



## Département du MORBIHAN

## Commune de LE HEZO

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER D'APPROBATION

|                                | Prescrit le | Arrêté le  | Approuvé le |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Révision et élaboration du PLU | 30.01.2009  | 28.03.2013 | 25.02.2014  |

### RENNES

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  
www.ouestam.fr

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

*Débatu en Conseil Municipal le 2 mars 2012*  
PIECE N°3



**Ouest am**  
Développement et aménagement des territoires

## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Article L123-1-3 .....  | 2  |
| Introduction.....   | 3  |
| 1 <sup>ère</sup> orientation : accueillir de nouveaux habitants pour permettre le renouvellement de la population par une offre en logements adaptée et diversifiée. .... | 6  |
| 2 <sup>ème</sup> orientation : continuer d’offrir un cadre de vie de qualité .....  | 8  |
| Organisation de la trame urbaine.....   | 8  |
| Les extensions de l’urbanisation en continuité du « vieux Lézuiz » et de Lann Vrihan.....   | 9  |
| Implications sur le fonctionnement de l’agglomération .....   | 9  |
| 3 <sup>ème</sup> orientation : assurer un développement économique à l’échelle de la commune.....   | 11 |
| 4 <sup>ème</sup> orientation : préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, historique et culturel de la commune .....  | 12 |
| Le patrimoine naturel .....   | 12 |
| Le patrimoine historique et culturel .....  | 12 |
| 5 <sup>ème</sup> orientation : préserver les ressources.....  | 13 |
| L’énergie.....  | 13 |
| L’eau.....  | 13 |
| Les sols .....  | 13 |
| 6 <sup>ème</sup> orientation : prendre en compte le risque « submersions marines ».....   | 14 |

### **Article L123-1-3**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

## **Introduction**

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU du Hézo est déterminé par des préoccupations essentielles qui ont été résumées à travers une définition des enjeux pour la décennie à venir via la notion de capacité d'accueil :

- La nécessaire protection des milieux naturels (NATURA 2000, zones humides...), la protection des sites et des paysages (site inscrit du golfe du Morbihan et de ses abords. Ces dispositions sont confortées par la traduction de la loi « littoral » à l'échelle communale.
- Une économie locale représentée par quelques établissements :
  - Des commerces et services de proximité élémentaires peu développés, mais générant une nouvelle « centralité » à l'appui du carrefour de la RD 780.
  - Une zone artisanale bien développée.
  - Une agriculture réduite.
- La prise en compte du risque « submersion marine » dans la limite des connaissances disponibles sur le sujet.
- Une attractivité avérée et qui va se prolonger pour l'ensemble des communes du Golfe du Morbihan, qui va concerner également le Hézo et justifier ses besoins en logements nouveaux.

A ces éléments de contexte, il faut rajouter l'ensemble des autres dispositions réglementaires qui s'appliquent au territoire communal et notamment :

- le SCOT et le SMVM qui ont posé les bases d'un développement durable du territoire en ce qui concerne les grands équilibres spatiaux ;
- le PLH qui a décliné plus précisément la politique publique de l'habitat permettant à la commune d'afficher un objectif en termes de logements sociaux ;
- le PDU qui fixe les orientations pour une maîtrise des déplacements voiture dont la traduction principale à l'échelle de la commune porte sur la possibilité de se déplacer à pied ou à vélo dans le bourg dont la dimension le permet tout à fait ;
- le SDAGE avec un enjeu majeur lié à la conchyliculture.

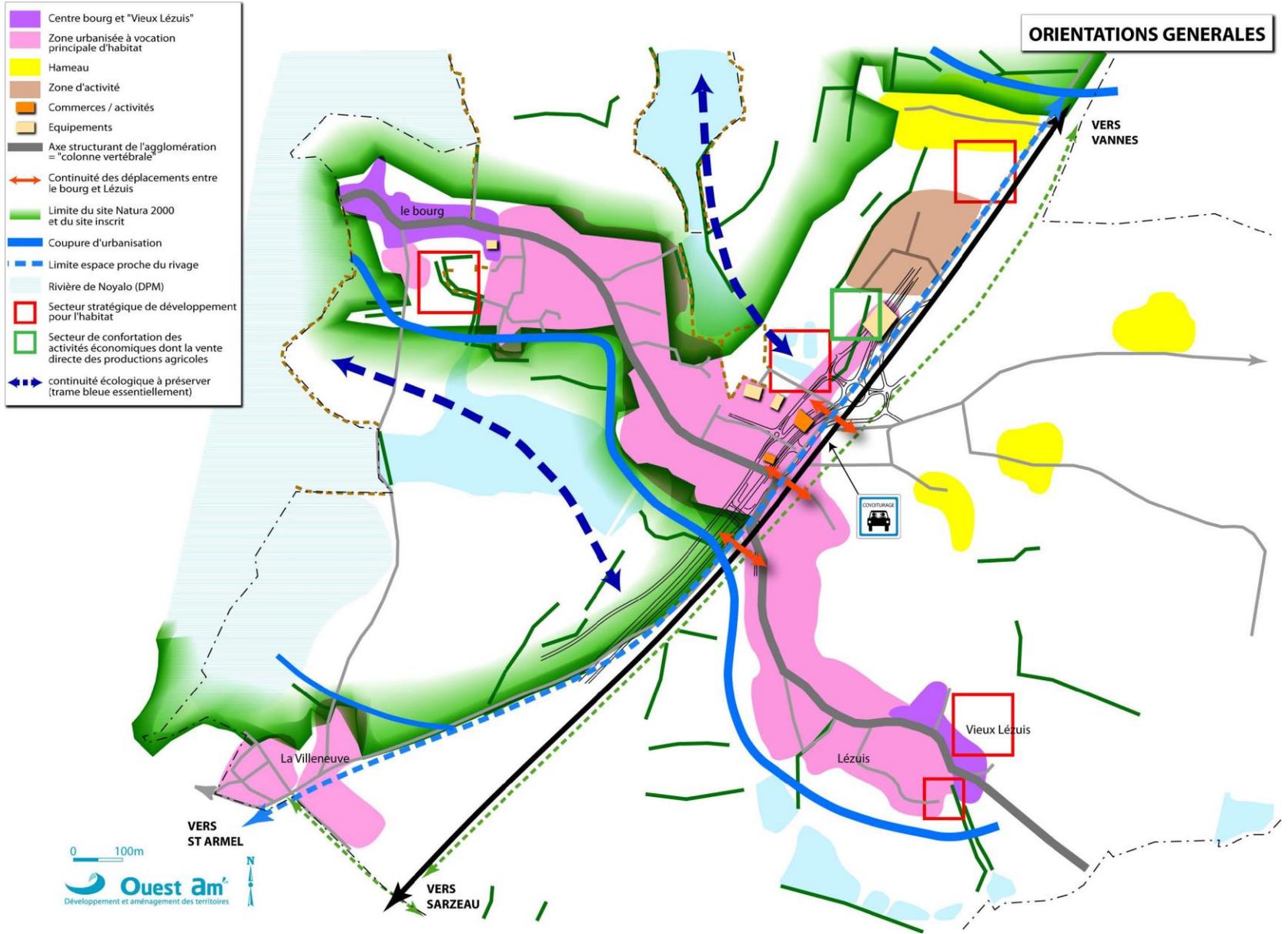
Les réflexions sur le devenir du territoire ont permis de préciser les volontés communales fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Préserver le caractère et l'identité de la commune.
- Accueillir de nouveaux habitants.
- S'appuyer sur un cadre de vie privilégié.
- Prendre en compte les espaces naturels et agricoles.
- Prendre en compte la nécessité d'une urbanisation dans le respect des principes de développement durable.
- Garder à l'esprit les liens forts avec les autres communes (agglomération vannetaise et presqu'île de Rhuys) pour les services liés à la santé, à la culture...pour les commerces et l'emploi et pour certains équipements (assainissement...).
- Maîtriser le développement en fonction de la capacité des équipements et de la capacité financière de la commune notamment en ce qui concerne les équipements scolaires et périscolaires, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.
- Enfin, le PADD, via les espaces de développement (AU) prévus au futur PLU, qui s'appuient, pour certains, sur des secteurs déjà identifiés au POS, s'inscrivent en continuité du bourg. La

dimension des secteurs d'extension est justifiée par les perspectives d'évolution de la population et donc du parc des logements. Une densité minimum de 20 logements/hectare confirme la volonté d'optimiser l'espace urbain en comparaison des densités actuelles des lotissements récents.

L'ensemble de ces éléments de cadrage justifient 6 orientations principales qui constituent le projet d'aménagement et de développement durable :

- Orientation n° 1 : accueillir de nouveaux habitants pour permettre le renouvellement de la population par une offre en logements adaptée et diversifiée.
- Orientation n° 2 : continuer d'offrir un cadre de vie de qualité.
- Orientation n° 3 : assurer un développement économique à l'échelle de la commune.
- Orientation n° 4 : préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune.
- Orientation n° 5 : préserver les ressources.
- Orientation n° 6 : prendre en compte le risque « submersions marines ».



# **1<sup>ère</sup> orientation : accueillir de nouveaux habitants pour permettre le renouvellement de la population par une offre en logements adaptée et diversifiée.**

---

Les orientations du Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2015 visent la production de 36 logements dont 6 logements sociaux.

La moyenne annuelle de constructions neuves de logements est de 11 pour les dix dernières années.

**La commune souhaite maintenir un rythme de 10 à 12 logements par an considérant que ses équipements sont à même de recevoir ce développement. L'objectif sera cependant modulé en attendant le raccordement de la commune à la station d'épuration des eaux usées de Kergorange.**

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. Cette mixité sociale vise aussi la maîtrise de la consommation du foncier à travers les typologies de bâtis demandées.

Le parc nouveau doit se répartir comme suit :

- Collectif et Individuel groupé : 40%
- Individuel : 60%

La physionomie du bâti le plus dense est celle illustrée par la photo ci-après à gauche sur l'habitat groupé en centre-bourg, soit des maisons mitoyennes ou en bande, dont la hauteur correspond à R+1 (rez de chaussée et un étage) avec des pentes de toitures permettant éventuellement l'aménagement des combles. Les enjeux patrimoniaux aux abords de la rivière de Noyal et la situation du bourg en espace proche du rivage militent pour la conservation de cette typologie comme **gabarit maximal** pour l'implantation des futures constructions.

**La commune souhaite appliquer les objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace prévu par le PLH au PLU et prévoit donc des formes urbaines différenciées dans ses secteurs d'extension. Les parcs de logements collectifs et d'individuel groupé auront des physionomies équivalentes à l'habitat groupé traditionnel à Le Hézo.**

**Ce parc de logements en habitat groupé est cependant destiné majoritairement à accueillir des familles. La plupart des logements doit pouvoir disposer d'un jardin privatif.**

Le parc de logements individuels très majoritairement présent à Le Hézo est facteur d'une consommation de l'espace communal. Toutefois, plusieurs modes récents d'implantation tendent à inverser la tendance à l'expansion urbaine: les opérations d'ensemble telles que celle du lotissement du Bois des Prés (15 logements par hectare) et l'optimisation des grandes parcelles qui se divisent notamment à Lézuis.

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

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

Deux modes d'implantations existants économes en espace :



Habitat groupé du centre-bourg



Habitat individuel rue du Bois des Prés

Concernant le parc de logements sociaux, trois logements vont être réalisés à la place de l'ancienne salle polyvalente. **Le PLU reprend les objectifs du PLH et se fixe comme objectif la réalisation d'un logement social en moyenne par an.**



Habitat groupé de Lézuis



Habitat groupé de Villeneuve

## 2<sup>ème</sup> orientation : continuer d'offrir un cadre de vie de qualité

---

Les dispositions de la loi « littoral » applicables à Le Hézo imposent de recentrer le développement urbain en continuité de l'agglomération. Dans les hameaux, seule la confortation dans les limites de l'existant reste parfois envisageable.

### Organisation de la trame urbaine

Son renforcement s'opèrera à l'appui et en continuité des deux centres de gravité de l'agglomération constitués par :

- **les abords de la mairie** : mise en valeur de l'espace libre et partiellement en friche entre le cimetière et la mairie.



- **et de l'école** : mise en valeur de l'emprise de la lagune et des abords de la salle de l'Estran. La lagune peut être mobilisée après comblement. Ce secteur n'est cependant urbanisable qu'à long terme.



**Des densités bâties plus importantes sont envisageables sur ces deux secteurs** 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.

**Ces deux secteurs stratégiques pour un développement durable de la commune nécessitent chacun une démarche d'aménagement d'ensemble compte tenu des enjeux identifiés à travers les orientations relatives à l'habitat, les formes urbaines et les objectifs qualitatifs qui sont aussi affichés dans les autres orientations du PADD.**

**Ces deux secteurs assurent un peu moins de la moitié des besoins en logements affichés dans l'orientation n°1.**

Par ailleurs, il existe un résiduel urbain constitué des « dents creuses » et grandes parcelles, pouvant accueillir des constructions au coup par coup dans les limites de l'agglomération. Le morcellement parcellaire et l'organisation des constructions riveraines ne permettent pas d'y appliquer un objectif de densité, ni de considérer ce potentiel comme entièrement disponible : la rétention foncière s'y exerce. On considère à environ 40 le potentiel en logements sur ces parcelles, soit de l'ordre d'une vingtaine pouvant répondre aux besoins du présent PLU.

### **Les extensions de l'urbanisation en continuité du « vieux Lézuis » et de Lann Vrihan**

Les potentialités des deux secteurs identifiés ci-dessus et celles liées au résiduel urbain ne permettent pas d'offrir les 100 logements recherchés.

L'extension de l'agglomération retenue à Lézuis et à Lann Vrihan 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 les contraintes 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.

### **Implications sur le fonctionnement de l'agglomération et les déplacements**

Les préconisations du Plan d'Aménagement de la Voirie et de l'Espace (PAVE) prévoient un aménagement des rues Saint Vincent, rue du Moulin, rue Er-Vrénéguay, rue de Lann-Vrihan, rue de Lézuis (partiellement) : ces aménagements permettront à terme une meilleure accessibilité et une meilleure sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite (zone 30 et zone de rencontre). Les

dimensions de l'agglomération sont effectivement propices aux déplacements doux vers les deux centres de gravité, pôles générateurs de mobilité identifiés ci-avant.

Il sera cependant nécessaire de mettre en cohérence le plan de circulation des voitures car il sera modifié par les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble à venir.

1. Les abords de la mairie vont être traités en zone de rencontre et offrent un potentiel d'urbanisation sur 1 ha environ : la voiture doit partager l'espace avec les autres modes de déplacements.
2. L'emprise de l'ancienne lagune est « enclavée » : les conditions d'accès des voitures doivent être organisées également. Ce secteur est à proximité de l'aire de covoiturage et de l'arrêt de cars...).

Les requalifications prévues à termes sur la rue de Lézuis accompagneront le développement urbain.

Conformément au PDU et au SCOT, l'ensemble des mesures destinées à améliorer les déplacements doux doit être propice à une plus grande utilisation de l'aire de co-voiturage et arrêt de bus sans recourir à la voiture. Celui-ci présente la particularité d'être central pour l'agglomération et d'être connecté à l'agglomération via des liaisons douces qui permettent de franchir la départementale en toute sécurité (passages sous voie piétons et véhicules).

L'organisation du tissu urbain des extensions doit contribuer à structurer l'agglomération « en épaisseur » : la commune a plutôt l'aspect d'un « village-rue » où les constructions ferment peu à peu les ouvertures vers la rivière de Noyal et l'étang du Hézo. Les opérations d'ensemble doivent intégrer la mise en valeur des points de vue sur les paysages remarquables de la commune.

### ***Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques***

La commune bénéficie d'ores et déjà de communications numériques haut débit de type ADSL. Toutefois, le haut débit n'est pas disponible (fibre optique, câble ou Wimax). L'amélioration de la desserte doit être recherchée.

### **3<sup>ème</sup> orientation : assurer un développement économique à l'échelle de la commune**

---

Le développement de la commune doit se faire en préservant les potentialités des dernières **exploitations agricoles pérennes** de la commune. En outre, il apparaît opportun, compte tenu de l'évolution des modes de vie et des demandes des habitants, de permettre le développement de la vente directe (productions agricoles et ostréicoles...) sur la commune de Le Hézo.

Le développement de la commune **doit permettre l'implantation d'activités de proximité** en accompagnement de son développement démographique :

Les nouvelles implantations et la mutation du bâti dans la **zone artisanale** doivent être canalisées afin que son image et son fonctionnement ne nuisent pas au cadre de vie communal : paysage, gestion des déchets, des rejets d'eaux usées, eaux pluviales. Il s'agit notamment de ne plus permettre la création de nouveaux logements de fonction. Cette maîtrise des mutations est également garante de la pérennisation de l'activité économique en évitant la proximité avec des tiers et des conflits de voisinage.

Enfin, il est prévu **une opération d'aménagement à vocation d'activité en extension de la zone artisanale**. Le parti d'aménagement devra être conçu de manière à permettre de gérer la transition avec le reste de l'agglomération à l'ouest : la zone humide située entre la zone artisanale et l'agglomération doit être intégrée aux réflexions pour en assurer la conservation et la gestion, faire en sorte qu'elle reste intégrée à une continuité écologique. Elle garantira de plus une fenêtre visuelle vers la rivière. Elle constituera surtout un espace tampon entre le bourg et la zone artisanale.

## **4<sup>ème</sup> orientation : préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, historique et culturel de la commune**

### **Le patrimoine naturel**

Les richesses patrimoniales les plus emblématiques sont en grande partie déjà protégées par le POS au titre des espaces naturels sensibles : les anciens marais salants font d'ailleurs l'objet d'une restauration/valorisation. Ils seront reconduits dans le PLU : il s'agit des sites protégés au titre de NATURA 2000 et du site inscrit. Le site NATURA 2000 concerne la rivière de Noyal et les abords de l'étang du Hézo. Le site inscrit concerne un territoire naturel plus restreint : l'étang du Hézo n'est effectivement pas concerné mais il englobe une partie du bourg qui ne constitue cependant pas un espace naturel sensible.

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé en 2009-2010 et a mis en évidence d'autres secteurs d'intérêt patrimonial pour la biodiversité qu'il est prévu de protéger. **Les cours d'eau inventoriés constituent l'armature de la trame bleue la plus emblématique de la commune. Il s'agit donc de maîtriser l'évolution de l'occupation du sol aux abords de ces cours d'eau par la mise en place d'une zone naturelle protégée.** Parmi la végétation de zone humide inventoriée, les plantations de résineux et de feuillus humides font l'objet de préconisations adaptées : cette végétation est inventoriée au titre de l'article L123.1.5.7.

En outre, les continuités écologiques de part et d'autre des ouvrages hydrauliques de franchissement de la RD 780 sont à préserver. De plus, elles ont un rôle tampon en termes d'eaux pluviales.

D'autres secteurs cultivés nécessitent une remise en état dont la zone humide située entre la lagune et l'Estran.

Les préconisations issues de l'inventaire des zones humides et cours d'eau sont reprises par le PLU.

La trame verte et bleue peut se décliner à de multiples échelles en fonction des habitats d'espèces animales et végétales à préserver. **Le bocage est un support essentiel à cette trame plus fine. Sa protection doit cependant être envisagée avec discernement** : les abords des sites sensibles, des espaces urbanisés ou à urbaniser et des axes de communication seront protégés plus systématiquement.

### **Le patrimoine historique et culturel**

Il existe notamment deux sites historiques remarquables sur la commune :

- l'ancienne carrière située à proximité de l'ancien moulin à la porte de l'étang du Hézo dont est probablement originaire la table des marchands de Locmariaquer ;
- et des vestiges d'une villa gallo-romaine vers la pointe de la Garenne.

Le PLU doit favoriser la préservation et la mise en valeur de ces sites tout en maîtrisant les risques liés à la fréquentation de ces espaces. Cette valorisation doit également s'inscrire dans les limites prévues par les dispositions relatives à la gestion des espaces naturels remarquables au titre de la loi « littoral ».

## **5<sup>ème</sup> orientation : préserver les ressources**

---

### **L'énergie**

Les orientations, préconisations et prescriptions du PLU doivent favoriser le recours aux énergies renouvelables dans le respect de l'espace et du paysage et aux procédés d'économie d'énergie en permettant des modalités d'implantation et l'utilisation de matériaux adaptés pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes.

Un habitat plus compact sous forme d'habitat groupé est par nature propice aux économies d'énergie.

Le renforcement du réseau de déplacements doux est une opportunité pour réduire le recours à la voiture facteur d'économie des énergies fossiles. La commune est organisée à l'échelle des déplacements doux. De plus, l'aire de co-voiturage associée à l'arrêt de car est central au regard des limites de l'agglomération. La mise en sécurité prévue via le PAVE vise à favoriser le recours à la marche à pied et au vélo.

### **L'eau**

La préservation de la bonne qualité de l'eau des milieux récepteurs (la rivière de Noyal, l'Etang du Hézo) est un enjeu majeur. Le développement urbain maîtrisé et modulé en fonction des possibilités de raccordement du réseau communal à la station d'épuration de Sarzeau ou d'autres possibilités répond à cet enjeu.

Les aspects qualitatifs de la gestion de l'eau portent aussi sur la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales. La maîtrise de l'imperméabilisation des sols constitue un outil de préservation permis par la réflexion sur la gestion du réseau « eaux pluviales » de la commune via l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **Les sols**

La maîtrise de la consommation foncière est une mesure concrète de préservation des sols naturels et agricoles.

Les modalités d'urbanisation et notamment la maîtrise de l'imperméabilisation constituent également des mesures de préservation des sols. Traités en espaces verts, en jardin...ces espaces contribuent à la préservation du cadre de vie, à la biodiversité, à la gestion durable des eaux pluviales.

## 6<sup>ème</sup> orientation : prendre en compte le risque « submersions marines »

L'Etat a porté à la connaissance des communes riveraines du Golfe du Morbihan l'existence de ce risque et a effectué des simulations quant aux niveaux d'eau envisageables. Les précautions à prendre ont également été identifiées. A Le Hézo, quelques zones basses sont soumises aux aléas faible et moyen. Il convient à minima de ne pas permettre de nouvelles constructions à usage d'habitation dans ces secteurs.

