latérales donnant sur une voie, et sous réserve de ne pas prévoir d'ouverture sur les murs mitoyens.~~

Dans les lotissements, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

ARTICLE Ah, Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur au moins une des limites séparatives ~~latérales donnant sur une voie, et sous réserve de ne pas prévoir d'ouverture sur les murs mitoyens.~~

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ua, Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Clôtures

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage côté zone U.

~~Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non,~~ les clôtures doivent répondre ~~aux types suivants~~ aux prescriptions suivantes :

En façade sur voie :

- ~~Murs bahut plein d'une hauteur maximale de 0.80 m éventuellement doublé d'une haie vive~~

- ~~• Murs parpaings enduits, parement en pierre d'une hauteur maximale de 0.80 m éventuellement doublé d'une haie vive~~
- ~~• Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage ou d'une clôture opaque sur l'espace privé et limitée à 0.50 m de hauteur.~~
- Hauteur maximale autorisée : 1.50 m

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 2.00 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

~~Les claustras ne sont admis qu'en limite séparative.~~

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°2.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Clôtures

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage côté zone U.

~~Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non,~~ les clôtures doivent répondre ~~aux types suivants~~ aux prescriptions suivantes :

En façade sur voie :

- ~~• Murs bahut plein d'une hauteur maximale de 0.80 m éventuellement doublé d'une haie vive~~
- ~~• Murs parpaings enduits, parement en pierre d'une hauteur maximale de 0.80 m éventuellement doublé d'une haie vive~~
- ~~• Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage ou d'une clôture opaque sur l'espace privé et limitée à 0.50 m de hauteur.~~
- Hauteur maximale autorisée : 1.50 m

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 2.00 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

~~Les claustras ne sont admis qu'en limite séparative.~~

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°2.

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
- Habitat collectif :	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher. - Pour les deux roues, prévoir un local clos, couvert et de plein pied
- Habitat individuel	- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements.
- Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
- Résidences de tourisme	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir - Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
- Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal	- 30 % de la surface de plancher
- Entrepôt	- 10 % de la surface de plancher
- Commerces de :	- pas de minimum
▪ moins de 150 m ²	- minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente
▪ de 150 à 300 m ² de surface de vente	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
▪ plus de 300 m ² de surface de vente	
- Bureau - services	- 60 % de la surface de plancher
- Hôtel-restaurant	- 2 places pour 8 m ² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
- Etablissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
- Etablissement d'enseignement du 2ème degré*	- 2 places par classe*
- Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface de plancher
- Piscine - Patinoire*	- 50 % de la surface de plancher
- Stade - Terrain de sports*	- 10 % de la surface du terrain
- Salle de spectacle, de réunions*	- 1 place pour 5 personnes assises
- Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
- Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme
- Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

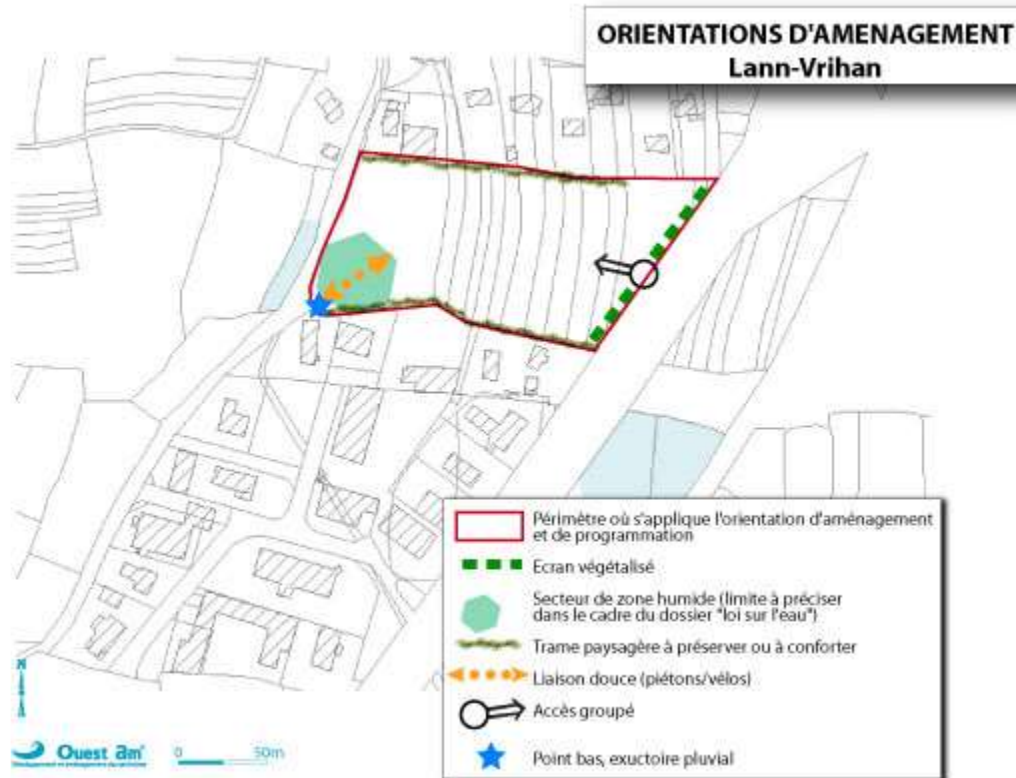
Pour les stationnements collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Pour la réalisation des places de stationnement privatives, une superficie minimale de 2.30x5 m est à prévoir.

3. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Avant Modification (PLU de 2014)

Extrait des OAP



LE CONTEXTE DU SITE :

Le site s'inscrit dans le prolongement de la zone artisanale et au sud immédiat du hameau de Kerfontaine. Il est longé par la rue de Lann Vrihan, parallèle à la route de la Presqu'île voie bruyante et classée à grande circulation.

Le site présente une pente orientée vers l'ouest. Il bénéficie de vues ponctuelles sur le golfe, bien qu'à l'ouest, le chemin de Lann Vrihan soit bordé d'une haie bocagère. Il est régulièrement cultivé.

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

2.10.1.1 LES ORIENTATIONS VALORISANT LE CONTEXTE PHYSIQUE ET NATUREL :

La préservation de la trame verte et bleue :

Le site comprend un secteur de zone humide inventoriée. Les études exigées au titre du code de l'environnement permettront de préciser sa délimitation et d'affiner les modalités de sa prise en compte dans le cadre de l'aménagement du site et notamment les conditions de la compensation de la partie qui serait artificialisée.

La gestion des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

2.10.1.2 LES ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS :

- Les dessertes automobiles n'ont pas vocation à assurer un « transit », mais uniquement à desservir les logements créés : leur dimensionnement doit être vu en conséquence : les espaces ouverts à la circulation automobile doivent être partagés avec les autres modes de déplacement. Des zones de circulation apaisées sont prévues à cet effet.
- Une continuité douce à l'appui du chemin de Lann Vrihan permet de rejoindre le bourg et notamment l'école en dehors des voies routières.

2.10.1.3 LES ORIENTATIONS EN TERMES DE LOGEMENTS ET DE MIXITE DES FORMES URBAINES :

- Une densité minimale de 20 logements par hectare est demandée. Celle-ci est compensée par l'opportunité offerte par la présence d'un bas fond humide.

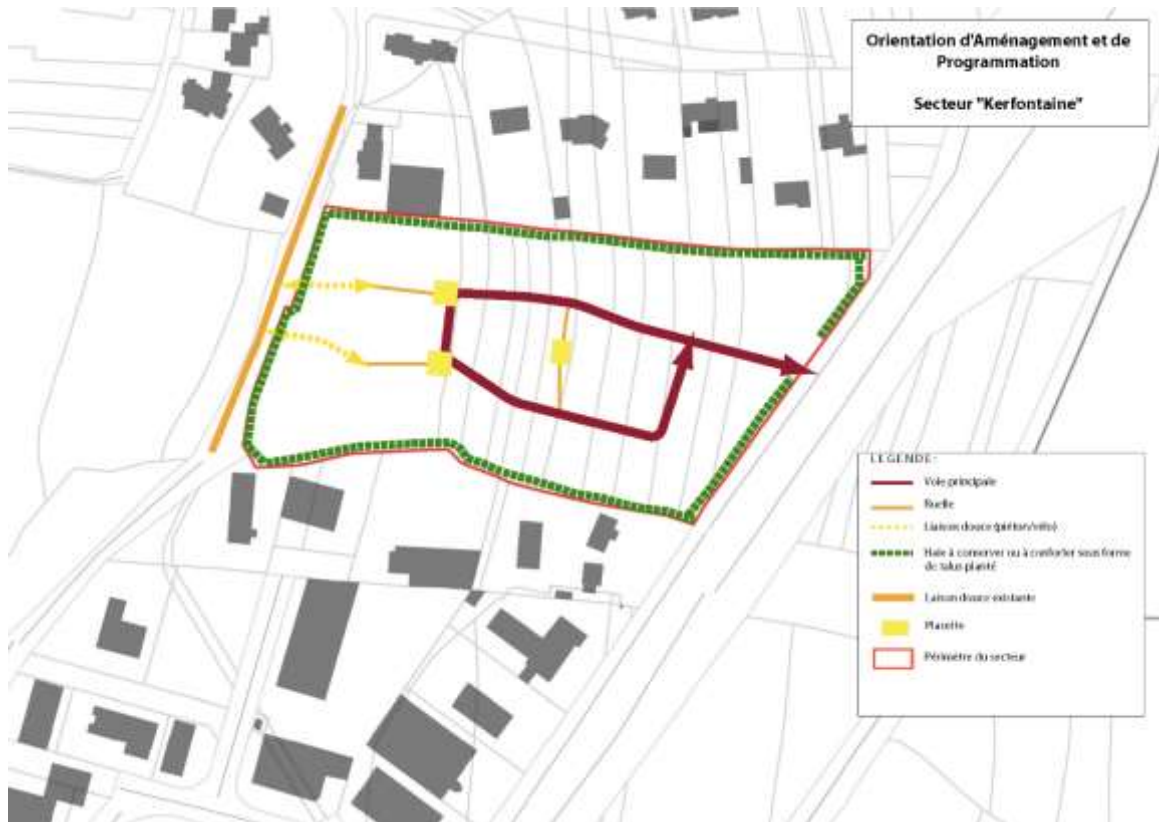
2.10.1.4 LES ORIENTATIONS EN TERMES DE PAYSAGE ET NOTAMMENT D'INSERTION VIS-A-VIS DE LA ROUTE DE LA PRESQU'ILE (RD 780) :

La façade sur la rue de Lann Vrihan doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue d'une part de favoriser l'insertion du projet et d'autre part de mettre en place une protection phonique.

La protection phonique sera conçue de manière à être économe en espace : écran végétalisé plutôt que talus planté.

La transition avec la zone artisanale sera assurée par la valorisation de la végétation existante.

Après Modification



LE CONTEXTE DU SITE :

Le site s’inscrit dans le prolongement de la zone artisanale et au sud immédiat du hameau de Kerfontaine. Il est longé par la rue de Lann Vrihan, parallèle à la route de la Presqu’île voie bruyante et classée à grande circulation.

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

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

2.10.1.5 LES ORIENTATIONS EN TERMES DE LOGEMENTS ET DE MIXITE DES FORMES URBAINES :

- Une densité moyenne de 20 logements/hectare minimum devra être appliquée à l’échelle de l’ensemble de l’opération ;

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

2.10.1.6 LES ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS :

- Une seule accroche ouverte à la circulation automobile sur la rue de Lann Vrihan est prévue pour desservir le nouveau quartier et pour relier le bourg et la RD 780 ;
- Une continuité douce traversante relie le bourg par un cheminement à l'écart de la circulation routière par l'ouest du site. La liaison vers le pôle multimodal se fait par la rue de Lann Vrihan;
- Les dessertes automobiles internes au quartier n'ont pas vocation à assurer un « transit », mais uniquement à desservir les logements créés : leur dimensionnement doit être vu en conséquence : les espaces ouverts à la circulation automobile doivent être partagés avec les autres modes de déplacement. Des zones de circulation apaisées sont prévues à cet effet.

2.10.1.7 LES ORIENTATIONS VALORISANT LE CONTEXTE PHYSIQUE ET NATUREL :

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