

**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

**Résumé non technique
Janvier 2019**



1 RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

Dès lors que le dossier est soumis à Evaluation environnementale, le Résumé non-technique a pour vocation de faciliter sa lecture à travers une synthèse facilement appréhendable.

2.8 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

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 habitants⁶.

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.

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.

2.9 ELÉMENTS DE CADRAGE

2.9.1 POPULATION ET LOGEMENTS

La commune compte **792 habitants en 2014**, contre 759 habitants en 2013 et 692 en 2008⁷. Cet accroissement est principalement porté par le solde migratoire.

⁶ Donnée INSEE.

⁷ Source : INSEE RP 2013

La commune a accueilli 33 habitants **entre 2013 et 2014**, la variation annuelle de la population entre 2013 et 2014 est de **+4,3%**.

Un phénomène de vieillissement de la population est notable entre 2008 et 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.**

La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer depuis le milieu des années 1970 pour atteindre **2,4 personnes en 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 logements 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.

Entre 2006 et 2015, le nombre de logements commencés oscille entre 2 et 15 logements par an. Au total, entre 2006 et 2015, le nombre de logements commencés est de 77, soit une moyenne de 8 logements commencés par an.

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.

A 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.

2.9.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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.

La superficie de la zone 2AU correspond à 1.64% de la Surface Agricole Utilisée (SAU) de l'exploitation. 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).

Sur le plan des milieux naturels, la commune est concernée par :

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.

Le site inscrit :

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

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.

La zone 2AU ne comprend pas le cours d'eau inventorié en 2010.

L'assainissement collectif est présent sur la rue qui borde la frange Ouest du secteur à ouvrir à l'urbanisation. Le site est donc proche du réseau communal, néanmoins, son aménagement nécessitera quelques prolongements du réseau

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.

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 : les règles d'urbanisme qui vont s'appliquer reprennent celles de la zone 1AU existante en termes de hauteur maximale et d'emprise au sol, garantissant une maîtrise de l'urbanisation et une intégration avec le tissu urbain environnant. **La végétation protégée sur les limites de la zone 2AU 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.**

Concernant les risques naturels et technologiques :

L'enjeu majeur porte sur le **risque submersion marine** : il ressort que l'essentiel de la côte est concerné 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.

Le territoire de Le Hézo est concerné par le risque **Transport de Matières Dangereuses (TMD)** pour la RD780. 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 permettent de dissocier le trafic de transit du trafic de proximité lié au nouveau quartier d'habitat.

Les autres risques identifiés sont les suivants : risque rupture de digue lié à l'étang du Moulin et de la Villeneuve, risque sismique, risque météorologique, risque mouvement de terrain. La prise en compte de ces risques entraîne cependant des mesures constructives adaptées.

2.9.3 JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

2.9.3.1 PASSAGE DES 1AU EN UB ET UBA :

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

2.9.3.2 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE 2 :

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.

2.9.3.3 CREATION D'UN NOUVEL EMBLEMMENT RESERVE :

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.

2.9.3.4 MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

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 démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

2.9.3.5 REPERAGE D'UN NOUVEAU BATIMENT POUR CHANGER 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.

2.9.3.6 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE KERFONTAINE :

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.

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

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.**

- **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.
- **Les co-visibilité avec le golfe sont très restreintes du fait d'une pente relativement faible et de la présence de haies conservées le long du chemin existant au nord-ouest.**
- Par ailleurs, l'accès depuis la RD 780 est aujourd'hui grandement sécurisé.
- **Le projet sera raccordé à l'assainissement collectif.**
- 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.
- 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.

2.10 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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
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

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.