

# **PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION**



## **COMMUNE D'ERDEVEN**

*Département du Morbihan*

## **Pièces de procédure**

*Arrêté le : 29 avril 2016*

*Approuvé le : 17 février 2017*

*Rendu exécutoire le : 21 février 2017*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 octobre 2018*

*Rendue exécutoire le 13 octobre 2018*

*Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 juin 2019*

*Rendue exécutoire le 21 juin 2019*

*Modification simplifiée n°3 approuvée le 09 novembre 2023*

*Modification n°1 approuvée le 14 décembre 2023*

*Modification simplifiée n°4 approuvée le 02 avril 2025*

# **PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION**



## **COMMUNE D'ERDEVEN**

*Département du Morbihan*

### **Pièces de procédure**

#### *Pièces administratives*

*Arrêté le : 29 avril 2016*

*Approuvé le : 17 février 2017*

*Rendu exécutoire le : 21 février 2017*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 octobre 2018*

*Rendue exécutoire le 13 octobre 2018*

*Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 juin 2019*

*Rendue exécutoire le 21 juin 2019*

*Modification simplifiée n°3 approuvée le 09 novembre 2023*

*Modification n°1 approuvée le 14 décembre 2023*

*Modification simplifiée n°4 approuvée le 02 avril 2025*

## COMMUNE d'ERDEVEN

- 56410 -

## DÉLIBÉRATION

## CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FÉVRIER 2017

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 20 - Votants : 22

L'an deux mil dix-sept, le 17 février à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 10 février 2017, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames BOUVIER Marie-Agnès, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE BARS Béatrice, LE BLE Isabelle, LE DORTZ Laetitia, ODAERT Patricia, SEVENO Florence.

Messieurs : DRIAN Michel, GOUZERH Gilbert, JEGOU Olivier, LE CAROUR Éric, LE MIGNANT Jean-Pierre, LE NABAT Yvon, LOFFICIAL Pierrick, MALLET Serge, PHILIPPOT Gildas, RIGUIDEL Dominique.

Absents excusés : Madame BOURHIS Valérie. Monsieur ROBIC Hervé

Absente : Madame LEGRAND Fanny.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Madame BOURHIS Valérie ayant donné procuration à Madame LAMBLA Patricia,

Monsieur ROBIC Hervé ayant donné procuration à Monsieur LOFFICIAL Pierrick.

*Le Président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.*

*Le conseil municipal a désigné Madame GRENET Mireille pour remplir les fonctions de secrétaire.*

Délibération n° 2017-01-02

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

VU les articles L151-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU les articles L151-21 à L151-25 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal n° 2015-02-24 en date du 3 avril 2015 portant révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités ;

VU les délibérations du Conseil municipal n° 2015-04-37 en date du 29 juin 2015 et n° 2015-08-77 en date du 16 décembre 2015 prenant acte des débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération du Conseil municipal n° 2016-04-37 en date du 29 avril 2016 tirant le bilan de la concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur les objectifs poursuivis et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'ensemble des avis des services de l'État et des personnes publiques associées sur le PLU arrêté ;

VU l'enquête publique sur le projet de PLU qui s'est déroulée du 10 octobre 2016 au 16 novembre 2016 et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Considérant que les remarques issues des avis des services de l'État et des personnes publiques associées justifient quelques adaptations du projet de PLU, qui ne remettent pas en cause son économie

générale (voir annexe 1 à la présente délibération listant les modifications que la commune entend apporter au projet de PLU arrêté pour tenir compte de ces observations) ;

Considérant que les remarques issues de l'enquête publique justifient également certaines adaptations du projet de PLU, ne remettant pas en cause son économie générale (voir annexe 2 à la présente délibération) ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé.

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur ;

**Délibération.**

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- APPROUVE les modifications au projet de PLU telles que présentées et annexées à la présente délibération,
- APPROUVE le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie d'ERDEVEN, ainsi qu'en Préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le PLU est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des collectivités territoriales.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un schéma de cohérence territorial approuvé, le PLU sera exécutoire dès qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 17 février 2017

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Dominique RIGUIDEL



**Annexe n°2 à la délibération n°2017-01-02 du 17 février 2017**  
**Commune d'ERDEVEN - Éléments d'évolution du dossier de PLU suite l'enquête publique**

	Zone/ Document PLU	Observations émises	Evolution du dossier de PLU suite à l'enquête	Evolution du dossier de PLU suite à la réunion PPA avant approbation du 9/01/2017
<b>A</b>	<b>THEMATIQUE OBSERVATIONS A CARACTERE GENERAL</b>			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
A1	Rgit écrit	Il est précisé que l'extension du STECAL du golf du St Laurent ne respecte pas le caractère limité	le règlement écrit a été adapté pour limiter l'extension; ainsi l'emprise au sol maximum est limitée à 20% et non plus 60%	
A2	RP + Rgit graph	Des éléments de petit patrimoine n'apparaissent pas sur le document graphique. Deux sont cités, une fontaine et une pierre	les deux éléments ont été identifiés sur le règlement graphique et seront protégés au titre de la Loi Paysage	
<b>B</b>	<b>THEMATIQUE OBSERVATIONS SUR LES DEMANDES DE CONSTRUCTIBILITE</b>			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
B1	Rgit graph	Classement en Ub de parcelles	les parcelles ZA22, ZR53, ZR52 et YA71 sont classées en Ub	
B2	Rgit graph	Le TA de Rennes a statué en 2011 sur la constructibilité de la parcelle i918	afin de tenir compte de la décision de justice, la parcelle i918 est classée en Ub	La parcelle i918 est classée en Ub et la décision de justice sera annexée
<b>C</b>	<b>THEMATIQUE OBSERVATIONS SUR LES DEMANDES DE CLASSEMENT AUTRE QUE LA CONSTRUCTIBILITE</b>			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
C1	Rgit graph	Demande de classement en Aa de parcelles à vocation agricole	pour tenir compte de la vocation actuelle de la zone et pour une cohérence avec le zonage périphérique, les parcelles B210 et ZT74 sont classées en Aa	
C2	Rgit graph	Demande de classement en Na de parcelles n'ayant pas de vocation agricole	pour une cohérence avec le zonage périphérique, la parcelle H59 est classée en Na	

ID	056-215600545-20170217-2017_01_02-DE
Envoyé en préfecture le	20/02/2017
Reçu en préfecture le	20/02/2017
Affiché le	21 FEV 2017

THEMATIQUE SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION				
D	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
D1	OAP + Rglt graph	Demande de suppression du cheminement doux sur la parcelle ZC268 et détachement de la parcelle de l'OAP 2	le cheminement doux a été enlevé et la parcelle ZC268 a été supprimée de l'OAP 2; ainsi le schéma de l'OAP a été revu	
THEMATIQUE SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES				
E	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
E1	Rglt graph	Un nouvel Emplacement Réservé est souhaité sur la parcelle AB807 pour maintenir une aire de stationnement dans le cœur de bourg, vivant grâce à la présence de nombreux commerces	un nouvel Emplacement Réservé (24 auparavant et 25 désormais) est mis en place pour du stationnement sur la parcelle AB807	
THEMATIQUE SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION				
F	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
F1	Rglt graph + RP	Des demandes sont formulées pour identifier des bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination. La commune a listé des critères qui doivent être respectés pour qu'un bâtiment puisse être repéré et désigné au règlement graphique par une étoile. 9 répondent aux critères.	les bâtiments des parcelles suivantes vont être "étoilés" au règlement graphique et listés dans le rapport de présentation : ZV327 / ZC125 / ZT160 / ZH101 / ZH105 / YC394 / ZK27 (2 bâtiments sur les deux dernières parcelles)	
THEMATIQUE SUR LE CAMPING				
G	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
G1	Rglt graph	Modifier le tracé de la zone UT1 du camping les mégalithes pour tenir compte de l'autorisation d'extension accordée	pour prendre en compte l'autorisation d'extension accordée, le tracé de la zone UT1 sera légèrement étendu	

Envoyé en préfecture le 20/02/2017  
 Reçu en préfecture le 20/02/2017  
 Affiché le 21 FEV. 2017  
 ID : 056-2136005-20170217-2017\_01\_02-DE

G2	Rgit graph + RP	Classement en NDs du camping municipal	le classement du camping municipal en NDs a été réclamé par les PPA et la Présidente des "Amis des Chemins de Ronde"; Ainsi le règlement graphique est modifié pour classer l'ensemble du camping en Nds et le rapport de présentation sur la partie justification du zonage par rapport à la loi littoral est modifié	
----	-----------------	--	--	--

<b>THEMATIQUE SUR LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU</b>				
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
H1	Rgit graph	L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2012 et intégré au règlement graphique. Des contestations de l'inventaire ont été faites depuis et une nouvelle expertise a été déposée pour une demande de requalification de la zone humide sur les parcelles YC 290-292. la mairie n'entend pas remettre en question le document dans le cadre de l'élaboration du PLU.	le commissaire enquêteur précise qu'il serait souhaitable que les demandeurs soient informés des conditions d'évolution de l'inventaire et donc en l'absence de proposition de contre-expertise aux différents propriétaires alors il ne faut pas revenir sur l'inventaire y compris pour les parcelles YC290 et 292	Un inventaire des zones humides a été réalisé par la société ALTHIS en 2011. Celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique. Cet inventaire est donc préservé dans le PLU qui sera approuvé. La requête des propriétaires des parcelles YC 290-292 pourra être étudiée ultérieurement dans le cadre d'une procédure de mise à jour de l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire.
H2	Rgit graph	Demande d'extension du plan d'eau route de Ploëmel pour des motifs liés à son exploitation agricole	le maire propose de compléter le règlement de la zone A en précisant que rien ne s'oppose à la création de bassin de rétention d'eau au titre de l'activité agricole, dans le respect des réglementations en vigueur. Le commissaire enquêteur souhaite que les services de l'Etat soient saisis pour avis car l'existence de la zone humide serait mise à mal	En accord avec la chambre d'agriculture et les services de l'Etat il est prévu de classer en zone Aa le secteur objet de la demande formulée lors de l'enquête. Le règlement écrit sera complété pour permettre la réalisation des retenues d'eau dans le respect de la réglementation sur l'eau.

<b>THEMATIQUE SUR LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIR</b>				
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	

I1	Rglt graph	<p>La règle en la matière est que les parcelles anciennement classées en Nae au POS et sur lesquelles étaient installées une HLL ou une RML alors sont classées en NL2. Il se peut que des parcelles répondant à ces critères n'aient pas été classées en NL2 et inversement des parcelles non équipées aient été classées en NL2. Suite aux différentes demandes formulées lors de l'enquête, l'analyse sur terrain des critères a conduit à revoir le zonage de certaines parcelles</p>	<p>les parcelles suivantes sont classées en NL2 : ZY65-66-71-72-73-74-75-76-77-201-202 / les parcelles suivantes ont été déclassées en Na : ZR303-353-354-355</p>	<p>Le zonage présenté à l'arrêt n'ayant pas fait l'objet de remarques lors de la consultation et pour d'autres raisons évoquées lors de la réunion et présentées ci-dessous, restera inchangé. Tout d'abord, l'ajout de parcelles en NL2 dans le secteur de Kervazic serait illégal. En effet, ce secteur se situe à proximité d'une exploitation agricole; par ailleurs, ajouter une nouvelle zone NL2 nécessiterait un passage devant la CDPENAF. Pour les parcelles à basculer en Na, elles se localisent en plein cœur d'une zone NL2 et les services de l'Etat demandent à ce qu'elles demeurent en NL2 pour ne pas créer de pastilles dans la zone. En effet le zonage est fait à la zone et non pas à la parcelle, en précisant que le règlement écrit ne permet pas de nouvelles installations sur les parcelles où aucune habitation n'a été autorisée.</p>
I2	Rglt écrit	<p>Par souci d'équité et pour une homogénéité des règles sur l'ensemble des résidences, l'article 9 de la zone Ut2 devra avoir la même réglementation que l'article 9 de la zone NL2</p>	<p>ainsi le règlement écrit de la zone Ut2 est modifié; l'article 9 précise que une seule installation de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée + un abri de 6m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par terrain</p>	<p>Le règlement de la zone Ut2 sera modifié comme précisé ci-dessous. L'article NL2 quant à lui, ne permet pas les nouvelles constructions et donc ne permet qu'une seule installation de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et non pas d'abri de 6m<sup>2</sup></p>
<b>THEMATIQUE SUR LE REGLEMENT</b>				
Zone/ Document PLU		Observations émises	Demandes recevant un avis favorable conduisant à une évolution du dossier	
J1	Rglt écrit	<p>La zone UE limite la surface de plancher du logement de fonction à 35m<sup>2</sup>. Or cette surface ne permet pas de prendre en compte les contraintes existantes. Il est demandé d'augmenter la surface</p>	<p>afin de ne pas bloquer un projet et pour tenir compte de diverses situations, l'article UE2 est modifié et la surface de plancher est portée à 50 m<sup>2</sup></p>	

Vu pour être annexé à la délibération n°2017-01-02 du 17 février 2017

Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL



Page 4 sur 4

Envoyé en préfecture le 20/02/2017  
 Reçu en préfecture le 20/02/2017  
 Affiché le 21 FEV. 2017  
 ID : 056-215600545-20170217-2017\_01\_02-DE

**Annexe n°1 à la délibération n°2017-01-02 du 17 février 2017**  
**Commune d'Erdeven - Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté**

	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la commune à définir suite à la consultation des PPA suite à la délib d'arrêt du PLU du 29/04/2016	Réponses / décisions apportées par la commune à définir suite à la réunion PPA du 9/01/2017 avant approbation
<b>A</b>	<b>SYNDICAT MIXTE RIA D'ETEL (pas PPA)</b>			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses/ décisions apportées par la commune	Réponses/ décisions apportées par la commune
A1	Rglt	ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales et pour les stationnements	volet traité dans les orientations générales des OAP	
A2	PADD	ajouter l'enjeu de gestion qualitative et le zonage eaux pluviales	sera fait	
A3	notice annexe	différence entre légende des cartes et échelles d'application	pas réalisé par GEOLITT donc sera fait si on a les informations	
A4	notice annexe	Page 13, ajouter « et future » à la phrase « Il s'appuie sur le schéma directeur d'assainissement pluvial réalisé en 2013 et sur l'urbanisation actuelle et future ». Page 16, ajouter « puits d'infiltration » à la liste des techniques alternatives d'infiltration les plus courantes	sera fait	
A5	OAP	Pages 14 & 17, ajouter dans la ligne réseau que « l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés ». Proposition de mettre au sein des différents tableaux caractérisant les zones des projets de quartiers et/ou de zones d'activités : « Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (houes ...) » dans la ligne RÉSEAUX.	sera fait	
A6	RP	page 145, remplacer « donc lancé la réalisation » par « également réalisé » au sein de la phrase « La commune a donc lancé la réalisation également réalisé une étude de zonage d'assainissement et un schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales »	sera fait	

A7	<b>RP</b>	page 223, modification proposée dans la phrase « il est notamment demandé de compenser l'augmentation du ruissellement induite par les imperméabilisations de sols des futurs aménagements, en privilégiant une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...) par la mise en œuvre de techniques alternatives » =	sera fait	
A8	<b>RP</b>	page 292, proposition d'ajouter dans le 3.3 : « Les eaux pluviales de toutes opérations d'urbanisme de plus de 40 m <sup>2</sup> seront totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés ».	sera fait	
A9	<b>RP</b>	6 mesures compensatoires et non pas 2 comme indiqué dans le RP - modifier	sera fait	
A10	<b>RP</b>	p 302 : indiquer qu'un schéma directeur et un zonage des eaux pluviales sont réalisés en parallèle du PLU.	sera fait	
A11	<b>Règit écrit</b>	p. 14 « L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), groupées ou isolées est interdite uniquement en zones Ua et Uaa. » -> Pourquoi ne pas élargir aux zones Ub et Uba ? et aux résidences mobiles de loisirs (RML) ? p. 35 « En tous secteurs sont interdits : [...] » -> Idem : pourquoi ne pas intégrer dans l'interdiction les Résidences mobiles de loisirs, alors qu'elles le sont ailleurs (p 26 ou 57 par ex)	pourquoi HLL et RML pas interdits en zones Ub et Uba? Par ailleurs les RML sont ajoutées p.35	Souhait de la commune de ne pas autoriser l'implantation de HLL et RML dans la zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles. En effet, un zonage a été mis en place pour identifier les secteurs où sont autorisées ces habitations. Ainsi, l'interdiction est généralisée à la zone d'habitat Ub et Uba.
A12	<b>RP</b>	le « SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Étel » n'est pas l'opérateur pour les suivis qualitatif et quantitatif conduits sur le Poumen. Les suivis sont réalisés par le SMRE (Syndicat mixte de la Ria d'Étel) et plus ponctuellement, pour certains autres suivis, par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.	sera modifié	
A13	<b>RP</b>	l'état écologique du POUMEN est considéré en « médiocre » et non pas en « moyen »	sera modifié	

Envoyé en préfecture le 20/02/2017  
 Reçu en préfecture le 20/02/2017  
 Affiché le 21/02/2017  
 ID : 056-215600545-20170217/2017-01-02-DE

A14	<b>RP</b>	ajouter que l'état écologique de la masse d'eau « Rivière d'Étel » est « moyen » du fait du paramètre « Proliférations algales »	sera fait	
A15	<b>RP</b>	page 51 : remplacer « Baie de Concarneau » par « Rivière d'Étel »	sera fait	
A16	<b>RP</b>	p 54 : Suggestion de remplacer le terme "eaux" de la 1ère phrase par "coquillages" / l'arrêté en cours concernant le classement des zones conchyliocoles n'est plus celui de 2013, mais celui d'août 2015 / les zones « D » n'existent plus dans le classement des zones conchyliocoles (en tant que telle, aucune zone conchyliocole suivie n'était classée en D, mais les zones non suivies et sans conchyliculture l'étaient par défaut et précaution, d'où cette évolution, où les anciennes zones « D » sont devenues des zones « non classées »...) -> voir texte + carte du document joint « Classement des zones conchyliocoles » au niveau du BV de la Ria d'Étel	sera fait	
A17	<b>RP</b>	Remplacer « Le périmètre du SAGE concerne les bassins versants des rivières du Loc'h, du Sal, de Crac'h et de Saint Philibert » par « Le périmètre du SAGE comprend les bassins versants de la Ria d'Étel, du Golfe du Morbihan (Loc'h, Sal...) et de la Rivière de Crac'h, et divers autres bassins versants côtiers océaniques plus restreints »	sera fait	
A18	<b>OAP</b>	Ajouter "Limiter le recours aux produits phytosanitaires en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement"	sera fait	
A19	<b>règit graph</b>	des différences entre carte zonage pluvial et carte zonage PLU sur inventaires zones humides et cours d'eau	sera modifié	
A20	<b>règit graph</b>	Quid des prescriptions « Zones humides » et « Distances aux cours d'eau » dans les zones urbanisables, à l'instar de celles mentionnées pour les zones agricoles ou naturelles ? Si indiqué quelque part, à mettre plus en exergue ; sinon, à prévoir ?	Normalement pas de cours d'eau non busé dans les zones U	
A21	<b>RP</b>	Dans les faits, l'inventaire a été conduit dans le cadre d'une démarche de bassin versant, sous maîtrise d'ouvrage du SMRE (Syndicat Mixte de la Ria d'Étel) et non par le SAGE	sera modifié	
A22	<b>RP</b>	Carte p.199 : mettre plus en évidence les cours d'eau	difficile avec les différentes informations	

ID : 056-215600545-20170227-2017-01-02-DE	Envoyé en préfecture le 20/02/2017 Reçu en préfecture le 20/02/2017 Affiché le 21 FEV. 2017
---	---

A23	Règit écrit	<p>Remarque sur les chapitres 1 des articles A.11 + N.11 + NL.11 (+ NL.13 partiellement) : « Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. »</p> <p>NB : Attention au remplacement « dans des conditions similaires » si l'il s'agit de haies âgées notamment, où ce ne peut pas être considéré comme « similaire »...</p>	le terme similaire laisse une marge d'appréciation	
A24	RP	p 66 : Vis-à-vis du rôle du bocage, eu égard à l'importance de l'enjeu "microbiologie" sur le territoire, proposition d'ajout comme suit : « - Rôle hydraulique et anti-érosif : limitation du transfert des polluants (phytosanitaires, phosphore, bactéries-virus et matières organiques), régulation hydraulique, maintien des sols »	sera modifié	
A25	RP	p 75 à 82 : Il semblerait que les opérateurs locaux gestionnaires des 2 sites Natura 2000 concernant la commune ne sont précisés nulle part	sera ajouté	
A26	OAP - PADD	Il est indiqué dans le PADD la création d'un nouveau cimetière rue de Keravéon. Dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation, rien n'est mentionné à ce sujet.	Les OAP sont faites uniquement sur les zones U et 1AU or le secteur visé est une zone 2AUe	
A27	RP	Plusieurs remarques sur le site Natura 2000	Prise en compte suivant l'enjeu	
<b>B CONSEIL REGIONAL</b>				
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses/ décisions apportées par la commune	
<b>C CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE</b>				
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses/ décisions apportées par la commune	
C1	OAP	L'OAP n°16 se réfère à la Croix Cordier et non à Penhouët	la correction sera faite	
C2	Règit écrit et graphiq	Le zonage 2AUe évoqué aux pages 56 à 68 du règlement n'apparaît pas dans le zonage	la référence à la zone 2AUe sera enlevée du règlement et à l'inverse la référence à la zone 2AUE sera mise	
C3	Règit écrit	pas de minimum de stationnement à indiquer pour commerces de plus de 300 m <sup>2</sup> alors que la législation prône une réduction dans ce domaine	le minimum sera enlevé pour tous les commerces	

CHAMBRE D'AGRICULTURE : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES FORMULEES			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses/ décisions apportées par la commune
D1	Rapport de présentation	p23 du RP : la carte des exploitations ne fait pas apparaître les périmètres sanitaires, ni le détail des bâtiments et aménagements des entreprises agricoles. De plus des entreprises ont été omises comme par exemple à "St Germain". Il est donc demandé de reprendre plus en détail le diag ag	Le périmètre ne sera pas indiqué (l'intérêt est plus limité car désormais les nouvelles constructions dans l'espace rural sont interdites) / les entreprises omises seront ajoutées : l'activité de maraîchage à Pont Quenno (Saint Germain)
D2	règlt graphiq	Des parcelles peuvent être rajoutées dans le zonage agricole comme par ex à "Kergavat"	sera fait pour les parcelles qui ont fait l'objet d'une demande dans la cadre de l'enquête
D3	règlt écrit	Zone A : A2.2 : remplacer "liée" par "nécessaire" et "activité" par "exploitation"	sera fait
D4	règlt écrit	art A2 et N2 : ajouter "de caractère architectural et patrimonial" pour ne pas permettre le changement de destination des bâtiments agricoles à vocation économique	sera fait
D5	rem générales	Gestion économe de l'espace pour l'habitat, l'activité et les loisirs. Ensemble cohérent. Une protection de l'espace renforcée	

PRÉFET : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES FORMULEES			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses/ décisions apportées par la commune
E1	Rem gé	prise en compte de la modération de la consommation d'espace et effort en matière de densification	
E2	RP	Élargir les coupures d'urbanisation dans leur représentation graphique	sera fait
E3	Règlt écrit et graphiq	mettre en place un zonage Ab interdisant l'implantation de toute nouvelle construction agricole dans les espaces situés dans la coupure d'urbanisation	Le nouveau zonage sera fait à partir du moment qu'il n'impacte pas les sièges d'exploitation agricole
E4	règlt graphiq	réduire le périmètre constructible du secteur de Keranhoué pour interdire toute nouvelle construction en frange	sera fait sur tous les secteurs en extension suivant le document annexe à l'avis du Préfet

E5	<b>règlt écrit</b>	adapter le règlement écrit : les articles N7 et N9 en ce qui concerne les zones Ni pour n'autoriser que les extensions	sera fait. On limite l'emprise au sol à 20%	Suite à la demande des services de l'Etat il est rajouté que seules les extensions aux constructions existantes sont autorisées
E6	<b>règlt graphiq</b>	revoir le périmètre des EPR entre St Germain et Kerbosse compte tenu de la distance avec le rivage et l'absence de covisibilité	sera fait	
E7	<b>règlt écrit</b>	dans le règlt de la zone Nds et N13, la mention relative à l'interdiction de construire dans la bande des 100 m est incomplète et devra être complétée	sera fait	
E8	<b>Règlt graphiq</b>	des parcelles à reclasser en espace remarquable du fait de la nature du site et l'intérêt écologique : camping de Kerhillio, secteur de Kerminihy et de Kerouriec	sera fait pour kerminihy et kerouriec / Pour la zone NL3 de camping reclassement en NDs et pour la zone NL2 et UE1 maintien du zonage car déjà aménagé avec une aire de camping car / pas du NDS au POS	les élus ont reclassé l'essentiel des zones demandées en NDs excepté les petites zones NL2 et UE1 qui sont artificialisées et qui n'étaient en effet pas en NDs au POS. Pas d'opposition des services de l'Etat à un maintien en NL2 et UE1 de l'aire de camping car. La Justification sera renforcée dans le rapport de présentation.
E9	<b>Règlt graphiq</b>	classer en EBC l'intégralité de la parcelle ZC 96 comme demandé par la CDNPS lors du passage devant la commission le 22/03/2016	sera fait	
E10	<b>Règlt graphiq et écrit</b>	les campings de Sept Saints, Kerourin et Kerzerho, zonés en UT1 constructibles sont des zones diffuses qui ne doivent autoriser aucune nouvelle construction.	ils seront transformés en NL1 aire naturelle de camping (autorisation des extensions et des sanitaires)	Les services de l'Etat valident le classement en NL1 mais demandent à ce que le règlement soit ajusté pour limiter les possibilités aux extensions sans autoriser de nouvelles constructions. Le règlement écrit sera donc modifié sur ce point.
E11	<b>Règlt graphiq et écrit</b>	mettre un zonage A ou N pour les cours d'eau et zones humides pour une meilleur lisibilité	Les cours d'eau non busés sont tous déjà identifiés en zone A ou N; les cours d'eau busés seront supprimés du zonage et maintenus en zone U. Pour les zones humides on laisse la trame car la multitude de petites zones humides conduirait à une multitude de petits zonages et un manque de lisibilité	
E12	<b>RP</b>	justifier de l'adéquation entre la ressource disponible en eau potable, les équipements et les besoins futurs	sera fait	

Envoyé en préfecture le 20/02/2017  
Reçu en préfecture le 20/02/2017  
Affiché le 21 FEV. 2017  
ID : 056-2156005645-20170217-2017\_01\_02-DE

E13	<b>annexes et règl graphiq</b>	revoir le périmètre des ZPPA sur la base de l'arrêté préf ZPPA-2015-0020 et joint aux annexes	sera fait	Les services de l'Etat ont repris dans leur avis la demande de la DRAC qui est de se référer à l'arrêté préfectoral ZPPA-2015-0020 et au tableau fixant les sites annexé aux remarques de l'Etat. Ce tableau fixe les niveaux d'identification et un niveau 2 avec un zonage inconstructible afin de protéger les sites. Ainsi le zonage va évoluer. Le rapport de présentation est complété. Sur l'évolution du zonage, le contact a été pris avec les services pour protéger les sites; en accord avec les services de l'Etat il est prévu l'application d'un zonage spécifique inconstructible Ab sur les parcelles agricoles concernées et un zonage permettant la poursuite de l'activité agricole en place sur les sièges. Cela répond à l'objectif de protection des sites archéologiques tout en tenant compte de la vocation des terres.
E14	<b>Règl graphiq et écrit</b>	la légende des zones Uba parle de village or le secteur de Keranroué ne peut pas être assimilé à un village donc revoir la légende	sera fait	
E15	<b>PADD</b>	la notion "d'écart" de l'intitulé de l'orientation 3 n'est pas approprié puisque s'apparente à un hameau. La référence au secteur d'urbanisation est plus adaptée	sera fait (ne change pas l'économie générale du document)	
E16	<b>RP règl écrit et graphiq</b>	zonage Nm dans règl graphique mais pas RP et Règl écrit : mettre en cohérence	sera fait	
E17	<b>RP</b>	62 lgt/an prévus alors que PLH vise 70. Il y a compatibilité mais viser une production proche du PLH dans la mise en œuvre du PLU	compatible	
E18	<b>RP</b>	la méthodo de la TVB n'est pas explicitée et des corridors bocagers auraient pu être envisagés	la méthodologie sera précisée	
E19	<b>annexes</b>	prendre en compte le développement des communes dont les eaux sont traitées dans la station de Kernévé pour voir la capacité de la station	on le fera à condition d'avoir les données fournies par AQTA (demande faite à AQTA)	

Envoyé en préfecture le 20/02/2017  
 Reçu en préfecture le 20/02/2017  
 Affiché le 21 FEV. 2017  
 ID : 056-2156005-45-2017-02-17\_01\_02-DE

E20	<b>annexes</b>	travaux de réhabilitation du réseau collectif à prévoir pour éviter des dysfonctionnements	travaux entrepris par AQTA qui a la compétence mais pas du ressort du PLU. PPI en cours de réalisation	
E21	<b>Règlt écrit et annexes</b>	apporter des précisions sur l'assainissement non collectif	A discuter dans le cadre du zonage d'assainissement Eaux Usées qui n'était pas disponible à l'arrêt et qui est en cours d'élaboration	AQTA précise que le zonage est en cours et que le dossier d'approbation du PLU d'Erdeven n'évoluera pas par rapport au dossier d'arrêt sur ce point
E22	<b>Règlt écrit et annexes</b>	la gestion des eaux pluviales sera effectuée à la zone à urbaniser ou à la parcelle	déjà pris en compte dans le règlement écrit à l'article AU4	
E23	<b>RP</b>	intégrer le tableau des risques naturels des pages 109-110 du PAC dans le RP	sera fait	
E24	<b>Rem gé</b>	bonne prise en compte dans le RP PADD et OAP des déplacements - énergie		
E25	<b>Règlt graphiq</b>	ER cimetière paysager : sa réalisation est liée à la conclusion d'une étude hydrogéologique qui déterminera l'aptitude des sols de la parcelle à le recevoir	étude qui est à réaliser au moment de la réalisation du projet et non dans la cadre du PLU	
E26	<b>Annexes</b>	SUP : plans et listes en pièces jointes substituées à ceux du dossier	sera fait si nous avons les documents disponibles (on a pas les pièces jointes du courrier de la DDTM sur les SUP)	Les servitudes seront modifiées avec les nouvelles données transmises par la DDTM
E27	<b>RP</b>	Un ensemble de remarques liées à des fautes de frappe ou matérielles ou des compléments à apporter		
E28	<b>OAP</b>	lisibilité : codes couleur p10 pas cohérents avec densités p14	Ensemble de remarques liées à la lisibilité du document, elles seront prises en compte lorsqu'elles participent en effet à une meilleure compréhension du dossier.	Sur la question de la zone 2AUe pour le cimetière paysager, le zonage 2AUe est maintenu, il s'agit d'un projet à long terme. En cas de réalisation du projet, du fait du classement en 2AUe, une OAP sera faite sur le secteur dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU.
E29	<b>Règlt écrit</b>	une mise à jour de certains art / pour les eaux pluviales alléger la réglementation / enlever souterrain pour réseau élec et tél et laisser le choix au concessionnaire /		
E30	<b>Règlt écrit</b>	N15 : mettre contenu supprimé par la loi ALUR		
E31	<b>Règlt écrit</b>	Dispo gé : revoir certaines définitions		

E32	<b>Règlt écrit</b>	Revoir l'intitulé des zones 2AU 56 à 70 : des zones 2AU et 2AUe et non 2AUb et 2AUi. A ce titre plutôt qu'un 2AUe pour le cimetière paysager il convient de zoner cet espace en U ou A ou N avec un ER		
E33	<b>Règlt écrit</b>	mettre en cohérence la numérotation des paragraphes p 74 à 76		
E34	<b>Règlt écrit</b>	mettre en cohérence la hauteur des annexes entre p 76 (4,5 m) et 81 (3,5 m)		
E35	<b>Règlt écrit</b>	préciser les zones concernées par les art N1 et N2		
E36	<b>Règlt écrit</b>	mettre en cohérence la hauteur des annexes entre p 92 (4,5 m) et 97 (3,5 m)		
E37	<b>Règlt graphiq</b>	pour plus de lisibilité un code couleur par zone est préférable	Ensemble de remarques liées à la lisibilité du document, elles seront prises en compte lorsqu'elles participent en effet à une meilleure compréhension du dossier.	Sur le point de lisibilité de la trame périmètre de diversité commerciale de Kerhillio, le périmètre est revu pour tenir compte du zonage UT.
E38	<b>Règlt graphiq</b>	le tireté bleu cours d'eau et mentionné trait plein dans la légende		
E39	<b>Règlt graphiq</b>	les trames relatives à des destinations différentes ne peuvent pas se superposer comme celles des zones humides et des éléments paysagers		
E40	<b>RP</b>	les cônes de vue seront justifiés dans le rapport de présentation		
	<b>Règlt graphiq</b>	UE1 est mentionné deux fois dans le descriptif de la zone UE		
E41	<b>Règlt graphiq</b>	les zones humides devront être zonées		
E42	<b>Règlt graphiq</b>	une zone humide n'a pas de zonage à dans plan Est		
E43	<b>Règlt graphiq</b>	zone Nt1 du plan Ouest devra avoir même intitulé que plan Est		
E44	<b>Règlt graphiq</b>	Kerhillio : la limite entre la zone Uba et Nt1 n'est pas clairement identifiée et de ce fait une partie de la zone fond rose n'est pas zonée		
E45	<b>Règlt graphiq</b>	les zones humides devront être zonées		
F	<b>CDPENAF : AVIS FAVORABLE SANS REMARQUE</b>			
	<b>Zone/ Document PLU</b>	<b>Observations émises</b>	<b>Réponses/ décisions apportées par la commune</b>	
G	<b>MRAe : AVIS FAVORABLE AVEC REMARQUES</b>			
	<b>Zone/ Document PLU</b>	<b>Observations émises</b>	<b>Réponses/ décisions apportées par la commune</b>	

Envoyé en préfecture le 20/02/2017  
 Reçu en préfecture le 20/02/2017  
 Attaché le 21/02/2017  
 ID : 056-215600345-20170217-2017\_02-DE

G1	<b>RP</b>	faire apparaître sur les cartes les caractéristiques des territoires limitrophes tels que l'urbanisation et les espaces naturels	difficile de vérifier que les données sont à jour et nous n'avons pas le SIG des communes voisines	
G2	<b>RP</b>	placer le Résumé Non Technique en début du RP	Il s'agit du résumé du rapport et il apparaît plus logique de le placer à la fin	
G3	<b>RP</b>	actualiser les données démographiques avec les valeurs 2012-2015 pour le scénario de croissance	on ne peut pas refaire un nouveau scénario de croissance car il faudrait revoir le PADD !	
G4	<b>RP</b>	mettre en perspective les thématiques environnementales traitées en décrivant leurs évolutions tendancielles en tenant compte des conséquences potentielles du réchauffement climatique	même si cela n'est pas suffisamment justifié, le PLU a tenu compte du réchauffement avec la submersion marine. Quels sont les autres points de justification possibles?	
G5	<b>RP</b>	consolider l'analyse de la Trame Verte et Bleue en explicitant la méthodologie retenue pour définir les différents éléments de la trame et en définissant, de manière précise, ce qui relève des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et, selon qu'ils appartiennent aux milieux terrestres ou aquatiques	sera fait	
G6	<b>RP</b>	identifier et localiser les fragilités et les points de rupture de la trame	sera fait	
G7	<b>RP</b>	consolider l'analyse de la cohérence du projet de PLU avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du PCET du département du Morbihan	sera fait principalement pour SDAGE et SAGE car pour PCET déjà fait	
G8	<b>RP</b>	compléter l'analyse des incidences sur l'environnement du projet de PLU en détaillant pour chaque zone ouverte à l'urbanisation les principaux impacts sur l'environnement induits par leur aménagement	ça a été fait pour les zones AU dans la justification générale de l'évaluation environnementale; se pose la question pour les dents creuses des U (pas prévu dans la mission initiale d'évaluation environnementale)	
G9	<b>RP</b>	préciser les besoins futurs des autres communes raccordées à la station d'épuration de Plouharnel et de s'assurer que sa capacité résiduelle est suffisante	sera fait à condition d'avoir les informations du zonage d'assainissement d'AQTA - demande faite à AQTA	
G10	<b>RP</b>	consolider l'évaluation des incidences Natura 2000 en évaluant les impacts liés à la surfréquentation du secteur du massif dunaire, en particulier lors des périodes d'ouverture des campings	on essaiera de mieux évaluer. Voir avec le syndicat mixte	

Envoyé en préfecture le 20/02/2017  
 Reçu en préfecture le 20/02/2017  
 Affiché le 21 FEV. 2017  
 ID : 056-215600545-20170217-2017\_01-02-DE

G11	<b>RP</b>	fixer pour chaque indicateur de suivi, et tout particulièrement pour les principaux objectifs du projet de PLU, la valeur cible à atteindre	nous avons les valeurs de référence et les intentions et objectifs liés à l'aménagement prévu au PLU toutefois, nous n'avons pas la capacité de mettre des valeurs cibles	
G12	<b>Règit graphiq</b>	mettre en place, sur l'ensemble des continuités écologiques identifiées, un zonage adapté à la vocation et à l'objectif de préservation de ces secteurs. En l'occurrence, un zonage N est recommandé	un zonage N ne sera pas mis en place car ces secteurs restent à vocation agricole mais il sera mis un zonage Ab protecteur qui interdit toute nouvelle construction mais permet les extensions	
G13	<b>Règit graphiq</b>	au regard des enjeux environnementaux identifiés sur ce secteur, maintenir l'ensemble du massif dunaire en espace remarquable du littoral (zonage Nds) Dans l'impossibilité de respecter cette recommandation, l'évaluation environnementale devra être complétée et des mesures compensatoires pertinentes devront être prévues	un zonage Nds est mis en place	
G14	<b>OAP</b>	traduire davantage dans les schémas d'aménagement des OAP les principes d'intégration paysagère, en favorisant notamment la préservation des espaces verts et arborés, et en créant des espaces paysagers pour les secteurs situés en entrée d'agglomération	les OAP comprennent déjà des objectifs et principes de préservation, mise en valeur ou création d'espaces verts ou paysagers et notamment dans les dispositions générales qui sont détaillées en terme d'intégration paysagère	
G15	<b>RP</b>	d'élargir la réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour maîtriser davantage les déplacements automobiles mais également développer la production d'énergie renouvelable	la commune vise à ces performances et a déjà mené une réflexion dans son PLU mais ne souhaite pas imposer la réalisation de périmètres où les bâtiments devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production d'énergie renouvelable par bâtiment	
G16	<b>RP</b>	le rapport ne précise pas les mesures prises par la collectivité pour réduire les problèmes liés à une intrusion importante d'eaux parasites dans les réseaux qui conditionnent la mise en œuvre du projet	la précision sera apportée dès que possible en fonction des informations fournies par AQTA	

Envoyé en préfecture le 29/02/2017  
 Reçu en préfecture le 20/02/2017  
 Affiché le 21 FEV 2017  
 ID : 056-215600545-20170217-2017-02-DE

G17	RP	évaluer les mesures du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales	sera fait si bureau d'études nous donne les informations	
G18	RP	évaluer les incidences potentielles induites par le risque de remontée de nappe, au regard de l'urbanisation projetée et, le cas échéant, d'indiquer les mesures permettant de les éviter ou de les réduire	une information sera indiquée dans le règlement écrit au titre des dispositions générales	

Vu pour être annexé à la délibération n° 2017-01-02 du 17 février 2017  
Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL



**DELIBERATION**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 3 avril 2015**

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 19 - Votants : 23

L'an deux mil quinze, le 3 avril à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 27 mars 2015, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

**Présents** : Mesdames : BOUVIER Marie-Agnès, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE BARS Béatrice, LE BLE Isabelle, LEGRAND Fanny, ODAERT Patricia, SEVENO Florence.

Messieurs : DRIAN Michel, GOUZERH Gilbert, JEGOU Olivier, LE MIGNANT Jean-Pierre, LE NABAT Yvon, LOFFICIAL Pierrick, MALLET Serge, PHILIPPOT Gildas, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

**Absents excusés** : Mesdames : BOURHIS Valérie, CONAN Marie-Noëlle, LE DORTZ Laëtitia.

Monsieur LE CAROUR Éric.

**Ont délégué leur droit de vote** conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Mme BOURHIS Valérie ayant donné procuration à Mme LAMBLA Patricia ;

Mme CONAN Marie-Noëlle ayant donné procuration à Mme LE BAIL Isabelle ;

Mme LE DORTZ Laëtitia ayant donné procuration à Mme SEVENNO Florence ;

M. LE CAROUR Éric ayant donné procuration à Mme GRENET Mireille.

*Le président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.*

*Le conseil municipal a désigné Madame LE BAIL Isabelle pour remplir les fonctions de secrétaire.*

Délibération n° 2015-02-24

**Objet** : URBANISME - Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, avec détermination des objectifs poursuivis par la révision et des modalités de concertation avec la population.

Conformément aux dispositions des articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, M. le Maire propose au Conseil Municipal les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols (approuvé le 31/12/2001) en Plan Local d'Urbanisme.

L'évolution du contexte réglementaire, notamment au travers de la promulgation des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 », Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) a engendré une approche plus environnementale de l'urbanisme et moins consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestier.

De plus, le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays d'Auray a été approuvé le 15/02/2014 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ria d'Etel le 24 septembre 2013.

Dans le cadre de cette révision, il est envisagé que la commune se fixe les objectifs suivants :

- Le développement de la politique de gestion et préservation de l'eau, au travers du respect des prescriptions et recommandations du SDAGE (Schéma Directeur de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne et du SAGE du Golfe du Morbihan et Ria d'Etel. Cela consiste à réaliser et à concevoir un PLU qui tiendra compte :
  - de l'inventaire terrain des zones humides et des cours d'eau ;
  - de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées et vérification des possibilités d'assainissement autonome ;

- du schéma directeur des eaux pluviales afin de planifier, d'organiser la maîtrise du ruissellement des eaux des nouvelles zones urbanisées, et de veiller au bon fonctionnement des ouvrages existants.

- Le développement maîtrisé de l'urbanisation, à vocation d'habitat et d'activités compatibles, principalement au niveau de l'agglomération d'Ervéon, et dans une moindre mesure sur le secteur de Croix-Izan en continuité de l'agglomération d'Etel, ainsi que dans les 2 villages de Loperhet et Kergouet/Kerhilio, conformément au SCOT et dans le respect de la loi « Littoral » ;
- La modération de la consommation d'espace et la limitation de l'étalement urbain en favorisant la densification de l'urbanisation avec un objectif de maîtrise des déplacements ;
- La poursuite de la réalisation de différents types de logements pour permettre une mixité sociale et intergénérationnelle, conformément aux objectifs du SCOT du Pays d'Auray et du PLH de la communauté de communes de la Ria d'Etel ;
- L'amélioration et le renforcement de la qualité du cadre de vie local, au niveau, notamment :
  - des équipements existants,
  - des déplacements (principalement les circulations douces) et du stationnement,
  - de l'énergie renouvelable et des économies d'énergie,
  - des communications numériques.
- La prise en compte et la préservation renforcée :
  - des espaces agricoles (réduction de la consommation des espaces agricoles, protection des sites d'exploitation agricole...),
  - des espaces naturels (identification d'une Trame Verte et Bleue et de corridors écologiques, préservation des boisements et talus boisés, des espaces littoraux...),
  - des coulées vertes urbaines, d'espaces verts urbains et/ou d'espaces naturels de loisirs
  - du patrimoine architectural ou traditionnel (manoirs, corps de ferme, moulin...) et du petit patrimoine (croix, lavoirs, fours à pain, puits....);
- La gestion et le développement des activités économiques au niveau de la zone d'activités artisanales de La Croix Cordier, des zones commerciales de Penhouët et de Kerhillio pour favoriser le maintien et/ou le développement du commerce de proximité et des entreprises locales ;
- La maîtrise de l'urbanisation diffuse à vocation d'hébergement hôtelier de plein air et le développement raisonné des activités touristiques au niveau des pôles existants, dans le respect de la loi « Littoral ».

*En ce qui concerne les modalités de la concertation, il est rappelé que selon l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme : «les modalités de la concertation permettent pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législative ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente».*

A l'issue de la concertation, la commune en arrêtera le bilan.

Il est proposé au Conseil Municipal de définir les modalités de concertation suivantes :

- Moyens d'information.

- affichage de la délibération de prescription en mairie ;
- information régulière sur l'avancement de la procédure de révision du POS dans le bulletin d'information communal, sur le site internet de la commune ;
- insertion d'annonces dans la presse locale ;
- mise à disposition en mairie d'un dossier d'information au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et d'un registre permettant au public de consigner ses observations ;
- organisation d'une exposition en mairie sur le projet de PLU ;

- Moyens d'expression.

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- possibilité d'écrire au maire ou à l'adjoint à l'urbanisme avec mention « Révision du PLU » à l'adresse suivante : Mairie d'ERDEVEN – rue de la Mairie – BP 25 - 56410 ERDEVEN ;
- possibilité d'écrire par courriel avec mention « Elaboration du PLU » à l'adresse mail suivante : adjointurbanisme@erdeven.fr ;
- 2 réunions publiques seront organisées : au stade du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) et avant l'arrêt ;
- des permanences seront tenues en mairie par M. le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période d'un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le conseil municipal.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.110, L.121-1, L.121-4, L.123-6, L.300-2, R.123-24 et R.123-25 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite 'Grenelle 2' ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui a notamment pour objectif d'accentuer la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF).

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du 31/12/2001 ;

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Considérant qu'il y a lieu de prescrire la révision du plan d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal, compte tenu des objectifs cités ci-dessus, conformément aux articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

Décide :

1 - de prescrire la révision du plan d'occupation des sols afin d'élaborer un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

2 - d'approuver les objectifs suivants :

- le développement de la politique de gestion et préservation de l'eau, au travers du respect des prescriptions et recommandations du SDAGE (Schéma Directeur de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne et SAGE du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Etel. Cela consiste à réaliser et concevoir un plu qui tiendra compte :
  - de l'inventaire terrain des zones humides et des cours d'eau ;
  - de l'étude zonage d'assainissement des eaux usées et vérification des possibilités d'assainissement autonome ;
  - du schéma directeur des eaux pluviales afin de planifier, d'organiser la maîtrise du ruissellement des eaux des nouvelles zones urbanisées, et de veiller au bon fonctionnement des ouvrages existants.
- Le développement maîtrisé de l'urbanisation, à vocation d'habitat et d'activités compatibles, principalement au niveau de l'agglomération d'ERDEVEN, et dans une moindre mesure sur le secteur de Croix-Izan en continuité de l'agglomération d'Etel, ainsi que dans les 2 villages de Loperhet et Kergouët/Kerhillio, conformément au SCOT et dans le respect de la loi « Littoral » ;
- La modération de la consommation d'espaces et la limitation de l'étalement urbain en favorisant la densification de l'urbanisation avec un objectif de maîtrise des déplacements ;
- La poursuite de la réalisation de différents types de logements pour permettre une mixité sociale et intergénérationnelle, conformément aux objectifs du SCOT du Pays d'Auray et du PLH de la communauté de communes de la Ria d'Etel ;

08 AVR. 2015

- L'amélioration et le renforcement de la qualité du cadre de vie local au niveau, notamment :
  - des équipements existants,
  - des déplacements (principalement les circulations douces) et du stationnement,
  - de l'énergie renouvelable et des économies d'énergie,
  - des communications numériques.
- La prise en compte et la préservation renforcée :
  - des espaces agricoles (réduction de la consommation des espaces agricoles, protection des sites d'exploitation agricole...),
  - des espaces naturels (identification d'une Trame Verte et Bleue et de corridors écologiques, préservation des boisements et talus boisés, des espaces littoraux...),
  - des coulées vertes urbaines, d'espaces verts urbains et/ou d'espaces naturels de loisirs,
  - du patrimoine architectural ou traditionnel (manoirs, corps de ferme, moulin...) et du petit patrimoine (croix, lavoirs, fours à pain, puits...) ;
- La gestion et le développement des activités économiques au niveau de la zone d'activités artisanales de la Croix Cordier, des zones commerciales de Penhoët et de Kerhilkio pour favoriser le maintien et/ou le développement du commerce de proximité et des entreprises locales ;
- La maîtrise de l'urbanisation diffuse à vocation d'hébergement hôtelier de plein air et le développement raisonné des activités touristiques au niveau des pôles existants.

3 - de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, qui commencent avec la délibération de prescription de la révision et s'achève avec la délibération d'arrêt du PLU, de la façon suivante :

- Moyens d'information.
  - affichage de la délibération de prescription en mairie ;
  - information régulière sur l'avancement de la procédure de révision du POS dans le bulletin d'information communal, sur le site internet de la commune ;
  - insertion d'annonces dans la presse locale ;
  - mise à disposition en mairie d'un dossier d'information au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et d'un registre permettant au public de consigner ses observations ;
  - organisation d'une exposition en mairie sur le projet de PLU ;
- Moyens d'expression.
  - un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
  - possibilité d'écrire au maire ou à l'adjoint à l'urbanisme avec mention « Révision du PLU » à l'adresse suivante : Mairie d'ERDEVEN – rue de la Mairie – BP 25 - 56410 ERDEVEN ;
  - possibilité d'écrire par courriel avec mention « Elaboration du PLU » à l'adresse mail suivante : adjointurbanisme@erdeven.fr ;
  - 2 réunions publiques seront organisées : au stade du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) et avant l'arrêt ;
  - des permanences seront tenues en mairie par M. le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période d'un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le conseil municipal.

4 - de donner autorisation au maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat ;

5 - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et éventuellement aux frais d'études liés à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

6 - que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du Plan Local d'Urbanisme sont inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 - article 202),

7 - que la présente délibération sera notifiée aux personnes visées à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme ;

8 - Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.111-8 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente décide de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme.

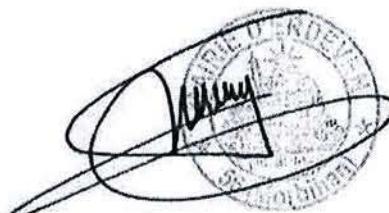
Conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 3 avril 2015

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Dominique RIGUIDEL



Certifié exécutoire  
Compte tenu de la transmission  
En sous Préfecture le .....,  
De la publication le .....,  
Fait à ....., le .....,  
Le Maire

COMMUNE d'ERDEVEN  
- 56410 -

DELIBERATION  
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 juin 2015

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 23 - Votants : 23

L'an deux mil quinze, le 29 juin à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 19 juin 2015, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames : BOURHIS Valérie, BOUVIER Marie-Agnès, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BARS Béatrice, LE BAIL Isabelle, LE BLE Isabelle, LE DORTZ Laëtitia LEGRAND Fanny, ODAERT Patricia, SEVENO Florence.

Messieurs : DRIAN Michel, GOUZERH Gilbert, JEGOU Olivier, LE CAROUR Eric, LE MIGNANT Jean-Pierre, LE NABAT Yvon, LOFFICIAL Pierrick, MALLET Serge, PHILIPPOT Gildas, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

*Le président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.*

*Le conseil municipal a désigné Monsieur Gildas PHILIPPOT pour remplir les fonctions de secrétaire*

Délibération n° 2015-04-37

Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document constitutif du PLU, qui selon l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mentionné à l'article L.123-1-3, au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commission chargée de la révision du PLU a travaillé sur la rédaction du PADD, et a soumis celui-ci pour avis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées lors de la réunion du 20/05/2015. Ces personnes n'ont pas émis d'avis négatifs mais ceux-ci ont permis d'ajuster le projet. Le PADD tel que proposé peut donc faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (**PADD**) du **PLU d'ERDEVEN** compte **10 grandes orientations** qui sont les suivantes :

- 1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants**
- 2. Orientations en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain**
- 3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat**
- 4. Orientations en matière de patrimoine bâti, de qualité du cadre de vie et de paysage**
- 5. Orientations en matière d'activités artisanales, commerciales et de services**
- 6. Orientations en matière d'activités économiques agricoles et liées à la mer**
- 7. Orientations en matière d'activités touristiques et de loisirs**
- 8. Orientations en matière de protection des éléments naturels**
- 9. Orientations en matière de déplacements**
- 10. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques**

Ces **10 grandes orientations** se déclinent elles-mêmes en **28 axes** qui balayent tous les thèmes : aménagement, objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, habitat, équipements et loisirs, développement des communications numériques, développement économique et commercial, transports et déplacements, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

Conformément à l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD.

Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal.

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 29 juin 2015

Pour extrait conforme.

Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL



Certifié exécutoire  
Compte tenu de la transmission  
En Préfecture le .....  
De la publication le .....  
Fait à ..... le .....  
Le Maire

## COMMUNE d'ERDEVEN

- 56410 -

DELIBERATION  
CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2015

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 19 - Votants : 21

L'an deux mil quinze, le 16 décembre à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 10 décembre 2015, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames : BOUVIER Marie-Agnès, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE BLE Isabelle, LE DORTZ Laëtitia, LEGRAND Fanny, ODAERT Patricia, SEVENO Florence.

Messieurs : DRIAN Michel, GOUZERH Gilbert, JEGOU Olivier, LE MIGNANT Jean-Pierre, LE NABAT Yvon, MALLET Serge, PHILIPPOT Gildas, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

Absents excusés : Mesdames : BOURHIS Valérie, LE BARS Béatrice

Monsieur LOFFICIAL Pierrick

Absent : Monsieur LE CAROUR Éric

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Madame LE BARS Béatrice ayant donné procuration à Monsieur MALLET Serge,

Monsieur LOFFICIAL Pierrick ayant donné procuration à Monsieur GOUZERH Gilbert.

*Le président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.**Le conseil municipal a désigné Madame Isabelle LE BLE, pour remplir les fonctions de secrétaire.*

## Délibération n° 2015-08-77

Objet : Evolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Débat sur la modification de certaines orientations.

Vu l'article L.123-9 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2015-02-24 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, avec détermination des objectifs poursuivis par la révision et des modalités de concertation avec la population ;

Vu la délibération n° 2015-04-37 du 29 juin 2015 relative à la présentation en conseil municipal du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Considérant les 10 grandes orientations retenues après débat :

1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants
2. Orientations en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain
3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat
4. Orientations en matière de patrimoine bâti, de qualité du cadre de vie et de paysage
5. Orientations en matière d'activités artisanales, commerciales et de services
6. Orientations en matière d'activités économiques agricoles et liées à la mer
7. Orientations en matière d'activités touristiques et de loisirs
8. Orientations en matière de protection des éléments naturels
9. Orientations en matière de déplacements
10. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques.

M. le maire expose :

Au regard des échanges entretenus avec les services de l'État et les représentants d'AQTA lors de récentes réunions de travail sur l'élaboration du PLU, il est souhaitable de faire évoluer le PADD pour :

- une meilleure prise en compte des exigences du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pays d'AURAY approuvé et du plan local habitat (PLH) de la communauté de communes AURAY QUIBERON Terre Atlantique arrêté ;
- respecter l'évolution de la législation et de la jurisprudence récente en matière de droit du sol.

Pour se faire, le conseil municipal doit débattre une seconde fois sur les orientations considérées :

1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants
3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des propositions formulées par la commission d'urbanisme (annexe 1) a débattu sur les modifications à apporter aux orientations précitées (annexe 2) et adopté les modifications telles que proposées par la commission urbanisme :

- En matière de logements et d'accueil de nouveaux arrivants - prise en compte de la mixité sociale.
- En matière de densification à vocations d'habitat.
- En matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat.

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 16 décembre 2015

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Dominique RIGUIDEL



Commune d'ERDEVEN - Conseil Municipal du 16 Décembre 2015 – délibération 2015-08-77  
Annexe 1.

**Objet : Évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Débat sur la modification de certaines orientations.**

## PROPOSITIONS FORMULÉES PAR LA COMMISSION URBANISME

### 1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants

Nouvelle Rédaction.

#### 1.4. La prise en compte de la mixité sociale

En 2011, Erdeven disposait de 5,2% de Logement Locatifs Aidés (LLA), le maintien voire le renforcement de ce type de logement permettrait d'attirer de jeunes ménages et de renforcer la dynamique urbaine de la commune.

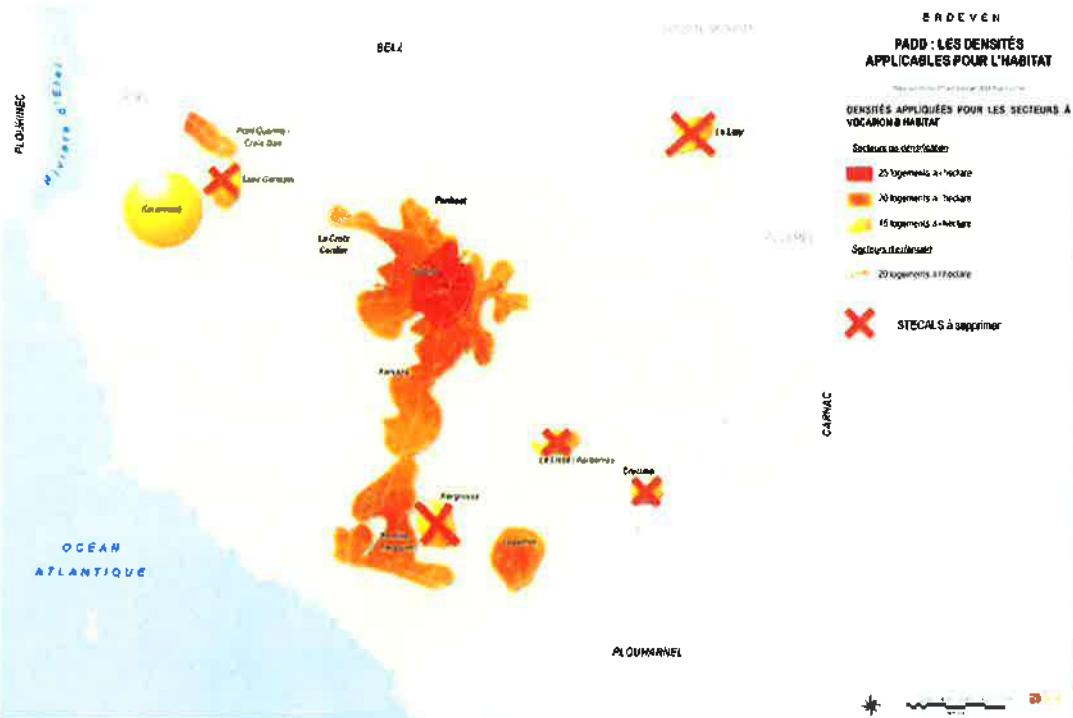
Par ailleurs, Erdeven, se rapproche de l'obligation, imposée par la loi SRU, d'avoir une proportion d'au moins 20% de Logement Locatifs Social (LLS).

Pour tendre vers cet objectif de proportion d'au moins 20% de LLS qui pourrait lui être imposée par la loi SRU dans quelques années, la commune va imposer la réalisation d'une proportion de 20% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements.

De même, Erdeven se fixe comme objectif, d'atteindre un taux de 15% de logements accessibles en « Prêt Social Location-Accession » sur la production totale de logements.

La commune sera par ailleurs attentive à une bonne répartition spatiale des logements sociaux.

## **1.6. Densités appliquées pour les secteurs à vocation d'habitat (Suppression des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ou STECAL)**



### **3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat**

## **Nouvelle Rédaction.**

### **3.2 Une densification limitée de Kéranroué**

De par son histoire et les possibilités données par le Plan d'Occupation des Sols, de nombreux quartiers (zones de densité urbaine significative) ou hameaux se sont développés sur tout le territoire de la commune.

Le renforcement de l'application stricte de la loi Littoral superposée à l'application récente de la loi ALUR a restreint les possibilités d'urbanisation en zone rurale. Par sa situation particulière, la commune propose de permettre une densification limitée sans aucune extension des écarts d'urbanisation, non agricoles, d'au moins une 40<sup>eins</sup> de constructions avec une densité relativement importante, comprenant des secteurs concernés par de l'urbanisation qui s'est faite sous forme de lotissements. Le seul secteur retenu et qui correspond à cet ensemble de critères est Keranroué.

### **3.3. Une évolution limitée des habitations existantes en zones agricoles et naturelles**

**Les extensions des habitations existantes** ainsi que la **construction d'annexes** (constructions détachées) avec des règles précises (distance d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise et de densité), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, seront donc possibles sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune souhaite aussi laisser la possibilité de réaliser des **changements de destination sur des constructions d'intérêt patrimonial** qui seront identifiées au règlement graphique du PLU.

Commune d'ERDEVEN - Conseil Municipal du 16 Décembre 2015 – délibération 2015-08-77  
Annexe 2

**Objet : Evolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Débat sur la modification de certaines orientations.**

## DÉBAT

### QUESTIONS

**Quels seront les obligations de la commune en matière de construction de logements sociaux sur la durée du PLU ?**

La commune a une projection de production de 740 logements sur la durée du PLU (12 ans).

L'objectif du SCOT qui est avant tout opérationnel, vise à favoriser la mixité sociale en évitant des opérations plus ou moins importantes (au moins 10 logements) sans aucun logement social. Pour cela, il fixe un objectif de production de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans les opérations d'au moins 10 logements. Cela permettra de répondre aux objectifs de maintien d'une population à l'année sur la commune et d'accueil de jeunes ménages.

Le PLH, quant à lui, fixe des objectifs de programmation du logement social à l'échelle de la commune (et non plus de l'opération). Ces objectifs, qui ne sont pas localisés et déclinables opération par opération, sont donc à reprendre dans le PADD : soit pour Erdeven 20% de LLS et 15% d'accès aidée.

Par ailleurs, pour que le PLU de la commune soit compatible avec le PLH, il doit effectivement au moins programmer les objectifs quantitatifs fixés par le PLH, en anticipant sur la durée du PLU soit environ 150 logements locatifs sociaux et environ 110 logements en accession aidée.

En cas de passage en Communauté d'agglomération, la commune d'Erdeven sera soumise à l'obligation de 20%, fixée par la loi SRU, de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de logement.

La réalisation de logements aidés est le meilleur outil pour favoriser l'accueil de familles et de jeunes ménages sur la commune.

**Pourquoi supprimer les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées) ?**

Les STECAL retenus initialement au titre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) se trouvent classés au futur PLU en zone A (agricole) ou N (naturelle). Il s'avère que l'article de cette loi perd relatif aux STECAL perd tout son sens dans les communes littoral.

Au vu de l'évolution de la législation et de la jurisprudence en matière de droit du sol, cela est incompatible avec la loi Littoral et notamment avec les dispositions de son article L.146-4-1 du code de l'urbanisme qui exige que toute extension d'urbanisation se fasse en continuité d'une agglomération ou d'un village.

A l'intérieur de ces STECAL, toute nouvelle construction serait à considérer comme de l'extension d'urbanisation, et serait interdite comme le conseille fortement le Référentiel loi Littoral de la DREAL Bretagne (juin 2015) conformément aux toutes dernières jurisprudences

Il n'y a donc plus d'intérêt à les maintenir pour ne pas augmenter le risque de contentieux du futur PLU. C'est la résultante de l'application stricte de la loi Littoral.

**La suppression des « STECAL » figera t'elle le bâti en l'état ?**

NON. En zone A et N il y aura des possibilités d'extension des habitations existantes, de construction d'annexes, et de changement de destination de certains bâtiments dits de caractère. Cela ne sera cependant possible que sous réserve que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité

agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement devra aussi préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les extensions et annexes, le règlement sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Pour les changement de destination, l'autorisation d'urbanisme sera soumise, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

#### Quelle seront les possibilités de construction sur le quartier de Kéranroué ?

Tout d'abord le quartier de Kéranroué a bien été identifié en quartier nouveau et non en hameau.

Ce quartier s'est construit au fil des années sous forme de multiples lotissements. La densité y est relativement importante. Il sera permis une densification limitée sans aucune extension des écarts d'urbanisation.

**COMMUNE d'ERDEVEN****- 56410 -**

**DÉLIBÉRATION**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AVRIL 2016**

**Nombre de Conseillers en exercice : 23**

**Présents : 18 - Votants : 22**

L'an deux mil seize, le 29 avril à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 22 avril 2016, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

**Présents** : Mesdames : BOURHIS Valérie, BOUVIER Marie-Agnès, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE DORTZ Laëtitia, ODAERT Patricia, SEVENO Florence.

Messieurs : DRIAN Michel, GOUZERH Gilbert, JEGOU Olivier, LE MIGNANT Jean-Pierre, LE NABAT Yvon, LOFFICIAL Pierrick, MALLET Serge, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

**Absents excusés** : Mesdames : LE BARS Béatrice, LE BLE Isabelle, LEGRAND Fanny.

Monsieur LE CAROUR Éric.

**Absent** : Monsieur PHILIPPOT Gildas.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Madame LE BARS Béatrice ayant donné procuration à Madame ODAERT Patricia,

Madame LE BLE Isabelle ayant donné procuration à Monsieur RIGUIDEL Dominique

Monsieur LE CAROUR Éric ayant donné procuration à Monsieur LE NABAT Yvon,

Madame LEGRAND Fanny ayant donné procuration à Madame BOURHIS Valérie.

*Le Président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.*

*Le conseil municipal a désigné Madame GRENET Mireille pour remplir les fonctions de secrétaire.*

**Délibération n° 2016-04-37**

**Objet : Urbanisme – Arrêt du Projet du Plan Local d'Urbanisme et Bilan de la Concertation.**

Monsieur le Maire rappelle les raisons et objectifs qui ont conduit la commune à engager le 3 avril 2015 la procédure de révision du Plan D'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**Les raisons :**

- L'évolution du contexte réglementaire, notamment au travers de la promulgation des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 », Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) a engendré une approche plus environnementale de l'urbanisme et moins consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La mise en cohérence du document d'urbanisme de la commune avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays d'Auray approuvé le 15/02/2014 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ria d'Etel approuvé le 24 septembre 2013.

**Les objectifs fixés :**

- Le développement de la politique de gestion et préservation de l'eau, au travers du respect des prescriptions et recommandations du SDAGE (Schéma Directeur de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne et du SAGE du Golfe du Morbihan et Ria d'Etel. Cela consiste à réaliser et à concevoir un PLU qui tiendra compte :
  - de l'inventaire terrain des zones humides et des cours d'eau ;
  - de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées et vérification des possibilités d'assainissement autonome ;

- du schéma directeur des eaux pluviales afin de planifier, d'organiser la maîtrise du ruissellement des eaux des nouvelles zones urbanisées, et de veiller au bon fonctionnement des ouvrages existants.
- Le développement maîtrisé de l'urbanisation, à vocation d'habitat et d'activités compatibles, principalement au niveau de l'agglomération d'Erdeven, et dans une moindre mesure sur le secteur de Croix-Izan en continuité de l'agglomération d'Etel, ainsi que dans les 2 villages de Loperhet et Kergouet/Kerhilio, conformément au SCOT et dans le respect de la loi « Littoral » ;
- La modération de la consommation d'espace et la limitation de l'étalement urbain en favorisant la densification de l'urbanisation avec un objectif de maîtrise des déplacements ;
- La poursuite de la réalisation de différents types de logements pour permettre une mixité sociale et intergénérationnelle, conformément aux objectifs du SCOT du Pays d'Auray et du PLH de la communauté de communes de la Ria d'Etel ;
- L'amélioration et le renforcement de la qualité du cadre de vie local, au niveau, notamment :
  - des équipements existants ;
  - des déplacements (principalement les circulations douces) et du stationnement ;
  - de l'énergie renouvelable et des économies d'énergie ;
  - des communications numériques.
- La prise en compte et la préservation renforcée :
  - des espaces agricoles (réduction de la consommation des espaces agricoles, protection des sites d'exploitation agricole...) ;
  - des espaces naturels (identification d'une Trame Verte et Bleue et de corridors écologiques, préservation des boisements et talus boisés, des espaces littoraux...) ;
  - des coulées vertes urbaines, d'espaces verts urbains et/ou d'espaces naturels de loisirs ;
  - du patrimoine architectural ou traditionnel (manoirs, corps de ferme, moulin...) et du petit patrimoine (croix, lavoirs, fours à pain, puits....) ;
- La gestion et le développement des activités économiques au niveau de la zone d'activités artisanales de la Croix Cordier, des zones commerciales de Penhouët et de Kerhillio pour favoriser le maintien et/ou le développement du commerce de proximité et des entreprises locales ;
- La maîtrise de l'urbanisation diffuse à vocation d'hébergement hôtelier de plein air et le développement raisonné des activités touristiques au niveau des pôles existants, dans le respect de la loi « Littoral ».

Monsieur le Maire précise enfin l'état d'avancement de la procédure en expliquant que le projet de P.L.U. est maintenant prêt à être arrêté par le conseil municipal, celui-ci devant également tirer le bilan de la concertation avec le public.

#### **Le Conseil Municipal :**

Vu les articles L.151-1 et suivants (nouvelle codification du code de l'urbanisme entrée en vigueur au 01/01/2016) et R.123-1 à R.123-14 (ancien codification dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) et suivants du code de l'urbanisme puisque la commune n'a pas pris de délibération expresse pour prendre en compte la rédaction en vigueur au 01/01/2016 (articles R.151-1 à R.151-55) ;

Vu les articles L.153-12 et R.153-2 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2015-02-24 du 3 avril 2015 portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, avec détermination des objectifs poursuivis par la révision et des modalités de concertation avec la population.

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes ;

Vu les débats qui se sont tenus au sein du conseil municipal, lors des séances du 29/06/2015 puis du

16/12/2015, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les délibérations et comptes rendus de séance les retraçant ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

- Dresse le bilan de la concertation.

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

Moyens d'information utilisés.

- Affichage de la délibération portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Publication de la délibération portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dans le journal Ouest-France, rubrique annonces légales le 18 avril 2015 ;
- Site Internet de la commune – Ouverture d'un onglet spécifique PLU le 10 avril 2015. Informations mises à jour tout au long de la procédure ;
- Bulletin Municipal : Deux articles sur l'avancée des travaux d'élaboration du futur PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD (Bulletins n° 73 / Été 2015 et n° 74 / Hiver 2015-2016) ;
- 1 lettre d'informations communales dédiée à l'Urbanisme sur le thème de la révision du document d'urbanisme de la commune et du projet de PADD (avril 2015) ;
- Exposition publique. Des panneaux de concertation décrivant le diagnostic communal et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été exposés dans le hall de la mairie pendant la phase d'étude, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement graphique ;
- 21 articles dans la presse locale en lien avec la révision du document d'urbanisme.  
*Ouest-France : 07-04-15 / 05-05-15 / 22-05-15 / 11-06-15 / 13-06-15 / 17-06-15 / 24-06-15 / 02-07-15 / 18-12-15.*  
*Le Télégramme : 06-04-15 / 06-05-15 / 22-05-15 / 11-06-15 / 18-06-15 / 19-06-15 / 29-06-15 / 30-06-15 / 01-07-15 / 18-12-15 / 19-12-15 / 06-02-16.*

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées a été mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture : 27 observations y ont été consignées, aucune n'est cependant d'ordre général ;
- 14 lettres ont été adressées à M. le Maire
- 112 permanences ont été tenues en mairie par M. le Maire, et le 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'urbanisme dans la période des 12 mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le conseil municipal
- le 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'urbanisme a rencontré individuellement l'ensemble des exploitants agricoles en activité ;
- 2 réunions publiques organisées avec la population les 20 mai 2015 et 3 février 2016 ;  
*Announces de ces deux réunions par voie de presse (Ouest-France et Le Télégramme)*  
*Affichage des avis de ces réunions dans les lieux publics et chez les commerçants*

La première réunion publique organisée le 20/05/2015 exposait le diagnostic territorial et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de révision du PLU. 250 personnes environ ont assisté à cette réunion avec cependant très peu de questions de la part des participants dont :

- Possibilité de consulter le support de présentation en mairie et sur le site internet ;
- Comment et par qui a été retenu l'identification des deux villages « Loperhet et Kergouet/Kerhillio » ;
- L'inventaire des zones humides est-il figé ? Y aurait-il une possibilité de révision ?

- Problématique du busage des fossés par certains propriétaires fonciers. Une autorisation est-elle nécessaire et le cas échéant qui la délivre ?
- Qu'en est-il du projet de taxation du foncier non bâti constructible ?

La seconde réunion publique organisée le 03/02/2016 présentait le projet de règlement (écrit et graphique) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation du projet de révision du PLU. 250 personnes environ ont assisté à cette réunion avec une 15<sup>aine</sup> de questions de la part des participants dont :

- Pourriez-vous nous donner la définition du terme « village » au sens de la loi Littoral ?
- Comment ont été sélectionnées les zones 1AU par rapport aux zones 2AU et quelles sont leurs différences ?
- Les extensions d'habitations non liées à l'agriculture seront-elles autorisées en zone agricole ?
- La production de 150 logements locatifs sociaux annoncée est-elle obligatoire ?
- Comment allez-vous procéder pour atteindre votre objectif de construction de 750 logements sur la durée du PLU si les propriétaires fonciers ne sont pas vendeurs ?
- Pourquoi ne pas avoir prévu d'extension dans le secteur de Croix-Izan-Pont Queno, continuité de l'agglomération de la commune d'ETEL ?
- Que vont devenir les parcs résidentiels de loisirs (PRL) existants sur la commune dans le futur PLU et actuellement classés en zone Nae ?
- L'agriculture sur les secteurs classés zone humide sera-t-elle autorisée ?
- Quelle superficie maximum, maison comprise, peut-on avoir sans que cela implique des taxes supplémentaires ?
- Sur une parcelle classée constructible mais non desservie par le réseau d'assainissement collectif, comment peut-on être certain que l'équipement d'assainissement individuel envisagé sera efficace et aux normes ?
- Comment mettre en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur dont le foncier appartient à plusieurs propriétaires qui ne seront peut-être pas tous intéressés ou vendeurs ?
- Beaucoup de terres ayant été classées en zones agricole et naturelle, avez-vous prévu des mesures pour l'installation de jeunes agriculteurs, en termes de logements de fonction ou de locaux de permanences ?
- Les documents présentés sont-ils encore modifiables ?
- Quand pourra-t-on consulter ces documents et où ?

Les demandes individuelles de classement en zone constructible de terrains ont toutes été examinées (16 demandes écrites « Cahier mis à disposition dans le cadre de l'exposition », 14 demandes écrites « courriers individuels » et 350 demandes orales). Les demandes compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été intégrées au projet.

Considérant que suite à la mise en œuvre des modalités de concertation, définies dans la délibération prescrivant la révision du Plan D'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet a fait l'objet de quelques ajustements à la marge ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est maintenant prêt à être transmis, pour avis, à l'ensemble des personnes et services associés à la procédure, aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui en ont fait la demande, ainsi qu'à l'Autorité Environnementale et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Vu le projet de révision du Plan D'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- CONFIRME que la concertation relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 03/04/2015 ;
- TIRE le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire ;
- ARRÊTE le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L.153-14, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- DÉCIDE que conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.424-1 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente décide d'appliquer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ;
- AUTORISE le Maire à signer les pièces d'arrêt du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- PRÉCISE que conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté sera transmis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 :
  - o au Préfet et aux services de l'Etat, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ;
  - o aux présidents du Conseil Régional de Bretagne et du Conseil Départemental du Morbihan ;
  - o au président de l'établissement public de coopération intercommunale en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray ;
  - o au président de l'établissement public de coopération intercommunale en charge du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) ;
  - o aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, de la Section Régionale de Conchyliculture ;

En outre, conformément à l'article R.153-11 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU arrêté est transmis pour avis aux communes intéressées par la révision qui ont demandé à être consultés : BELZ, ÉTEL, LOCOAL-MENDON, PLOEMEL, PLOUHARNEL, CARNAC.

En outre, conformément aux dispositions de l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme, le Centre Régional de la Propriété Forestière (puisque le PLU prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers) sera consulté sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'arrêté par la présente délibération, est tenu à la disposition du public lors des permanences en mairie du 1<sup>er</sup> adjoint en charge de l'urbanisme (Lundi et Mercredi 9H00 – 12H00).

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 29 avril 2016.  
Pour extrait conforme.

Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL





PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat  
Unité Animation Filière Planification

Affaire suivie par : Francine CREAC'H  
Tél. : 02 97 68 13 96  
Mél : [francine.creach@morbihan.gouv.fr](mailto:francine.creach@morbihan.gouv.fr)

Vannes, le

Maire	COURRIER ARRIVÉ LE	DGS
1 <sup>er</sup> ADJ	- 7 AVR. 2016	Compta
2 <sup>nd</sup> ADJ		CCAJ
3 <sup>rd</sup> ADJ		Accusé
4 <sup>th</sup> ADJ		uba.
5 <sup>th</sup> ADJ		R.M.
6 <sup>th</sup> ADJ		Divers

AVR. 2016

Le préfet du Morbihan  
à

Monsieur le maire  
mairie  
56410 – ERDEVEN

Objet : Classement au PLU des espaces boisés les plus significatifs (EBC)

Réf : art. L 121-27 du code de l'urbanisme – séance de la CDNPS du 22 mars 2016

Vous m'avez transmis pour examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le projet de classement au PLU des espaces boisés les plus significatifs de votre commune.

Cette instance, lors de sa séance du 22 mars 2016, a formulé un avis favorable à votre projet sous réserve de la prise en compte des surfaces boisées supplémentaires à classer (24 ha) et des suppressions (4,60 ha) demandées par le service eau, nature et biodiversité de la DDTM qui se répartissent de la manière suivante (cartographie jointe) :

- réintégration des parcelles dont l'état boisé est avéré depuis plus de trente ans ;
- réintégration des parcelles : obligation réglementaire de reconstitution de l'état boisé après coupe rase en cas de régénération insuffisante ou parcelles en cours de régénération ;
- massif boisé de Lann Hourou (parcelle ZC 96) : régularisation d'un défrichement non autorisé dans un espace boisé classé et remise en état du site (dépôt de matériaux inertes) pour que la parcelle retrouve son état boisé initial ;
- à retirer du classement : secteur de l'étang de Poulbe et sud du hameau de Kerminihy (zones humides déjà protégées) et une parcelle isolée entre deux parcelles agricoles, boisée depuis moins de trente ans.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez prendre contact avec le service Eau, Nature et Biodiversité de la D.D.T.M., Unité Nature, Forêt et Chasse (M. Pascal FAVREL, [pascal.favrel@morbihan.gouv.fr](mailto:pascal.favrel@morbihan.gouv.fr), tél : 02.97.68.21.92).

Tous travaux de terrassement, ouverture d'accès ou de chemins, plantations, coupes de bois, débroussaillages ou de débardage lié à l'entretien des espaces boisés devront être préalablement soumis pour information au service régional de l'archéologie. Il vous appartiendra également de rappeler aux maîtres d'ouvrages l'obligation de déclarer au même service toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours de ces travaux, conformément aux dispositions des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine.

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

Jean-Marc GALLAND

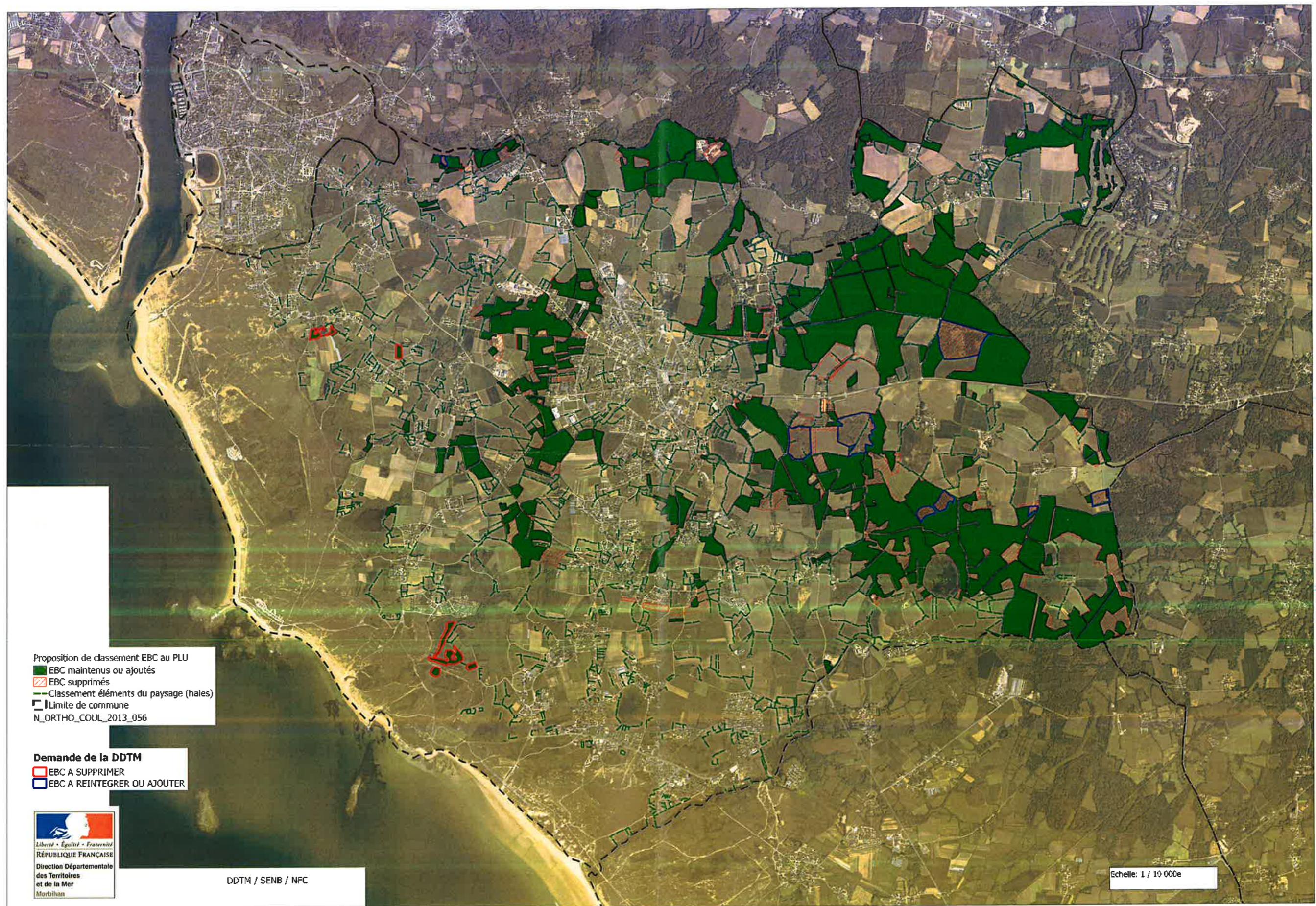
Adresse : 8, rue du Commerce - BP 520 - 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 68 12 00 – Courriel : [ddtm@morbihan.gouv.fr](mailto:ddtm@morbihan.gouv.fr)

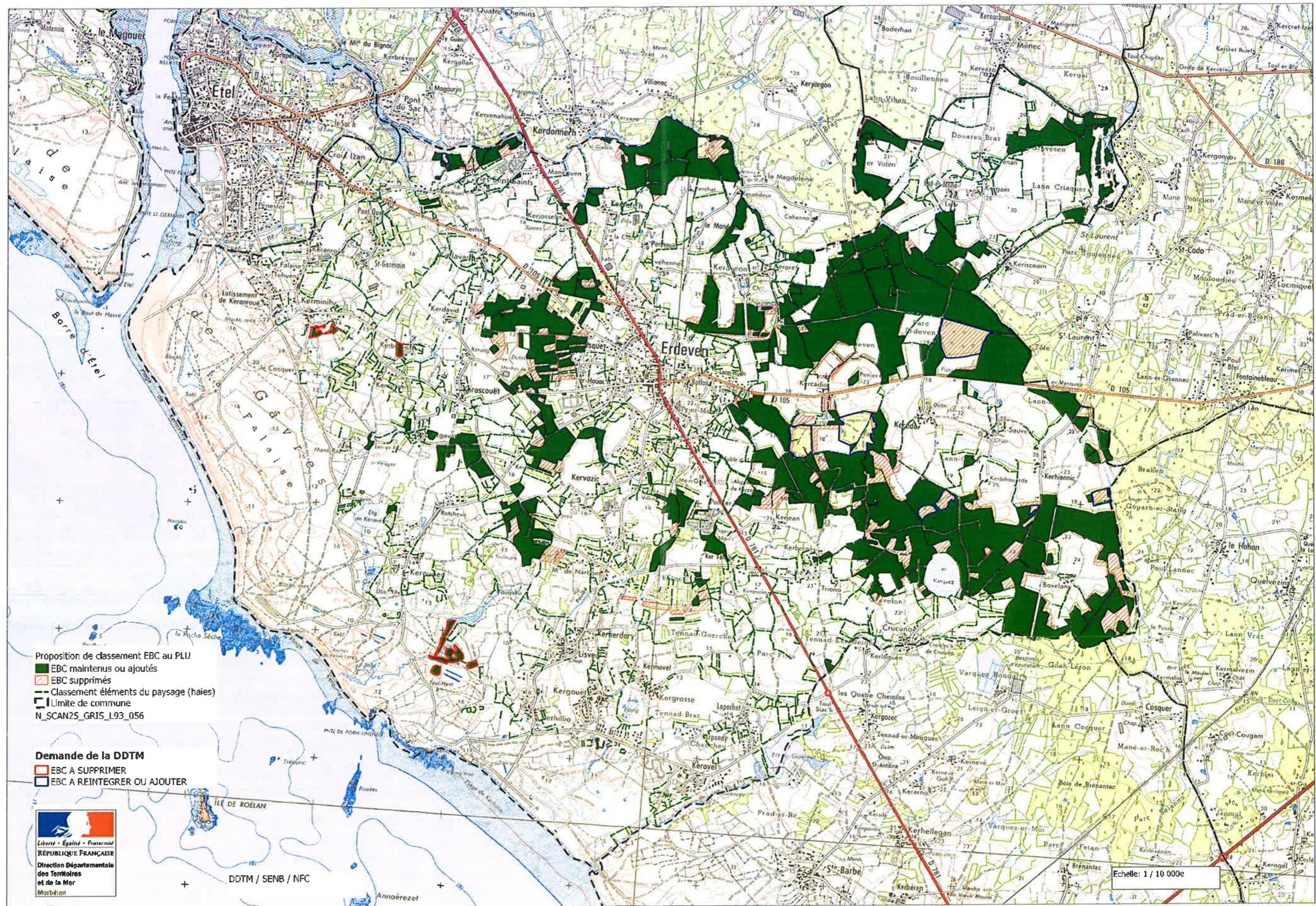
Accueil du public : siège – 8 rue du commerce 9h à 11h30 et 14h à 17h – Site Agriculture – 11 bd de la Paix 8h30 à 12h et 14h à 17h

Site internet : [www.morbihan.gouv.fr](http://www.morbihan.gouv.fr)

## Commune de Erdeven



## Commune de Erdeven



Maire	COURRIER ARRIVÉ LE		DGS
1 <sup>er</sup> ADJ	29 JUIL. 2016		Compta
2 <sup>nd</sup> ADJ			CCAJ
3 <sup>rd</sup> ADJ			Accueil
4 <sup>th</sup> ADJ			Urb.
Monsieur le Maire	MAIRIE ERDEVEN		P.M.
5 <sup>th</sup> Maire			
BP 25			
56410 ERDEVEN			Divers

**Dossier suivi par :**

Service foncier et urbanisme  
 Tél : 02 97 46 32 03  
 Chef de service : Benoît CARTEAU  
 Conseiller spécialisé : Pierre TOULLEC

**Objet : Commune de ERDEVEN**  
**Projet de PLU**

Vannes le 22 juillet 2016

**SIÈGE SOCIAL**

Av. du Général Borgnis Desbordes  
 BP 398 - 56008 VANNES cedex

Tél. : 02 97 46 22 00  
 Fax : 02 97 46 22 23

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
 Établissement public  
 loi du 31/01/1924  
 Siret : 186 600 012 00024  
 APE : 9411Z

**Monsieur le Maire,**

Nous avons bien reçu le 25 mai 2016, conformément aux termes de l'article L153-16 et 17 et R153-4 du code de l'urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 29 avril 2016.

Nous notons que le PLU arrêté va globalement dans le sens de la protection de l'espace agricole comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan. Ces orientations sont déclinées dans les documents graphiques et littéraux.

Le projet de PLU nous amène cependant à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ **Activité et espace agricole :**

- Un diagnostic a été réalisé au début de l'élaboration du PLU avec un volet agricole. Une carte de localisation des sièges d'exploitation figure page 23 du rapport de présentation. Elle ne fait pas figurer les périmètres sanitaires, ni le détail des bâtiments et aménagements des entreprises agricoles. De plus des entreprises ont été omises comme par exemple à « Saint Germain ». Ces précisions sont importantes ne serait-ce que pour permettre une bonne application du règlement du présent projet de PLU : respect des périmètres sanitaires notamment lors de l'instruction des demandes de CU/PC. Nous demandons donc un complément du rendu du diagnostic agricole dans le rapport de présentation.
- L'espace agricole a été déterminé sur la base de l'utilisation actuelle. Des parcelles pourraient être rajoutées dans le zonage agricole comme par exemple dans le secteur de « Kergavat ».



- **Règlement littéral zone A:**

- L'article A2.2 « en secteur Aa » p74, fait référence « aux constructions ou installations liées aux activités agricoles ». Conformément à l'article A1 il conviendra de remplacer « liée » par « nécessaire » et « activités » par « exploitations ».
- L'article A2.2 «sont admis les constructions.....» p74, à la fin du titre du paragraphe il conviendra de remplacer « activités » par « exploitations ».
- Les articles A2 et N2, encadrent les changements de destination aux bâtiments identifiés dans le document graphique. Nous vous demandons de rajouter, les critères de « caractère architectural ou patrimonial » pour ne pas permettre le changement de destination de bâtiments agricoles à vocation économique.

- ❖ **Gestion économe de l'espace :**

**Pour l'habitat :**

Le PLU projette de réaliser 740 logements afin d'accueillir 635 nouveaux habitants avant fin 2027, soit une population de l'ordre de 4425 habitants en 2027.

La capacité résiduelle dans la forme urbaine est estimée à 430 logements. Le nombre de bâtiments répertoriés comme pouvant changer de destination est de 40.

Le projet de PLU prévoit la création de 380 nouveaux logements sur 18.24 ha de zone AU, en extension d'urbanisation, à une densité de 20 logements/ha.

Le bilan est donc celui d'une franche mobilisation de la capacité résiduelle en forme urbaine pour plus de la moitié du nombre de logements programmés.

Le PLU donne un coup d'arrêt à la dispersion de l'habitat en campagne qui a fortement marqué la commune d'Erdeven ses 30 dernières années. L'urbanisation se limite désormais au bourg, aux deux villages et aux deux secteurs urbanisés de densité significative.

**Pour les zones d'activités et zones de loisirs :**

Les 4.27 ha de zone AU<sub>i</sub> représentent une extension de surface relativement importante par rapport aux 9.9 ha de zone U<sub>i</sub> existants. Le tout forme un ensemble cohérent.

Les zones de loisirs sont toutes placées sur des sites d'activités existantes.

Les deux STECAL à vocation activité reprennent les sites d'activités déjà en place et leur permet d'évoluer.

- ❖ **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

La commune avec ce projet de PLU a engagé une profonde modification des orientations d'urbanisme de son territoire, avec le confortement de l'espace urbain. Il en découle une protection de l'espace agricole renforcée, une gestion plus économe du foncier, et l'arrêt de tout mitage.

Le total de la consommation foncière envisagée sur les 10 prochaines années se mesure à 47 ha. Sur la décennie précédente il avait été consommé environ 68 ha. L'économie substantielle réalisée est avant tout le résultat de la mobilisation de la capacité résiduelle en forme urbaine. Devant l'attractivité de ce territoire et la part importante de résidences secondaires dans le projet, la densité affichée est minimale.



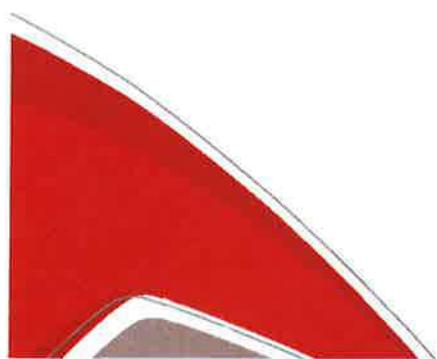
L'analyse de la consommation foncière de l'ensemble des projets et leurs impacts sur les exploitations agricoles concernées est présente dans le rapport de présentation.

La part d'espace agricole avoisine le tiers du territoire avec une part non négligeable de zone humide. L'effort consenti est donc appréciable dans la mesure où la question de la limite de l'urbanisation et de l'équilibre du territoire va se poser à l'avenir.

J'émets un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve des remarques formulées.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,  
Laurent KERLIR





Direction générale des services  
Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité  
Service Connaissance, Observation,  
Planification et Prospective  
Personne chargée du dossier : Arnaud Degouys  
Fonction : Chargé de l'aménagement de l'espace  
et de la stratégie foncière  
Tél. : 02 90 09 17 37  
Courriel : [arnaud.degouys@bretagne.bzh](mailto:arnaud.degouys@bretagne.bzh)

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances  
N° : 160878/DIRAM/SCOPP/AD



Monsieur Dominique RIGUIDEL  
Maire d'Erdeven  
Place de la Mairie  
56410 ERDEVEN

Rennes, le 22 JUIL. 2016

Objet : Élaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier d'élaboration du PLU du 26/05/16 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion du foncier et de ses usages au cœur des préoccupations de l'ensemble des acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, d'accessibilité et de formation.

Devant l'importance de ce défi, et dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton, la Région considère les documents de planification et de programmation comme une réponse stratégique de premier ordre, dont la qualité doit garantir la cohésion et l'aménagement durable de la Bretagne. Parce que les enjeux de l'aménagement se jouent aujourd'hui à l'échelle du territoire vécu et du bassin de vie, la Région encourage la couverture progressive de l'ensemble du territoire par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle du Pays, et par un Plan Local d'Urbanisme et un Programme Local de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

La Région est très attentive à l'élaboration des documents de planification, qui doivent permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective et d'élaborer un projet de territoire de qualité, dans le cadre d'une concertation locale forte.

Pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable ([www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh), rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise ainsi les préconisations régionales en matière de planification territoriale, à l'échelle des bassins de vie. Dans le cadre de la procédure que vous menez actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces orientations qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service connaissances, observation,  
planification et prospective

Catherine GUEGUEN



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de BRETAGNE  
sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune d'Erdeven (56)**

n°MRAe 2016-004286

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Bretagne a été saisie pour avis par la commune d'Erdeven (Morbihan), sur son **projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article R. 104-21 du même code, il en a été accusé réception le 8 juillet 2016.*

*Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être formulé dans le délai de 3 mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté par courrier en date du 11 juillet 2016, l'agence régionale de santé, délégation territoriale du Morbihan.*

*En vertu de la délégation qui lui a été donnée, la présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne rend l'avis qui suit sur le projet susvisé, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.*

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets de plans et programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition de la personne publique responsable, de l'autorité administrative et du public.*

*L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public.*

*Conformément à l'article L. 122-9 du code de l'environnement, la personne publique responsable doit informer l'Ae de l'approbation de son projet et lui transmettre une version du document approuvé ainsi qu'une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte de son avis.*

## Synthèse de l'avis

Erdeven est une commune littorale du département du Morbihan. Sa proximité avec le littoral, la qualité paysagère et écologique de ses sites naturels contribuent à la forte attractivité de ce territoire. Le projet de Plan Local d'Urbanisme ambitionne le développement en priorité de l'agglomération mais fait également le choix d'un développement contenu des villages de Kergouet et Loperhet, ainsi que du quartier de Pont-Quenno/Croix Izan situé à l'Ouest de son territoire.

Le projet de PLU et son évaluation environnementale témoignent globalement d'une bonne appréhension des enjeux liés à la réduction de la consommation d'espace. Outre une réduction significative de la consommation foncière, par rapport au plan d'occupation des sols, le projet de la commune a su tenir compte des nombreuses potentialités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et est porté par une réelle ambition de densifier davantage les espaces urbains.

Malgré tout, l'Ae a relevé plusieurs insuffisances dans l'évaluation environnementale qui ne permettent pas d'asseoir complètement le scénario retenu de croissance démographique et d'accueil de nouveaux habitants et de ses impacts sur l'environnement.

**L'Ae recommande :**

- **de consolider le diagnostic environnemental, en tenant compte davantage des conséquences du réchauffement climatique et des variations annuelles de la population sur son territoire, en particulier en période estivale,**
- **de compléter l'analyse de la trame verte et bleue, mais aussi celle de la cohérence externe du projet de PLU avec les documents cadres en matière d'eau et d'énergie,**
- **d'évaluer, du point de vue de leur efficacité environnementale, les dispositions prises en matière de gestion d'eaux pluviales.**

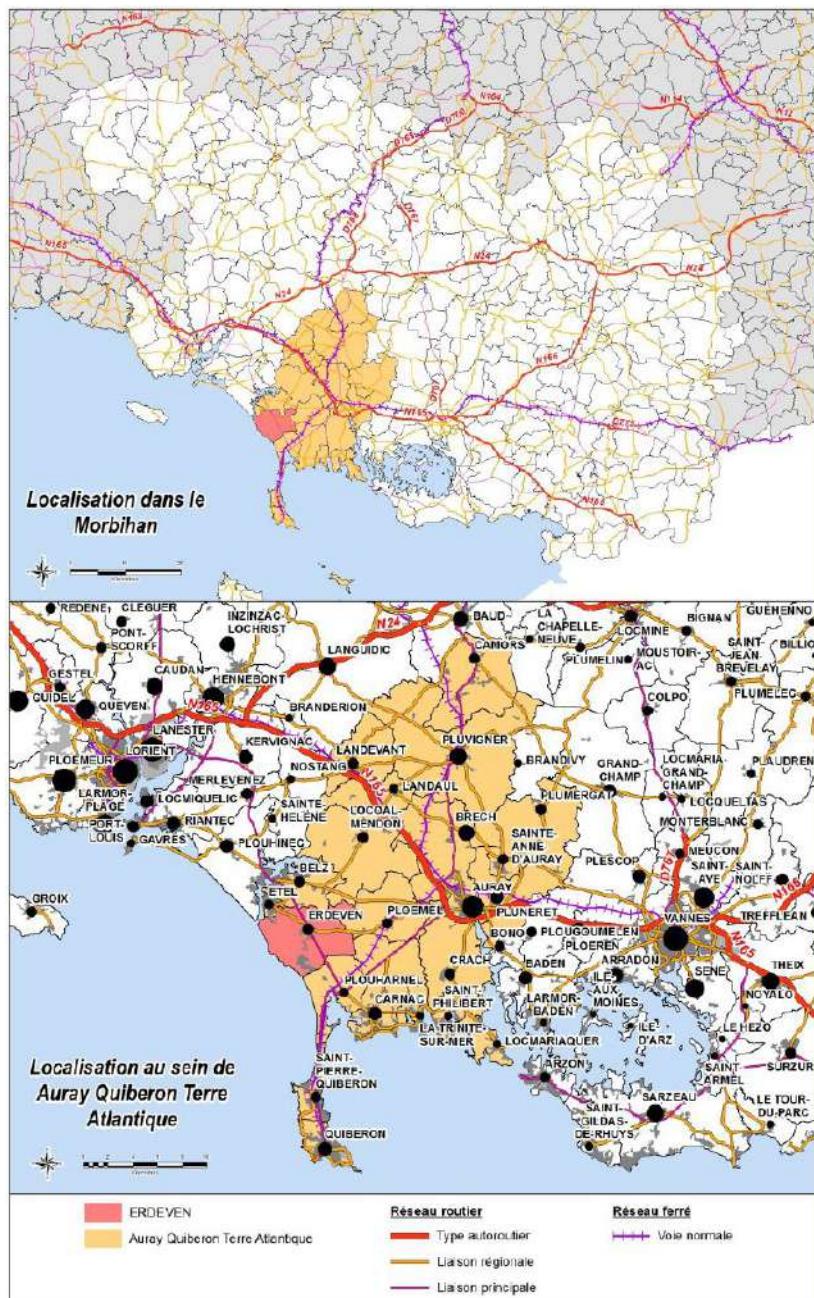
Enfin, l'Ae a souligné notamment l'absence d'évaluation des incidences liée à la surfréquentation des secteurs de campings situés au sein du périmètre du site Natura 2000 correspondant au massif dunaire « Gâvres-Quiberon ».

**L'Ae recommande particulièrement le maintien intégral du massif dunaire « Gâvres-Quiberon » au sein des espaces remarquables du littoral.**

# Avis détaillé

## I – Présentation du projet de la commune et de son contexte

Erdeven est une commune littorale située au Sud-Ouest du département du Morbihan. Le territoire d'Erdeven est bordé au Nord par les communes de Locoal-Mendon, Belz et Etel, au Sud par celle de Plouharnel, et à l'Est par celles de Carnac et Ploemel. La commune appartient à la Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique<sup>1</sup>. La totalité du territoire communal est concernée par le périmètre du SAGE « Golfe du Morbihan-Ria d'Etel »<sup>2</sup> et par celui du SCoT du Pays d'Auray<sup>3</sup>.



Carte de localisation de la commune d'Erdeven – extrait du rapport de présentation

- 1 Elle regroupe toutes les communes du Pays d'Auray à l'exception de celles de la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer.  
2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est actuellement en phase d'élaboration.  
3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014.

La partie littorale concerne essentiellement la partie Sud du territoire, s'ouvrant sur l'océan Atlantique, et dans une moindre mesure sa partie Nord-Ouest, limitrophe de l'embouchure de la Ria d'Etel. La bande littorale est particulièrement marquée par la présence de sites naturels d'une grande qualité écologique et paysagère. Deux sites Natura 2000 sont recensés<sup>4</sup> sur cet espace qui s'inscrit de manière plus globale dans le massif dunaire allant de Gâvres à Quiberon, lequel fait notamment l'objet d'une démarche de labellisation au titre des « Grands Sites »<sup>5</sup> de France.

D'une superficie de 30,64 km<sup>2</sup>, Erdeven connaît une croissance démographique positive depuis plusieurs années. Selon les données fournies dans le rapport de présentation, le taux de croissance annuel moyen s'est établi à environ +2,3 %, entre 1999 et 2012, ce qui permet à la commune d'atteindre à la fin de cette période une population permanente de 3 488 habitants. Cette croissance démographique s'avère supérieure aux tendances observées sur la communauté de communes et le département (+0,9 % pour ces deux échelles sur cette même période). Toutefois, la commune demeure concernée par un vieillissement de sa population avec une proportion des moins de 20 ans en baisse et de plus de 60 ans en hausse.

La part de la population active ayant un emploi sur la commune est relativement faible (23,4 % en 2012) ce qui induit des migrations pendulaires importantes, en particulier vers les pôles d'emploi d'Auray, Vannes et Lorient. Ces déplacements sont, par ailleurs, favorisés du fait que la commune se trouve au croisement de deux axes importants de circulation (la RD 781 et la RD 105). Si le secteur d'activité majeur sur la commune est celui des commerces, des transports et des services, l'activité agricole (16 exploitations recensées) occupe néanmoins une part importante du territoire<sup>6</sup>(environ 20 %). L'économie locale bénéficie également de la forte attractivité touristique liée à la présence de la mer et des activités de loisirs qui y sont liées.

La qualité des eaux littorales apparaît donc comme un enjeu majeur pour ce territoire puisqu'elle conditionne la pérennité des activités et des usages liés à l'eau tels que le nautisme, la baignade, ou la conchyliculture. La fréquentation touristique importante induit une augmentation de la population en période estivale qui peut constituer une menace pour les sites naturels, en particulier ceux situés sur la frange littorale.

L'urbanisation actuelle s'articule autour de l'agglomération principale constituée par le bourg d'Erdeven et de ses quartiers périphériques. Le bourg centralise actuellement la plupart des équipements, commerces et services et, constitue, à ce titre, la principale centralité du territoire. Le développement de la commune vers le littoral a induit une urbanisation des villages de Kergouet<sup>7</sup> et Loperhet situés respectivement au Sud et au Sud-Est de l'agglomération. L'extension de l'agglomération d'Etel, à l'Ouest, a également conduit au développement sur le territoire d'Erdeven des secteurs de Pont Quenno et de la Croix-Izan le long de la RD105.

Concernant les logements, on observe, en 2012, une prédominance des résidences secondaires (49,5% du parc) sur les résidences principales (46,7 % du parc) et la grande majorité des constructions sont de type individuel (75,1 % du parc).

S'agissant des risques naturels, la commune est concernée par des phénomènes de submersion marine et d'érosion du littoral. Toutefois, l'absence d'urbanisation sur la frange littorale conduit à limiter l'exposition des habitants à ce risque.

La commune dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la révision et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2015.

<sup>4</sup> Il s'agit des sites Natura 2000 « Ria d'Etel » et « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées » institués au titre de la directive « Habitats».

<sup>5</sup> Le label Grand Site de France est un label, décerné par le ministère en charge de l'environnement, qui vise à promouvoir la bonne conservation et la mise en valeur des sites naturels classés français de grande notoriété et de très forte fréquentation.

<sup>6</sup> Environ 615 ha de surface agricole utile.

<sup>7</sup> Ce village, dénommé comme tel par le SCoT, correspond à la fusion du village ancien de Kerhilio et des quartiers de Lisveur, Kerberdery, Kergouet et du secteur situé le long de l'Océan.

Le projet de PLU est construit à partir d'une hypothèse de croissance démographique de +1,3 % qui induit une augmentation de la population permanente d'environ 635 habitants à horizon 2027, soit une population totale de 4 425 à cette date. Dans cette perspective, et en tenant compte du besoin en résidences secondaires, la commune ambitionne la création d'environ 740 logements, soit 62 logements par an en moyenne. L'enveloppe foncière nécessaire à ces opérations a été estimée à environ 37 ha, sur la base d'une densité minimale de 20 logements/ha. Il est prévu que la moitié de la production des logements soit réalisée grâce aux opérations de réinvestissement urbain<sup>8</sup>.

Le projet d'urbanisation vise à renforcer, en particulier, le tissu urbain du bourg mais également ceux des villages de Kergouet et de Loperhet. Concernant le développement des activités économiques, la commune envisage l'extension des zones d'activités de la Croix Cordier (à vocation artisanale) et de Penhouët (à vocation mixte, avec prédominance commerciale) qui sont situées en sortie Nord-Ouest de l'agglomération.

## **II – Qualité de l'évaluation environnementale**

### Qualité formelle du dossier

Le contenu du rapport de présentation doit se référer à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. À ce titre, le dossier comporte tous les éléments formels liés à cette obligation réglementaire.

Le rapport de présentation est particulièrement soigné et correctement illustré par des schémas et photographies ce qui contribue à rendre agréable la lecture du document et facilite sa compréhension.

Quant au document cartographique du règlement, il représente la commune à l'intérieur de ses limites, comme si elle était une île, sans laisser voir daucune manière le territoire environnant ce qui limite la perception des espaces urbanisés et naturels limitrophes.

***L'Ae recommande de faire apparaître sur ce document les caractéristiques des territoires limitrophes tels que l'urbanisation et les espaces naturels.***

Enfin, le rapport comporte un résumé non technique situé en fin de rapport qui reprend l'ensemble des items de l'évaluation environnementale tout en demeurant assez synthétique.

***L'Ae recommande de placer le résumé non technique au début du document.***

L'Ae rappelle également que le résumé non technique devra également tenir compte des modifications et compléments apportés au rapport qui feront suite aux recommandations de l'Ae.

### Qualité de l'analyse

Le projet de PLU et son évaluation environnementale témoignent globalement d'une bonne appréhension des enjeux liés à la réduction de la consommation d'espace. L'analyse de l'articulation avec le SCoT du pays d'Auray démontre que le projet de PLU a su tenir compte des dispositions du document supra-communal tant en ce qui concerne sa stratégie de développement, essentiellement tournée vers la zone agglomérée et les villages de Kergouet et de Loperhet, que de la maîtrise de l'étalement urbain.

Si le scénario de croissance démographique est justifié dans le rapport, son assise n'est pas suffisamment confortée à ce stade, faute d'une actualisation des données démographiques les plus récentes (2012-2015). La prise en compte de ces données est essentielle dans la perspective de consolider et valider le scénario de croissance démographique retenu par la commune.

***L'Ae recommande d'actualiser les données démographiques en tenant compte, pour son scénario de croissance, des données les plus récentes (2012-2015).***

<sup>8</sup> Le réinvestissement urbain correspond aux espaces urbanisables à l'intérieur des enveloppes urbaines (densification spontanée, dents creuses, îlot).

L'état initial de l'environnement correspond essentiellement à une compilation de données et d'analyse à un instant donné sans les mettre en perspective avec les évolutions tendancielles de l'environnement, en particulier celles en lien avec le phénomène de réchauffement climatique. Par ailleurs, les conséquences des fluctuations démographiques (particulièrement en période estivale) sont relativement peu abordées dans les thématiques environnementales.

***L'Ae recommande de mettre en perspective les thématiques environnementales traitées en décrivant leurs évolutions tendancielles en tenant compte des conséquences potentielles du réchauffement climatique.***

En outre, l'état initial devra également détailler davantage, pour chaque thématique, les conséquences de l'afflux touristique sur la commune.

D'autre part, l'analyse de la trame verte et bleue (TVB) et sa représentation cartographique dans le rapport<sup>9</sup> ne répondent pas à la définition ni à l'objectif attendu de cet exercice. En effet, la restitution des éléments de la TVB montre que la plupart des espaces identifiés l'ont été au titre des réservoirs de biodiversité et que l'analyse opère, sans le justifier, une distinction entre ces derniers (réservoirs majeurs/annexes). En outre, les corridors écologiques se limitent aux éléments du bocage ce qui correspond à une approche restrictive de ces éléments. Enfin, cette analyse ne permet pas de faire apparaître distinctement ce qui relève des espaces terrestres (trame verte) et des espaces aquatiques (trame bleue). Ces carences nuisent réellement à la compréhension du fonctionnement écologique global du territoire. L'absence d'analyse des obstacles à la libre circulation des espèces et des points de rupture de la trame conduit également à perdre la dimension stratégique de cet outil.

***L'Ae recommande de consolider l'analyse de la trame verte et bleue :***

- en explicitant la méthodologie retenue pour définir les différents éléments de la trame et en définissant, de manière précise, ce qui relève des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et, selon qu'ils appartiennent aux milieux terrestres ou aquatiques,***
- en identifiant et en localisant les fragilités et points de rupture de la trame.***

L'analyse de la cohérence avec les plans et programmes est abordée de manière inégale dans le rapport de présentation. En effet si l'analyse de l'articulation avec le SCoT du pays d'Auray ou encore avec les dispositions de la loi «littoral» est correctement traitée et permet de mieux comprendre les choix retenus en matière d'aménagement, le niveau d'analyse avec les autres documents cadres, tels que le SDAGE<sup>10</sup> Loire-Bretagne ou le PCET<sup>11</sup> du Morbihan, est insuffisant pour démontrer la cohérence du document d'urbanisme avec leurs dispositions. Dans ces conditions, l'évaluation environnementale ne démontre pas la bonne prise en compte des questions liées à l'eau et aux milieux aquatiques.

***L'Ae recommande de consolider l'analyse de la cohérence du projet de PLU avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du PCET du département du Morbihan.***

Les incidences sur l'environnement du projet de PLU, positives comme négatives, sont essentiellement analysées de manière générique et globale (ex : l'imperméabilisation des sols, la consommation d'espace agricole, la destruction d'espaces verts et de bocage, etc.) ce qui ne permet pas d'avoir une vision précise et localisée des incidences, en particulier pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (zone AU). Cette approche est insuffisante pour apprécier les incidences du projet sur l'environnement.

***L'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences sur l'environnement du projet de PLU en détaillant pour chaque zone ouverte à l'urbanisation les principaux impacts sur l'environnement induits par leur aménagement.***

<sup>9</sup> Page 89 du rapport de présentation.

<sup>10</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2016-2021.

<sup>11</sup> Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du département du Morbihan (période 2013-2017).

En matière de gestion des eaux usées, l'analyse conclut à l'absence d'impact en arguant de la capacité résiduelle suffisante de la station d'épuration intercommunale vers laquelle seront envoyés les effluents des futurs secteurs raccordés<sup>12</sup>. Cette station, située sur la commune voisine de Plouharnel, reçoit également les effluents des communes de Belz, Ploemel et d'Etel. Or, l'analyse des incidences ne démontre pas qu'elle a correctement pris en compte les besoins futurs des autres communes.

**L'Ae recommande de préciser les besoins futurs des autres communes raccordées à la station d'épuration de Plouharnel et de s'assurer que sa capacité résiduelle est suffisante pour traiter les effluents induits par le projet.**

S'agissant de l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000, l'Ae note en particulier que l'impact potentiel lié à la surfréquentation des sites n'est pas évalué. L'analyse du projet de PLU montre notamment que deux secteurs de camping sont situés intégralement au sein du périmètre du site « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées »<sup>13</sup> qui comprend des habitats et des espèces présentant un grand intérêt écologique.

**L'Ae recommande de consolider l'évaluation des incidences Natura 2000 en évaluant les impacts liés à la surfréquentation du secteur du massif dunaire, en particulier lors des périodes d'ouverture des campings.**

Enfin, le rapport comporte un tableau de bord présentant plusieurs indicateurs de suivi, en lien avec la mise en œuvre du document d'urbanisme et de ses principaux objectifs. Les indicateurs couvrent également les thématiques environnementales à enjeux identifiées dans l'évaluation. Cependant, le tableau de bord n'indique pas les valeurs cibles à atteindre, en particulier pour les objectifs du PLU affichés dans le rapport, ce qui ne permettra pas d'évaluer correctement a posteriori le résultat atteint, ni l'efficacité environnementale du document d'urbanisme.

**L'Ae recommande de fixer pour chaque indicateur de suivi, et tout particulièrement pour les principaux objectifs du projet de PLU, la valeur cible à atteindre.**

### **III – Prise en compte de l'environnement**

#### **• La préservation de la trame verte et bleue**

Le passage du POS au PLU marque une nette augmentation des espaces classés en zone naturelle, passant ainsi de 1 091 ha (37 % du territoire) à 1 578 ha (51,3 % du territoire). Les éléments naturels « ordinaires » identifiés dans le diagnostic tels que les boisements, bocages et zones humides trouvent également une traduction dans le document cartographique sous la forme de trames spécifiques.

Cette représentation cartographique amène l'Ae à mettre en exergue quelques points de vigilance :

- S'agissant de la traduction de la TVB, l'Ae relève que plusieurs secteurs identifiés au sein de la trame sont inclus dans le zonage Aa (agricole). Le règlement écrit du PLU précise à ce titre<sup>14</sup> les différentes constructions et installations en lien avec les activités agricoles qui peuvent être autorisées et notamment « les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ». Ces possibilités offertes en matière de construction ne sont donc pas cohérentes avec l'objectif de préservation de ces continuités, ni avec leur vocation naturelle. Un zonage N semblerait être davantage en cohérence avec l'objectif de préservation des éléments de cette trame.

12 Le rapport estime que les besoins futurs liés à l'urbanisation sont d'environ 1 702 équivalents habitants (EH).

13 Voir cartographie page 286 du rapport de présentation.

14 Pages 73-74 du règlement écrit.

**L'Ae recommande de mettre en place, sur l'ensemble des continuités écologiques identifiées, un zonage adapté à la vocation et à l'objectif de préservation de ces secteurs. En l'occurrence, un zonage N est recommandé.**

- En ce qui concerne les espaces remarquables du littoral, traduits par un zonage Nds dans le document cartographique, l'Ae note que la quasi-intégralité de ces espaces a été repris par rapport au POS, à l'exception notable du camping municipal de Kerhillio dont l'emprise est traduite désormais par un zonage NL3 qui autorise « la pratique du camping et le stationnement de caravanes entre le 15 juin et 15 septembre »<sup>15</sup>.

L'aspect lié à la fréquentation du site en période estivale n'a pas été évalué. Par ailleurs, le choix de pérenniser cette activité n'est pas cohérent avec le diagnostic établi dans le rapport. En effet, le camping de Kerhillio est situé au plein cœur du massif dunaire et, en partie, sur le secteur des « dunes grises »<sup>16</sup>qui présente, selon le rapport, « un intérêt botanique considérable par le nombre d'espèces rares, voire protégées, présents sur les pelouses dunaires »<sup>17</sup>.

**L'Ae recommande, au regard des enjeux environnementaux identifiés sur ce secteur, de maintenir l'ensemble du massif dunaire en espace remarquable du littoral (zonage Nds). Dans l'impossibilité de respecter cette recommandation, l'évaluation environnementale devra être complétée et des mesures compensatoires pertinentes devront être prévues.**

#### **• Une urbanisation compacte et de qualité**

La transformation du POS au PLU contribue à une réduction importante de la consommation d'espace. En effet les espaces constructibles ont été réduits d'environ 200 ha ce qui constitue une réduction significative. Le choix de développer en priorité l'offre de logements dans le centre bourg et les villages de Kergouet et Loperhet est cohérent avec le diagnostic du territoire qui les a identifiés comme des espaces de centralité du territoire communal.

Le développement des secteurs urbanisés à proximité du bourg d'Etel, à savoir les quartiers de Pont-Quenno/Croix Izan et de Keranroué, demeure limité et contenu au sein de leur enveloppe urbaine, ce qui paraît également cohérent.

L'Ae note particulièrement l'effort de la commune visant à réduire l'étalement urbain et la consommation globale d'espace sur son territoire. L'identification des potentialités d'urbanisation au sein des enveloppes urbaines, la définition d'un niveau de densité ambitieux (20 logements /ha) et la volonté de maîtriser le développement des résidences secondaires contribuent fortement à cet objectif.

Le projet de PLU a également défini plusieurs principes d'aménagement via les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones urbanisables. Si la définition d'orientations paysagères s'avère particulièrement utile et positive, leur traduction dans les schémas d'aménagement des différentes zones Au est relativement peu développée. C'est le cas notamment pour les extensions des zones d'activités sur le secteur de Penhouët dont les interfaces avec les voiries ne bénéficient pas d'une intégration paysagère. Ces secteurs peuvent pourtant être considérés à enjeux d'un point de vue paysager puisque ces derniers sont situés en entrée d'agglomération.

**L'Ae recommande de traduire davantage dans les schémas d'aménagement des OAP les principes d'intégration paysagère, en favorisant notamment la préservation des espaces verts et arborés, et en créant des espaces paysagers pour les secteurs situés en entrée d'agglomération.**

<sup>15</sup> Page 103 du règlement écrit.

<sup>16</sup> Les dunes grises ont cette couleur à la fois à cause des lichens et des mousses qui la recouvrent et qui ont cette tonalité, mais aussi à cause d'une plus grande richesse en humus.

<sup>17</sup> Page 70 du rapport de présentation.

## **• La transition énergétique**

La consolidation des principales polarités urbaines combinée à la mise en place de périmètres de diversité commerciale sont des mesures positives et qui sont de nature à limiter les déplacements à l'échelle du territoire communal. Le développement du linéaire de cheminements doux (14 218 m à créer) constitue également une réponse adaptée dans la perspective de réduire l'utilisation de la voiture. Toutefois, au regard des caractéristiques géographiques de la commune, en particulier son éloignement des principaux pôles d'emploi il est probable que les déplacements en voiture demeurent largement dominants.

En matière de réduction de consommation énergétique, le projet de PLU adopte davantage une posture incitative que prescriptive. En effet, si le règlement écrit et les OAP facilitent l'intégration des énergies renouvelables, ils se révèlent peu prescriptifs au final. Des outils sont pourtant à disposition des collectivités pour développer la production de ces énergies renouvelables sur leur territoire<sup>18</sup>. Ces derniers méritent d'être utilisés pour évaluer le projet de PLU dont le PADD a notamment fixé comme ambition le développement de ce type d'énergie<sup>19</sup>.

**L'Ae recommande d'élargir la réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour maîtriser davantage les déplacements automobiles (développement de l'intermodalité, co-voiturage, etc.) mais également développer la production d'énergie renouvelable.**

## **• Une approche durable des flux**

S'agissant de la gestion des eaux usées, le dossier ne permet pas de s'assurer que les besoins des autres collectivités ont bien été pris en compte. L'Ae note également que l'étude diagnostic réalisée dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées a souligné un dysfonctionnement lié à une intrusion importante d'eaux parasites dans réseaux<sup>20</sup>. Le rapport ne précise cependant pas les mesures prises par la collectivité pour réduire ces problèmes qui conditionnent la mise en œuvre du projet.

**L'Ae recommande de préciser ces points.**

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'Ae rappelle que le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales a fait l'objet d'un examen préalable lors de la procédure dite du « cas par cas »<sup>21</sup>et, qu'à ce titre, elle a renvoyée son évaluation environnementale vers celle du document d'urbanisme en cours de révision<sup>22</sup>. À ce stade, cette évaluation n'a pas encore été correctement intégrée. Comme l'a souligné la décision de la MRAe en date du 15 août 2016, le rapport de présentation doit notamment :

- démontrer la faisabilité d'infiltreer les eaux pluviales pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation,
- démontrer que le dimensionnement des ouvrages de régulation (période de protection décennale) et débit maximum de rejet autorisé sont bien adaptés aux enjeux environnementaux.

**L'Ae recommande d'évaluer les mesures du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales.**

Enfin, en matière de risques naturels, l'Ae note une bonne prise en compte des risques de submersion marine puisque aucun secteur urbanisable n'est situé sur les zones exposées à ce risque.

<sup>18</sup> Par exemple, en s'appuyant sur la possibilité offerte par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme de définir des zones dans le périmètre desquelles les bâtiments devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production minimale d'énergie de source renouvelable dans le bâtiment, dans le secteur ou à proximité.

<sup>19</sup> Orientation 10.2 du PADD.

<sup>20</sup> Page 57 du rapport de présentation.

<sup>21</sup> Cette procédure est encadrée par les articles R.122.17 et R.122.18 du code de l'environnement.

<sup>22</sup> Décision de la MRAe en date du 15 septembre 2016.

Cependant, le diagnostic a établi également un risque de remontée de nappe jugé « fort à très fort » sur une grande partie de la commune<sup>23</sup> et qui couvre les futures zones urbanisées. Cet aspect n'a pas été évalué dans le rapport.

**L'Ae recommande d'évaluer les incidences potentielles induites par le risque de remontée de nappe, au regard de l'urbanisation projetée et, le cas échéant, d'indiquer les mesures permettant de les éviter ou de les réduire.**

Fait à Rennes, le 29 septembre 2016

La présidente de la MRAe de Bretagne,



Françoise GADBIN

---

23 Page 107 du rapport de présentation.



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Maryvonne TILLY  
ou Hélène LANDA

Tél. : 02.97.68.21.45 ou 02.97.68.21.80

courriel : [maryvonne.tilly@morbihan.gouv.fr](mailto:maryvonne.tilly@morbihan.gouv.fr)  
ou [helene.landa@morbihan.gouv.fr](mailto:helene.landa@morbihan.gouv.fr)

Mairie	COURRIER ARRIVÉ LE	DGS
TADIS	21 SEP. 2016	DGA
CCAJ		
CCB		
CCB2		
PM		
Divers		

Vannes, le 16 SEP. 2016

21 SEP. 2016

MAIRIE ERDEVEN

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire d'ERDEVEN  
Place de la mairie  
56410 ERDEVEN

Objet : commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre, dans chaque département, d'une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

Conformément aux articles L.153-17, L151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme, vous avez transmis, pour avis à la CDPENAF, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal d'Erdeven le 29 avril 2016, reçu dans mes services le 11 juillet 2016.

Celle-ci s'est réunie le 7 septembre 2016.

La commission a émis :

- au titre du L153-17 du code de l'urbanisme, un avis favorable,
- au titre du L151-12 du code de l'urbanisme pour le règlement dans les zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un avis favorable,
- au titre du L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), un avis favorable pour les 2 STECAL zonés en Ni.

La CDPENAF émet ces avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur, et notamment la loi littoral.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Mairie	COURRIER ARRIVÉ LE	DGS
TADIS	21 SEP. 2016	DGA
CCAJ		
CCB		
CCB2		
PM		
Divers		

Le préfet,  
  
Raymond LE DEUN

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : [prefecture@morbihan.gouv.fr](mailto:prefecture@morbihan.gouv.fr)

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : [www.morbihan.gouv.fr](http://www.morbihan.gouv.fr)



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat  
Unité Urbanisme Aménagement Ouest

Vannes, le 23 AOUT 2016

Le préfet du Morbihan  
à  
Monsieur le Maire de ERDEVEN  
Place de la mairie  
56410 ERDEVEN

Affaire suivie par : Gilbert Lemonnier

Tél. : 02 97 68 12 27

Mél : [gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr](mailto:gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr)

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de ERDEVEN

Réf : SUH/UAO/MB

Pièces jointes :

- un plan et un tableau des servitudes d'utilité publiques
- une liste et un plan des zones de protections archéologiques
- l'arrêté du préfet de région n°ZPPA-2015-0020 du 16/04/2015
- quatre extraits du règlement graphique concernant la loi littoral

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 29 avril 2016 et reçu dans mes services le 25 mai 2016.

A l'analyse du document, il convient de souligner d'une part la modération de consommation d'espace par rapport à la dernière décennie au cours de laquelle 67 hectares (dont la majeure partie au détriment des terres agricoles) avaient été consommés et d'autre part l'effort réalisé en matière de densification.

En effet, en se basant sur une croissance démographique de 1,3 % par an, le besoin en logements s'établit pour les 12 prochaines années à 740 unités, soit 67 logements par an. Leur production entraînera une consommation foncière de 37 hectares, la moitié de cette consommation (18,5 hectares) se réalisant en « réinvestissement urbain ».

Le projet appelle cependant les observations qui suivent.

## **I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document**

*Ces observations doivent vous conduire à modifier le document, après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation.*

### **A – Prise en compte de la loi littoral**

#### Coupures d'urbanisation (article L 121- 22, ex L 146-2, du code de l'urbanisme)

Le DOO du SCoT du Pays d'Auray identifie 4 grandes coupures d'urbanisation. Celles-ci ont été reprises sur une carte du rapport de présentation (page 146).

*Ces coupures mériteraient d'être élargies dans leur représentation graphique afin de prendre en compte la totalité des espaces à préserver.*

Par ailleurs, les secteurs zonés *Aa* situés dans la coupure d'urbanisation devront être zonés *Ab* interdisant ainsi l'implantation de toute nouvelle construction agricole conformément au SCoT d'Auray approuvé qui n'autorise que l'extension mesurée des constructions agricoles existantes (page 106).

*Le PLU doit être compatible avec le SCoT du pays d'Auray. Le règlement écrit devra donc être revu en conséquence.*

#### Extensions de l'urbanisation (articles L 121-8, 10 & 11, ex L 146-4-I, du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation argumente (page 141) sur la possibilité de densifier de manière limitée le secteur de Kéranhoué-Tebuen, compte tenu de sa densité relativement importante et du nombre élevé de constructions (supérieur à 40).

Si la densification de ce secteur est envisageable au sein de l'enveloppe bâtie, toute extension de l'urbanisation y est toutefois interdite.

*Le périmètre constructible devra donc être réduit pour interdire toute nouvelle construction en frange (cf extrait de carte 1 ci-jointe).*

Les secteurs Ni de Kerandeur, à vocation d'activités artisanales, et de St Laurent, à vocation de services techniques du golf intercommunal, constituent des mitages. Seules les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisées.

*Le règlement écrit devra donc être modifié en conséquence : la réglementation prévue aux articles N7 et N9 sera revue pour l'adapter uniquement aux extensions autorisées en Ni.*

#### Espaces proches du rivage (article L 121-13, ex L 146-4-II, du code de l'urbanisme)

*Leur périmètre devra être revu sur le secteur situé entre St Germain et Kerbosse compte tenu d'une part, de la distance importante séparant les terrains concernés du rivage (environ 2 km) et d'autre part, de l'absence de covisibilité.*

#### Bande des 100 m (article L 121-16, 17 & 19, ex L 146-4-III, du code de l'urbanisme)

Dans le règlement des zones Nds et NI3, la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés est incomplète.

*Afin de respecter les dispositions des articles L121-16 & L121-17 de la loi « littoral », le règlement devra donc être complété conformément à la rédaction suivante :*

*« Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ».*

## Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques

L'identification et la délimitation du périmètre des espaces devant être protégés au titre des articles L121-23 à 26 et L121-50 du code de l'urbanisme ont été réalisées par l'État après étude et ont été notifiées par le Préfet à la commune sur un plan au 1/10000 le 24 décembre 1998.

Toutefois, le PLU a réduit le périmètre Nds sur certains secteurs de la commune. C'est le cas notamment pour :

- le **camping de Kerhillio** (zones NL2, NL3 et UE1 - cf extrait de carte 2 ci-jointe) : ce camping a reçu une autorisation de classement mais n'a pas bénéficié d'une autorisation d'urbanisme.  
Il occupe des espaces naturels qui, au regard de la loi littoral, relève des espaces remarquables compte tenu de la nature même du site (massif dunaire Gâvre-Quiberon), de son intérêt écologique (nombreuses espèces méditerranéennes-atlantiques, faune exceptionnelle, Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2) et de son intérêt paysager (grand champ de dunes à végétation rase).
- les secteurs de **Kerminihy** (zone Aa - cf extrait de carte 3 ci-jointe) et de **Kerouriec** (zones Na - cf extrait de carte 4 ci-jointe) : ces deux secteurs doivent également bénéficier d'une protection compte tenu de la nature du site et de leur situation dans le périmètre ZNIEFF.

*En conséquence, le PLU doit impérativement maintenir ces parcelles en protection d'espaces remarquables afin d'assurer la prise en compte des forts enjeux environnementaux de ces sites et ne pas compromettre le projet de classement des dunes d'Erdeven et de Plouharnel.*

## Espaces boisés classés (article L 121-27, ex L 146-6, du code de l'urbanisme)

Le document arrêté ne reprend pas l'intégralité des prescriptions formulées par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lors de sa séance du 22 mars 2016. En effet l'avis favorable de cette instance est conditionné par l'inclusion de l'ensemble de la parcelle cadastrée ZC 96 (dont la partie nord a fait l'objet d'un défrichement non autorisé) en EBC.

*Le PLU devra se conformer à cette demande de la CDNPS.*

## Le cas particulier des campings (article L 121-9, 14 & 18, ex L 146-5, du code de l'urbanisme)

*Les zonages correspondants aux campings doivent reprendre strictement les emprises notifiées par arrêté préfectoral autorisant l'aménagement et délivrant le classement.*

Conformément aux dispositions de l'article L121-9 du code de l'urbanisme, aucune extension ne peut être admise pour les campings ne se trouvant pas en continuité avec un village ou une agglomération.

Les secteurs des Sept Saints, Kerourin et Kerzerho, zonés UT1 constructibles, constituent des zones d'urbanisation diffuse dans lesquelles aucune construction ne saurait être autorisée. (cf jugement du tribunal administratif de Rennes du 13/11/2015 – commune de Plouhinec).

*En conséquence, le règlement de cette zone devra interdire toute construction, notamment celles de logements de fonction et d'équipements publics et d'intérêt collectif.*

## B – Préservation des milieux

### Les dispositions relatives aux cours d'eau et aux zones humides

Il convient de noter que les cours d'eau et les zones humides sont tracés sur les plans graphiques mais ne font pas l'objet de zonage.

*Pour une meilleure lisibilité du document, les cours d'eau et les zones humides doivent faire l'objet, d'un zonage A ou N dans le document graphique, en fonction de leur vocation, et retraduit dans le règlement écrit.*

### Le réseau d'adduction d'eau

Le rapport de présentation fait état d'une légère augmentation de la consommation en eau potable entre 2013 et 2014.

*Le rapport de présentation devra justifier de l'adéquation entre la ressource disponible, les équipements existants, les éventuels aménagements envisagés et les besoins futurs au terme du PLU.*

### **C - Zones de présomption de prescription archéologique**

Le rapport de présentation, pages 190 à 193, mentionne les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) issues de l'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-0372 du 7 octobre 2015. Cet arrêté préfectoral diffère de celui transmis par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) pour l'établissement du PAC en date du 16 avril 2015.

*Le périmètre des zones 11, 17, 19, 25, 29 et 30 (croix du cimetière) sera revu sur la base de l'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-0020 du 16 avril 2015 qui sera joint au dossier des Annexes du projet de PLU.*

## **II - Observations concernant la cohérence du document**

*Ces observations doivent vous conduire à compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent le projet de territoire communal.*

### **A – Prise en compte de la loi littoral**

#### Extension d'urbanisation (articles L 121-8, 10 & 11, ex L 146-4-1, du code de l'urbanisme)

La légende du zonage Uba indiquée sur le document graphique («secteur correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, peu denses, localisées dans les villages») fait naître une ambiguïté, compte tenu de la référence au terme « village ».

*Cette légende devra donc être revue pour le secteur de Keranroué-Tehuen, celui-ci ne pouvant être assimilé à un village au sens de la loi littoral.*

Par ailleurs, la notion d'écart, retenue dans l'intitulé de l'orientation n° 3 du PADD, n'est pas appropriée puisqu'elle s'apparente à celle de hameau. La référence aux secteurs d'urbanisation apparaît plus adaptée.

#### Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques ((articles L 121-23, 24, 25, 26, & 50, ex L 146-6, du code de l'urbanisme)

Le règlement graphique fait apparaître un zonage Nm correspondant aux espaces remarquables situés sur le territoire communal maritime. Or, les dispositions applicables à la zone Nm ne figurent ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement écrit.

*Ces deux documents devront être complétés en conséquence.*

### **B – Politique de l'habitat et mixité sociale**

Au terme du PLU, en 2027, le gain de population de la commune de Erdeven a été estimé à 635 habitants. La population communale atteindra alors 4 425 habitants. Cette augmentation de la population cumulée avec les effets dus au desserrement des ménages (2,1 personnes par foyer), se traduit par un besoin de 740 nouveaux logements soit 61,6 logements/an sur la base des densités de construction suivantes :

- 25 logements/ha au cœur du bourg,
- 20 logements/ha en périphérie de l'agglomération d'Erdeven, en extension urbaine (Croix Izan et Pont-Quenno) et en extension des villages de Kergouet et Loprehet,
- 15 logements/ha du secteur de Kéranroué.

*Les objectifs du projet de PLU ne sont pas à la hauteur des objectifs du PLH qui prévoit la réalisation de 70 logements/par an sur 6 ans.*

*S'il peut être considéré qu'il y a compatibilité des objectifs, notamment au regard des calculs présentés et des hypothèses de développement compatibles avec celles du SCoT, il conviendra de viser une production de logement au plus proche de celle du PLH dans la mise en œuvre du PLU.*

## C – Préservation des milieux

### La trame verte et bleue (TVB)

La méthodologie retenue pour la définition de la trame verte et bleue n'est pas explicitée. Les points de rupture et les corridors à maintenir ou à créer ne sont pas étudiés et la déstructuration du bocage mentionnée dans l'état initial de l'environnement n'est pas reprise dans la TVB.

*Des corridors bocagers à recréer auraient pu être envisagés.*

### Les dispositions concernant le système d'assainissement collectif des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif dont les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration de Kernevé située sur la commune de Plouharnel. Si la capacité résiduelle de celle-ci permettra d'assurer le traitement de la totalité des eaux usées produites au terme du document d'urbanisme, *il conviendra de prendre en compte le développement des communes de Belz, Etel et Plouharnel dont les eaux usées sont également dirigées vers le même équipement de traitement.*

Le diagnostic effectué par la société IRH indique qu'à certaines périodes, le volume d'eaux parasites représente jusqu'à 80% du débit total rentrant dans la station.

*Des travaux de réhabilitation du réseau collectif semblent indispensables pour éviter des dysfonctionnements au niveau de la station en raison du dépassement de sa capacité hydraulique.*

### Les dispositions concernant le système d'assainissement non collectif des eaux usées

Le suivi du parc des dispositifs d'assainissement non-collectif est assuré par la Communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Si aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, *une extension du réseau public de collecte devra être envisagée dans certains secteurs dédiés à l'assainissement non collectif pour lesquels plusieurs études de sol mettent en évidence une inaptitude des sols d'Erdeven à assurer le traitement et l'évacuation des eaux usées en raison de leur faible perméabilité, cette difficulté étant renforcée par des superficies de parcelles insuffisantes.*

Il est rappelé qu'il convient d'éviter les filières impliquant un rejet au milieu hydraulique superficiel en raison des risques de nuisances qu'ils présentent (odeurs, stagnation d'eaux, prolifération d'insectes, risques de contact avec les personnes ...).

*En conséquence, le règlement écrit (articles 4) pourra utilement le préciser.*

### Les dispositions concernant l'assainissement des eaux pluviales

L'étude capacitaire réalisée en 2013 a permis, pour une pluie décennale, de mettre en évidence de nombreux dysfonctionnements au niveau du réseau.

*La gestion des eaux pluviales sera effectuée soit à la zone à urbaniser, soit à la parcelle.*

## D – Prise en compte des risques

### Les risques naturels

*Le tableau des risques naturels inséré pages 109 et 110 du Porter à Connaissance pourra à minima être intégré dans le rapport de présentation.*

## **E - Prise en considération du développement durable : les déplacements et l'énergie**

La question des déplacements est abordée tant au niveau du rapport de présentation qui y consacre un chapitre qu'au niveau du PADD dont l'orientation n°9 concerne cette thématique. Les objectifs poursuivis par la commune d'Erdeven concernant les transports et les déplacements, visent à développer les liaisons douces dans la zone urbaine.

Par ailleurs, un paragraphe du rapport de présentation présente quelques données sur le climat, sur l'évolution de la consommation électrique et de gaz, ainsi que sur la production d'énergies renouvelables. Au niveau du PADD, l'orientation n°10 est consacrée à ce sujet. Les objectifs sont de réduire les consommations énergétiques, de développer la production d'énergies renouvelables et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, les OAP donnent quelques indications générales sur l'orientation des bâtiments et sur les matériaux à utiliser.

*Si les orientations générales du PADD, des OAP et du règlement, tant dans le domaine des déplacements que dans le domaine énergétique, vont indéniablement dans le bon sens, les mesures envisagées par le PLU ne seront pas de nature à réduire sur cette commune l'augmentation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, en raison de leur faible niveau prescriptif.*

## **F – Autres observations**

### Les emplacements réservés

La municipalité a prévu un emplacement réservé pour permettre la création d'un cimetière paysager.

*Sa réalisation est étroitement liée à la conclusion d'une étude hydrogéologique qui déterminera l'aptitude du sol de la parcelle concernée à le recevoir.*

### Les servitudes d'utilité publique

*Les plans et la liste en pièces jointes seront substitués à ceux du dossier.*

### La numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme après révision ou élaboration. Le Géoportal de l'urbanisme, sur lequel les publications seront obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.

## **CONCLUSION**

Au regard des efforts importants réalisés par la commune pour diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels, j'émets un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations énoncées.

Le projet de PLU, accompagné du présent avis, pourra être soumis à enquête publique selon la procédure adéquate.

Le préfet,  
  
Raymond LE DEUN

## ANNEXE

### LISIBILITE DES DOCUMENTS

#### Le rapport de présentation

- Certaines données sont anciennes (par exemple 2009 carte page 121)
- pages 4&5 : problème de pagination
- page 10 : RD 781 & non pas RN 781
- page 10 : Erdeven n'est pas une commune du Golfe du Morbihan
- pages 10 & 25 : 6 km de plages et 8 km p 25
- page 31 : la légende du tableau « évolution des constructions de logements » est absente
- page 36 : remplacer conseil général par conseil départemental
- pages 37&39 : il aurait été intéressant de chiffrer le réseau vélo
- page 46 : vérifier que le ruisseau Poumen se situe en limite de Belz et non pas Etel
- page 150 : remplacer NL1 par NL2 et NL3
- page 194 3.3 « espaces boisés classés » : compléter l'article L113-1 par L113-2
- pages 202 à 214 : des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N, quelques-uns semblent avoir déjà changé de destination comme le bâti n°23 page 207, n°28 page 208, n°37 page 210 et n°40 page 211
- page 214 servitude de mixité sociale = en zone U & AU logt locatifs si + 10 logt ???
- page 217 : le tableau récapitulatif des zones du PLU fait apparaître des incohérences avec celles des règlements écrit et graphique : notamment des secteurs en plus (1AUb2, 1AUba) ou en moins (Ui, 1AUe, 1AUi, 1AUT)
- page 238 : il est mentionné que l'extension urbaine se fait en continuité de l'urbanisation d'Etel, l'argumentaire pourrait être complété par une cartographie

#### Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les codes couleur de la carte page 10 ne sont pas cohérents avec les densités page 14.

#### Le règlement écrit

##### Observations générales

- Une mise à jour des articles législatifs sera réalisée (ex page 89 L111-15 remplace L111-3).
- Articles 4.3 : la rédaction relative au traitement des eaux pluviales paraît complexe à mettre en œuvre tout particulièrement pour les projets d'extension.
- Articles 4.4 : le règlement précise que les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. Toutefois, le réseau électrique est réalisé conformément au référentiel technique du gestionnaire du réseau qui a la responsabilité de la définition technique des travaux notamment entre la technique aérienne ou souterraine. L'article 23 A du cahier des charges de concession dispose que « pour les travaux dont le concessionnaire est maître d'ouvrage, le choix de la solution technique pour la desserte des usagers appartient au concessionnaire ». Et plus généralement l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges de concession gère la concession à ses risques et périls et en est entièrement responsable.

*En conséquence, il conviendra de laisser dans cette partie du règlement le choix de la technique définie par le concessionnaire.*

**La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer les articles 5 et 14 :** en conséquence, le contenu de l'article N15 sera supprimé. Dans toutes les zones, il est suggéré aux articles 5 et 14 d'apporter la mention « supprimé par la loi ALUR » ce qui permet de maintenir le numéro de l'article pour assurer une cohérence dans la chronologie des articles du règlement.

## Titre I : Dispositions générales

- page 8 « hauteur » : des croquis seraient utiles pour une bonne compréhension.
- page 8 « annexes » : étant fait référence aux abris de jardin en zone N, la définition de ceux-ci sera ajouté.
- page 8 : Définition annexe = construction détachée de la construction principale à caractère accessoire (au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale) et non habitable (au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation)  
Le terme « détachée » devra être supprimé, une annexe s'entend comme une construction distante de la construction principale.

## Titre III - dispositions applicables aux zones à urbaniser

- pages 56 à 70 : le PLU fait référence à des zones 2AU et 2AU<sub>i</sub> alors qu'il comprenant uniquement des zones 2AU<sub>b</sub> et 2AU<sub>e</sub>. Concernant la zone 2AU<sub>b</sub>, son intitulé pourrait être 2AU puisqu'il n'y a pas de zone 2AU<sub>a</sub>.

Par ailleurs, le zonage 2AU<sub>e</sub>, sans lien avec la zone U<sub>i</sub>, dédié à un projet de création d'un cimetière paysager n'est pas approprié. Il conviendrait de zoner cet espace en U avec un emplacement réservé ou A ou N (l'article L151-11 permet les équipements collectifs) avec également un emplacement réservé. Ces rectifications seront répercutées sur toutes les pages du règlement écrit et sur le règlement graphique.

## Titre IV - dispositions applicables aux zones agricoles et forestières

- pages 74 à 76 : la numérotation des paragraphes de l'article A2 est à revoir.
- pages 76 et 81 : il conviendra de mettre en cohérence la hauteur des annexes qui est limitée à 4,50 m page 76 et à 3,50 m à l'égout de toiture page 81. Page 76, la mesure de la hauteur des annexes sera précisé par rapport à quel type de toiture.

## Titre V - dispositions applicables aux zones naturelles

- page 88 article N1 : le zonage auquel s'applique les 3 premiers paragraphes sera mentionné et le titre sera numéroté
- page 91 article N2 §4 : même observation que pour la page 88 article N1 §2
- pages 92 et 97 : il conviendra de mettre en cohérence la hauteur des annexes qui est limitée à 4,50 m page 92 et à 3,50 m à l'égout de toiture page 97. Page 92, la mesure de la hauteur des annexes sera précisée par rapport à quel type de toiture.
- page 102 : la zone N1 comprend 2 sous secteurs N1<sub>2</sub> et N1<sub>3</sub>. Pour plus de lisibilité et de cohérence, il est suggéré de créer 2 sous secteurs 1 et 2 uniquement

## Le règlement graphique

### Pour toutes les zones :

- Pour plus de lisibilité, un code couleur par zone serait préférable. La lecture des zones du règlement graphique est notamment difficile à visualiser
- Le tiret bleu de la marge de recul des cours d'eau est mentionné trait plein dans la légende
- Les trames relatives à des destinations différentes ne peuvent pas se superposer comme celle des zones humides et des éléments paysagers.
- Les cônes de vue seront justifiés dans le rapport de présentation.
- Les zones humides devront être zonées
- L'appellation des zones 2AU<sub>b</sub> sera modifié en 2AU si l'observation portée dans la rubrique « Règlement écrit » ci-dessous a été prise en compte et celle de la zone 2AU<sub>e</sub> le sera en fonction du nouveau zonage adopté.

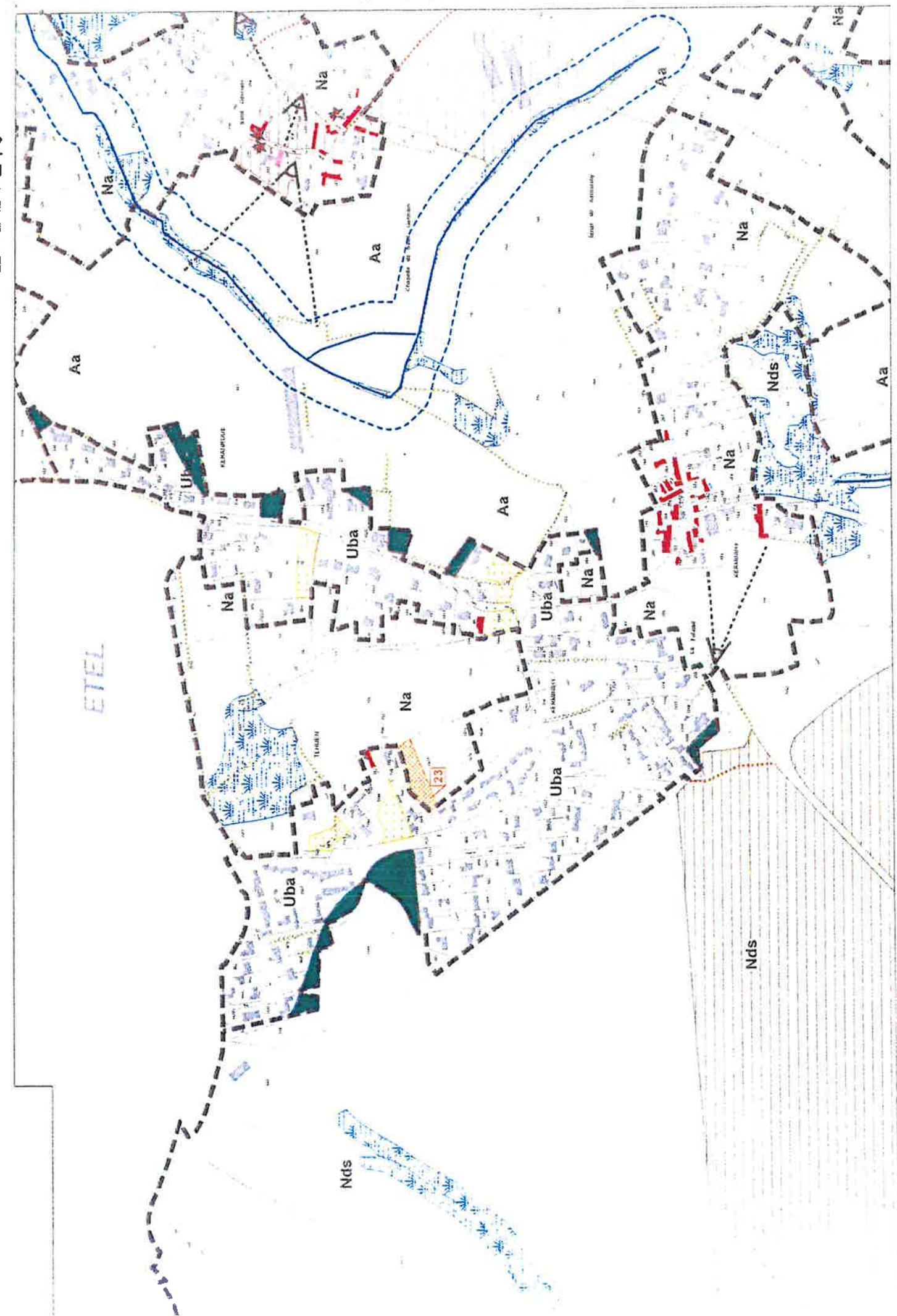
### **Plan Est**

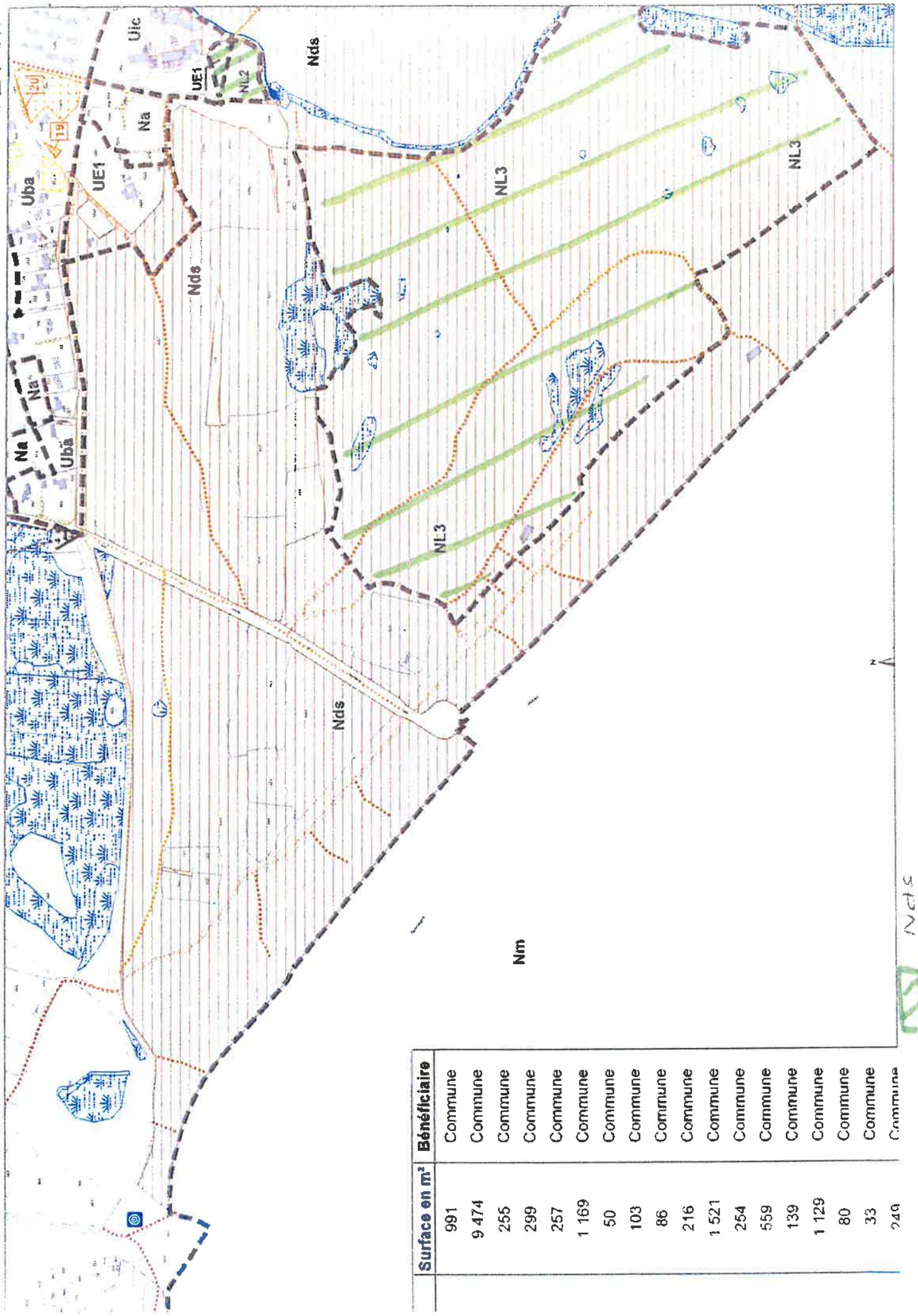
- À l'Est de l'agglomération (RD105), une zone humide n'a pas de zonage.

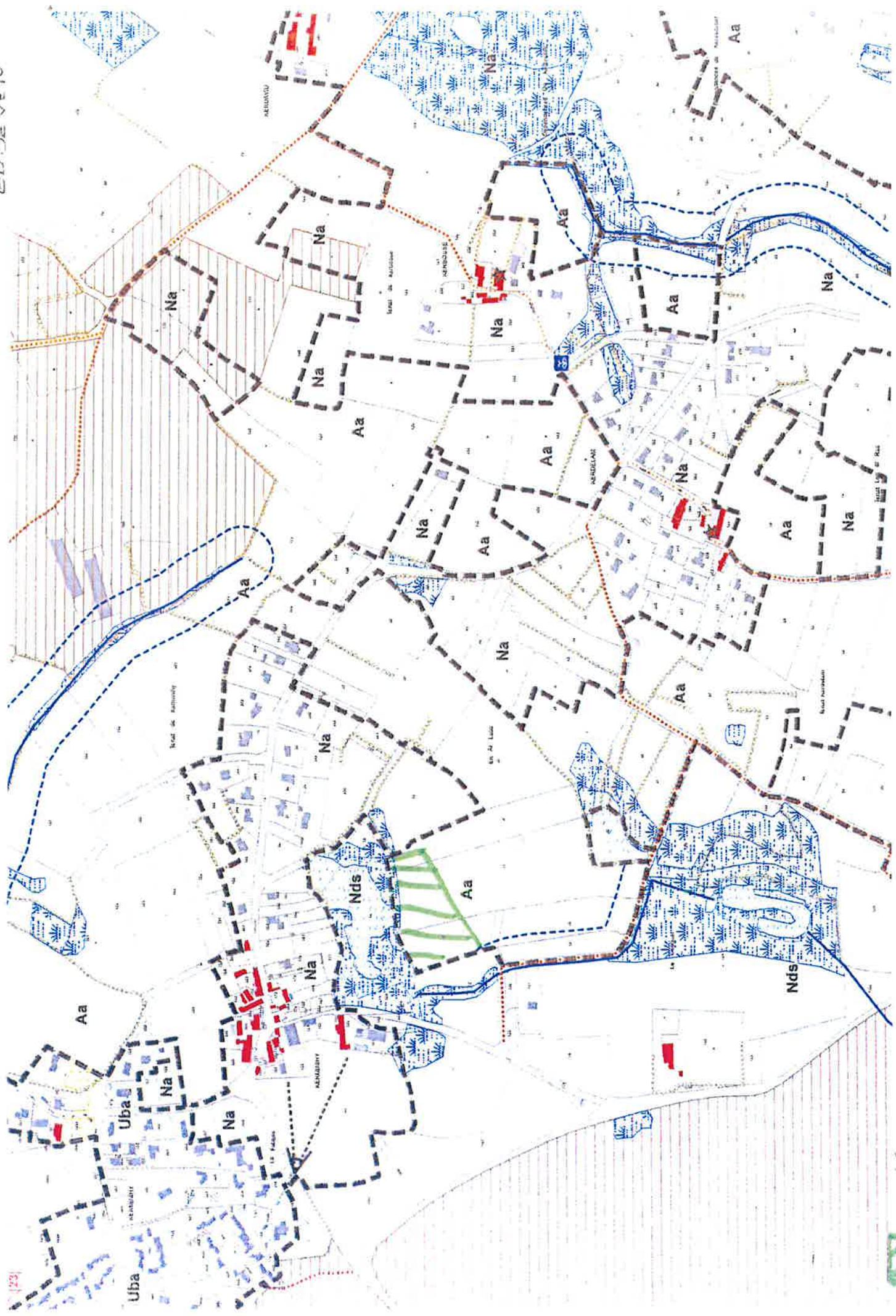
### **Plan Ouest**

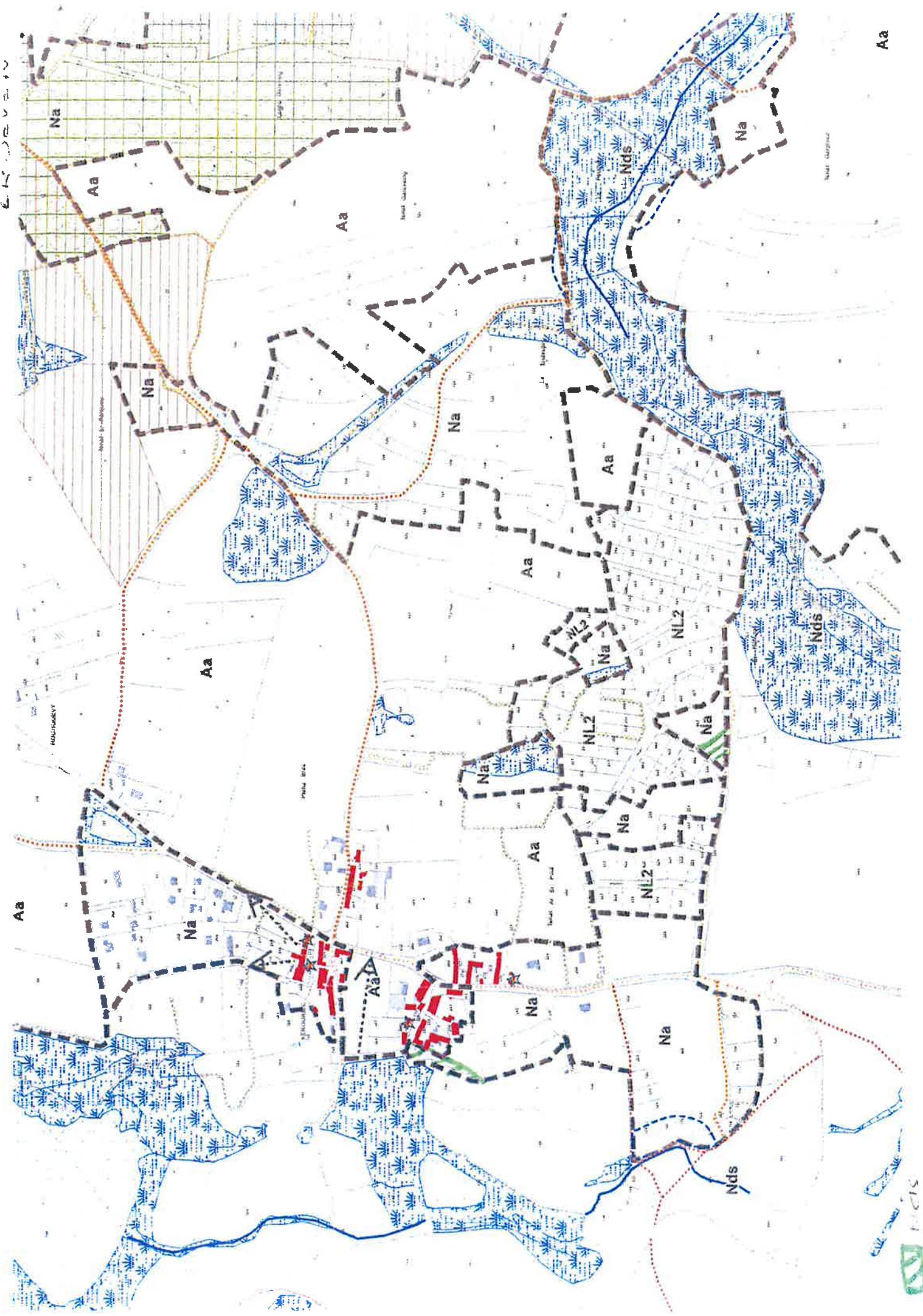
- zone N1<sub>1</sub> : l'intitulé sera complété à l'identique de celui du plan Est
- Kerhillio : la limite entre la zone Uba et Ut1 n'est pas clairement identifiée et de ce fait il apparaît qu'une partie de la zone « fond rose » n'est pas zonée.
- Zone Nm en mer : les dispositions applicables à cette zone ne sont reprises ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement écrit.
- UE1 est mentionné 2 fois dans le descriptif de la zone UE.

# APPLICATION. loi UTTORAL.









## **Observations PLU ERDEVEN par le SMRE**

### **Remarques générales**

→ Enjeux du territoire et Bassins versants de la commune : Les enjeux « Eau & Milieux aquatiques » du territoire sont présentés de manière plutôt confuse et peu mis en exergue – Les bassins versants de la commune sont très mal cernés, notamment le lien avec le bassin versant de la ria d'Etel, alors que 93% de la commune d'Erdeven est concerné par le bassin versant de la Ria d'Etel ou par des petits côtiers océaniques considérés dans le bassin versant de la ria d'Etel vis-à-vis de leur gestion

-> 33% de la commune sur le BV de la Ria d'Etel stricto sensu, via notamment le Poumen + 60% de petits côtiers océaniques gérés au niveau du Syndicat mixte de la ria d'Etel + 7% de la commune sur le BV de Crac'h...

→ Lien problématiques urbaines / qualité de l'eau et des milieux (cf. en particulier le Rapport de présentation p 38 pour les Ui, p 58-59, p 117, p 257, p 292 - Ok par contre p 270 + p 310): Les thématiques "eaux pluviales", "gestion des espaces verts urbains" ou "imperméabilisation" ne semblent mises en lien que ponctuellement ou de manière ténue avec les problématiques de qualité d'eau et des milieux naturels.  
-> En particulier : risque de contamination de l'eau et des coquillages en bactéries-virus (microbiologie) ou en micropolluants (métaux lourds, hydrocarbures...) par les eaux pluviales, utilisation des pesticides pour l'entretien des espaces urbains, hausse de la « charge » polluante des eaux pluviales ruisselant avec l'imperméabilisation...

NB / Rapport de présentation p 144 + p 221 : Rédaction ambiguë -> ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de « cultures marines à terre ou en mer » sur la commune d'Erdeven que le risque de contamination de ces derniers est absent pour autant (contamination potentiellement existante dès lors que les écoulements parviennent directement ou indirectement dans la Ria d'Etel ou dans la Rivière de Crac'h)...

→ Inventaire des cours d'eau : L'inventaire des zones humides est bien cité et mentionné, mais pas celui concernant les cours d'eau, mené en concomitance de celui des zones humides, et ayant fait l'objet d'une validation en conseil municipal en même temps que celui des zones humides...

### **Thématique Eaux Pluviales**

→ Remarque générale : le schéma directeur d'assainissement pluvial a été conduit dans le cadre d'une opération collective lancée à l'échelle du bassin versant de la Ria d'Etel, via le Syndicat mixte de la ria d'Etel, qui a accompagné la commune dans la démarche : points préalables au lancement du schéma, élaboration du cahier des charges (commun à l'échelle du bassin versant), appui technique et suivi du bureau d'études, cadrage des données restituées, etc.

Règlement : suggestion d'ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales dans le règlement du PLU, notamment en zone Aui, Ui (p 38) et pour les zones de stationnement.

PADD : page 15, proposition d'ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales et d'indiquer qu'un zonage eaux pluviales, réalisé en parallèle au PLU, réglementera la gestion des eaux pluviales.

### **Note sanitaire, propositions :**

→ actualiser les légendes concernant le zonage des eaux pluviales. En effet les légendes des cartes ne sont pas correctes, avec des différences entre les échelles d'application dans le texte et sur les cartes.



Nomenclature PLU	Echelle d'application
Ua	parcelle
Uaa	parcelle
Ub	parcelle
Uba	parcelle
Uc	parcelle
UE	zone
UE1	zone
UI	zone
Uic	parcelle
UT1	zone
UT2	zone
UT3	zone
IAUb	zone
IAUb1	zone
IAUE	zone
IAUi	zone
IAUi1	zone
2AUb	zone
2AUE	zone
Aa	Non concerné
Na	Non concerné
Nds	Non concerné
Ng	zone
Ni	zone
NL1	zone
NL2	zone
NL3	zone
Nt1	zone

→ Page 13, ajouter « *et future* » à la phrase « Il s'appuie sur le schéma directeur d'assainissement pluvial réalisé en 2013 et sur l'urbanisation actuelle *et future* ».

→ Page 16, ajouter « *puits d'infiltration* » à la liste des techniques alternatives d'infiltration les plus courantes

#### OAP propositions :

→ Pages 14 & 17, ajouter dans la ligne réseau que « *l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés*

→ Proposition de mettre au sein des différents tableaux caractérisant les zones des projets de quartiers et/ou de zones d'activités : « *Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)* » dans la ligne RESEAUX.

#### Rapport de présentation, propositions :

→ page 145, remplacer « donc lancé la réalisation » par « également réalisé » au sein de la phrase « *La commune a donc lancé la réalisation également réalisé une étude de zonage d'assainissement et un schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales* »

→ page 223, modification proposée dans la phrase « il est notamment demandé de compenser l'augmentation du ruissellement induite par les imperméabilisations de sols des futurs aménagements, *en privilégiant une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...) par la mise en œuvre de techniques alternatives* »

-> Proposition d'ajouter en plus un point très synthétique sur le règlement général du zonage eaux pluviales.

→ page 225, proposition d'ajouter que la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales peut permettre une meilleure compréhension du cycle de l'eau.

→ page 292, proposition d'ajouter dans le 3.3 : « Les eaux pluviales de toutes opérations d'urbanisme de plus de 40m<sup>2</sup> seront totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés ».

→ page 295, au sein du SDAP réalisé par SCE, il est indiqué la présence de 6 mesures compensatoires existantes, dont un étang (cf. tableau ci-dessous), et non pas 2.

Tableau 10 : Caractéristiques des mesures compensatoires existantes

ID	Orifice de vidange	Dispositif de surverse	Volume utile de stockage
Etang 1	500*500		72619
BR Lot. Le Nalbé Ouest	150		95
BR Lot. Le Nalbé Est	150		94
BR Loperhet Sud	140	300	30
BR Loperhet Nord	180	400	202
BR 1	150	300	32

Les deux bassins du lotissement Le Nalb  ont fait l'objet d'un dossier réglementaire Loi sur l'Eau.

→ p 302 : indiquer qu'un schéma directeur et un zonage des eaux pluviales sont réalisés en parallèle du PLU.

### Thématiques Environnement et Eau-Milieux aquatiques en général :

#### Règlement :

- p. 14 « *L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), groupées ou isolées est interdite uniquement en zones Ua et Uaa.* »
- > Pourquoi ne pas élargir aux zones Ub et Uba ? et aux résidences mobiles de loisirs (RML) ?
  - p. 35 « *En tous secteurs sont interdits : [...]* »
  - > Idem : pourquoi ne pas intégrer dans l'interdiction les Résidences mobiles de loisirs, alors qu'elles le sont ailleurs (p 26 ou 57 par ex)

#### Rapport de présentation :

→ bas de la page 48, le « SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Etel » n'est pas l'opérateur pour les suivis qualitatif et quantitatif conduits sur le Poumen. Les suivis sont réalisés par le SMRE (Syndicat mixte de la Ria d'Etel) et plus ponctuellement, pour certains autres suivis, par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

→ page 49 : l'état écologique du POUMEN est considéré en « médiocre » et non pas en « moyen » vis-à-vis de la DCE (voir tableau ci-dessous), du fait notamment des critères « morphologie » (dynamique et état physique des cours d'eau) et « continuité » (piscicole et sédimentaire)

Période d'évaluation	Dernière mise  jour	code de la masse d'eau	Cours d'eau	MASSE D'EAU : ETAT ECOLOGIQUE								
				Etat Ecologique validé	Niveau de confiance validé	Branch e Niveau de confian ce validé	Ecologiq ue calculé	Niveau confian ce calculé	catégorie d'évaluation de l'état écologique (mesuré/simulé)	Etat Biologiqu e	Etat physico-chimie générale	P
2006-2007	01/10/2010	FRGR1614	POUMEN	3	3	1	Q20	3	1 simulé			
2007-2008	03/05/2011	FRGR1614	POUMEN	3	3	1	Q20		simulé		2	
2008-2009	24/05/2011	FRGR1614	POUMEN	3	3	1	Q20		simulé		2	
2009-2010	29/02/2012	FRGR1614	POUMEN	3	3	1	Q20		simulé		2	
2010-2011	04/12/2012	FRGR1614	POUMEN	3	3	1	Q20		simulé		2	
2011-2012-20	07/07/2015	FRGR1614	POUMEN	4	3	Q1	4	3	mesuré	4	5	

→ page 50 : ajouter que l'état écologique de la masse d'eau « Rivière d'Etel » est « moyen » du fait du paramètre « Proliférations algales », comme indiqué ci-dessous :

Date à laquelle les données ont été collectées		02/2015		Etat des eaux littorales : Eaux côtières et eaux de transition										Etat Chiriqué - Evaluation à prendre avec précaution					
Point de mesure	Type de collecteur	Code station	Niveau d'écoulement (station)	Code station	Niveau d'écoulement (station)	Rivière	RIO	RIO	RIO	RIO	RIO	RIO							
2009-4200	ET	FR9721	Pu d'Etel	Phos.	ETEL	ANAL POINT (OPPO)	RIO	RIO	RIO	RIO	RIO	RIO							

→ haut page 51 : remplacer « Baie de Concarneau » par « Rivière d'Etel »

→ p 54 : Suggestion de remplacer le terme "eaux" de la 1<sup>ère</sup> phrase par "coquillages" / l'arrêté en cours concernant le classement des zones conchyliques n'est plus celui de 2013, mais celui d'août 2015 / les zones « D » n'existent plus dans le classement des zones conchyliques (en tant que telle, aucune zone conchylique suivie n'était classée en D, mais les zones non suivies et sans conchyliculture l'étaient par défaut et précaution, d'où cette évolution, où les anciennes zones « D » sont devenues des zones « non classées »...) -> **voir texte + carte du document joint « Classement des zones conchyliques » au niveau du BV de la Ria d'Etel**

→ p 229-230 : « Le périmètre du SAGE concerne les bassins versants des rivières du Loc'h, du Sal, de Crac'h et de Saint Philibert. » et tout ce qui suit p 229-230, ne font référence qu'au territoire d'intervention opérationnelle du Syndicat mixte du Loc'h et Sal... alors qu'Erdeven est localisée à 93% sur des bassins autres que ceux mentionnés et se trouvant bien sur le SAGE Golfe du Morbihan & Ria d'Etel, et qu'elle est liée principalement aux opérations conduites par le Syndicat mixte de la ria d'Etel...

-> **Remplacer** « Le périmètre du SAGE concerne les bassins versants des rivières du Loc'h, du Sal, de Crac'h et de Saint Philibert » par « **Le périmètre du SAGE comprend les bassins versants de la Ria d'Etel, du Golfe du Morbihan (Loc'h, Sal...) et de la Rivière de Crac'h, et divers autres bassins versants côtiers océaniques plus restreints** »

-> Replacer le contexte et les enjeux sur Erdeven, eu égard au fait que la commune est principalement située sur le bassin versant de la Ria d'Etel, élargi aux petits côtiers océaniques spécifiques de la commune.

Pour information, quant aux enjeux et objectifs « Eau & Milieux naturels » territoriaux définis sur 2015-2019 pour le Bassin versant de la ria d'Etel :

« Les enjeux territoriaux prioritaires du bassin versant de la Ria d'Etel, redéfinis en 2014 pour la période 2015-2019, sont d'ordre réglementaires (DCE, Sdage, directive "Habitats", etc.) et/ou socio-économiques (conchyliculture & pêche à pied, etc.). Ils concernent une part importante, voire l'intégralité, du bassin versant. D'autres enjeux se rapportent à des secteurs plus restreints ou constituent des enjeux fédérateurs transversaux.

### Enjeux thématiques

#### 1<sup>ère</sup> priorité

- Microbiologie (qualité sanitaire des coquillages & des eaux) -> Priorité différente selon la thématique (eaux usées, pluviales, agricole...) et le maître d'ouvrage (commune, EPCI, SMRE...)
- Milieux aquatiques (cours d'eau & zones humides) -> Priorité sur 6 sous-bassins de la Ria (Lézévry, Moulin St Georges, Pont du Roc'h, Cochelin, Calavret, Poumen)
- Biodiversité (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles) -> Priorité sur le pourtour de la Ria et la Ria elle-même
- Pollutions maritimes (Infra-POLMAR) -> Priorité sur la bande littorale autour de la Ria (10 communes concernées)

## 2<sup>ème</sup> priorité et/ou localisés

- Nitrates (proliférations algales sur la ria) -> Priorité sur 2 sous-bassins versants (Pont du Roc'h et Demi-Ville)
- Pesticides -> Priorité sur 1 sous-bassin versant (Lézévry) + dynamique sur l'ensemble du bassin versant de la Ria d'Etel eu égard à l'enjeu « faune » sur la Ria d'Etel (conchyliculture, site Natura 2000...)

## Enjeux socio-économiques transversaux

### 2 enjeux transversaux

- Maintien des activités primaires et/ou littorales
- Partage et préservation des ressources de la ria et de l'espace (terrestre & littoral) »

→ Autre manière de présenter

« Les démarches engagées en 2015-2019 par le Syndicat mixte de la Ria d'Etel (SMRE), porteur des démarches opérationnelles « Eau, Milieux aquatiques & Environnement » sur le bassin versant de la Ria d'Etel, concernent ainsi en premières priorités :

- la qualité sanitaire des coquillages, essentielle pour les activités de conchyliculture et de pêche à pied (enjeu "microbiologie")
- les cours d'eau : état physique et dynamique, continuité piscicole et sédimentaire...
- la biodiversité : Natura2000, Espaces naturels sensibles...
- les pollutions maritimes : hydrocarbures...

Le travail porte en deuxièmes priorités sur les **proliférations excessives d'algues** sur la Ria (algues vertes...), et sur la qualité des cours d'eau vis-à-vis des **pesticides**. En filigrane, tous ces efforts ont aussi surtout pour but d'aider au **maintien des activités** primaires et littorales, et de permettre un **partage équilibré des ressources et de l'espace**, sur la Ria comme dans les terres. »

-> Voir document joint « PROJET TERRITORIAL 2015-2019 - Contexte & Programmes Généraux »

## Thématique Phytosanitaires / Pesticides

OAP, page 7 paragraphe 2.8, mais aussi page 9 paragraphe 3.4, pour conforter la démarche de réduction de la pollution de l'eau, mais aussi de l'air et du sol, ajouter :

- Limiter le recours aux produits phytosanitaires en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement

## Thématique Zones Humides / Cours d'eau

→ Remarques générales :

-> L'inventaire des cours d'eau, engagé sur la commune concomitamment avec celui des zones humides, n'est pas mentionné ou indirectement, ni les résultats de ce travail (cf. en particulier le rapport de présentation : chapitre 3.1 + p 302)...

-> L'inventaire des zones humides et celui des cours d'eau, ont été conduits dans le cadre d'une opération collective lancée à l'échelle du bassin versant de la Ria d'Etel, via le Syndicat mixte de la ria d'Etel, qui a accompagné la commune dans la démarche : points préalables, élaboration du cahier des charges (commun à l'échelle du bassin versant), appui technique et suivi du bureau d'études, participation aux réunions du groupe de pilotage, cadrage de la démarche et des données restituées, etc.

*Dans le cadre de la méthodologie de ces inventaires, il paraît opportun et important d'ajouter dans le rapport de présentation que :*

- un groupe de pilotage communal, représentant d'une diversité d'acteurs, a été mis en place pour leur suivi
- les inventaires zones humides et cours d'eau ont été conduits en concomitance
- une consultation publique s'est déroulée à l'issue des inventaires, avec retours terrains en cas de contestation, voire saisine police de l'eau sur les quelques cas où un désaccord persistait après retour terrain
- les inventaires ont fait l'objet d'une validation en conseil municipal à l'issue de la démarche

→ L'inventaire présent dans la carte « zonage pluvial » est différent de celui présent sur la carte « zonage et règlement PLU ». En effet sur la carte de zonage PLU, il est mentionné différemment les zones humides et les plans d'eau, ce qui n'est pas le cas sur la carte de zonage pluvial.

Sur la carte de zonage du PLU apparaissent différentes problématiques au niveau de la couche « plan d'eau ». *A titre indicatif, en pièce jointe un tableau indiquant les secteurs concernés par ces potentielles problématiques avec les commentaires du SMRE, et 3 plans localisant ces zones.*

Les différences rencontrées sont de types :

- absence de plans d'eau (ou parties de plans d'eau) sur la carte de zonage du PLU, alors que ces derniers étaient présents sur l'inventaire des zones humides approuvé le 30 septembre 2011.
- présence d'une double couche, « zone humide » et « plan d'eau » sur la totalité ou sur une partie de parcelle.
- Présence de plan d'eau au sein de la carte du zonage PLU alors que ces derniers ne se trouvent pas sur la carte des zones humides approuvé le 30 septembre 2011.

→ Quid des prescriptions « Zones humides » et « Distances aux cours d'eau » dans les zones urbanisables, à l'instar de celles mentionnées pour les zones agricoles ou naturelles ??? Si indiqué quelque part, à mettre plus en exergue ; sinon, à prévoir ??

Rapport de présentation :

→ p 60 : L'inventaire des zones humides d'Erdeven a démarré en 2010, époque à laquelle le SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel n'existe pas !!... et même aujourd'hui, ce SAGE étant en émergence, il n'y a pas de prescription en la matière pour le moment à son niveau !

Dans les faits, l'inventaire a été conduit dans le cadre d'une démarche de bassin versant, sous maîtrise d'ouvrage du SMRE (Syndicat Mixte de la Ria d'Etel)

-> Proposition de modification de la phrase concernée comme suit : « *Conformément aux dispositions du SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel, Eu égard notamment à la disposition 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne 2010-2015, la réalisation des inventaires de zones humides est demandée, au minimum lors de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le SDAGE indique à cet effet que les zones humides identifiées doivent être reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat. Un inventaire des zones humides de la commune d'Erdeven a ainsi été réalisé par le bureau d'études Althis en 2010 (finalisation en 2011)en mars 2012, dans le cadre d'une démarche de bassin versant, initiée et pilotée par le Syndicat mixte de la Ria d'Etel* »

→ Carte 199 : les Cours d'eau, pourtant légendés, sont quasi invisibles sur la carte – Suggestion de les mettre plus en évidence

## Thématiques Milieux naturels (autres qu'aquatiques), bocages et éléments boisés

### Règlement :

→ Remarque sur les chapitres 1 des articles A.11 + N.11 + NL.11 (+ NL. 13 partiellement) : « *Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.* »

NB : Attention au remplacement « *dans des conditions similaires* » s'il s'agit de haies âgées notamment, où ce ne peut pas être considéré comme « *similaire* »...

### Rapport de présentation :

→ p 66 : Vis-à-vis du rôle du bocage, eu égard à l'importance de l'enjeu "microbiologie" sur le territoire, proposition d'ajout comme suit : « - *Rôle hydraulique et anti-érosif : limitation du transfert des polluants (phytosanitaires, phosphore, **bactéries-virus** et matières organiques), régulation hydraulique, maintien des sols* »

→ p 75 à 82 : Il semblerait que les opérateurs locaux gestionnaires des 2 sites Natura 2000 concernant la commune ne sont précisés nulle part

-> Proposition d'ajouts donc indiquant que :

- Le Syndicat mixte de la Ria d'Etel est l'opérateur local en charge de la gestion du site "Ria d'Etel"
- Le Syndicat mixte du Grand Site de Gâvres-Quiberon est l'opérateur local en charge de la gestion du site "Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées"

## Thématique Autres

→ PADD, paragraphe 10.2, ne faudrait-il pas ajouter [...] pour alimenter des équipements communaux et intercommunaux.] ?

→ Il est indiqué dans le PADD la création d'un nouveau cimetière rue de Keravéon. Dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation, rien n'est mentionné à ce sujet.

→ Rapport de présentation p 295 : la source est-elle bien « Morlaix Communauté » pour la gestion des déchets et non « Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique » (= s'agit-il de données générales ou de données locales ??) ?

## Thématique Natura 2000

p.90 : description ria d'Etel manque « e » à Golfe

p.280 : « *Le site de la Ria d'Etel se situe uniquement sur la partie maritime d'Erdeven à 'entrée de la Ria d'Etel'* ». Il concerne aussi l'étang du Sac'h et son pourtour, rattaché au site de la Ria d'Etel en 2008 suite à l'extension de celui-ci au titre de « Natura2000 en mer ». L'enjeu reste cependant moindre effectivement que pour le site Gavres-Quiberon

p. 281 : « *La Syndicat Mixte de la Ria d'Etel a été désignée comme opérateur du site « Ria d'Etel ». Le Document d'Objectifs (DOCOB) a été validé en mai 2011* ». C'est surtout l'approbation par le Préfet qui compte : il a été approuvé par arrêté préfectoral en septembre 2012

p.282 : Il peut être intéressant d'ajouter aux espèces : le Damier de la succise, l'agrion de mercure voire d'autres ? (voir Nicolas Le Garff) Absence de détail de la flore alors qu'on pourrait citer les espèces d'intérêt communautaire (liparis...)

p.282 : « *enjeux du site* » : Il est important de parler également des espèces végétales

p. 283 : tableau 1 : il serait intéressant d'ajouter une colonne « commune » car en fait tous les sites listés ne concernant pas Erdeven. Par ailleurs, le site des 4 chemins à Belz est maintenant rattaché au site Natura2000 « ria d'Etel ». Ces 2 tableaux mériteraient d'être accompagnés d'un petit texte explicatif.

p.284 : » *Elle (la commune) se trouve au sein de 2 bassins versants : BV de l'étang du Sac'h BV de la ria d'Etel* ». Confusion entre le sac'h et le sal ?

p. 284 : « *La présente évaluation environnementale porte donc une attention particulière sur le bocage, les boisements, les zones humides, les cours d'eau, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales* » => Il serait également intéressant d'indiquer les habitats et espèces d'intérêt communautaire ?

p. 287 avant-dernier paragraphe : par le projet de la ~~carte communale~~ sur les enjeux de conservation => Remplacer « carte communale » par PLU.

p.289 : (et page 284) il est indiqué 673,3 ha de site N2000 sur le territoire de Erdeven (partie terrestre) alors que p. 280 il est écrit : « *le site « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées » couvre 1 584 ha du territoire d'Erdeven* »=> Dans les 1584 le DPM est inclus dans le territoire communal ?

p.289 : « *les enjeux de conservation des landes « Gérer les landes » (A6)* » : => fait référence certainement à une fiche action du DOCOB ? à préciser

p. 289 : « *Cela répond à l'un des objectifs du site Natura 2000* » => préciser quel site

L'évaluation essentiellement basée sur la qualité des eaux, quid des espèces végétales exotiques envahissantes? des risques d'isolement des populations en raison de la création de nouvelles zones urbanisées et de leurs dessertes ?

p. 290 : Il serait peut-être intéressant de mentionner les espèces végétales d'intérêt communautaire dans la conclusion



MONSIEUR DOMINIQUE RIGUIDEL  
MAIRIE  
PLACE DE LA MAIRIE  
BP 25  
56410 ERDEVEN

AURAY, le 1<sup>er</sup> Juillet 2016

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis les pièces relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Dans ce document, nous avons noté avec satisfaction que vous avez choisi de conforter le commerce au centre-bourg et à Kerhilio en définissant des périmètres de centralité et un linéaire commercial entre la mairie et le rond-point de la rue des Menhirs. En matière de foncier économique, nous nous réjouissons que vous ayez inscrit plus de 3 hectares d'extension entre les zones de La Croix Cordier et de Penhouet.

Trois remarques toutefois pour vous signaler que l'OAP n°16 se rapporte à La Croix Cordier et non à Penhouet, que le zonage 2AU1, évoqué des pages 56 à 68 de votre règlement, n'apparaît pas sur les planches graphiques et qu'enfin, il est inutile de mentionner un minimum de stationnement pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> en regard des évolutions législatives qui prônent une réduction dans ce domaine.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Délégation  
d'Auray

Jean-François SERAZIN



**COMMUNE d'ERDEVEN**

**- 56410 -**

**DÉLIBÉRATION**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 10 OCTOBRE 2018**

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 18 - Votants : 20

L'an deux mil dix-huit, le 10 octobre à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 4 octobre 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames BOURHIS Valérie, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE BARS Béatrice, LE BLÉ Isabelle, ODAERT Patricia, ROLLANDO Bernadette, SEVENO Florence.

Messieurs CAROUR Simon, GOUZERH Gilbert, LE CAROUR Éric, LE MIGNANT Jean-Pierre, MALLET Serge, PHILIPPOT Gildas, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

Absents excusés : Madame BOUVIER Marie-Agnès, Monsieur LOFFICIAL Pierrick.

Absent : Madame LE DORTZ Laetitia. Messieurs DRIAN Michel, JEGOU Olivier.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Madame BOUVIER Marie-Agnès ayant donné procuration à Monsieur MALLET Serge,  
Monsieur LOFFICIAL Pierrick ayant donné procuration à Monsieur GOUZERH Gilbert.

*Le Président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.  
Le conseil municipal a désigné Madame LE BAIL Isabelle pour remplir les fonctions de secrétaire.*

**Délibération n° 2018-07-59**

**Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU – Bilan de la mise à disposition du public et approbation.**

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29, L.2241-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-45, L.153-46, L.153-47, L.153-48, L.151-28,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017 ;

Vu l'arrêté du Maire n° 2018-25 du 16 mars 2018 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal n°2018-02-15 établissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la consultation des PPA, seul M. le Préfet à demander à justifier, au titre de la procédure simplifiée, le point se rapportant à la modification de l'article 10 relatif aux hauteurs des constructions ;

CONSIDERANT qu'une réponse a été apportée à M. le Préfet le 20 juillet et transcrise dans le dossier de notification mise à disposition du public (document en annexe) ;

CONSIDERANT que la période de mise à disposition au public s'est achevée le 26 septembre dernier ;

CONSIDERANT que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations selon les modalités suivantes :

- Publication de l'information de mise à disposition dans le journal Ouest-France, rubrique annonces légales, le 16 août 2018 ;

- Mise à disposition du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les Personnes Publiques Associées, assorti d'un registre d'observations, pendant 1 mois (du lundi 27 août au mercredi 26 septembre 2018) :
  - o En version papier :
  - En mairie d'Erdeven aux jours et heures d'ouverture au public
    - o Sous forme dématérialisée :
  - Sur le site internet de la commune d'ERDEVEN
- Les remarques et observations pouvaient être transmises :
  - o Dans le registre papier mis à disposition en mairie ;
  - o Par courrier adressé à la mairie (Mairie d'ERDEVEN – Place de la mairie - 56410 ERDEVEN) avec la mention « modification simplifiée n°1 du PLU d'Erdeven » ;
  - o Par courriel (urbanisme@erdeven.fr) avec la mention « modification simplifiée n°1 du PLU d'Erdeven ».

CONSIDERANT qu'aucune remarque et observation n'ont été formulées durant la période de mise à disposition du projet au public ;

Sur le rapport de M. le Maire et sa proposition ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- TIRE le bilan de la concertation qui a été menée selon les termes exposés ci-dessus ;
- APPROUVE la modification simplifiée n°1 du PLU telle qu'annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure ;
- DIT que la présente délibération accompagnée du dossier de la modification simplifiée sera transmise à M. le Préfet du MORBIHAN ;
- DIT que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- DIT que le dossier est tenu à la disposition du public en mairie d'ERDEVEN, et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- DIT que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée N° 1 du PLU, sont exécutoires dès l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le département).

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 10 octobre 2018.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Dominique RIGUIDEL



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée N°1



# DOSSIER D'APPROBATION

## Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n° 2018-07-59 du 10 octobre 2018

Révision générale du PLU approuvée le : 17/02/2017

Révision générale du PLU rendue exécutoire le : 21/02/2017

Modification Simplifiée n°1 du PLU prescrit par arrêté n° 2018-25 du 16 mars 2018

Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCM n° 2018-07-59 du 10 octobre 2018

Modification Simplifiée n°1 rendue exécutoire le

Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL

## SOMMAIRE

---

<b>1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
1.1. L'objectif de la modification simplifiée du PLU	3
1.2. La procédure de modification simplifiée du PLU	4
1.3. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1 de PLU	5
<b>2- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS</b>	<b>6</b>
2.1. Reklasser en Uba la parcelle H1356 zonée en UT 3 au PLU approuvé	6
2.2. Retirer la possibilité offerte de stationner des caravanes en zones A	6
2.3. Modifier l'article 10 de la zone AU - Secteur 1AUb1 (Hauteur maximale absolue / OAP 7)	6
2.4. Ajuster le zonage des parcelles YC 290 – 293	7
2.5. Modifier la hauteur des constructions en zone Uba	7
<b>3- LES ADAPTATIONS APORTEEES AU PLU</b>	<b>9</b>
3.1. Adaptation de l'article 1 des zones A	9
3.2. Adaptation de l'article 10 de la zone 1AUb1	10
3.3. Adaptation de l'article 10 de la zone Uba	11
3.4. Adaptation du règlement graphique	12
<b>4. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU</b>	<b>177</b>

## 1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### 1.1. L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ERDEVEN a été approuvé le 17 février 2017 par délibération du Conseil Municipal.

La commune souhaite aujourd'hui adapter son PLU sur 5 points dont les 4 premiers correspondent à des erreurs matérielles:

#### **1/ Reklasser en Uba la parcelle H 1356 zonée en UT 3**

Cette parcelle est composée d'une maison d'habitation ; elle était classée en Ub au POS ; le classement en UT est une erreur matérielle, elle n'a pas de vocation touristique.

#### **2/ Zones A : retirer la possibilité offerte de stationner des caravanes**

Le règlement applicable aux zones Aa, correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles, la commune d'ERDEVEN est située dans son intégralité en zone littorale, et que la municipalité a souhaité lors de la révision de son PLU que les terres agricoles soient maintenues au seul usage agricole. Cette possibilité n'aurait pas dû être rendue possible dans le cadre de la révision, en effet le règlement n'autorise pas le stationnement en zone urbaines, à urbaniser et en zone naturelle, le souhait de la commune était que cette règle s'applique également en zone agricole.

#### **3 / Modifier l'article 10 de la ZONE AU - Secteur 1AUb1 (Hauteur maximale absolue / OAP 7)**

Les élus souhaitent porter l'égout de toiture et l'acrotère à 9 m. Le règlement du PLU autorise 6 m. En effet ce secteur avait été classé en 1AUb1 afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.

#### **4 / Ajustement des zones humides et donc du zonage sur les parcelles YC 290 – 293**

Les consorts BERTIC, représentés par Monsieur Yves CHAPELAIN, contestent le classement en zone humide de leur parcelle YC 290 – 293. Compte tenu de ce critère, les parcelles sont classées en zone Na du plan local de l'urbanisme. En février 2016, Monsieur CHAPELAIN a fait effectuer une contre-expertise par le bureau Terre § Via. Le plan annexé au rapport mentionne une partie en zone non humide. Ce document a été validé par ONEMA (agence française de la biodiversité). Compte tenu de cet élément, la partie non humide n'aurait pas dû être maintenue en Na et elle peut être remise en zonage Ub dans le cadre de la modification simplifiée.

#### **5 / Modification de la hauteur des constructions en zones Uba**

La hauteur des constructions en zone Uba est de 3,5 m à l'égout ce qui est très bas. La commune souhaite augmenter cette hauteur à 4,5m.

## 1.2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### Article L.153-36 du code de l'urbanisme

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 la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L.153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

### Article L.153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

### Article L153-41 du code de l'urbanisme

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.

### Article L153-45 du code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### Article L.153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant 1 mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### En l'occurrence, le projet communal relève de cette procédure de modification simplifiée.

En effet, les adaptations souhaitées ne rentrent pas dans le cadre des 1° (=majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan), 2° (diminution des possibilités de construire) et 3° (=réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser) de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme. De plus, les 4 premiers cas correspondent à des erreurs matérielles et rentrent donc dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (article L153-45 CU).

**Le présent projet de modification n'est donc pas soumis à enquête publique.**

## SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### Décision de la commune de lancer la procédure

**Notification du projet** aux personnes publiques associées mentionnées  
aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

### Définition des modalités de la mise à disposition du projet par le conseil municipal

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

### Mise à disposition du projet au public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

### Délibération tirant le bilan de la mise à disposition du projet et approuvant la modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### 1.3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DE PLU

Dans le cas de la présente modification, il s'agit de modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique.

Le dossier ne comprend donc que les éléments qui sont modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- les points relatifs à la modification simplifiée n°1 dans le **rapport de présentation** (ajout d'un nouveau chapitre consacré aux modifications apportées au PLU approuvé le 17/02/2017) ;
- le **règlement écrit** laissant apparaître les modifications apportées ;
- le **règlement graphique** laissant apparaître les modifications apportées ;

Les autres éléments (PADD, OAP, annexes) n'ayant pas été modifiés, ils ne sont pas repris dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

La présente note de présentation ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

## 2- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

### 2.1. RECLASSEZ EN Uba LA PARCELLE H1356 ZONEE EN UT 3 AU PLU APPROUVE

Il s'agit de reclasser en Uba la parcelle H1356 d'une superficie de 738 m<sup>2</sup>, classée en Ut au PLU approuvé le 17 février 2017.

Sur ce terrain est édifiée une habitation principale. Au POS, cette parcelle était classée en zone UBb, destinée à l'habitat.

**Il conviendrait donc de modifier son classement et de l'intégrer à la zone Uba, à l'identique des parcelles voisines : H 1506 et H 1507, en effet cette parcelle n'aurait pas dû être zonée en UT, elle n'a pas de vocation touristique.**

### 2.2. RETIRER LA POSSIBILITE OFFERTE DE STATIONNER DES CARAVANES EN ZONES A

Le règlement applicable aux zones Aa, correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles, précise en son article A.1 – secteur Aa – occupations et utilisations du sol interdites (page 71/147) : « *le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.* »

Auparavant le POS en son article NC 2 – occupations et utilisations du sol interdites (page 44) prohibait « *le stationnement de caravanes isolées et de résidences mobiles quelque que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la Résidence de l'utilisateur dans la limite de 3 installations au plus.* ».

Considérant que la commune d'ERDEVEN est située dans son intégralité en zone littorale, et que la municipalité a souhaité lors de la révision de son PLU que les terres agricoles soient maintenues au seul usage agricole.

**Cette possibilité n'aurait pas dû être rendue possible dans le cadre de la révision, en effet le règlement n'autorise pas le stationnement en zone urbaines, à urbaniser et naturelles, le souhait de la commune était que cela s'applique également pour la zone agricole.**

### 2.3. MODIFIER L'ARTICLE 10 DE LA ZONE AU - SECTEUR 1AUB1 (HAUTEUR MAXIMALE ABSOLUE / OAP 7)

Le règlement du PLU du secteur 1AUb1 limite la hauteur des constructions à l'égout et à l'acrotère à 6m et la hauteur au faitage à 11m.

Or le règlement de la zone Ub limite également la hauteur à l'égout et à l'acrotère à 6m et au faitage à 11m.

Or le règlement écrit du PLU précise que le sous-secteur 1AUb1 correspond « **à un secteur 1AUb de densité forte et d'une hauteur différente située en cœur de bourg** ».

Ainsi la volonté de densité plus importante sur la zone 1AUb1 est bien prise en compte dans le PLU avec l'indication dans l'OAP d'une densité plus forte de 25 logements par hectare. Toutefois, la volonté d'une hauteur plus importante n'est pas affichée.

**Les élus souhaitent donc modifier l'article 10 de la zone AU - Secteur 1AUb1 (hauteur maximale absolue / OAP 7) en portant l'égout de toiture et l'acrotère à 9m afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.**

*Pour les constructions avec une toiture à 2 pentes, cette évolution est limitée puisque la hauteur au faitage n'est pas modifiée et reste à 11 m. C'est donc principalement la forme des constructions qui évolue : au lieu d'avoir du R+1+C au maximum (6m à l'égout et 11m au faitage), le nouveau règlement autorise du R+2 (9m à l'égout et toujours dans la limite des 11m au faitage). L'évolution du règlement permet de transformer un comble en un étage.*

#### Justification réglementaire Article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Considérant que le règlement écrit du PLU d'Erdeven (p54) précise que les zones AU sont hiérarchisées en zone 1AU et en zone 2AU, elles-mêmes divisées en secteur ;

Considérant que La zone 1AU comporte notamment **le secteur 1AUb1** (réécriture confirmée par le rapport de présentation p 161) ;

Les nouvelles possibilités de construction à prendre en compte résultant de la modification étant à l'échelle du secteur 1AUb1, elles restent très mesurées, le secteur 1AUb1 ne représentant que 1.2ha sur les 24.8ha de la Zone 1AU, soit moins de 5%.

## 2.4. AJUSTER LE ZONAGE DES PARCELLES YC 290 – 292

Les consorts BERTIC, représentés par Monsieur Yves CHAPELAIN, ont contesté le classement en zone humide de leur parcelle YC 290 – 292.

Compte tenu du critère de zone humide, les parcelles avaient été classées en zone Na au plan local de l'urbanisme, alors qu'elles étaient au cœur de la zone Ub.

En février 2016, Monsieur CHAPELAIN a fait effectuer une contre-expertise par le bureau Terre § Via. Le plan annexé au rapport mentionnait une partie en zone non humide. Ce document a été validé par ONEMA (agence française de la biodiversité).

Par délibération du 15 septembre 2017, la commune a décidé de prendre en compte la nouvelle étude en modifiant l'inventaire réalisé par le cabinet ALTHIS et validé en 2011, document servant de référence pour la protection des milieux aquatiques eu document d'urbanisme approuvé le 17 février 2017 et d'engager une procédure de modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle en vue d'y modifier le zonage des parcelles non humides conformément à la correction faite de l'inventaire des zones humides.

**Compte tenu de cet élément, la partie non humide peut être remise en zonage Ub dans le cadre de la modification simplifiée.**

## 2.5. MODIFIER LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Uba

La hauteur des constructions en zone Uba est de 3,5 m à l'égout ce qui est très bas.

Or la zone U correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les zones urbaines représentent selon les lois récentes et les documents supra-communaux, les zones prioritaires en matière de limitation

de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Or la densification passe par des formes urbaines variées que les règlements écrits doivent prendre en compte. Or en limitant la hauteur des constructions à 3,5m en zone Uba dans son PLU approuvé en 2017, la commune limite les possibilités de construction et de densification.

**Ainsi la commune souhaite modifier l'article 10 de la zone Uba en augmentant la hauteur à l'égout à 4,5m.**

## 3- LES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLU

### 3.1. ADAPTATION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES A

La commune souhaite supprimer la possibilité offerte de stationner des caravanes à l'article 1 des zones A

#### Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait de l'article A.1 :

##### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

###### **1. En secteurs Aa :**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sport motorisés.
- Les dépôts de véhicules.
- **Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- les constructions nouvelles situées à moins de 35 m vis-à-vis d'un cours d'eau naturel et à 5 m du bord d'une zone humide.
- (...)

#### Version suite à la modification simplifiée : Extrait de l'article A.2 :

##### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

###### **1. En secteurs Aa :**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sport motorisés.
- Les dépôts de véhicules.

- Le stationnement isolé de caravanes sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- les constructions nouvelles situées à moins de 35 m vis-à-vis d'un cours d'eau naturel et à 5 m du bord d'une zone humide.
- (...)

### **3.2. ADAPTATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE AU – SECTEUR 1AUB1**

Les élus souhaitent modifier l'article 10 de la zone 1AUb1 en portant l'égout de toiture et l'acrotère à 9m afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante, conformément à la vocation de la zone affichée dans le règlement écrit et graphique.

#### **Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait de l'article AU.10 :**

#### **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

##### **1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
<b>1AUb et 2AU</b>	construction principale, annexe	3,50 m	8 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Hauteur maximale absolue</b>				
<b>1AUb1</b>	construction principale, annexe	<b>6 m</b>	11	<b>6 m</b>
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Hauteur maximale absolue</b>				
<b>1AUE</b>		non réglementé		
<b>1AUTi</b>		14 m		
<b>1AUT1</b>		6,50 m		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

## Version suite à la modification simplifiée : Extrait de l'article AU.10 :

### **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
<b>1AUb et 2AU</b>	construction principale, annexe	3,50 m	8 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Hauteur maximale absolue</b>				
<b>1AUb1</b>	construction principale, annexe	<b>9 m</b>	11	<b>9 m</b>
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Hauteur maximale absolue</b>				
<b>1AUE</b>		non réglementé		
<b>1AUTi</b>		14 m		
<b>1AUT1</b>		6,50 m		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

### **3.3. ADAPTATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE Uba**

Les zones urbaines représentent selon les lois récentes et les documents supra-communaux, les zones prioritaires en matière de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Or la densification passe par des formes urbaines variées que les règlements écrits doivent prendre en compte. Or en limitant la hauteur des constructions à 3,5 m en zone Uba dans son PLU approuvé en 2017, la commune limite les possibilités de construction et de densification.

Ainsi la commune souhaite modifier l'article 10 de la zone Uba en augmentant la hauteur à l'égout à 4,5m.

## Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait de l'article U.10 :

### **Article U.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

<b>Ub</b>	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	11 m 3 m	6 m non autorisé
<b>Uba</b>	construction principale, annexe abri de jardin	<b>3,50 m</b> non réglementé	8 m 3 m	6 m non autorisé

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

### Version suite à la modification simplifiée : Extrait de l'article U.10 :

## Article U.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
<b>Ua</b>	construction principale, annexe	9 m	14 m	9 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non réglementé
<b>Uaa</b>	construction principale, annexe	6 m	9 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Ub</b>	construction principale, annexe	6 m	11 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Uba</b>	construction principale, annexe	<b>4,50 m</b>	8 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

### 3.4. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Deux adaptations sont faites au règlement graphique :

- **Reclasser en Uba la parcelle H 1356 zonée en UT 3**

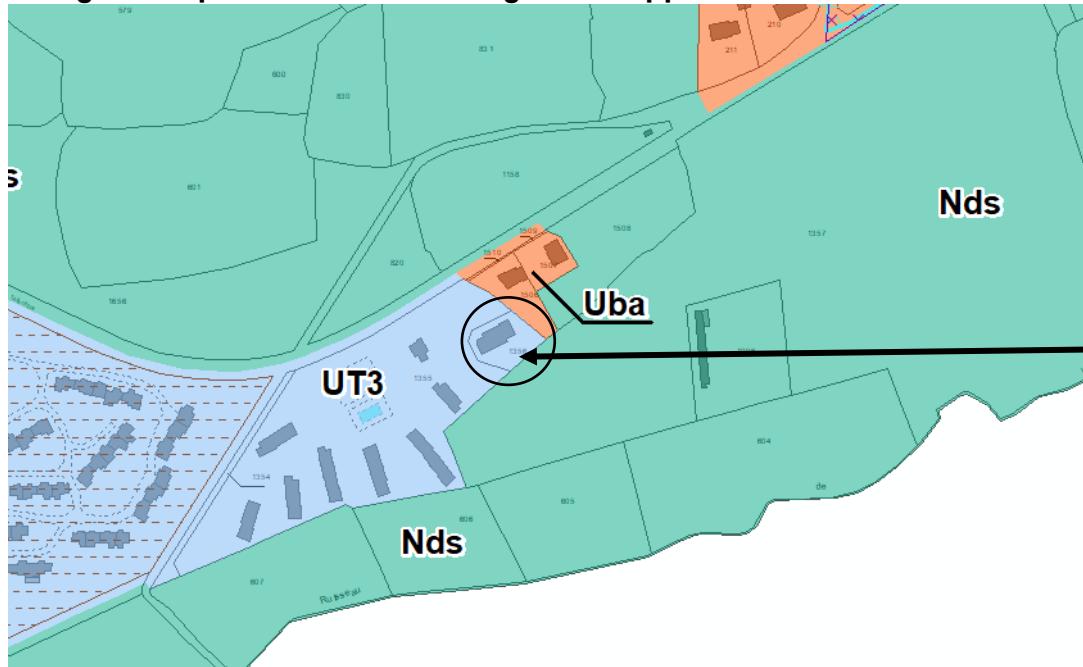
Cette parcelle est composée d'une maison d'habitation ; elle était classée en Ub au POS ; le classement en UT est une erreur matérielle, elle n'a pas de vocation touristique.

- **Ajustement des zones humides et donc du zonage sur les parcelles YC 290 – 293**

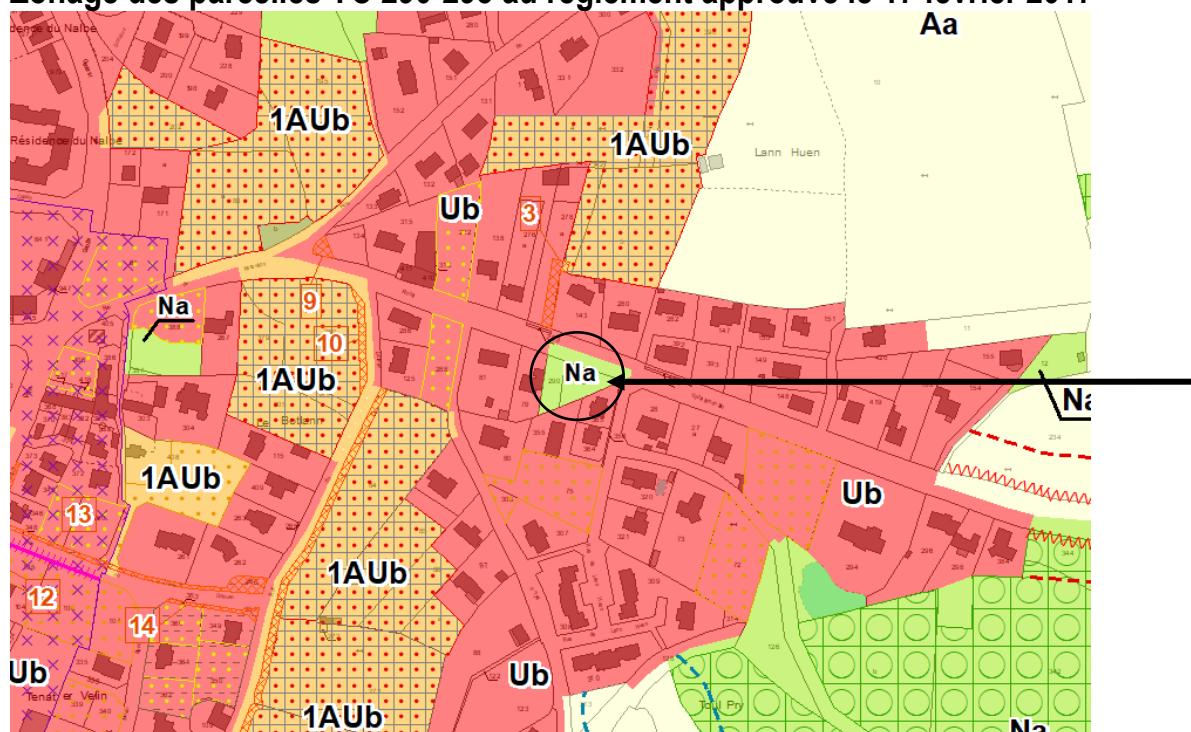
Une contre-expertise mentionne une partie en zone non humide. Ce document a été validé par ONEMA (agence française de la biodiversité). Compte tenu de cet élément, la partie non humide n'aurait pas dû être maintenue en Na et elle peut être remise en zonage Ub dans le cadre de la modification simplifiée.

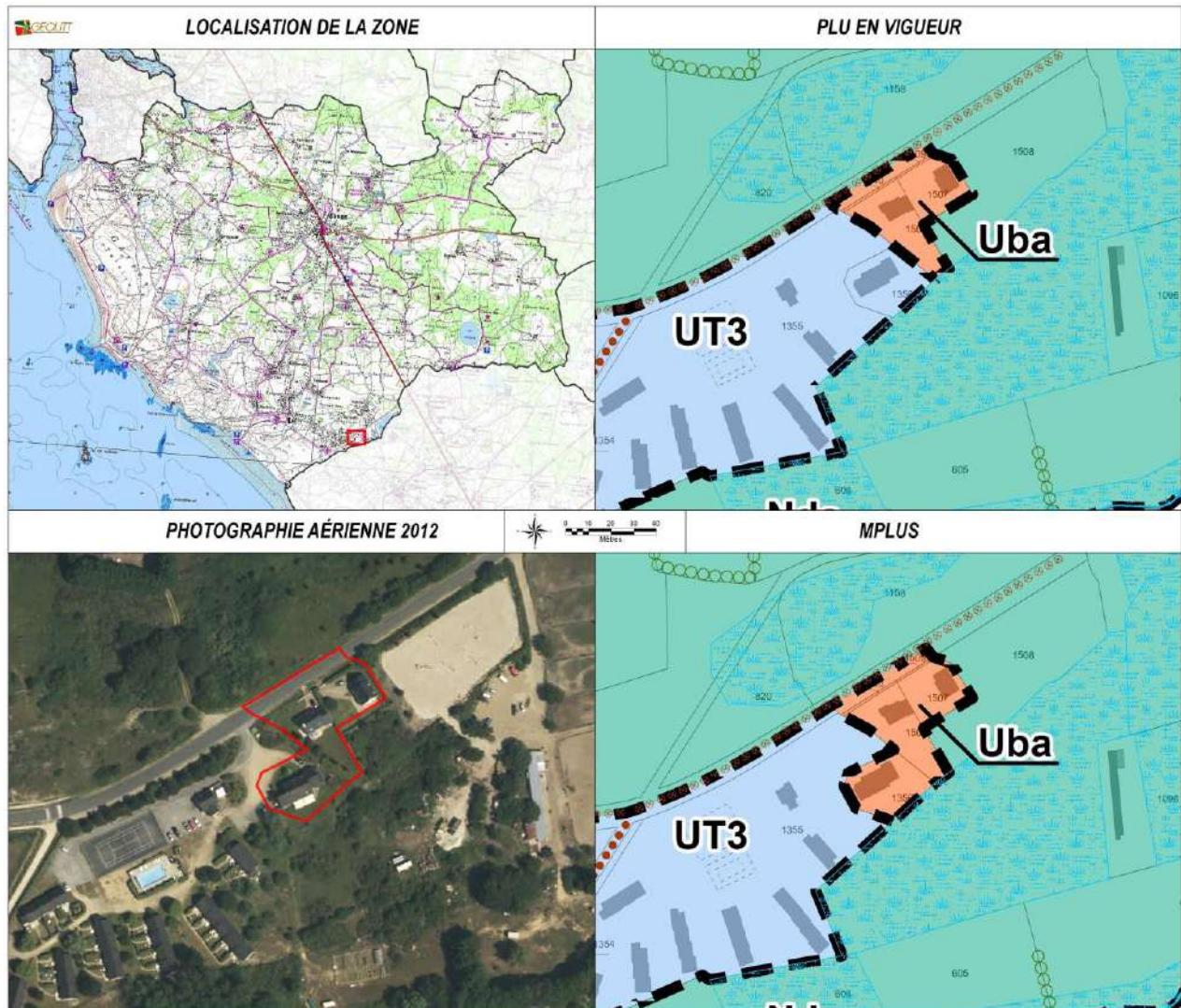
Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait du règlement graphique :

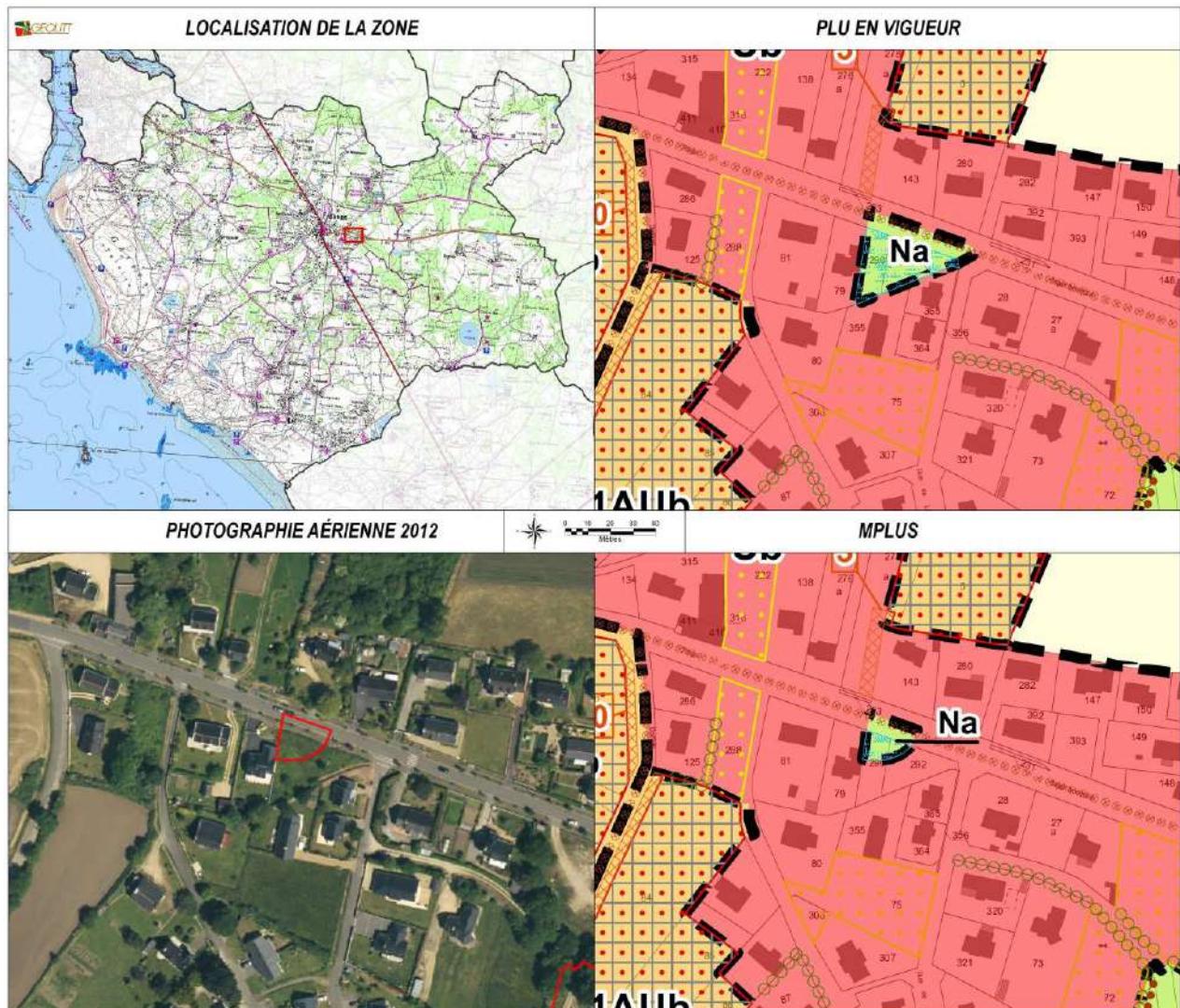
**Zonage de la parcelle H 1356 au règlement approuvé le 17 février 2017**



**Zonage des parcelles YC 290-293 au règlement approuvé le 17 février 2017**



Evolutions du règlement graphique :



## Evolution du tableau des surfaces

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/02/2018		
Zones	Ha	% de la superficie communale
Ua	2,0	
Uaa	3,1	
Ub	108,22	
Uba	83,90	
UE	8,3	
UE1	1,8	
Uic	4,7	
Uic	5,2	
UT1	11,7	
UT2	3,5	
UT3	7,48	
<b>TOTAL U</b>	<b>239,90</b>	<b>7,8%</b>
1AUb	20,4	
1AUB1	0,6	
1AUB2	3,5	
1AUba	0,3	
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>24,8</b>	<b>0,9</b>
2AUb	3,0	
2AUE	1,0	
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>28,9</b>	<b>0,9%</b>
Na	817,44	
Nds	725,7	
Ng	15,7	
Ni	0,7	
NL2	15,6	
NL3	23,5	
Nt1	0,2	
Nm (mer)	756,3	
<b>TOTAL N</b>	<b>1589,12</b>	<b>51,9%</b>
Aa	919,5	
Ab	287,2	
<b>TOTAL A</b>	<b>1206,7</b>	<b>39,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3064,6</b>	

Plan Local d'Urbanisme modifié		
Zones	Ha	% de la superficie communale
Ua	2,0	
Uaa	3,1	
Ub	108,31	
Uba	84,02	
UE	8,3	
UE1	1,8	
Uic	4,7	
Uic	5,2	
UT1	11,7	
UT2	3,5	
UT3	7,40	
<b>TOTAL U</b>	<b>240,03</b>	<b>7,8%</b>
1AUb	20,4	
1AUB1	0,6	
1AUB2	3,5	
1AUba	0,3	
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>24,8</b>	<b>0,9</b>
2AUb	3,0	
2AUE	1,0	
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>28,9</b>	<b>0,9%</b>
Na	817,36	
Nds	725,7	
Ng	15,7	
Ni	0,7	
NL2	15,6	
NL3	23,5	
Nt1	0,2	
Nm (mer)	756,3	
<b>TOTAL N</b>	<b>1589,09</b>	<b>51,9%</b>
Aa	919,5	
Ab	287,2	
<b>TOTAL A</b>	<b>1206,7</b>	<b>39,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3064,7</b>	

## 4. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

---

Les changements à apporter au PLU en vigueur concernent donc :

- **le règlement : Pièce écrite et graphique**

- et **le rapport de présentation**, où la procédure de modification simplifiée est justifiée.

Une partie consacrée à la modification simplifiée du PLU est intégrée à la fin du rapport de présentation, dans une nouvelle partie 10 consacrée aux modifications apportées au PLU depuis son entrée en vigueur.

Cette partie reprend la présente notice.

# **PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION**



## **COMMUNE D'ERDEVEN**

*Département du Morbihan*

### **Pièces de procédure**

*Pièces de l'enquête*

*Arrêté le : 29 avril 2016*

*Approuvé le : 17 février 2017*

*Rendu exécutoire le : 21 février 2017*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 octobre 2018*

*Rendue exécutoire le 13 octobre 2018*

*Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 juin 2019*

*Rendue exécutoire le 21 juin 2019*

*Modification n°1 approuvée le 14 septembre 2023*

Département du MORBIHAN  
Commune d'ERDEVEN

République Française

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**10 octobre 2016 - 16 novembre 2016**

**Révision du Plan d'Occupation des Sols valant**

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**1<sup>ère</sup> partie: RAPPORT**

**du Commissaire-Enquêteur**

## **Références:**

- Décision E16000240/35 du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 31 août 2016 portant désignation des commissaires- enquêteurs, titulaire et suppléant
- Délibération du Conseil Municipal d'ERDEVEN en date du 29 avril 2016 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme et le bilan de la concertation
- Arrêté municipal n°2016-72 du 14 septembre 2016 prescrivant la tenue d'une enquête publique environnementale, concernant la révision du POS valant PLU, du 10 octobre au 16 novembre 2016 inclus en Mairie de Erdeven
- Commissaires-enquêteurs: - titulaire: André QUINTRIC
- suppléant: Josiane GUILLAUME

## SOMMAIRE

### RAPPORT

-Présentation	p 1
-Sommaire	p 2
-1)La commune d'ERDEVEN	p 3
-2)Un besoin de clarification et de planification	p 4 et 5
-3)le projet de PLU présenté à l'enquête publique	p 6 à 16
-le PADD	p 10 à 14
-les OAP	p 14 à 16
-4)Le dossier soumis à enquête publique	p 16 et 17
-5)La concertation préalable	p 18 et 19
-6)Avis formulés dans le cadre de la consultation des PPA	p 19 à 28
-Avis de synthèse des services de l'Etat	p 24 à 26
-Avis de la MRAe	p 27 et 28
-7)L'enquête publique	p 28 à 49
-Organisation	p 28 à 31
-Déroulement	p 31 à 48
-analyse quantitative	p 31
-aspect qualitatif. Synthèse des observations	p 32 à 48
-constructibilité	p 33 à 38
-OAP	p 39
-emplacements réservés	p 40
-changements de destination	p 40 et 41
-campings	p 41
-zones humides et plans d'eau	p 41 et 42
-espaces boisés et haies bocagères	p 43 et 44
-PRL	p 44 à 47
-divers	p 47 et 48
-Clôture	p 49

## RAPPORT

### I. La commune d'ERDEVEN

Commune littorale du département du Morbihan, ERDEVEN se situe au sud-ouest du territoire, en bordure de mer entre Gâvres et Plouharnel, à proximité de la ria d'Étel qu'elle jouxte en partie estuariale.

Le long front de mer de 6km de plages est bordé de massifs dunaires conséquents et protégés.

Le territoire communal de 3064 hectares est structuré par la présence de cette vaste zone maritime ainsi que par deux grandes voies de communication qui se croisent dans l'agglomération centrale: la RD781 reliant Hennebont à Quiberon/Carnac et la RD105 reliant Etel à Auray.

Trois pôles secondaires importants existent dans les espaces proches du rivage. Qualifiés de villages pour deux d'entre eux selon la loi littoral, ils permettent donc certaines possibilités d'urbanisation: il s'agit de Loperhet et Kergouet-Kerhilio. Quant au secteur urbanisé de Croix-Izan- Pont Quenno- Keranroué, en continuité de l'agglomération voisine d'Etel, il permet une densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Cette commune littorale voit sa population, de près de 3500 habitants, multipliée par 5 en période estivale, témoignant ainsi de l'attractivité des lieux.

Il en fut de même de sa population globale dont la croissance a été forte depuis 1968, voire très forte depuis 1999, allant jusqu'à doubler en près de 40 ans.

Située entre les pôles d'emplois d'Auray/Vannes et de Lorient/Hennebont, à proximité des plages, ce territoire a séduit bon nombre de nouveaux résidents qui y trouvent d'heureuses raisons d'y élire domicile.

Il s'en est suivi un développement des commerces, de l'artisanat, des services et des hébergements à vocation touristique, sans toutefois d'atteinte excessive aux activités agricoles qui représentent encore, avec 16 exploitations, une réalité de 615 ha de surface agricole, soit environ 20% du territoire communal.

Cet essor démographique et la pression foncière qui l'accompagne, a conduit les élus à repenser les documents d'urbanisme en les adaptant aux réalités législatives et réglementaires actuelles.

## II. Un besoin de clarification et de planification

Par délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2015, et attendu que l'évolution du contexte réglementaire, notamment à travers la promulgation des lois ENE dites "Grenelle 2", "ALUR" (accès au logement et un urbanisme rénové), "LAAF" (loi pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt) ou encore la loi "Paysage", a engendré une approche plus environnementale de l'urbanisme.

Simultanément, les documents supra communaux produits par la Communauté de Communes ou le SCOT, se sont imposés au document d'urbanisme en vigueur.

La commune d'ERDEVEN a, dans ce contexte, décidé la révision de son POS, approuvé le 31 décembre 2001, valant élaboration du plan local d'urbanisme.

Dans le cadre de cette révision, la commune envisage de se fixer les objectifs suivants:

- développement maîtrisé de l'urbanisation
- modération de la consommation d'espace
- limitation de l'étalement urbain
- densification de l'urbanisation avec maîtrise des déplacements
- développement de la mixité sociale conformément aux objectifs du SCOT du Pays d'Auray et du PLH de la Communauté de communes de la Ria d'Etel
- maîtrise de l'urbanisation diffuse de plein air
- amélioration de la qualité du cadre de vie local (équipements, circulations douces, stationnement, énergies renouvelables, économies d'énergie, communications numériques)
- préservation des espaces agricoles, des espaces naturels, des coulées vertes, du patrimoine architectural ou traditionnel
- gestion et développement des activités économiques (zones artisanales et commerciales)

A cette fin, un diagnostic démographique et socio-économique ainsi qu'un état initial de l'environnement ont été réalisés.

Les thèmes suivants ont été abordés:

### -la population

- une croissance démographique significative surtout depuis une vingtaine d'années

- une commune résidentielle (+ 83% de 1968 à 2012)
- une population active qui a tendance à vieillir
- les activités économiques.

Elles se caractérisent par faible nombre d'entreprises locales et une proximité relative des pôles d'emplois que constituent AURAY/VANNES et LORIENT/HENNEBONT.

De ce fait la part d'actifs travaillant sur la commune est basse, hormis dans le tertiaire.

A noter, une offre satisfaisante en commerces et services avec trois zones d'activités artisanales et commerciales, ainsi qu'une importante activité touristique.

- l'habitat:

Un parc de logements en constante progression, surtout en résidences secondaires. Peu de vacants.

Un parc locatif important mais pas suffisamment de logements sociaux qui ne représentent que 4,5% des résidences principales.

- les équipements et infrastructures

Un bon niveau d'équipements et un réseau viaire conséquent.

- les grandes lignes de l'état initial de l'environnement

Un milieu physique à la topographie peu marquée et un réseau hydrographique peu ramifié et intermittent.

Une ressource en eau suffisante, de nombreuses zones humides, des espaces boisés conséquent mais un linéaire bocager lâche.

Des espaces naturels remarquables importants dont l'espace dunaire littoral.

Des sites archéologiques et un riche patrimoine architectural.

Risques, pollutions ou nuisances sont recensés dont celui d'inondation par remontée de nappe.

Ces données ont permis de définir des orientations et des objectifs consignés au "projet d'aménagement et de développement durables" (PADD) qui servira de trame conceptuelle au projet de PLU.

### **III. Le projet de PLU présenté à l'enquête publique**

Il répond aux différentes problématiques posées à travers le diagnostic établi à partir des données démographiques et socio-économiques ainsi que des composantes environnementales du territoire communal.

#### **3.1. État des lieux**

Je retiendrai, à travers le rapport de présentation préparé par le bureau d'études GEOLITT:

- un essor démographique, surtout depuis une vingtaine d'années, marque cette commune résidentielle de 3488 habitants (en 2012), située en bord de mer entre Vannes et Lorient et dépendant du canton de Quiberon, de la Communauté de Communes "Auray-Quiberon Terre Atlantique" et du SCOT du Pays d'Auray.

Il est toutefois à noter que cette population vieillit malgré un bon taux d'implantation de jeunes ménages, séduits par la qualité du cadre de vie.

En ce sens, ERDEVEN est une commune résidentielle attractive.

- De son passé elle a conservé de nombreux monuments mégalithiques, signe d'une occupation ancienne de ces dunes qui ont donné leur nom à la commune et qui s'étendent sur toute la côte depuis Gâvres jusqu'à Plouharnel.

- Des activités économiques variées, portées principalement par le commerce et les services, l'artisanat, le tourisme, l'agriculture même si cette dernière, avec 16 exploitations ne représente plus que 20% du territoire communal.

L'importance que revêt l'activité touristique conduit à veiller à la qualité des milieux naturels littoraux, la qualité paysagère, le respect de l'environnement, du patrimoine et des zones d'hébergement.

- A noter par ailleurs l'existence, à un bon niveau, d'équipements publics (enseignement, sports, culture et loisirs) mais une relative insuffisance de logements sociaux (4,2% du parc).

- Un réseau viaire conséquent, marqué par deux voies majeures qui se croisent au centre de l'agglomération:

  - la RD 781 qui relie Carnac à Lorient- la plus fréquentée.

  - la RD 105 qui relie Etel à Auray

Ces deux axes principaux sont complétés par de nombreuses voies "artérielles", irrigant le territoire communal, des périphéries au centre, ainsi que d'un réseau

dense de voies de desserte en direction des plages, des nombreux hameaux ou des secteurs urbanisés.

Cette dispersion du bâti et des pôles de vie conduit à une forte utilisation de la voiture ou autres engins motorisés, même si l'on constate un réseau parallèle important de voies douces, avec plus de 80 km de circuits.

Ces réseaux s'accompagnent d'une vingtaine d'aires de stationnement dont la nécessité se fait surtout sentir en période estivale.

- Une urbanisation développée, parfois de manière relativement anarchique, a toutefois permis de voir se constituer 4 pôles: l'agglomération centrale (le bourg), deux villages (Kerhilio-Kergouet et Loperhet), un vaste secteur urbanisé à l'ouest faisant partie de l'agglomération d'Etel.

Des hameaux se sont étoffés au fil du temps et une urbanisation s'est progressivement développée, surtout le long des voies de communication.

**Sur le plan environnemental**, le territoire communal est caractérisé par:

- un relief peu marqué, surtout vers la mer où il est orienté en pente douce selon un axe est-ouest.

Cette topographie "molle" favorise la multiplication des zones humides et d'un réseau hydrographique intermittent et perturbé en tête de bassin versant.

Elle complique, par exemple, l'écoulement des eaux pluviales et le réseau correspondant.

Un seul cours d'eau, le Poulbé, avec interruptions et étang, traverse le territoire communal; les deux autres marquent les limites est et ouest de la commune.

- Les nombreuses zones humides ont été inventoriées sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008, par Althis en mars 2012. Elles couvrent une superficie de 332,8 ha soit 10,9% du territoire communal et se situent en général aux abords des cours d'eau. Elles jouent un rôle majeur pour la qualité des eaux souterraines et de surface, la régularisation des niveaux et la stabilisation des sols.

#### **- La ressource en eau**

La commune d'EDEVEN dépend du SDAGE Loire-Bretagne et, en son sein, du SAGE "Golfe du Morbihan-Ria d'Etel", en cours d'élaboration au moment où se déroule la présente enquête publique.

Toutefois la phase de diagnostic a été validée le 17 février 2015 et le scénario tendanciel en novembre 2015.

Ce diagnostic a permis d'identifier les enjeux suivants:

- qualité des eaux, tant continentales que littorales; eaux souterraines; eaux de baignade; eaux conchyliques de la Ria d'Etel limitrophe.

Seul le ruisseau de Poumen dont la masse d'eau appartient au bassin versant de la Ria d'Étel, a fait l'objet d'un suivi par le SAGE.

Quant aux 8 km de linéaires côtiers, le bilan est établi par l'IFREMER. Ce littoral est concerné par des échouages d'algues vertes plus ou moins importants.

Cependant les eaux de baignade des trois plages existantes ont été créditées "d'excellente qualité" (page 53 du rapport de présentation)

- L'alimentation en eau potable est assurée par une retenue et des forages, tous situés hors du territoire communal.

- Pour ce qui concerne les eaux usées, la commune dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif. Elles sont traitées par la station d'épuration communautaire de Kernevé en Plouharnel, ne présentant ni de surcharge organique ou hydraulique.

Pour le reste le SPANC communautaire assure le contrôle des installations individuelles.

À noter que sur ce plan, des contraintes de surface ont été constatées en certains secteurs de la commune (le Lisse, Crucuno..., sols peu profonds ou humides)

- pour les eaux pluviales, une enquête distincte est ouverte en parallèle avec le PLU. Des désordres y ont été constatés en certains endroits (pages 58 et 59 du rapport de présentation).

#### **• les boisements**

Inventoriés en 2011, ils couvrent une superficie de 465,43 ha soit 15,2% du territoire communal. A part quelques plantations, ils résultent de l'enrichissement de terres agricoles difficilement exploitables.

Seuls quelques massifs forestiers de faible étendue sont disséminés sur le territoire (bois du Varques, de Coët er Lann, auquel s'ajoute le secteur situé entre Croix Cordier et le moulin du Narbon).

Ces bois sont complétés par un linéaire bocager lâche et déstructuré, lié au parcellaire agricole et à l'urbanisation dont la densité à l'hectare est inférieure à la moyenne départementale (43 ml/ha).

#### **• les milieux remarquables**

Le patrimoine naturel et paysager est de qualité; il est composé de:

- six ZNIEFF de type I, une ZNIEFF de type II et une ZNIEFF marine de type II sont répertoriées sur la commune: Er Varques-Saint Laurent, Er Varques- Curcuno, étang de Keraveon, dunes d'Erdeven, dunes de Penthievre, étang de Loperhet, littoral d'Erdeven et Plouharnel et fonds rocheux de la Ria d'Etel.

A cela s'ajoute le massif dunaire allant de Gâvres à Quiberon qui fait l'objet d'une "Opération Grand Site".

- deux sites Natura 2000, situés sur la frange littorale sur la base des directives "Oiseaux" et "habitats": la Ria d'Etel ainsi que le massif dunaire Gâvres-Quiberon et les zones humides associées vers Er Varques-Crucuno. Une grande partie de ces espaces est propriété du département.

#### **- les continuités écologiques**

La trame verte et bleue (page 84 et suivantes) avec des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité est particulièrement dense sur la commune d'Erdeven.

Elle est composée principalement par des vastes massifs dunaires et par de nombreux boisements, étangs et zones humides liées au chevelu hydrographique.

A noter toutefois que la RD 781 et le développement de l'urbanisation au cours des dernières années, constituent aujourd'hui autant d'obstacles à la trame, en particulier, verte.

#### **- le patrimoine mégalithique, archéologique et architectural.**

A signaler les alignements de Kerzerho qui rappellent ceux, voisins et célèbres de Carnac, ainsi que des monuments isolés sauvegardés dans une campagne qui recèle sans doute bien des vestiges. Ceci a justifié l'instauration, au règlement graphique, de zones de présomption de prescription archéologique.

#### **- les paysages**

Située au sein de l'unité paysagère de l'Armor morbihannais, la commune d'Erdeven se caractérise par les vastes espaces dunaires, les zones boisées, humides, agricoles, littorales et urbanisées.

Force est de constater le fort développement d'une urbanisation diffuse le long des voies de communication, comme entre le bourg et la mer, où la jonction est quasiment réalisée (bourg → Kerhillio).

En revanche les importants espaces dunaires ont été sauvegardés, conservant en grande partie leur état naturel.

### - pollutions, nuisances et risques

Dans les bases de données BASIAS, 13 sites sont inventoriés; en revanche aucun dans la base BASOL.

Aucune déchèterie n'est implantée sur le territoire communal. La plus proche est à Belz. (compétence communautaire); de même le traitement sélectif des déchets s'opère hors de la commune.

En terme de nuisances, seule la RD 781 est identifiée comme bruyante, conformément à l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003.

Sur le plan électromagnétique, deux antennes radioélectriques de plus de 5 watts sont recensées mais le niveau global d'exposition demeure faible par rapport aux valeurs-limites fixées par le décret du 3 mai 2002.

Quant aux risques naturels, les principaux concernent:

1) l'inondation, remontée de nappes pour laquelle la sensibilité est forte voire très forte selon un axe central allant du Nord-Ouest au Sud-Est, incluant le bourg et ses environs.

2) la submersion marine qui, quoique le relief s'y prête, n'est pas menaçante sauf ponctuellement sur le tronçon littoral du Nord-Ouest (Kerminihy) où des phénomènes d'érosion sont parfois constatés.

3) pour le reste, le feu demeure une préoccupation dans les secteurs de broussailles, pendant l'été.

A partir des diagnostics ci-dessus et de l'état initial du territoire communal, le Conseil Municipal a retenu des orientations d'urbanisme.

Celles-ci, tenant compte des réglementations actuelles et des règles supra communales en vigueur, ont été rassemblées dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fixant les objectifs poursuivis dans ce PLU.

### 3.2. Le Projet d'aménagement et de développement durable.

En référence au code de l'urbanisme, il prend en compte les enjeux découlant des analyses précédentes d'une part, mais aussi du contexte législatif et réglementaire en vigueur ainsi que des dispositions retenues par les organismes supra-communaux d'autre part, et se décline comme précisé ci-dessous suite aux délibérations du conseil municipal en dates des 3 avril, 29 juin et 16 décembre 2015.

#### Orientation 1: " les logements et l'accueil de nouveaux habitants"

Objectif 1.1. "Faire le choix d'une croissance soutenue mais maîtrisée de la population" à raison, selon le SCoT, d'un minimum de 20 logements/ha. La production annuelle de logements pourrait être de 62 logements /an pour une croissance moyenne de 1,3% de la population (+ 635 habitants sur 12 ans).

Objectif 1.2. "Affirmer la place prépondérante de l'agglomération comme pôle principal d'urbanisation" tout en renforçant les deux villages identifiés par le SCoT.

Objectif 1.3. "Hiérarchiser des densités de construction", avec renforcement du bourg-centre afin qu'il évolue en véritable centre-ville.

Objectif 1.4. "Prendre en compte la mixité sociale", jugée insuffisante, avec pour objectif de se rapprocher des 20% de LLS et de renforcer le pourcentage actuel de 5,2% de LLA.

Objectif 1.5. "Développer la mixité des formes urbaines", en veillant à ce qu'elles soient moins consommatrices d'espaces et plus marquées dans les secteurs proches du centre-ville et de ses équipements.

#### **Orientation 2 " réduction de la consommation foncière et limitation de l'étalement urbain"**

- Objectif 2.1. "Une gestion économe de l'espace"

La superficie moyenne des terrains constructibles s'établit à 500 m<sup>2</sup> y compris les 20% de voies et réseaux.

Selon le taux de croissance de 1,3% retenu, 62 logements par an seront nécessaires pour un total de surfaces constructibles de 37 ha sur 12 ans.

- Objectif 2.2. "Diminuer la consommation d'espaces et l'urbanisation linéaire"- minimum 30%- densifier la zone urbaine; identifier le tissu urbain disponible voire obsolète et réutilisable.

#### **Orientation 3 "évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat"**

- Objectif 3.1. "Un développement contenu des deux villages et du quartier Pont-Quenno/Croix Izan"

Un village important: Kergouët, comprenant Kerhillio, des quartiers de Lisveur, Kerberdery, Kergouët et du secteur situé le long du boulevard de l'Océan.

Un village de taille moyenne: Loperhet

Un secteur urbanisé: Croix Izan/ Pont Quenno

Mais le développement souhaité concerne l'agglomération centre et non pas ces entités où les extensions seront mesurées et la densification recherchée.

- Objectif 3.2. Quant à " Kéranroué, densification limitée sans aucune extension"
- Objectif 3.3. "Une évolution limitée des habitations existantes en zone agricole ou naturelle"

Possible sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Changements de destination possibles sur des bâtiments identifiés au règlement graphique (étoilés).

#### Orientation 4 – "Patrimoine bâti, qualité du cadre de vie et de paysage"

- Objectif 4.1. "Améliorer le cadre de vie et les équipements" notamment au bourg ( cœur de bourg, sports, petite enfance, associations, personnes âgées, nouveau cimetière) et à Kerhillio.
- Objectif 4.2. "Prendre en compte les entrées de ville" matérialisation, aspect paysager, sécurisation.
- Objectif 4.3. "Mettre en valeur le patrimoine bâti", riche et diversifié. Ce petit patrimoine sera protégé et identifié au titre de la loi Paysage.(permis de démolir, autorisation avant modification)
- Objectif 4.4. "Prendre en compte le grand paysage" Respect des vues et des perspectives (voir cônes de vue)

#### Orientation 5. "Activités artisanales, commerciales et de services"

- Objectif 5.1. "Les activités industrielles, artisanales et de services" La commune souhaite une extension modérée des deux zones d'activités existantes, à savoir celles de la Croix Cordier et de Penhouet
- Objectif 5.2. " Les activités commerciales" La commune souhaite densifier et renforcer la vocation commerciale de la zone de Penhouet, le long de la RD 781 tout en pérennisant la zone commerciale de Kerhillio.

Dans le même temps, il conviendra de préserver les cellules commerciales existantes au centre de l'agglomération.

- Objectif 5.3. "Une extension limitée des activités en zone A et N". Afin de permettre leur développement, la commune a identifié ces installations sous forme de STECAL (Kerandeur et Services techniques du Golf du St Laurent)

### Orientation 6 –"Activités agricoles et liées à la mer"

- Objectif 6.1. "Préserver l'activité agricole". Quoique fragilisée, elle demeure importante tant dans l'économie locale que sur le plan de la structuration paysagère.

L'urbanisation a été choisie en fonction du moindre impact.

- Objectif 6.2. "Activités liées aux cultures marines" Pas de site concerné sur ERDEVEN; seulement un souci de qualité des eaux.

### Orientation 7. "Activités touristiques et de loisirs"

- Objectif 7.1. "Activités liées à l'hébergement hôtelier de plein air". La commune souhaite accompagner les projets dans le respect des contraintes de la loi littoral. Pérenniser les sites isolés sans extension.

-Objectif 7.2. " Activités liées aux mégalithes, tourisme vert et patrimoine" en encourageant la réhabilitation du patrimoine bâti et l'accessibilité aux différents sites.

### Orientation 8. "Protection des éléments naturels"

- Objectif 8.1. " Prise en compte du caractère littoral de la commune" avec l'océan et la Ria d'Etel.

- les espaces littoraux sont identifiés comme "*espaces remarquables*"

- les espaces proches du rivage délimités

- les coupures d'urbanisation identifiées

- les boisements les plus significatifs classés en EBC

- Objectif 8.2. " Protection du patrimoine naturel" avec préservation de la trame végétale, des espaces Natura 2000 et ZNIEFF, et recensement du petit patrimoine bâti ou planté.

- Objectif 8.3. "Protection des vallons, de zones humides, de la ressource en eau et du risque d'inondation"

Un inventaire des zones humides a été réalisé et les données reportées au règlement graphique.

Sur le plan de l'urbanisation, raccordement au réseau collectif ou sur terrains aptes à l'assainissement individuel.

Un schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales accompagne le présent PLU.

Le risque de submersion marine est pris en compte même s'il y a très peu d'enjeu sur l'habitat.

- Objectif 8.4. "La trame verte et bleue et les continuités écologiques". Identifiée sur le plan communal à partir des données du SCoT du pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014, elle s'accompagne de coulées vertes urbaines.

#### Orientation 9. " Déplacements"

- Objectif 9.1. " Améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements " Liaisons douces prévues en zones urbaines et à prévoir dans les futures zones à urbaniser. Améliorer la circulation en centre ville.

- Objectif 9.2. " Mettre en œuvre un plan de déplacements doux à l'échelle communale "avec pour ambition de poursuivre le développement de chemins de déplacements doux multi-usages en utilisant le réseau des chemins creux.

Interconnecter ces chemins avec les circuits de randonnée.

#### Orientation 10. " Energie et développement du numérique"

- Objectif 10.1 " Energies renouvelables et réduction des GES" avec la filière bois, le photovoltaïque, covoiturage, bornes de recharges, mutualisation des stationnements.

- Objectif 10.2. "Déploiement des communications aménagées" en accompagnant la montée de l'ADSL et anticipant l'arrivée de la fibre optique.

### **3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation.**

Avec la loi GRENELLE 2, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire d'un projet de PLU.

Elles ont pour objet principal d'optimiser les ressources foncières et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles ont été élaborées sur la grande majorité des zones "A urbaniser" à court terme (1AUb), des zones d'équipements (1AUE), des zones d'activités (1AUi) et des activités de camping.

Mixité urbaine et mixité sociale y seront recherchées en lien avec le PLH communautaire. (atteindre 15% de logements en accession aidée par exemple).

Voies et accès apparaîtront, de même que les espaces publics, l'insertion paysagère, la qualité architecturale, la typologie et l'implantation du bâti, l'aspect environnemental.

Un certain nombre de principes à respecter sont alors détaillés au dossier, pages 6 à 9, du document dédié.

Ces aménagements s'opèreront en densification à partir de petites surfaces résiduelles ou interstitielles sur des secteurs à vocation d'habitat ou alors sur de plus vastes espaces, représentant à terme de nouveaux quartiers. De multiples espaces ont ainsi été recensés et reportés au règlement graphique, à trois niveaux: niveau 1, jaune 15 logements/ha; niveau 2, chamois, 20 logements/ha; niveau 3, rouge, 25 logements/ha.

Par delà l'émettement, sur les secteurs constructibles du territoire communal, des zones de niveau 1 et 2, le document d'urbanisme détaille, un à un, les secteurs OAP de niveau 3 (rouge), destinés à devenir de nouveaux quartiers, essentiellement dans l'agglomération-centre, avec pour objectif d'en faire un véritable centre ville.

Ces nouveaux quartiers se situent:

Zone 1. Rue du Manemeur- classée 1AUb - 0,56 ha

Zone 2. Rue Nationale- classée 1AUb - 1,66 ha

Zone 3. Rue du marché- classée 1AUb - 0,50 ha

Zone 4. Rue du Général de Gaulle- classée 1AUb - 0,70 ha

Zone 5. Rue de Kerlosquet – classée 1AUb – 0,80ha

Zone 6. Rue de la Poste – classée 1AUb – de 0,60 à 1,50 ha

Zone 7. Rue des Menhirs – classée 1AUb1 -1,20ha

Zone 8. Rue de Keravéon Nord – classée 1AUb – 0,90 ha

Zone 9. Rue de Keravéon Est – classée 1AUb – 1,15 ha

Zone 10. Rue de Keravéon Sud – classée 1AUb- 0,60 ha

Zone 11. Rue du Dolmen – classée 1 AUb- 2,70 ha

Zone 12. Rue des Pierres – classée 1AUb – 2,10 ha

Zone 13. Rue de la Plage – classée 1AUb – 0,60 ha

Zone 14. Rue de Kervazic – classée 1AUb – 0,80 ha

Zone 15. Route de Kergouet – classée 1AUb – 0,80 ha

Ces zones d'habitat sont complétées par des zones d'activités:

Zone 16. Penhouët- classée 1AUi – 2,20 ha

## Zone 17. Penhouët – classée 1 AUi – 1,20 ha

- Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont complétés par les règlements écrit et graphique.

## IV. Composition du dossier soumis à enquête publique.

### 4.1. Dossier principal PLU

- Rapport de présentation (312 pages)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD – 19 pages)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – 52 pages)
- Règlement écrit (148 pages)
- Règlement graphique comportant 3 planches:
  - plan de zonage n°1 – partie Ouest de la commune (1/5000<sup>ème</sup>)
  - plan de zonage n°2 – partie Est de la commune (1/5000<sup>ème</sup>)
  - plan de zonage n°3 – agglomération centrale- bourg (1/2500<sup>ème</sup>)

A ces planches s'ajoute un plan du territoire communal présentant les réservoirs biologiques et les corridors écologiques (continuités écologiques et trame verte et bleue).

- des annexes:
  - annexes sanitaires: note de présentation du réseau d'adduction d'eau, de l'assainissement collectif des eaux usées, de l'assainissement non collectif des eaux usées, de l'assainissement des eaux pluviales et du réseau de collecte des ordures ménagères.
  - annexe sanitaire: plan du réseau d'eau potable (1/7500<sup>ème</sup>)
  - annexe sanitaire: plan du réseau d'assainissement des eaux usées (1/7500<sup>ème</sup>)
  - annexe sanitaire: zonage pluvial- 3 planches: Ouest de la commune(1/5000<sup>ème</sup>); Est de la commune (1/5000<sup>ème</sup>) et bourg (1/2500<sup>ème</sup>)
- servitudes d'utilité publique:

A5 – canalisations publiques d'eau et d'assainissement

**AC1 – protection des monuments historiques**

**AR6 – abords des champs de tirs**

**13 – Protection des canalisations de gaz**

**14 – Protection des lignes électriques**

**PT2 – Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique**

**T7 – servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement**

Ces servitudes sont reportées sur trois planches, correspondant à l'Est et à l'Ouest du territoire communal (échelle 1/5000<sup>ème</sup>) et au bourg (1/2500<sup>ème</sup>)

- périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- périmètre à l'intérieur duquel il est possible de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation du droit du sol.
- bois et forêts relevant du droit forestier (plan format A3 d'une zone située à l'est de la commune)
- classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et plan de la bande d'isolement acoustique aux abords de la RD 781)
- des pièces administratives:
  - délibération du Conseil Municipal des 3 avril, 29 juin et 16 décembre 2015
  - délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2016
  - arrêté municipal n°2016-72 du 14 septembre 2016.

#### **4.2. Documents annexés**

- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe)
- Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Avis de synthèse des services de l'Etat dans le Morbihan

**4.3. A la demande du Commissaire-enquêteur un "Porter à connaissance" a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et un plan supplémentaire offrant**

une vision d'ensemble des dispositions envisagées sur la commune et un zonage matérialisé par des couleurs spécifiques à chacun d'eux.

Ces documents dans leur ensemble ont été présentés dans le hall de la Mairie, sur table avec chaise pour consultation et sur panneaux d'affichage pour les planches.

## V. Une concertation préalable

Ce projet résulte d'une élaboration progressive engagée il y a plusieurs années, sous l'autorité du Maire et de son Conseil Municipal, en étroite liaison avec les services de l'Etat.

La population communale a été associée et informée des orientations et objectifs poursuivis avant de prendre connaissance de la traduction graphique des propositions retenues.

Il en a été de même des Personnes Publiques associées à son élaboration.

Par délibération en date du 29 avril 2016 le Conseil Municipal d'ERDEVEN a dressé le bilan de cette concertation qui s'est déroulée de la manière suivante:

### 1) l'information de la population

- Affichage de la délibération portant prescription de la révision du POS valant élaboration du PLU
- Publication de cette délibération dans le journal "Ouest-France", "rubrique annonces légales", le 18 avril 2015
- Ouverture d'un onglet spécifique sur le site internet de la commune le 10 avril 2015. Informations régulièrement mises à jour.
- Publication au Bulletin Municipal n°s 73 et 74 (été 2015 et hiver 2015-2016)
- Une lettre d'information communale dédiée à ce sujet (avril 2015)
- Une exposition publique dans le hall de la Mairie (panneaux présentant le diagnostic communal, les orientations du PADD, les OAP et le règlement graphique) pendant la phase d'études.
- 21 articles, en rubrique locale de la presse quotidienne:
  - Ouest-France: 2015- 7/4, 15/5, 22/5, 11/6, 13/6, 17/6, 24/6, 2/7, 18/12
  - le Télégramme: 2015- 6/4, 6/5, 22/5, 11/6, 18/6, 19/6, 29/6, 30/6, 1/7, 18/12, 19/12, 6/2/16

## 2) les possibilités d'expression, d'échanges et de débat

- Un registre a été ouvert en Mairie et mis à la disposition du public tout au long de la procédure. 27 observations ponctuelles y ont été consignées.
- 14 lettres adressées au Maire
- 112 permanences tenues en Mairie par le Maire et le 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'urbanisme, au cours des 12 mois précédent l'arrêt du PLU
- l'ensemble des exploitants agricoles en activité ont été reçus individuellement par le 1<sup>er</sup> adjoint.
- 2 réunions publiques ouvertes à tous ont été organisées, les 20 mai 2015 et 3 février 2016, réunions annoncées par voie de presse locale (Ouest-France et Le Télégramme) et par affichage dans les lieux publics et les commerces.

A la 1<sup>ère</sup> réunion: 250 personnes- peu de questions.

A la 2<sup>ème</sup> réunion: de nouveau environ 250 personnes et une quinzaine de questions reprises dans la délibération du 29 avril 2016

- les demandes individuelles visant le classement de parcelles en zone constructible ont toutes été examinées (16 sur registre, 14 par lettre et 350 orales). Celles compatibles avec le PADD ont donné lieu à quelques modifications du projet.

Après avoir tiré le bilan de cette phase de concertation, le Conseil Municipal a, le 29 avril 2016, arrêté le projet de PLU qui, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, pourra désormais être transmis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées à son élaboration.(PPA)

## **VI. Avis formulés dans le cadre de la Consultation des services de l'Etat, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF, des communes riveraines et du Centre Régional de la Propriété Forestière**

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal, après avoir arrêté le projet de PLU; doit le soumettre "pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi, qu'à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (devenue CDPENAF), à la CDNPS, ainsi qu'à l'établissement public chargé du SCOT"

## **6.1. Avis des Personnes Publiques consultées**

### **6.1.1. Chambre d'Agriculture du Morbihan- lettre du 22 juillet 2016. Avis favorable**

La Chambre note au préalable que "*le PLU arrêté va globalement dans le sens de la protection de l'espace agricole comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan*".

Toutefois elle formule les remarques suivantes:

#### **1) Activité et espace agricole**

- faire figurer les périmètres sanitaires et le détail des bâtiments et aménagements des entreprises agricoles
- certaines omissions à combler (ex à St Germain)
- demande un complément du rendu du diagnostic agricole dans le rapport de présentation
- des parcelles pourraient être rajoutées en zonage A car potentiellement utilisables à cette fin (ex: secteur de Kergavat)
- règlement littéral de la zone A:
  - questions de terminologie à l'article A2.2 p.74
  - changements de destination des bâtiments identifiés: souhait de voir ajouter les critères de "*caractère architectural et patrimonial*" afin d'éviter les bâtiments à vocation économique.

#### **2) Gestion économe de l'espace**

La Chambre constate que le PLU "*donne un coup d'arrêt à la dispersion de l'habitat en campagne qui a fortement marqué la commune d'ERDEVEN ces 30 dernières années, l'urbanisation se limitant désormais au bourg, aux 2 villages et aux 2 secteurs urbanisés de densité significative*"

En revanche la zone 1AUi présente une extension relativement importante (4,27 ha sur les 9,9 existants)

#### **3) Consommation de l'espace et équilibre du territoire**

La Chambre note "*une protection renforcée de l'espace agricole*", "*une gestion plus économe du foncier*", "*l'arrêt de tout mitage*". L'économie réalisée est le résultat "*d'une mobilisation de la capacité résiduelle en forme urbaine*".

*"L'effort consenti est appréciable" mais la question des "limites de l'urbanisation et d'équilibre du territoire se poseront à l'avenir".*

#### **6.1.2. Chambre de Commerce et d'Industrie – Délégation d'Auray- Lettre du 1<sup>er</sup> juillet 2016 . Avis à connotation positive**

La CCI note avec satisfaction le fait de :

- conforter le commerce de centre bourg et de Kerhillio
- inscrire plus de 3 ha d'extension des zones de Penhouët et de la Croix Cordier

Trois observations ponctuelles toutefois:

- l'OAP 16 se rapporte à la Croix Cordier et non à Penhouët
- le zonage 2AUi (pages 56 à 68 du règlement) n'apparaît pas sur les planches graphiques
- revoir le stationnement minimum pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> en fonction des évolutions législatives qui prônent une réduction

#### **6.1.3. Syndicat mixte de la rivière d'Etel (SMRE)**

Les nombreuses observations du SMRE portent principalement sur la qualité des eaux et des milieux aquatiques, des bassins versants, des cours d'eau et zones humides.

Différentes thématiques sont abordées dans cette contribution de 8 pages:

- eaux pluviales (pages 1 à 3)
  - une remarque générale concerne le rôle du SMRE dans l'accompagnement de la commune
  - Plusieurs propositions, modifications et additifs au règlement sont présentés, allant de simples rectifications ponctuelles de termes à l'énoncé d'orientations, telles que la gestion des eaux pluviales (OAP par exemple) prioritairement à la parcelle par infiltration voire par rétention.
  - Intégrer la gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues...)

#### -Environnement et eau- milieux aquatiques p. 3 à 5

- Règlement: les HLL sont interdites en zones Ua et Uaa- pourquoi pas en Ub et Uba? Et pourquoi pas les RML?

- Rapport de présentation (p.48)- les suivis conduits sur le Poumen relèvent du SMRE (p.49)- l'état écologique du Poumen est considéré comme médiocre et non moyen.
- Suivent plusieurs demandes de rectifications du rapport de présentation.
- Souci de replacer le contexte et les enjeux sur Erdeven, eu égard au fait que la commune est en grande partie située sur le bassin versant de la ria d'Etel (élargi aux petits côtiers océaniques) – Il convient donc de se référer aux objectifs définis sur 2015 – 2019 pour le Bassin Versant de la ria d'Etel (voir p. 4 et 5) in "Projet territorial 2015-2019".

**- Phytosanitaire – pesticides (page 5)**

- Concernant les OAP, ajouter, p.6 (et non 7 comme indiqué sur la lettre du SMRE) – paragraphe 3.4, "*limiter le recours aux produits phytosanitaires*"

**- Zones humides – cours d'eau (pages 5 et 6)**

La lecture de cette contribution révèle un certain nombre d'écart entre différentes cartes, qu'elles soient du "zonage pluvial" ou du "zonage PLU".

Par ailleurs le SMRE rappelle que l'inventaire des zones humides, des plans d'eau et des cours d'eau a été réalisée sous sa maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une démarche de bassin versant. Le syndicat mixte souhaite que cela apparaisse au rapport de présentation.

A ce même rapport, page 199, les cours d'eau sont imperceptibles: les mettre plus en évidence.

**- Milieux naturels, bocages et éléments boisés ( page 7)**

Le SMRE propose quelques rectifications ponctuelles

- 1) règlement au chapitre 1 des articles A11, N11, NL11 et partiellement NL13
- 2) rapport de présentation p.66 (ajouter bactéries, virus) et pages 75 à 82 préciser les opérateurs locaux gestionnaires des deux sites NATURA 2000

**- Natura 2000 ( pages 7 et 8)**

Proposition de rectification au rapport de présentation p. 90 et de la page 280 à 290

**- Autres thématiques**

- Rapport de présentation p.295 – signification de Morlaix Communauté

- PADD: le futur cimetière: OAP? + ajout au paragraphe 10.2?

#### **6.1.4. Syndicat "Morbihan Energies" lettre du 29 juillet 2016- Pas de remarque particulière**

Les thématiques abordées dans les différentes parties du document du projet, relatives à l'énergie et à l'émission de gaz à effet de serre, n'appellent aucune remarque particulière.

#### **6.1.5. Région Bretagne lettre du 22 juillet 2016 Pas d'avis formulé à l'issue d'une réponse à caractère très général.**

#### **6.1.6. Département du Morbihan – Direction des routes- lettre du 5 juillet 2016 Aucune observation sur le projet**

#### **6.1.7. DDTM du Morbihan commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)- lettre du 4 avril 2016 (séance du 22 mars 2016) Avis favorable sous réserve de prendre en compte 24 ha de surfaces boisées supplémentaires et d'en retirer 4,60 ha.**

Ainsi il conviendrait de

- réintégrer des parcelles dont l'état boisé est avéré depuis plus de trente ans
- réintégrer des parcelles soumises à obligation de reconstitution de l'état boisé après coupe rase
- régulariser un défrichement non autorisé sur la parcelle ZC 96 du massif boisé classé de Lann Hourou avec remise en état boisé du site.
- retirer du classement le secteur de l'étang de Poulbé et le sud du hameau de Kerminihy (zones humides protégées) ainsi qu'une parcelle isolée, située entre deux parcelles agricoles, boisée depuis moins de trente ans.

A noter qu'une carte au 1/10000<sup>ème</sup>, jointe à la lettre, précise les situations évoquées dont la superficie s'élève au final à 19,4 ha, à réintégrer.

Avis favorable du service archéologie de la DRAC sous réserve du respect des règles concernant tous travaux de terrassement, toutes plantations, coupes de bois, débroussaillages ou débardages liés à l'entretien des massifs forestiers qui doivent être soumis, pour information, au service régional de l'archéologie.

Obligation aussi de déclarer toute découverte fortuite.

Avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) qui rappelle que 11 monuments historiques et 8 sites mégalithiques sont recensés sur la commune. Il souligne également le respect des règles ci-dessus énoncées par la DRAC.

#### 6.1.8 CDPENAF du Morbihan lettre du 16 septembre 2016

Avis favorable au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme

Avis favorable au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (extensions ou annexes de bâtiments d'habitation en zones A ou N)

Avis favorable au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pour le deux STECAL zonés en Ni

#### 6.2. Avis de synthèse des services de l'Etat- Préfet du Morbihan- lettre du 23 août 2016

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessous.

Le Préfet du Morbihan souligne d'emblée "*la modération de consommation d'espace*" par rapport à la dernière décennie et "*l'effort réalisé en matière de densification*". De 67 ha, on est passé à 37 ha, dont la moitié en réinvestissement urbain en vue de réaliser 67 logements par an au cours des 12 prochaines années (total de 740 logements)

Le projet appelle toutefois les observations suivantes:

##### - 6.2.1. observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document

###### a) loi littoral

- coupures d'urbanisation à élargir dans leur représentation graphique et à zoner Ab (conformité au SCOT)

- extensions d'urbanisation interdites à Kéranroué-Tehuen et mesurées (uniquement sur constructions existantes) dans les secteurs Ni de Kerandeur et de St-Laurent

- espaces proches du rivage – périmètre à revoir sur le secteur situé entre St-Germain et Kerbosse

- bande des 100 mètres – le règlement des zones Nds et NL3 devra être complété pour préciser l'interdiction, hors espace urbanisé, de constructions, extensions, installations ou changements de destination. (voir texte proposé)

- sites et paysages remarquables- Le projet présente un périmètre Nds réduit par rapport au plan notifié le 24 décembre 1998.

C'est le cas du camping municipal de Kerhillio qui a reçu une autorisation de classement mais pas d'urbanisme, mais aussi des secteurs de Kerminihy (Aa) et de Kerouriec (Na).

Le PLU doit impérativement maintenir ces espaces en Nds

- Espaces boisés classés- L'inclusion de la parcelle ZC 96 en zone EBC, demandée par la CNDPS le 22 mars 2016, devra être réalisé.

- Les campings. Aucune extension pour des campings ne se trouvant pas en continuité d'un village ou d'une agglomération.

Les secteurs des Sept Saints, Kerourin et Kerzerho, zonés UT1 constituent des zones d'urbanisation diffuse dans lesquelles aucune construction ne saurait être autorisée; le règlement devra le préciser.

#### **b) Prévention des milieux**

- Cours d'eau et zones humides, sont tramés sur le règlement graphique mais devraient également faire l'objet d'un zonage spécifique.

- Adduction d'eau Constatant une légère augmentation de la consommation d'eau potable entre 20113 et 2014, il devra être justifié de l'adéquation entre la ressource disponible, les équipements existants, les éventuels aménagements envisagés et les besoins futurs prévisibles au terme du PLU.

c) Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Le périmètre des zones citées sera revu sur la base de l'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-020 du 16 avril 2015

#### **6.2.2. Observations concernant la cohérence du document**

##### **a) Prise en compte de la loi littoral**

- Extension d'urbanisation. La légende du zonage Uba, faisant référence au terme de "village" pour le secteur de Keranroué – Tehuen, doit être revue.

Par ailleurs, au PADD (intitulé de l'orientation n°3), l'expression "secteur d'urbanisation" apparaît plus adaptée que celle "d'écart" qui s'apparente à celle de hameau.

- Sites et paysages remarquables. Le règlement graphique fait apparaître un zonage Nm mais les dispositions relatives à cette zone ne figurent ni au rapport de présentation ni au règlement écrit. A compléter.

**b) Politique de l'habitat et mixité sociale.** Au terme du PLU, en 2027, le gain de population est estimé à 635 habitants. Ceci conduira à 740 logements nouveaux, donc à 61,7/an.

Les objectifs du PLH sont de 70 logements par an sur 6 ans et il conviendrait de s'en rapprocher.

#### c) Préservation des milieux

- La trame verte et bleue. La méthodologie n'est pas explicitée; les points de rupture, les corridors ne sont pas étudiés et la déstructuration du bocage pas reprise dans la TVB

- Assainissement collectif des eaux usées. Cela sera possible, par la station de Plouharnel, même au terme de ce PLU mais qu'en est-il des développements communaux à Belz, Etel et Plouharnel, concernés par le même dispositif de traitement. Par ailleurs, le volume d'eaux parasites rentrant dans la station étant, à certaines périodes, de 80%, des travaux de réhabilitation du réseau semblent indispensables.

- Assainissement non collectif des eaux usées. Suivi assuré par AQTA.

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue en secteurs non desservis par le réseau collectif mais ne sera-t-il pas nécessaire d'étendre ce réseau à des parcelles urbanisables dont les sols ne sont pas aptes à l'assainissement individuel?

L'article 4 du règlement écrit pourrait le préciser.

- Assainissement des eaux pluviales. Nombreux dysfonctionnements constatés pour une pluie décennale. Gestion à la zone ou à la parcelle.

#### d) Prise en compte des risques

- Les risques naturels. Le tableau inséré au Porter à Connaissance (p.109-110) pourra être intégré au rapport de présentation

**e) Prise en compte du développement durable.** Si les orientations du PADD, des OAP et du règlement vont dans le bon sens pour ce qui concerne les déplacements et l'énergie, les mesures envisagées au PLU ne sont pas suffisamment opérationnelles en raison de leur faible niveau prescriptif.

#### f) Autres observations

- Les emplacements réservés. La création d'un nouveau cimetière paysager est liée aux conclusions d'une étude hydrogéologique préalable (aptitude des sols).

- Les servitudes d'utilité publique . Plans et liste jointes seront substitués à ceux du dossier.
- Numérisation des documents d'urbanisme . Obligation de mise en ligne des documents d'urbanisme après révision ou élaboration. Possible dès à présent.

A noter également la prise en compte, pour une bonne correction du document d'urbanisme, de l'annexe "lisibilité".

### **6.3. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne –lettre du 29 septembre 2016.**

#### **Avis de synthèse:**

Le projet témoigne d'une bonne appréhension des enjeux liés à la réduction de la consommation d'espaces et à la densification des espaces urbains.

Cependant, elle recommande:

- de consolider le diagnostic environnemental en tenant compte du réchauffement climatique et de l'impact des populations en période estivale.
- de compléter l'analyse de la trame verte et bleue.
- de renforcer la cohérence externe du projet en matière d'eau et d'énergie.
- d'évaluer au point de vue de leur efficacité environnementale, les dispositions prises en matière de gestion des eaux pluviales.
- de maintenir intégralement le massif dunaire au sein des espaces remarquables du littoral.

#### **Avis détaillé:**

Concernant la qualité du dossier, l'Ae souligne que le rapport de présentation est soigné, illustré ... en un mot lisible.

Toutefois le résumé non technique gagnerait à être placé au début du document et les planches graphiques ouvertes sur les secteurs voisins des communes limitrophes.

Sur le plan de l'analyse:

- bonne appréhension des enjeux liés à la réduction et consommation d'espaces et de l'étalement urbain.
- actualiser les données démographiques pour le scénario de croissance.

- mieux traduire les principes d'intégration paysagère dans les OAP.
- mieux démontrer la cohérence du projet avec les dispositions du SDAGE ou du PCET du Morbihan.
- détailler, pour chaque zone ouverte à l'urbanisation, les principaux impacts qu'elle induit sur l'environnement.
- préciser si la station d'épuration intercommunale de Plouharnel est en capacité de recevoir à terme et simultanément, les effluents des autres communes concernées. Voir également la qualité du réseau de collecte (eaux parasites parfois en pourcentage important).
- évaluer l'impact de la sur fréquentation temporaire sur les espaces dunaires Natura 2000 (en particulier en période d'ouverture des campings et d'afflux touristique estival).
- consolider la trame verte et bleue; un zonage N serait plus approprié dans l'objectif de préservation des éléments de cette trame.
- maintenir l'ensemble du massif dunaire en zone Nds – y compris le camping de Kerhillio, dont "*l'activité n'est pas cohérente avec le diagnostic établi dans le rapport*".
- sur le plan de la transition énergétique, des mesures positives ont été prises pour limiter les déplacements et développer les cheminements doux.

Cela étant le projet de PLU adopte souvent une posture plus incitative (PADD entre autres) que prescriptive (OPA et règlement). L'Ae suggère d'élargir et de concrétiser ces orientations par la définition des moyens à mettre en œuvre.

- en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales il conviendrait d'évaluer les mesures envisagées, de démontrer le degré d'infiltration sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et le dimensionnement des ouvrages de régulation
- quant aux remontées de nappe, jugées "fort à très fort", y compris sur de futures zones à urbaniser, elles n'ont pas été évaluées.

L'Ae recommande de le faire et d'indiquer les mesures permettant de les éviter ou de les réduire.

## VII L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 7.1. Organisation

#### 7.1.1. Préparation

Dès ma désignation je me suis entretenu par téléphone avec le Directeur Général des Services de la Mairie d'ERDEVEN et, après une brève présentation des enjeux, nous sommes convenus d'une rencontre en Mairie le vendredi 9 septembre 2016 avec pour objectif de fixer les modalités d'organisation de l'enquête publique (dates de l'enquête, nombre et dates prévisionnelles des permanences du CE, arrêté et avis d'enquête, publicité à prévoir. . .). un contact a également été établi avec la CE suppléante pour avis quant à la période et aux dates de permanences.

Une seconde rencontre a été fixée au lundi 26 septembre 2016 à 10h.

Elle s'est déroulée comme suit:

- de 10h à 12h30 puis de 13h45 à 14h30: Présentation par le Maire du projet de PLU – principales caractéristiques en liaison avec le PADD.

- de 14h45 à 17h45, approche commentée du territoire communal sous la conduite de l'adjoint chargé de l'urbanisme. Visite de certains lieux et première approche de l'affichage sur site.

À cette occasion je vise le dossier complet qui sera mis à la disposition du public et paraphe le registre d'enquête. Un exemplaire papier m'est destiné et une version numérique sera adressée par voie électronique à la CE suppléante.

Je fais également le point sur l'affichage et constate que l'affiche prévue ne répond pas pleinement aux termes de l'arrêté du 24 avril 2012 (taille des lettres du titre "Avis d'enquête publique"); je demande qu'elles soient réimprimées conformément au texte et réimplantées dans les meilleurs délais en différents endroits du territoire communal, ce qui fut fait sur le champ.

Le Commissaire-enquêteur a, par la suite, étudié le projet de manière plus approfondie, ses annexes et les avis émis par les PPA, le Préfet et la MRAe (dont les conclusions m'ont été transmises après réception en Mairie, tout début octobre 2016).

### **7.1.2. Période d'enquête et permanences**

Comme indiqué ci-dessus, les dates de l'enquête publique ainsi que le nombre et les dates de permanences ont été arrêtés par le Maire d'Erdeven, suite à nos échanges du 9 septembre 2016 et après avis conforme fourni le soir même par Mme la CE suppléante.

Ces informations ont été officialisées par arrêté municipal n° 2016-72 en date du 14 septembre 2016.

L'enquête publique s'est ainsi déroulée sur une durée de 36 jours consécutifs, du lundi 10 octobre 2016 à 9h au mercredi 16 novembre 2016 à 17h en Mairie d'Erdeven (Morbihan)

Un dossier dont le contenu est détaillé ci-dessus – chapitre IV –, ainsi qu'un registre dûment coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, destiné à recueillir les observations du public, ont été mis à la disposition du public, en Mairie d'Erdeven pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture.

Quinze permanences ont été prévues et assurées en Mairie par le Commissaire-enquêteur aux dates et heures ci-après:

- mardi 11 octobre 2016	9h- 12h
- vendredi 14 octobre 2016	14h- 17h
- mardi 18 octobre 2016	9h-12h
- jeudi 20 octobre 2016	14h -17h
- lundi 24 octobre 2016	9h – 12 h
- jeudi 27 octobre 2016	14h – 17 h
- lundi 31 octobre 2016	9h – 12h et 14h – 17h
- mercredi 2 novembre 2016	14h – 17 h
- mardi 8 novembre 2016	9h – 12h et 14h – 17h
- samedi 12 novembre 2016	9h – 12h
- lundi 14 novembre 2016	14h – 17h
- mercredi 16 novembre 2016	9h – 12h et 14h – 17h

Ces permanences se sont tenues dans un bureau aisément accessible du rez-de-chaussée de la Mairie, l'accueil des personnes se faisant dans le hall de la Mairie où étaient déposé le dossier et affichées les 3 planches présentant le parcellaire et les zonages, auxquelles s'est ajoutée à la demande du CE une planche synoptique en couleur du territoire communal dans son ensemble.

#### 7.1.3. Information du public

Elle s'est faite:

- par voie de presse, sous la forme de deux parutions officielles publiées en rubrique "Annonces Légales" de deux journaux diffusés dans le département, dans les formes et délais réglementaires

1<sup>ère</sup> parution: Ouest-France et le Télégramme du 23 septembre 2016

2<sup>ème</sup> parution: Ouest-France et le Télégramme du 11 octobre 2016

- par voie de presse, en rubrique locale "Auray et son pays" du journal Ouest-France du 18 novembre 2016, ainsi qu'en rubrique locale "Erdeven" du Télégramme daté du 15 novembre 2016.

- par la voie du bulletin municipal n°75 page 14 daté de l'été 2016

- par inscription sur le site internet de la commune, dossier en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site <http://www.erdeven.fr>

- par inscription sur le panneau lumineux d'information installé, place de la Mairie
- par voie d'affichage (affiches de couleur jaune, format A2 conformes à l'arrêté du 24 avril 2012) en Mairie, panneau d'affichage extérieur + hall d'accueil) ainsi que sur l'ensemble du territoire communal en 26 endroits distincts. L'affichage a également été réalisé au sein de l'agglomération dans les commerces et services en 22 points différents du bourg, ainsi que dans la ZAC de Kerhillio en 4 lieux distincts.

Au total 51 points d'affichage, ainsi qu'en témoignent le certificat d'affichage établi par le Maire de la commune le 16 novembre 2016 et le procès-verbal établi par Christel Sannier-Clochard, Gardien de Police Municipale, assorti de 26 photos, faisant foi.

## **7.2. Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête ouverte le lundi 10 octobre 2016 à 9 h s'est déroulée dans le calme et un très bon rapport d'échanges avec le public, malgré l'affluence et les délais d'attente que cela génère.

Malgré tout, chaque intervenant a pu être entendu et eu tout loisir de s'exprimer, de faire part de ses observations voire de ses incompréhensions.

Pour chacun, le commissaire-enquêteur, au cours des 55 heures de permanences réalisées, a pris le temps de l'accueil, de l'écoute et de l'explication dans l'intérêt bien compris du public.

Il a ensuite invité les intervenants à rédiger leurs contributions sur le registre ou, à leur convenance, par lettre ou mail.

Pendant toute la durée de l'enquête les planches graphiques, le dossier, le porter à connaissance et le registre ont été à la disposition du public dans le hall d'accueil de la Mairie.

### **7.2.1. Analyse quantitative**

Pendant cette enquête qui s'est déroulée sur 38 jours consécutifs et achevée le mercredi 16 novembre 2016 à 17h, le commissaire-enquêteur a accordé 134 audiences et reçu 240 personnes.

Il a, au cours de ses permanences, noté:

180 observations orales  
et enregistré 150 observations écrites,

dont 81 inscrites directement sur le registre et codées de R1 à R81, ainsi que 69 lettres ou mails, référencées de L1 à L69.

A noter que 6 courriers ou courriels, parvenus après la clôture de l'enquête prononcée à l'heure fixée, à savoir le mercredi 16 novembre 2016 à 17 heures, n'ayant pu être portés à la connaissance du public, n'ont pu être exploités par le commissaire-enquêteur. Ils sont néanmoins rassemblés et conservés pour mémoire en fin du registre (il s'agit des courriers de M. et Mme Thépaut- courriel parvenu le 16 novembre 2016 à 21h42, de M. et Mme GIEUX et de l'Association "zone de loisirs de Kervazic", parvenus le 17 novembre 2016, de M. Berger Noël et de M. Fontaine dont la lettre et le courriel sont parvenus le 18 novembre 2016, de Mme Le Guennec Jeanne dont la lettre est parvenue en Mairie le 24 novembre 2016 .

Parmi les associations qui se sont manifestées, j'ai relevé:

- " les Amis des Chemins de Ronde"
- "zone de loisirs de Kervazic"
- "Propriétaires Caravaniers sur parcelle privée d'Erdeven"

**- 7.2.2. De l'analyse de ces contributions orales et écrites il a été possible de dégager la synthèse suivante:**

~ Thématiques soulevées:

- observations générales sur le projet de PLU
- loi littoral - loi ALUR
- constructibilité (modification du zonage vers U)
- modification du zonage vers A ou N
- OAP
- Parcs résidentiels de loisirs
- emplacements réservés
- changement de destination de bâtiments
- zones humides
- gestions des eaux pluviales
- espaces boisés et éléments du paysage
- bâtiments de qualité
- points de règlement
- le petit patrimoine architectural

**1) Observations générales sur le projet de PLU**

Il y en a eu très peu et la quasi-totalité des intervenants se sont montrés préoccupés par la situation et l'avenir de leurs biens. Les réclamations ont donc été pour l'essentiel le fait de particuliers soucieux de la préservation de leurs intérêts personnels.

Toutefois j'ai enregistré le fait que , au nom des "Amis des Chemins de Ronde" (L 68), Mme ECHARD s'est félicitée de voir dorénavant la commune d'Erdeven "préserver son territoire d'une pression foncière destructrice des paysages et des espaces naturels" notamment près du rivage, même si elle estime que "67 logements par an" constitue encore un objectif trop ambitieux alors que "les zones constructibles sont réduites en nombre et en surface".

Elle ajoute que "tout en étant favorable à la densification" elle souhaite que tout soit mis en œuvre pour que cela soit une réussite.

Ce sentiment n'est pas partagé par M. NABAT Léon (R 80) qui, en sa qualité d'ancien maire et à titre personnel, estime qu'il reste encore de la place pour construire, sans préjudice pour la commune, et souhaite que "les zones constructibles au POS" le demeurent, sans considération des directives nationales.

M BELLEGO (R 69) ne va pas jusque là, mais regrette que "les jeunes aux revenus modestes ne peuvent plus s'installer à Erdeven" et que leurs aînés, dans bien des cas ne peuvent plus céder une partie de leurs biens (naguère constructibles) à leurs enfants, afin qu'ils s'y installent.

## 2) Loi littoral – loi ALUR

Ces dispositions législatives me sont apparues comme bien connues des intervenants même s'ils regrettent certaines des mesures contraignantes qu'elles génèrent.

De ce fait, les temps d'explication ont pu être réduits et le dialogue facilité sur ces questions.

Toutefois, la question de la densification en "dent creuse" au sein des hameaux, sur des parcelles non exploitables au plan agricole, demeure pour la plupart incompréhensible, voire aberrante.

D'aucuns considèrent que leur constructibilité éviterait une consommation d'espace ailleurs, là où justement les terres seraient exploitables, en extension d'agglomération par exemple.

En revanche, la non extension des hameaux est bien comprise, même si elle n'est pas toujours facilement acceptée.

Pour le reste, seuls les périmètres des villages reconnus (Kerhillio-Kergouët et Loperhet) ont été parfois contestés. Pourquoi pas un élargissement à Loperhet et une intégration de Kergrosse au village de Kerhillio.

Il a aussi été question des espaces remarquables, classées Nds, et couvrant largement toute la frange littorale sur plusieurs centaines de mètres sous la forme d'un vaste espace dunaire dit "de GAVRES à PLOUHARNEL, classé Natura 2000 et peut-être en voie de devenir "Grand Site de France". Chacun s'accorde à en reconnaître la richesse et la nécessaire préservation, sauf cas particuliers (intérêts personnels).

A ce sujet l'existence – entre autres – du camping municipal a été citée à plusieurs reprises et, la plupart du temps, regrettée. Il en a été de même de toute autre utilisation, même temporaire, du sol en ces lieux protégés.

### 3) Constructibilité – demandes de classement en zone U

Ce chapitre comprend toutes les demandes de révision du classement de certaines parcelles. Pour l'essentiel, il s'agit de réclamer leur constructibilité. Ces demandes sont classées en fonction des trois planches du règlement graphique et, à l'intérieur de chacune, par lieu-dit.

Elles sont codées de R1 à R81 pour celles qui sont directement inscrites sur le registre et de L1 à L69 pour les courriers ou mails annexés au registre. Quant à "oral", il désigne une intervention uniquement orale et sans écrit d'accompagnement.

#### **2.1.- planche 1- partie ouest de la commune**

<b>Kerminihy - R 18 - LE MENE Martine</b>	- parcellle ZV 396 - classée Aa
- oral - STEPHAN Jean-Michel	- parcellle ZT 158 - insérée dans Na
- oral - NICOLAS Yvette	- parcellle M 170 - classée Na
<b>Kerdelam - R 35 - COLLIN Irène</b>	- parcellle ZT 86 - vœu U, à défaut,
pouvoir y laisser une caravane	
<b>Keranroué - oral - LE GALL René</b>	- parcellle M 6 - classée Na. demande un agrandissement de la partie constructible en zone Uba
- oral - LE MOING Jean-Claude	- parcellle M 22 - classée Na. Pas d'accès _statu quo; et pourtant ils y viennent avec leur caravane.
- L 22 - GUILLAS-LE COZ Patricia	- parcellle M 1037 - classée Na. Les propriétaires s'interrogent: ce terrain, issu d'un partage familial, était constructible en continuité de la zone U et un permis de construire a été délivré début 2016. Selon la réponse faite, ils sont disposés à céder à la collectivité l'emplacement réservé n°23.
- L23 - LE BERRIGAUD Joseph	- parcellle M 1192 - à Tehuen
- R 36 - AMICEL Gérard	- parcellle M 19 attenante à la maison, rue de la Petite Falaise, classée Na
-R 43 - LE GALL René	- parcellle M 6, demande d'extension de la zone Uba

<b>Kerlosquet</b>	- R 15 - LE CORVEC -R 16 - OUWEHAND	- parcelle ZW 199 - parcelle ZW 66	-
<b>Kerhillio</b>	- R 20+L 13 – DELTOUR Pierre considère que le TA de Rennes a statué en 2011 sur la constructibilité. Actuellement cette parcelle est classée Nds.	- parcelle I 918 - vœu Ubb. II	
	- R 26 - Consorts GUILLEMOT - L 7+ L 8 – LE MENTEC Rémy ZAC de Kerhillio – vœu U	- parcelle I 417 - parcelle H 947	- classée Na. - classée Nds, en
	- L 20 - MALLET-RODRIGUEZ Vœu U pour parties compatibles avec la construction	- parcelles I 444 et ZP 134 – classées Nds.	
<b>Kerfournic</b>	- R 62 -LE CHAPELAIN Bernard	- parcelle ZY 88	- classée Aa
<b>Kerbosse</b>	- L 45-R 68 -L56 -FRANCOIS Anne-Marie	- parcelle ZV 424	- classée Na au coeur de zones A et N
<b>Kerjoyeux</b>	- L 46+R 67- LE FLOCH Alain-Yves classée Na – reclasser cette petite pointe nord de la parcelle en Uba.	- parcelles I 746 – classée Uba et I 745	
	- R 74 - DANIEL Arthur, David, Myriam et Léon – parcelles ZR 74 et I 1017. Vaste parcelle agricole classée Aa et située entre le ruisseau et la zone humide qui l'accompagne et la zone urbanisée. Vœu U en tout ou partie		
<b>Kergavat</b>	- L 43 - LANTZ Ségolène - oral - LE BLE Anne-Marie et Marie-France	- parcelles ZT 107 et 108 situées au sein de zones A et N mais jouxtant le hameau - vœu U - parcelle ZS 303	- classée Na en limite du hameau
<b>Kerascoet</b>	- oral - GUYONVARCH Jean-Pierre - oral - CADUDAL Françoise construire accordé en novembre 2015	- parcelle ZX 48 - parcelle ZV 322 - parcelle ZS 72	- classée Aa - permis de - classées Aa
<b>Kerouriec</b>	- R 19 - LE FORMAL - R 37 - GUEGAN Albert - oral - STEPHAN Jean-Michel	- parcelle ZS 43 - parcelle ZR 238 - parcelle ZS 229	- classée Aa - classée Aa - classé Aa
<b>Lisveur</b>	- R 21 - GUEZEL Julien - R 65 - GUEZEL Pierre vœu de voir constructible une partie au nord de la parcelle - R 79 - CHAPDELAINE Laurent	- parcelle ZP 43 - parcelle ZP 41 - parcelle ZP 94	- classée Aa. - classée Aa; - classée Aa
<b>Le Narbon</b>	- R 27+ L 67 - LE CROM Jean-Luc Vœu: retrouver la zone U existant au POS et souligner les inégalités de traitement entre voisins. Cette demande est appuyée par le cabinet d'avocats "Beauvois Picard" - lettre (L 67)	- parcelle ZR 53	- classée Na.
<b>Pont-Quenno- Croix-Izan</b>	- L 5 -R 28 – Consorts MALLET	- parcelle ZA 97	classée Na

- R 66 - MARQUES-CERQUEIRA Patricia - parcelle B 691 zone humide pour l'essentiel- classée Na – vœu U
- L 23 - LE BERRIGAUD Joseph - parcelle ZA 251 classée Na
- L 27 - LE SQUER Roger - parcelle ZA 22- une partie (petit triangle) est classée Na ce qui ne permet pas de réaliser 2 lots - vœu: classer cette portion d'environ 300m<sup>2</sup> en Uba

**Saint Germain** - R 40 MADEC Michel parcelle ZV 99 demande de relier les zones urbanisées de Pont Quenno et de Croix Izan

- Kerlavart**
- R 39 - famille BELZ (de Kerjosselin) - parcelles ZV 291 + Er Varquez ...117 rue Croix Cordier –vœu U
  - oral - LE PORT Anne-Marie - parcelle ZV 291 classée Aa –vœu U (au nom de Belz Marie de Kerjosselin)

#### Tenat er Parqueu

- L 19-R 29 – Consorts MALLET - parcelles ZR 15 et 20 – classées Na- (Le Pavec/Mallet) vœu Uba

#### Toul an Pry

- L 19 R 29 – Consorts MALLET (Le Pavec/Mallet) - parcelle ZR 136 classée Aa et ZR 131 classée Na

#### Lanner Gaulec

- L 19 R 29 - Consorts MALLET (Le Pavec/Mallet) - parcelles ZS 141 et 143 classées Nds

#### Tenat Tal an Ty

- L 28 - LE VISAGE Jean-Yves - demande qu'une partie triangulaire de la parcelle ZY 245 soit constructible compte tenu de la proximité de la zone urbanisée

#### 2.2. planche 2- partie est de la commune

- Kernogant** - R 11 - ENAUD Maxime signale une circulation difficile sur le chemin d'exploitation 159, des problèmes d'assainissement (eaux usées et pluviales) et des remontées de nappes – on pourrait, dit-il, y limiter l'urbanisation en "verdissant" au-delà de l'enclave verte
- L 62 + L49+ L42+ R 81 - BOUIN Pascal - parcelle YA 71 – classée Na – Elle ne comprend pas que seule sa parcelle constitue une enclave classée Na au sein d'un ensemble urbanisé et réclame, par souci d'égalité avec les parcelles environnantes, un classement U. elle précise que sa parcelle est apte à l'assainissement individuel (expertise faite et jointe au dossier) et que tous les réseaux existent.
  - R 17 - LE BAIL Marguerite - parcelle YA 81 – classée Aa – vœu Uba

- R 11 ENAUD Maxime YA 56 signale qu'à ses yeux "*l'implantation de nouvelles constructions poserait de graves problèmes*" de circulation, de risques d'accident et de nuisances. Il suggère de procéder à un "*désenclavement*" avant toute construction. De même, il réclame "*le raccordement au système d'assainissement collectif*" eu égard à la nature des sols.

**Kerzerho** -R 17 - LE BAIL Marguerite -parcelle O 183 route des Menhirs

#### **Route de Plouharnel – Menglas**

- R 25 - AUFRRET Daniel - parcelle O 486 classée Na

#### **Croas Huillien**

- R 23 - DUBREUIL - parcelle O 29 classée Na

#### **Le Lisse**

- R 31 - BOITARD Catherine - parcelles YB 51 et YB 127 classées Aa  
 - L 61 - MALLET René - parcelle YB 82 classée Na. vœu U  
 pour la totalité ou pour l'un des lots  
 - oral - CLOOSTERMANS Eric - parcelle YB 38 classée Aa. Il forme le vœu de classement en zone U au nom de son épouse, Le Cloarec Rozenn.

**Loperhet** - L3 - LE GOURIELLEC J.P - parcelle ZN 90 classée Aa

**Kergrosse** - R 2 - PLUNIAN Jean-Luc - parcelle H 1586 classée Na  
 - R 32 - MAURICE Karl - parcelle ZN 255 classée Na  
 - R 65 - GUEZEL Pierre - parcelle ZO 171- pointe sud classée Aa  
 vœu U pour ce petit triangle  
 - L 12 - MAURICE Anne - parcelle ZN 254 classée Na

**Kerourin** - L 14 - ALISE Stéphane - parcelle ZO 103 classée Aa et  
 entièrement "zone humide" – vœu U pour partie, après expertise et  
 retrait partiel de l'inventaire des ZH.

**Kerandeur** - L 54 - LE CRAVER Gilbert - parcelle ZC 118 classée Na

**Kergaire** - oral- LE BLE Jean-Pierre - parcelles ZE 80, 124, 130 et 70  
 classées Aa – vœu U

### **2.3. planche 3- agglomération-centre**

#### **Dépendances du bourg**

- R 12 - consorts BELZ - parcelles n° ZC 187 (1 ha 75 a) et O 432  
 classées Na

#### **Croix de Kerverzic**

- R 36 - ROBINO Loïc - parcelle ZY 174 classée Aa

**Ty er Ouarch** - R 42 - GUEZEL Jeanne - parcelle ZY 27 classée Na + zone humide et parcelle ZY 3 classée Na ; vœu U pour les deux  
 - R 72 - LE FLOCH-BOISNET - parcelle ZY 24 classée Na

#### **Lotissement des Hortensias, route de Keraveon**

- R 47 - LE VAILLANT Thierry - parcelle ZC 195 classée pour partie 1AUb, pour partie Na; vœu: agrandir la partie 1 AUb

#### **Rue Sœur Maurice**

- R 64 - MORAIN Alain - parcelles ZW 182 et ZW 181. Il conteste, dans une longue lettre explicative, le tracé prévu de la zone Ubb réduisant de manière significative sa constructibilité et l'OAP de niveau 2. Il demande le maintien des dispositions actuelles.

#### **Nord de l'agglomération**

- L 15 - LE BLE Marc - parcelles ZC 51, 52, 53 regroupées en 2 AUb – vœu: classement 1 AUb comme les terrains limitrophes

#### **Rue du Meunier**

- L 17 - TANGUY Alain - parcelle ZY 255 (ou ZY 181 comme indiqué au CE) classée 2 AUb – vœu U voire 1 AU  
 - L 28 - LE VISAGE Jean-Yves - demande confirmation du classement en zone constructible des parcelles K 1377 et K 1378 au bourg  
 - oral - GUEZEL Christian - parcelle E 3 située derrière la Poste (le Ouarch) classée Na – vœu U pour la partie non humide

**Secteur 1AUi L 50 + R 53** Huit riverains, dont les noms suivent, se plaignent de "nuisances sonores diurnes et nocturnes" et de l'existence de "poussières de ciment provoquées par le nettoyage hebdomadaire par soufflerie manuelle". Ils redoutent un "prochain scandale sanitaire au chrome" et évoque la dépréciation de leurs propriétés.

Les plaignants sont: GUILLAS Marcelle et Joëlle, MERVANT Charles et Marie Reine, LENORMAND Jean-Claude et Régine, SORIGNY Guy et DEVOS Joël

### **3) Demandes de modification de classement autre que la constructibilité**

- R 59 - MENET Jean-Jacques - à Pont Quenno; parcelles B 210, ZA 92b et ZV 2 (secteurs de St Germain, Pont Quenno, Kerihuel), classées Na, Na avec zone humide et Na+Nds – vœu: Aa pour les trois terrains pour installation future de serres (maraîchage)
- R 70 - BRIGNON Perig - Loperhet (exploitant). Il demande:
  - 1) retrouver les limites antérieures du secteur Uba du POS afin d'envisager d'accroître la surface de logements des chevaux car il est en zone inondable l'hiver. Pour cela il aurait besoin de la parcelle H 1096 et pouvoir y construire. –
  - 2) classer en Aa la parcelle H 1508 afin d'y implanter un hangar agricole

- R 71 - GUYONVARCH Jean-Michel                    - parcelles ZT 68 et ZT 74 à Kerdelam – classées Na – vœu Aa car elles sont régulièrement cultivées.
- R 75 - LE FLOCH Daniel                            - parcelle ZO 131 à Kergrosse – classée Na – vœu Aa
- L 39 - EZANNO Jean-Pierre                        - parcelle H 59 à Kergrosse – classée Aa – vœu Na pour pouvoir y implanter une dépendance

#### 4) Observations sur les OAP

Outre le fait que certains ont regretté une densification jugée trop importante, peu d'interventions ont été recueillies sur ces aménagements, pourtant nombreux et contraignants. Le plus souvent, ce sont les "fonds de jardins" qui ont été contestés.

Mais la contestation la plus aboutie a concerné les accès (voir emplacements réservés) comme on peut le constater ci-dessous:

- R 57 - ROBINO Jean-Yves                        - OAP n° 2- déplacement d'un cheminement doux sur la parcelle ZC 268 – n'apparaît pas au règlement graphique – détachement des parcelles ZC 266, 267, 268 et 269 de l'OAP pour créer, de manière autonome 3 lots d'environ de 500m<sup>2</sup> chacun
- R 64 - M. MORAIN                                - projet d'OAP n°2 – rue des Sœurs Maurice, parcelle ZW 182 (lettre à parcourir)
- L 4 - CHAPELAIN Yves                            - accès à l'OAP 8 par emplacement réservé n°3 contesté- même opposition de la part de M et Mme NICOLY L 52
- L 57 - PAULO Sandrine                            - opposition à l'OAP de niveau 2, envisagé rue du Souvenir, parcelle 584, et, en particulier son accès par le terrain de la maison 946.
- L 58 - GUEZEL Jeanne (indivision)            - conteste la voie d'accès à l'OAP 5, rue de l'Océan qui serait prévue sur la parcelle AB 96, jardin clos abritant une maison de caractère. D'autres solutions sont proposées dans la lettre L 58.
- L 60 - GUEZEL André                              - appelle notre attention sur l'accès à l'OAP 5, via la parcelle AB 111, qu'il conteste fortement.
- L 64 - LE BLE Anne-Marie                        - pose quelques questions concernant l'OAP de niveau 2 rue des Blés: 1) une scission est-elle possible? 2) peut-on prévoir l'organisation de l'habitat dans ce cas? 3) combien de lots faudrait-il prévoir? 4) le talus arboré doit-il être conservé?
- oral - LE ROUX Anne-Marie                      - parcelle ZC 2 –OAP niveau 2- pour les questions suivantes: 1) peut-elle s'organiser seule si l'autre propriétaire refuse? 2) peut-elle obtenir des lots différenciés pour ses enfants?

## 5) Emplacements réservés

24 emplacements ont été réservés au règlement graphique. Certains d'entre eux posent question aux riverains qui s'expriment ainsi:

- oral - GUILLOUZO Georges - parcelle H857 à Kerhillio – emplacement réservé n° 19 – s'oppose à sa réalisation dans l'attente du règlement de l'assiette du Boulevard de l'Atlantique. – R 77 ROBIC Hervé parcelle H 548 pose une question analogue. Cette question sera reprise en "Divers".
- R 77 - ROBIC Hervé souhaite un zonage spécifique explicite (emplacement réservé) pour un futur EPAD
- L 4 - CHAPELAIN Yves, route de Ploemel, exprime son désaccord pour céder une partie de sa parcelle YC 43 afin de réaliser un emplacement réservé d'accès à l'OAP 8.
- L 52 - NICOLO Marcel, route de Ploemel, s'oppose à la réalisation de l'emplacement réservé d'accès à OAP 8
- L 60 - GUEZEL André, - parcelle AB 111 au bourg, rue Abbé Barh. Opposition à l'emplacement réservé n° 1
  - parcelle AB 96. Propose de déplacer le tracé du chemin (emplacement réservé n° 5) vers la propriété de M. Belz

## 6) changement de destination de bâtiments

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme donne la possibilité de désigner, en zone A et/ou N, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Seuls les bâtiments répondant aux critères suivants ont été "étoilés":

- intérêt architectural et patrimonial
- intérêt du changement en lui-même
- desserte par les réseaux
- environnement sans nuisance et hors zone humide

Quarante bâtiments ont été retenus dans lesquels ne figurent pas les demandes ci-après:

- |  |  |
|--|--|
| - R 22 - LE FLOCH Daniel- le Narbon                              | - hangar près du moulin – vœu "étoilé  |
| - R 44 - DRIAN Michel – St-Sauveur<br>parcelle ZK 27             | - étoiler le bâtiment implanté sur la  |
| - R 50 - GUEZEL Elodie- Kerhiennic<br>Lisveur sur cette parcelle | - parcelle 159 . étoiler une grange à  |
| - R 71 - GUYONVARCH Jean-Michel                                  | - parcelle ZV 327 à Kerascoët avec un<br>bâtiment à caractère patrimonial selon l'intéressé- demande à être étoilé |

- oral - CADUDAL Françoise demande que le bâtiment implanté sur la parcelle ZX 50 à Kerascoët soit étoilé

M. et Mme LE CRAVER soulignent dans leur mail L 54 qu'aucun bâtiment n'est étoilé au hameau de Kérandeur et qu'il conviendrait de réexaminer cette situation.

Le message a été reçu et, dans sa requête au commissaire-enquêteur en date du 16 novembre 2016, le Maire de la commune propose que les édifices ci-après soient intégrés à la liste des bâtiments étoilés pouvant changer de destination dans le cadre du futur PLU.

Il s'agit des bâtiments implantés sur les parcelles suivantes:

- ZV 327 à Kerascouet,
- ZT 160 à Kerminihy,
- ZH 103 et ZE 105 à Kerzenan,
- ZC 125 à Kérandeur,
- YC 394 à Kercadio (deux bâtiments).

La prise en compte de l'ensemble de ces demandes porterait le nombre total de "changements de destination" à 53.

## **7) Campings**

- L 1 - R1 - Camping "l'Idéal" à Lisveur (Mme Meillarec Denise). En raison d'une cessation de l'activité, l'intéressée demande le classement du camping actuellement classé UT1, en zone Uba

- L2 -camping des " Sept Saints", géré par l'association AG7S.

Soucieux de permettre la réalisation d'infrastructures répondant à des objectifs de qualité inhérents à de l'hôtellerie de plein air et ainsi de maintenir le haut niveau de classement de leur établissement, les intervenants souhaitent le maintien, au règlement écrit, des dispositions page 45. Ils rappellent qu'il n'est pas dans leur intention d'augmenter la capacité d'accueil du site et considèrent dès lors qu'il n'y aurait pas extension d'urbanisation.

- R 61 - Camping les Mégalithes LE CORVEC Pierre - souhaite retrouver la limite des 6 emplacements (au moins) actuellement non intégrés à la zone UT1

## **8) Zones humides – plans d'eau**

Des intervenants, parfois étude de sols à l'appui, contestent le caractère humide de tout ou partie de leur terrain et son inscription à l'inventaire communal des zones humides.

Ils attribuent le plus souvent le caractère humide aux eaux pluviales, selon eux, mal évacuées.

D'autres évoquent une expertise initiale peu poussée et une extrapolation, jugée abusive, sur la parcelle.

D'autres encore signalent l'existence d'une zone humide non répertoriée. (Nord-Ouest de l'agglomération)

Ce thème a souvent été abordé au cours de cette enquête:

- R 53 Huit riverains de la zone AU<sub>i</sub> au nord-ouest de l'agglomération signalent l'existence d'une zone humide non répertoriée sur les parcelles ZB 71 et ZB 72 où se situe l'extension de la zone d'activités.
- R 44 - DRIAN Michel demande d'agrandir le plan d'eau existant sur la parcelle ZK 7 au bord de la route de Ploëmel afin de sécuriser sa production de légumes en cas de sécheresse prolongée.
- R 51 - GRAIGNIC Kerouriec - parcelle ZR 321 à Kerouriec –Elle est classée pour partie en NL2 et pour partie (humide) en Na. Il demande de classer la partie zone humide Na, en NL2.
- L 14 - ALISE Stéphane - parcelle ZO 103 à Kerourin le long de la route de Plouharnel, entièrement classée en zone humide. Il conteste ce fait et demande à ce qu'une expertise soit diligentée afin de mieux cerner les zones réellement humides de sa parcelle en vue d'une prise en compte, lors d'une révision future de l'inventaire des zones humides de la commune.
- L 16 - BERTIC-CHAPELAIN - parcelles YC 290 et 292- route de Ploëmel- reconsideration souhaitée des contours de la zone humide.
- L 59 - GUEZEL Jeanne (indivision) - conteste le fait que la parcelle ZY 3 soit classée "zone humide" car, selon lui, elle n'est qu'artificiellement rendue humide par une mauvaise gestion des eaux pluviales 'fossés non curés'. Il demande une révision de ce classement qui rendrait cette parcelle constructible.
- oral - MAKARS Pierre - parcelles O 548, 549 et 550- la partie classée "zone humide" ne l'est plus, car ne reçoit plus les eaux pluviales de l'espace loti voisin, qui dispose de son système de gestion- demande de rectifier à l'inventaire des zones humides.

## 9) Règlement

- R 49 - GUEZEL Jeannine - Kerhiennic- parcelle 49 – règlement p.75 – demande de confirmation d'une possible extension de 30% de la surface habitable
- oral- GUEGAN Marie Annick parcelle ZV 329 classée Aa, souhaite pouvoir réaliser une extension de sa maison et demande si cela lui est possible
- R 70 - BRIGNON Perig, fait observer que- page 90, le règlement ne permettrait pas, à titre privé, de construire de nouveaux box pour les chevaux sur la parcelle H 1096 (Loperhet), classée Nds. Or, pour développer son activité équestre, il voudrait en implanter.

- R 77 - ROBIC Hervé - le zonage spécifique à l'opération immobilière liée à la convention avec l'EPFR, concernant l'îlot de l'hôtel HUBERT, n'apparaît pas au règlement graphique.
- R 76 - LE GOFF Céline - parcelle sur le secteur UT2, situé entre Kerhillio et Loperhet. Souhaite se voir confirmer (ou infirmer) l'emprise au sol page 50 du règlement et pose la question des 30% alors que le cahier des charges de l'espace loti en prévoit moins.
- oral GUEGAN Marie Annick, parcelle ZV 329 classée Aa à Kerascouet, souhaite réaliser une extension de sa maison (règlement p 75)
- R 9 LE GLOUET Guy parcelle ZO 156 à Kergrosse pose la question de savoir s'il peut agrandir et/ou rehausser son garage de 39 m<sup>2</sup>?

#### **- Informations- confirmations- sans observations**

- GUEZEL Delphine – parcelle ZR 6 à Rochquevy, classée Aa
- MALLET Nadia – OAP n°8
- KERBART Martial et Armelle- précisions sur le règlement
- LE DIRAISON Louis concernant l'OAP 12
- LE BORGNE Françoise – Kervazic sud – s'informe sur la zone de prescription archéologique
- M. Mme POULIQUEN – abandon de la réclamation
- LODE Maryvonne concernant les parcelles rue des Menhirs
- GUEZEL Christian et GUEZEL Martine - viennent évoquer de nombreuses parcelles et portent une attention particulière à celle située à le Ouarch (voir bourg)
- OUCHERE Christiane – vient obtenir confirmation du classement NL2 de sa parcelle ZO 26
- PAQUET Thierry – parcelle ZO 252 à Kerivalan, classée NL2
- ROLLANDO Paul et Chantal – Kerberdery

#### **10) Espaces boisés- haies bocagères : éléments de paysage**

Les espaces boisés sont nombreux sur le territoire communal et n'ont pas fait l'objet d'observations à caractère général. Il a simplement été signalé, en certains endroits et sur de petites surfaces, que la terre avait été défrichée au cours des années passées et, parfois, le terrain construit. L'adéquation avec le règlement graphique n'est, en ce sens, pas toujours exacte mais ces situations restent minoritaires. Les questions le plus souvent posées concernent davantage les haies bocagères.

- R 58 - ROLLANDO Bernadette - parcelle ZO 132 à Kergrosse –elle conteste l'inscription sur le règlement graphique de la haie bocagère

bordant la parcelle voisine ZO 131. Cette inscription vaut protection, or elle considère qu'elle devrait être abattue et remplacée par une autre, dont la moindre hauteur, permettrait un meilleur ensoleillement de sa propriété

- R 69 - BELLEGO Joël -Il considère, quant à lui, que demander à couper des arbres est une aberration.

R 75 - LE FLOCH Daniel - parcelle ZO 131 à Kergrosse – Comme Mme Rollando (ci-dessus) il conteste le classement en haie bocagère sur sa parcelle, considérant que ; les arbres sont trop hauts et gênent les voisins.

- oral - GUEGAN Marie-Annick - parcelle ZX 60 Kergavat – classée Na – Elle pose la question du degré de protection de la haie bocagère inscrite au PLU ainsi que du mur, élément de paysage.

Les avis sur la place des haies bocagères sont parfois très divergents: certains veulent à tout prix les conserver, d'autres les abattre et s'offusquent qu'il faille en demander l'autorisation (déclaration)

## **11) Hébergement de Plein air; Parcs résidentiels de loisirs (NL2)**

- Kervazic- zone Na demandes multiples visant à classer la zone en NL2

- L 31, R 5, R 56 - JAFFRE Armel - parcelle ZY 75 – vœu NL2
- L 36, L 26, R 6, R 55 - ELLEDGE-ROBIN - parcelle ZY 202 classée Na – vœu NL2
- R 52 - LE GALL Patrice - parcelle ZY 201 classée Na – vœu NL2
- L 63, R 54 - FLAGEUL Jacques - parcelle ZY 73 –classée Na- vœu NL2 - (M.Flageul s'exprime aussi en tant que Président de l'association "Zone de loisirs de Kervazic")
- L37+ L18- - LE TOUARIN Marylène - parcelle ZY 74 – classée Na –voeu NL2
- L 21 - LE DEMNAT –GAUTHIER - parcelle ZY 66- classée Na- voeu NL2- (Les intervenants posent la question de savoir ce qu'il adviendra du droit de leur mère, toujours propriétaire de la parcelle, à son décès? Le droit s'éteindra-t-il alors?)
- L 25 - LE GALLOUDEC Daniel – GUEGAN Brigitte - parcelles ZY 76 et ZY 77 – classées Na- voeu NL2
- L 32 - LE GALL Patrice - parcelle ZY 201-classée Na- voeu NL 2
- L 51 - PIGNARD Michel - parcelle ZY 72- classée Na- voeu NL2
- R 38 - Mme LEBLOND, Présidente de "l'association amicale des propriétaires caravaniers", demande le maintien de l'autorisation de camper sur leurs terrains, classés Nds, en été.

- R 60 - JAN Christine possède une parcelle I 867 et I 869 en zone Nds au sud de Kerouriec. Elle y installe une caravane l'été (tolérance 3 mois) Cela va-t-il continuer?

Observations: il semblerait qu'à Kervazic plusieurs parcelles 64, 68, 69, 70, 82, 83 (liste non exhaustive) ne seraient ni équipées ni occupées.

#### - Dépendances de Loperhet

R 7 - Douze propriétaires de terrains situés dans les "Dépendances de Loperhet" demandent un classement Uba de l'ensemble des parcelles concernées, classées Aa, à savoir:

QUENDO Patrick ZN 89, LE CORRE Marcel ZN 76, RIVOALLAN Jacky ZN 88, LE CALVE Rémy H 981 et 982, LE SAUX Clémentine ZN 75, LE MARTELLOT Pierrick ZN 85, M. et Mme LE GOURIELLEC J.P. ZN 90, M. et Mme BONNET Thierry ZN 82, M. et Mme MORICE Serge ZN 77,

#### - Kerouriec – zone de loisirs

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - L 65 - REGINA Marie        | - parcelle ZR 189- classée Na- voeu                          |
| - R 38 - Mme LEBLOND Ulrike  | - parcelle ZS 135 classée Nds- voeu NL2 ou Na                |
| - BERGER Thierry             | - parcelle ZS 138 classée Nds -voeu NL2 ou Na                |
| - R 51 - GRAIGNIC Albert     | - parcelle ZR 321 classée NL2 et Na-<br>vœu: NL2 en totalité |
| - R 78 - REGINA Yvan         | - parcelle ZR 189 classée Na- voeu NL2                       |
| - R 11 - LE GARFF Monique    | - parcelle ZR 190 classée Na – voeu NL2                      |
| - L 47 - MOGENTALE Ghislaine | - parcelles ZR 353, 354 et 355 classées<br>Na – voeu NL2     |

#### - Kerivalan

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - R 13 - GRANDJEAN Pierre | - parcelle ZO 76 classée Na – voeu NL2   |
| - R 65 - GUEZEL Pierre    | - parcelles ZO 227 et ZO 228 classées<br>Na – voeu NL2                         |
| - L 29 - LE MER Patrice   | - parcelle ZO 304 à Magouer Vily,<br>classée Na. S'estime pénalisé – voeu NL2. |
| - L 40 - GUEZEL Sylvie    | - parcelle ZO 227 classée Na; voeu NL2   |
| - L 41 - GUEZEL Annie     | - parcelle ZO 228 classée Na; voeu NL2   |

#### - zone Nds

- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| - R 38 + Kerouriec             | - parcelles ZS 135 et ZS 138 |
| - R 73 - LE BAIL Jean-Paul     | - parcelle I 650             |
| - BRIARD Monique + indivision- | parcelles I 719 et 686       |

- parcelles I 545, 550 et 551;

Les signataires demandent le maintien de leur droit d'usage actuel (caravane l'été)

- oral- LE GOUIC François parcelle H 966, classée Nds et située au sud du centre commercial de Kerhilio. Il demande à continuer à pouvoir séjourner 3 mois l'été en caravane.

- R 38 - Mme LEBLOND, Présidente de "l'association amicale des propriétaires caravaniers", demande le maintien de l'autorisation de camper sur leurs terrains, classés Nds, en été.

- R 60 - JAN Christine possède une parcelle I 867 et I 869 en zone Nds au sud de Kerouriec. Elle y installe une caravane l'été (tolérance 3 mois) Cela va-t-il continuer?

**- La Caserne** – Une partie de ces demandes conduit à modifier le périmètre de la zone Nds en classant certaines parcelles Nds en Na.

- |   |   |
|---|---|
| - oral - BARON Paulette   | - parcelle ZS 122 classée Na – voeu NL2   |
| - L 48- L38- BERGER Thierry   | - parcelle ZS 1 classée Nds<br>voeu: rattachement à la Caserne                  |
| - L 34 - BENCHIKH Alim  | - parcelle ZS 1 classée Nds à Lanner Gaulec-<br>voeu: rattachement à la Caserne |
| - L 66 - BARON Paulette   | -parcelle ZS 122 classée Na – voeu NL2  |
| - R 63 - GUEGAN Michel  | - parcelles ZS 117 et 118 classées Na –<br>voeu NL2                             |
| - L 44- L30- 14 personnes, propriétaires des parcelles ZS 113, 114, 115, 123, 124, 125, 126, classées Na, émettent le souhait de les voir classés NL2. Ils sont: LE CUNFF Michel et Liliane, RAULT Philippe et Denise, BRIAND Noël et Colette, HUET Bernard et Yvonne, BRU Marcel et Pierrette QUESTAIGNE Lionel et Nathalie, LE GOFF Louis et Mme. |   |
| - L 35- L 33- LE BLOND Ulrike   | - parcelle ZS 135 classée Nds-<br>voeu: rattachement à la Caserne               |
| - L 53 - HOOGSTAD Dik   | - parcelle ZS 113 classée Na –voeu NL 2   |

#### **- Kernogant**

- L 10 - BERTEL Véronique - parcelle YA 60 classée Na – Elle sollicite un classement NL2 comme le demandent un certain nombre de propriétaires dans sa situation et considérerait tout refus comme une "*discrimination injustifiable*". Elle tient par ailleurs à préciser que jamais son terrain n'a été inondé par le passé. Elle développe dans une lettre argumentée les raisons de son choix, les efforts consentis et ses projets.

- Questions plus générales sur les PRL

- R 33 KERVINIO Maryse, GUYONVARCH Yolande, GUEGANO Patrick, LE NOIR M. et Mme

- 1) une véranda peut-elle être autorisée en extension d'un mobil-home?
- 2) une habitation légère peut-elle être un chalet en bois?

- R 24 LE SAUCE Jean-Louis parcelle ZP 117 classée Nds, exprime le voeu de pouvoir y installer une caravane l'été

- R 14 LE DENMAT-GAUTHIER parcelle ZY 66 classée Na à Kervazic, rappelle qu'ils ont l'autorisation d'aménager leur terrain (eau, électricité, assainissement) et demande le classement en NL2 malgré le fait qu'il soit situé en "*bout de zone, sans continuité de zone*".

- R 8 TREHIN Michel parcelle ZR 182 à Kerouriec, classée NL2 souhaite le scinder en deux lots comme indiqué sur le plan joint au registre

## 12 }- Divers

- accès à sa propriété

- L 6- R 10 - LE MERLUS Madeleine - parcelle I 945 à Lisveur- L'intéressée appelle notre attention sur le fait qu'après que les nouveaux propriétaires riverains aient clôturé leurs terrains, elle n'a plus d'accès à sa maison

- L 9 - SOUETRE Jean-René et Christiane - parcelle I 393 à Kerhillio – accès difficile par le nord- proposition: par les terrains privés Le Bourne et Mallet, par acquisition personnelle si accord de la collectivité

- camper en Nds

- R 34 LE PAVIC Jean-Pierre et Mme, LE GOÏC François, parcelles H 966 et 967 demandent à pouvoir "*camper sur ces terrains viabilisés mitoyens avec le camping municipal*"

- classement en activités de loisirs

- L 28 - LE VISAGE Jean-Yves - parcelle ZY 245 à Tenat Tal an Ty-  
voeu: classement en activités- loisirs équestres

- terrain non localisé - GUEZEL Sylvie - parcelle ZO 171, voeu : classer Ubd

- GUEZEL Pierre – signale avoir obtenu un CU pour les parcelles ZP 41 et 42 le 8 juin 2016, or ces terrains sont désormais classées Aa au projet de PLU

- Régularisation de l'emprise du Boulevard de l'Atlantique

- R 77 - ROBIC Hervé - parcelle H 1451- régularisation attendue avant succession

- **Compatibilité entre jardin potager et classement Nds** - R 46 M. et Mme TAVENARD parcelles I 389 et 390 classées Nds à Kerhilio, posent la question de savoir s'ils peuvent "*conserver ces parcelles qui leur servent de jardin*"
- **accueil "sauvage" de gens du voyage** - sur la parcelle 333 à Kerascoët où des rassemblements s'opèrent utilisant la servitude de passage existante, dans l'ancienne ferme.
- **Observations/ suggestions du Maire d'Erdeven** (lettre de 2 pages jointe + extrait de plan cadastral avec parcelle AB 807)

#### **-Hors champ de l'Enquête publique**

- L 24 -LE CAROUR Claude - terrain à Kerouriec ZS 151- problème de permis de construire alors que la parcelle était constructible
- oral - GROUHEL Raymonde- terrain YC79 – question portant sur un permis de construire
- R 10 + L 6 LE MERLUS Madeleine parcelle I 945 à Lisveur. Mme Le Merlus pose un problème de voirie et d'accès à sa maison depuis que les nouveaux voisins ont délimité leur propriété en fonction des relevés cadastraux.

### **7.3. Clôture**

Le mercredi 16 novembre 2016 à 17h alors qu'il ne se présente plus personne dans le hall de la mairie, le Commissaire-enquêteur a, en présence de M. Le Nabat, premier Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, et de M. Harnois, Directeur général des Services de la Mairie, prononce la clôture de l'enquête publique ouverte le lundi 10 octobre précédent.

## **VIII. A l'issue de l'enquête publique.**

Le Commissaire-enquêteur a rassemblé les éléments du dossier, les planches graphiques, le registre ....et a encodé les diverses inscriptions qui y sont contenues de R1 à R81, auxquelles se sont annexées les 69 courriers ou courriels codés de L1 à L69.

Ces 150 dépositions écrites sont venues abonder les quelques 180 observations orales développées auprès du Commissaire-enquêteur lors des 15 permanences tenues en Mairie au cours de l'enquête.

Une analyse du contenu de l'ensemble de ces observations a été réalisée afin de parvenir à la rédaction du procès-verbal de synthèse, présentant les diverses thématiques abordées, et transmis au Maire dans sa version numérique le 23 novembre 2016.

Ce PV de synthèse a ensuite été présenté et commenté en Mairie, en présence du Maire, du premier Adjoint chargé de l'urbanisme et du DSG le vendredi 25 novembre 2016.

Le Commissaire-enquêteur a également participé, à la demande du Maire, à la rencontre avec le bureau d'études le mardi 2 décembre 2016.

Un mémoire en réponse a été préparé et adressé au Commissaire-enquêteur dans les délais réglementaires fixés.

Fait à Quimper le 19 décembre 2016

André QUINTRIC  
  
Commissaire-enquêteur

Pièces jointes au dossier:

- Procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur
- Mémoire en réponse du Maire d'Erdeven

Pièces annexées au dossier

- Copie du certificat d'affichage établi par le Maire
- Annonces légales
- copie de l'arrêté municipal 2016-72 du 14 septembre 2016

Département du Morbihan  
Commune d'ERDEVEN

République Française

## ENQUÊTE PUBLIQUE

10 octobre 2016- 16 novembre 2016

Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**2<sup>ème</sup> partie. CONCLUSIONS et AVIS**  
**du Commissaire-enquêteur**

Je soussigné André QUINTRIC, Commissaire-enquêteur désigné le 31 août 2016 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique prescrite par arrêté municipal n° 2016-72 du Maire d'ERDEVEN en date du 14 septembre 2016,

Vu les codes de l'urbanisme et de l'environnement,

Vu la délibération du Conseil Municipal d'ERDEVEN en date du 29 avril 2016,

Vu l'ensemble des pièces du dossier et en particulier le bilan de la concertation, les avis des personnes publiques associées ou consultées, ainsi que l'avis de synthèse des services de l'Etat, l'avis de la CDNPS et de la CDPENAF ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

Vu l'avis au public faisant connaître les modalités de déroulement de l'enquête publique, affiché en Mairie 3 points, en 26 endroits différents du territoire communal et 22 lieux de vie de l'agglomération (affiche réalisée conformément à l'arrêté du 24 avril 2012),

Vu les annonces légales publiées dans deux journaux du département selon les règles en vigueur,

Vu le registre d'enquête et les courriers ou courriels annexés,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique et transmis le 23 novembre 2016 en Mairie d'Erdeven,

Vu le mémoire en réponse reçu le 10 décembre 2016,

Vu le rapport d'enquête publique,

## SOMMAIRE

- Présentation	p 50
- Sommaire	p 51
-Historique du projet	p 52 et 53
- Déroulement et bilan de l'enquête publique	p 53 à 55
- observations et avis sur le dossier	p 55 et 56
- Observation et avis sur le projet de PLU	p 56 et 57
- Observations et avis sur les demandes exprimées	p 58 à 72
- demandes de constructibilité	p 58 à 62
- demandes autres que constructibilité concernant des parcelles	p 62 et 63
- OAP	p 63
- emplacements réservés	p 64 et 65
- changements de destination du bâti	p 65 et 66
- campings	p 66 à 68
- zones humides et plans d'eau	p 68 et 69
- espaces boisés haies bocagères	p 69
- PRL	p 70 et 71
- règlement	p 71 et 72
- divers	p 72
-Observations émises par les PPA, la MRAe et les services de l'Etat	p 72
-Conclusions et avis de synthèse sur le projet global	p 73 à 75

## **2<sup>ème</sup> Partie: CONCLUSIONS et AVIS**

Dans son rapport, constituant la 1<sup>ère</sup> partie du rapport d'enquête publique, le commissaire-enquêteur a présenté la commune d'ERDEVEN, le besoin de clarification et de planification de son développement, l'objet de l'enquête publique, le projet de PLU, la composition du dossier, le bilan de la concertation et les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées, ainsi que les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, de la CDNPS, de la CDPENAF et celui de synthèse des Services de l'Etat.

Ont également été présentées, les modalités de déroulement de l'enquête et les observations recueillies au cours de cette période.

Toutes ces observations ont été analysées en tenant compte des réglementations de l'urbanisme et de l'environnement, des dispositions supra communales, de tous les avis émis et des réalités du territoire.

### **I. HISTORIQUE DU PROJET ET ORIENTATIONS**

Erdeven est une commune littorale de près de 3500 habitants dont l'important linéaire côtier est abondamment constitué de plages de sable fin exposées au sud et séparées du reste du territoire communal par un vaste espace dunaire, composante des "espaces dunaires de Gâvres à Plouharnel" (Natura 2000).

Très attractive et appréciée pour sa qualité de vie, sur le littoral entre Vannes et Lorient, Erdeven accueille une population en croissance continue depuis quelques décennies.

Il en résulte une réelle pression foncière tant sur le plan de la construction que sur celui de l'accueil au sein de parcs résidentiels de loisirs (hébergements individuels de plein air).

Le projet actuel de PLU vise à se substituer au POS en vigueur approuvé le 31 décembre 2001 et dont la "permissivité" a largement facilité le développement de l'habitat.

Il s'en suit, aujourd'hui, un besoin de clarification et de planification qui se traduit par le présent projet intégrant désormais, sur la base d'un diagnostic territorial, tout à la fois les récentes dispositions législatives et réglementaires et les objectifs chiffrés fixés par les organismes supra communaux.

À partir de ces données, la municipalité a, par délibération en date du 3 avril 2015, débattu et fixé les objectifs suivants:

- développement maîtrisé de l'urbanisation, modération de la consommation d'espaces et limitation de l'étalement urbain
- densification de l'urbanisation avec maîtrise des déplacements
- développement de la mixité sociale
- maîtrise de l'urbanisation diffuse de plein air

- amélioration du cadre de vie local
- préservation des espaces agricoles mais aussi des espaces naturels et du patrimoine
- gestion et développement des activités économiques

Afin de répondre à ces objectifs, constats et évolutions, la commune a retenu, dans son PADD les 10 orientations suivantes:

- logement et accueil de nouveaux habitants (+ 635 sur 12 ans)
- réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain
- urbanisation en agglomération et villages
- patrimoine bâti, qualité du cadre de vie et des paysages.
- activités commerciales, artisanales et de services
- activités agricoles et activités liées à la mer
- activités touristiques et de loisirs
- protection des éléments naturels
- déplacements
- énergie et développement du numérique

Suite à ces orientations et à la loi Grenelle 2, une densification de l'urbanisation s'est concrétisée à travers 17 projets d'OAP, appuyés de nombreux espaces résiduels privés, repérés comme autant de possibilités de densification de l'habitat en milieu urbain.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du CM en date du 29 avril 2016 de même que le bilan de la concertation, qui s'est étalée sur pratiquement une année, du 3 avril 2015 à février 2016

## **II. DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée en Mairie d'Erdeven, du lundi 10 octobre 2016 à 9h au mercredi 16 novembre à 17h, dans les conditions précisées par l'arrêté municipal n° 2016-72 du 14 septembre 2016.

L'information réglementaire du public a été assurée par voie d'affichage (51 points d'affichage tant en Mairie que sur le territoire communal et au sein des lieux de vie de l'agglomération), de presse (annonces légales dans le Télégramme et Ouest-France, mais aussi 2 articles en rubrique locale), du bulletin municipal (été 2016), d'affichage sur le panneau lumineux situé devant la Mairie, d'inscription sur le site internet de la commune.

Un jeu de plans présentant le projet de zonage du territoire a été affiché dans le hall de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête publique, accompagné d'un dossier et d'un registre, le tout dans d'excellentes conditions de consultation.

Quinze permanences, d'une demi-journée chacune, ont été tenues en Mairie par le commissaire-enquêteur, avec pour mission d'accueillir le public, de compléter son information, de répondre à ses questions et de lui fournir toutes explications utiles permettant à chacun de mieux appréhender le contenu du projet et ses fondements réglementaires.

Ces permanences ont été très suivies:

- 240 personnes ont été accueillies au cours des 134 audiences accordées
- 180 observations orales recueillies
- 150 observations écrites enregistrées (81 sur registre et 69 par lettres ou courriels annexés)

A noter que 6 courriers ou courriels parvenus après la clôture du 16 novembre 2016 à 17h, n'ayant pu être portés à la connaissance du public, n'ont pu être pris en compte. Ils sont néanmoins joints, pour mémoire, au registre.

A l'issue de l'enquête publique le Commissaire-enquêteur s'est entretenu avec le Maire d'Erdeven, le premier adjoint chargé de l'urbanisme et le Directeur Général des services le vendredi 25 novembre 2016, lors d'une séance de travail consacrée à la présentation commentée des observations recueillies au cours de l'enquête publique et rassemblées dans un procès-verbal de synthèse.

Une seconde réunion en présence du bureau d'études a permis le mardi 2 décembre 2016 de procéder à une nouvelle approche du projet et d'esquisser quelques éléments d'un mémoire en réponse, élaboré et transmis dans les délais fixés, à savoir le 10 décembre 2016.

La grande partie des observations a été centrée sur les demandes particulières de constructibilité dans un contexte de réduction de consommation d'espaces. De environ 70 ha constructibles au POS, le projet de PLU annonce 37 ha: un effort très important a été réalisé par les élus en ce domaine, ce qui a généré le plus souvent des réactions d'incompréhension, d'opposition voire de rejet.

Face à ces états d'âme, nous devons tous – à commencer par le commissaire-enquêteur – savoir écouter, analyser, expliquer et se faire le pédagogue de l'action publique.

Pour le reste les thèmes abordés ont été:

- observations générales
- modification du zonage de parcelles dans un sens autre que U
- loi littoral- loi ALUR
- parcs résidentiels de loisirs
- OAP
- emplacements réservés
- changements de destination de bâtiments
- zones humides

- gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- espaces boisés classés
- éléments de paysage
- bâtiments de qualité
- petit patrimoine architectural
- campings
- règlement
- divers et questions hors du champ de l'enquête publique

Avant d'aborder la rédaction des avis et conclusions, le commissaire-enquêteur s'est réapproprié les avis figurant au dossier provenant de la CDPENAF, des PPA, de la MRAe et du Préfet du Morbihan, repris l'ensemble des interventions écrites et orales et réalisé quelques approches de terrain.

### **III. OBSERVATIONS ET AVIS SUR LE DOSSIER**

Au cours de ses multiples rencontres avec le public, qui s'est déplacé nombreux, le commissaire-enquêteur a constaté que peu de personnes s'étaient préalablement préparées en prenant connaissance du dossier, du règlement écrit et du zonage affiché.

Plusieurs ne s'étaient pas munies des références cadastrales de leurs propriétés ou ne les avaient pas localisées sur les plans mis à leur disposition. Ceci a considérablement alourdi la recherche sur les planches graphiques et provoqué une perte de temps qui s'est évidemment reportée sur les personnes en attente.

Cela dit, le dossier "*particulièrement soigné*" (MRAe p. 6), présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces nécessaires et réglementaires.

Quelques souhaits toutefois:

- que le résumé non technique du rapport de présentation soit disposé en début du document de 312 pages plutôt qu'à la page 298 où on ne l'attend pas.
- que les planches graphiques présentent un zonage coloré (exemple blanc pour Aa, vert pour N, une autre nuance de vert pour Nds, rouge et/ou orange pour les zones U et AU, d'autres couleurs voisines pour Ui, Ut... Ceci permettrait de bien appréhender, en terme de masses, les zones constructibles et non constructibles..

Cette absence de couleur de fond sur les trois planches mises à disposition du public a été compensée, à ma demande, par l'affichage d'une planche entièrement colorée selon les zonages.

- cette planche supplémentaire, présentant – outre les couleurs – le territoire communal d'un seul tenant a été très appréciée pour sa globalité (les intervenants se repèrent mieux dans la commune) et pour sa lisibilité.

C'est un outil d'information à caractère pédagogique dont le CE s'est largement servi pour illustrer ses explications portant le plus souvent sur la loi littoral.

- la lisibilité des numéros de parcelles est très problématique, celle des lieux-dits aussi, or ils sont structurants pour nos interlocuteurs; celle des voies de communication aussi, parfois imperceptibles sous l'épaisseur des tracés qui s'y superposent; tout ceci complique notre tâche.

- dans certains cas, il aurait été éclairant de posséder des planches graphiques donnant une idée de ce qui se poursuit sur la commune voisine. Par exemple, on ne peut bien comprendre l'urbanisation du secteur Pont-Quenno-Croix-Izan- St Germain- Keranroué si on ne dispose d'aucune extrapolation sur l'agglomération d'Etel, dont cette urbanisation fait réellement partie.

- quant à la réalité du contenu (rapport de présentation+ planches graphiques), elle a été parfois contestée par le public. Il m'a été signalé des zones humides qui n'en seraient pas, mais elles figurent à l'inventaire et, de ce fait, ont été naturellement reportées; en revanche des zones boisées défrichées – parfois depuis plusieurs années et le plus souvent construites (ceci explique cela) – figurent toujours en tant que boisées; des haies bocagères mentionnées n'existeraient plus.

Difficile sans doute de réaliser un instantané sans erreurs mais celles-ci jettent toujours un certain discrédit sur la pertinence des documents présentés, et d'aucuns ne manquent pas de nous le faire observer.

- concernant le règlement, que soient bien distingués en masse pour un zonage donné ce qui est interdit (article 1) de ce qui est permis sous condition (article 2) – exemple: page 91 paragraphe 5. Cette observation accroît la lisibilité et la bonne compréhension d'un document destiné à être directement appréhendé par un public qui devrait pouvoir s'informer par lui-même (or le zonage Na est très répandu et concerne beaucoup de monde)

## V. OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PROJET DE PLU

Il y en eu fort peu de formalisées au plan général, mais plusieurs se sont dégagées des entretiens accordés.

1. lettre L68 – Mme ECHARD Présidente de l'association des "Amis des Chemins de Ronde".

1.1. Elle se félicite du fait que "*la loi littoral soit enfin appliquée*" et que la commune saura dorénavant "*préserver son territoire d'une pression foncière destructrice des paysages et des espaces naturels*".

On peut constater que son analyse rejoint celle de la MRAe qui, dans sa synthèse, indique que "*le projet de PLU et son évaluation environnementale témoignent globalement d'une bonne appréhension des enjeux liés à la réduction de la consommation d'espace*".

1.2. Tout en se montrant "*favorable à la densification*", elle se méfie des dispositions qui pourraient être prises lors de sa mise en œuvre si la pression est trop forte (67 logements par an à raison de 15 à 25 logements à l'hectare) et la concertation insuffisante. Toutes les compétences devront alors être réunies pour que cette disposition conduise à une réussite.

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

Ces grands objectifs qui encadrent et orientent ce projet de PLU sont en phase avec les orientations législatives et réglementaires et on ne peut que souligner le comportement vertueux des élus qui sont à l'origine de leur application.

Réduire de près de la moitié des surfaces urbanisables est louable et la recherche complémentaire de nombreuses potentialités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine témoigne de la volonté municipale et d'une réelle ambition de parvenir à conforter l'agglomération centre, à réduire l'étalement urbain et la consommation globale d'espace, à se conformer aux objectifs supra communaux dont le PLH communautaire et le SCOT du Pays d'Auray.

#### **2. Inscription R80 au registre – M.NABAT Léon (ancien maire)**

Il plaide pour "*une application raisonnable*" de la loi littoral et pour "*un contournement .... de la loi ALUR*".

Sans vouloir commenter cette prise de position, le Maire dans son mémoire en réponse déclare que "*le SCOT définit les agglomérations et villages sur le territoire de la commune, en plus desquels s'ajoutent les secteurs urbanisés en continuité des secteurs constructibles des territoires limitrophes. La commune a veillé à respecter le socle législatif et réglementaire*".

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

Autres temps, autres mœurs... Certes il y a encore de la place comme le souligne M. Nabat pour continuer à bétonner un territoire qui pourrait, à ce petit jeu, rapidement y perdre son âme, alors qu'il est peut-être encore temps de le sauver. C'est un véritable enjeu de société que les élus, aujourd'hui en charge du projet, ont bien compris.

Maintenant, à travers une volonté de densification, il ne faudrait pas non plus tomber dans l'excès inverse. Adopter d'emblée une attitude pondérée, mesurée, équilibrée est un art difficile. Gageons qu'ensemble, (population et élus), il soit possible d'y parvenir.

#### **3. Sujets exprimés de manière informelle à travers les entretiens et commentaires afférents.**

Ils portent principalement sur l'application de la loi littorale et de son accompagnement jurisprudentiel, de la loi ALUR et de la loi Paysage.

Les dispositions législatives et réglementaires me sont apparues comme assez bien connues, dans leurs grandes lignes, des intervenants qui, d'une manière générale, en regrettent les effets .... sur leurs biens.

Ainsi, l'impossibilité de construire en "dents creuses" au sein de l'enveloppe urbanisée des hameaux sur des espaces réduits et non exploitables par l'agriculture, demeure pour la plupart incompréhensible voire aberrante. Cela concerne en fait quelques possibilités de constructions qui n'iraient donc pas s'ajouter aux OAP envisagées et mordre sur des espaces agricoles viables situés aux abords de l'agglomération.

En revanche la non extension des hameaux est relativement bien comprise, même si elle demeure encore difficile à accepter pour ceux qui sont concernés.

Concernant la loi Paysage, ce sont les haies bocagères qui font le plus l'objet d'échanges concernant leur maintien, leur entretien ou alors leur destruction.

Parfois des erreurs me sont signalées: telle haie bocagère représentée sur les planches graphiques n'existerait plus; telle autre serait conservée mais bien mal en point. Leur protection gênent parfois les agriculteurs qui voudraient bien s'en "débarrasser".

Sont également soulevées les fortes contraintes de la zone Nds et des espaces remarquables qu'elle délimite, couvrant dans cette commune d'Erdeven, tout un vaste espace dunaire dit de "Gâvres à Plouharnel", classé Natura 2000 et peut-être en voie de devenir "grand site de France"

Chacun s'accorde à en reconnaître la richesse et à en assurer la préservation, sauf expression d'intérêts personnels.

Son caractère intangible a été expliqué et le plus souvent compris.

Peu de personnes, en revanche, ont évoqué les coupures d'urbanisation, peu lisibles il est vrai, et uniquement présentées au rapport de présentation p. 146 par une carte de format A4, maigrement fléchée. Il en est de même concernant la trame verte et bleue.

Tout ceci gagnerait à être plus explicite et apparaître sur les planches graphiques en général très souvent consultées par le public (classement Ab+ tracés d'intention + corridors bocagers ...)

Quant à la bande de 100 mètres, elle n'a pratiquement jamais été évoquée car elle ne concerne que fort peu, voire pas du tout de terrains urbanisables.

## VI. OBSERVATIONS SUR LES DEMANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

Elles ont représenté une grande majorité des interventions. Le POS présentait presque 70 ha constructibles, le PLU, par application des lois promulguées depuis 2001 et de leur déclinaison dans les organismes supra communaux, en fixe 37 ha. La diminution est importante et touche beaucoup de parcelles.

Cet effort est signalé par le Préfet qui rappelle "*la modération de la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie*" et salue l'infexion significative de cette tendance passée, que note également la Mission Régionale d'Autorité environnementale lorsqu'elle évoque

dans son rapport "une bonne appréhension des enjeux liés à la réduction de la consommation d'espace" et une "réelle ambition de densifier davantage les espaces urbains" pour "une urbanisation compacte et de qualité", extérieure aux espaces protégés et coupures d'urbanisation.

Même tonalité de la part de Mme Echard au nom des "Amis des Chemins de Ronde" qui, dans la lettre L68, constate "*le changement d'orientation, tardif mais notable, de la politique d'urbanisation des élus de la commune d'Erdeven*".

Dans ce contexte, le SCOT du Pays d'Auray et le PLH communautaire ont, entre autres, fixé des références chiffrées, dont un nombre de logements à l'hectare que la commune doit appliquer. Ceci figure au projet.

Par ailleurs, dans son mémoire en réponse adressé au commissaire-enquêteur, la commune tient à préciser qu'elle a œuvré sur le zonage proposé en veillant à respecter – je cite – "les objectifs du PLH et du SCOT mais aussi et surtout la loi littoral qui limite les extensions, qui elles-mêmes – doivent se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants". Je tiens à préciser que le terme de "village" est à apprêhender au sens que la loi littoral et ses jurisprudences lui accorde.

Ainsi poursuit le Maire, "les demandes de constructions se localisant en dehors des secteurs urbanisés (ci-dessus nommés) ou en discontinuité (par rapport à l'urbanisation existante) seront traités globalement de manière défavorable".

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

Ces dispositions constituent le socle du projet PLU en conformité avec les législations et réglementations en vigueur. C'est dans ce cadre qu'ont été définis les principes qui ont présidé à l'élaboration d'un zonage compatible. Il ne peut en être autrement et l'approche de l'actuel projet d'urbanisme ne peut se réaliser que sur ces bases.

Il en sera donc principalement tenu compte de:

- la nécessaire densification et parfois l'extension, en continuité d'urbanisation, de l'agglomération centre en priorité
- la densification raisonnée des villages de Loperhet et Kergouet-Kerhillio, ainsi que des quartiers de Pont-Quenno, Croix Izan, voire de Keranroué (constitutifs de l'agglomération d'Etel), au sein de leur enveloppe urbaine (pas d'extension)
- des possibilités d'accès
- de la nécessaire continuité d'urbanisation
- du respect des coupures d'urbanisation, de la bande des 100 mètres à partir du rivage, d'une zone humide...

De ce fait les terrains constructibles devront répondre à ces objectifs. A contrario, ils ne pourraient, sauf cas particuliers dûment justifiés, être déclarés constructibles.

## **6.1. Planche 1 – partie ouest de la commune**

A partir des principes énoncés ci-dessus, les demandes exprimées, correspondant aux parcelles situées dans, ou à proximité des lieux-dits suivants ne peuvent d'une manière générale, recevoir une réponse favorable.

Il en sera ainsi, selon le mémoire en réponse, des demandes localisées à:

- l'extérieur de la zone Uba à Pont-Quenno- Croix Izan (avec en plus un problème d'accès pour l'un des terrains). En revanche, la partie triangulaire constitutive de la parcelle ZA 22 classée Uba devrait en toute logique de parcelle, y être intégrée.
- rue de la Petite Falaise- pas d'extension du secteur de Keranroué
- Kerlosquet où il n'est pas souhaité étendre l'urbanisation
- Kerhillio, à l'exception de la parcelle I 918 préalablement classée U et bénéficiaire d'un jugement favorable du Tribunal Administratif de Rennes pour l'obtention d'un permis de construire sur une emprise définie, à supposer que ce jugement soit toujours valide et applicable.
- Kerjoyeux – des coupures d'urbanisation (loi littoral) doivent, par ailleurs, y être respectées
- Lisveur où il n'a pas été souhaité étendre l'urbanisation, ni au sein des zones Aa voisines, ni dans la zone Ut1
- Le Narbon – même avis défavorable concernant les extensions hors zone U ou AU à l'exception de la parcelle ZR 53 où "*les arguments avancés par le demandeur paraissent cohérents*" (mémoire en réponse du Maire).
- Tenat Tal an Ty – ne souhaite pas rendre constructible une vaste parcelle agricole

Sans que les élus se soient directement prononcés dans leur mémoire en réponse, les conclusions émises ci-dessus peuvent pour les mêmes raisons logiquement s'appliquer aux lieux-dits suivants:

- Saint-Germain – ensemble classé Na
- Kerminihy – hors de la zone Uba – pas d'extension possible
- Keranroué –pas d'extension de la zone Uba actuelle
- Kerdelam, Kerbosse, Kerascouët, Kerfournic, Kergavat, Kerouriec: ces lieux-dits et leurs environs sont classés A ou Na et donc inconstructibles de par la loi et le règlement du PLU.

## **6.2. Planche 2- partie est de la commune.**

Dans son mémoire en réponse, le Maire donne son avis concernant les situations suivantes:

- Kerzerho – la demande de constructibilité de la parcelle O 183 n'a pas lieu d'être vu qu'elle appartient à une zone U.

En revanche un avis défavorable est émis concernant la parcelle YA 81 classée Aa au projet du PLU

- Kernogant – la commune émet un avis favorable concernant la parcelle YA 71 "dans la mesure où le propriétaire a démontré l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif des eaux usées"

- Loperhet – Il n'est pas souhaité d'étendre l'urbanisation

Pour le reste, non abordé dans le mémoire en réponse, et en toute logique d'application des législations et réglementations en vigueur, il convient de se montrer défavorable à toute construction nouvelle en zone N ou A dans les lieux-dits suivants:

- Kerourin, Le Lisse, Kergrosse, Kerandeur, Kergaire, Men Glas, Croas Huillen

### **6.3. Agglomération du Bourg**

Dans son mémoire en réponse, le Maire donne son avis concernant les situations suivantes:

- dépendances du Bourg – il convient; par compatibilité avec les organismes supra communaux, de limiter les zones en extension – Avis défavorable

- Croix de Kervazic – parcelle située sur une coulée verte en partie identifiée en zone humide – Avis défavorable

- Ty ar Ouarch – même motif que ci-dessus

- Lotissement des Hortensias – la commune doit limiter les zones en extension du Bourg et "*privilégier celles qui se situent en continuité directe avec l'agglomération et notamment en zone sud*"

- rue Sœur Maurice – la commune est défavorable à la demande consistant à modifier le tracé de la zone constructible (l'ouest de la zone est classé et protégé au titre des EBC; l'est est constructible dans le cadre d'une OAP)

- Nord de l'agglomération – Défavorable à une extension de la partie classée 1AUb en continuité d'urbanisation

- rue du Meunier – la commune privilégie "*l'ouverture à l'urbanisation... des secteurs les plus proches du bourg*"

D'une manière plus générale, les demandes se rapportant à des parcelles classées A ou N, même situées à proximité de l'agglomération, ne pourront recevoir un avis favorable.

### Avis du Commissaire-enquêteur

En conclusion de ce chapitre VI qui regroupe la grande majorité des demandes exprimées au cours de cette enquête, très peu d'avis favorables ont été émis par le Maire dans son mémoire en réponse eu égard aux lois et règlements en vigueur, aux objectifs retenus par les organismes supra communaux, aux avis émis tant par la Mission Régionale d'Autorité environnementale que par les services de l'État sous l'autorité du Préfet.

Il serait surprenant que le Commissaire-enquêteur n'émette pas un avis en conformité avec les réglementations en vigueur sur lesquelles se fonde le Maire.

Les seules modifications que je cautionne sont celles sur lesquelles le Maire a émis un avis favorable et qui ont fait l'objet d'un échange plus approfondi entre nous.

Il convient en effet de rectifier certains classements retenus, sans que des justifications claires puissent être énoncées à leur sujet, comme pour les parcelles YA 71, ZA 53 et ZA 22.

Il convient également, jusqu'à plus ample informé, de prendre en compte les décisions de justice concernant la parcelle I 918.

Pour le reste, il me semble que les nécessités et contraintes d'une urbanisation maîtrisée doivent l'emporter et je ne puis que confirmer la pertinence des avis défavorables émis par le Maire dans son mémoire en réponse.

### **VII. DEMANDE DE MODIFICATION DE CLASSEMENT DANS UN SENS AUTRE QUE LA CONSTRUCTIBILITÉ**

Dans son mémoire en réponse le Maire exprime les avis suivants:

- Pont Quenno- Avis favorable pour un classement Aa de la parcelle B210 située en continuité de la zone urbanisée et donc susceptible de pouvoir être construite (construction à vocation agricole)
  - Avis défavorable pour un classement Aa des deux autres parcelles ZA 92b et ZV2 et l'éventuelle installation de serres pour plusieurs raisons: discontinuité d'urbanisation, zones humides et espaces remarquables.
- Loperhet – Avis défavorable pour toute extension du secteur Uba et du classement Aa d'une parcelle située en zone Nds
- Kerdelam – Avis favorable pour un classement Aa de la parcelle ZT 74 car une partie l'est déjà; en revanche l'avis est défavorable pour la parcelle ZT 68 faisant partie d'un vaste ensemble naturel ne comportant pas de bâtiments d'exploitation.
- Kergrosse – "le caractère plutôt boisé de la zone" conduit à maintenir sur la parcelle ZO 131 un zonage Na tout à fait compatible avec l'exploitation des terres.
  - le voeu de classement Na exprimé pour la parcelle H 59 peut bénéficier d'un avis favorable pour une unité de classement de toute la parcelle.

### **Avis du commissaire-enquêteur**

**Avis conforme à celui exprimé par le Maire et fondé sur une approche concrète des réalités de terrain**

## **VIII. OBSERVATIONS CONCERNANT LES OAP.**

Les quelques observations concernant les 17 OAP structurées, bénéficiant d'une analyse des composantes organisationnelles n'ont, pour l'essentiel, pas porté sur leur pertinence mais sur les accès et les modalités de leur "commercialisation".

Les intervenants ne voient pas toujours d'un bon œil le fait d'être partiellement dessaisis du pouvoir de définir la destinée de leur propriété et parfois s'en offusquent, même s'ils comprennent (intellectuellement) le bien-fondé de cette disposition dans la réalisation des objectifs de densification qui s'imposent à la collectivité.

### **8.1. OAP de niveau 3**

Le Maire précise dans son mémoire en réponse que "*les principes sont définis de manière schématique et le projet doit être adapté*" lors de la conception concrète et précise des aménagements, dans un rapport de "*compatibilité*".

Le Maire tient toutefois à préciser qu'il ne sera pas possible de "*remettre en cause les OAP présentes au projet*" et notamment "*les grands principes d'accès*".

Cette réponse concerne donc les demandes formulées pour les OAP "numérotées", 2, 6 et 8

### **8.2. OAP 2 – Avis favorable à la suppression du cheminement doux sur la parcelle ZC 268 et détachement de la dite parcelle de l'OAP 2. En revanche, avis défavorable au retrait de la parcelle ZC 269**

### **Avis du commissaire-enquêteur**

Avec la loi Grenelle 2, les OAO deviennent une pièce obligatoire du projet de PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement d'habitat, de transports, de déplacements, d'insertion paysagère etc. ...

Leur réalisation peut s'effectuer le cas échéant par tranches lorsque le besoin s'en fait sentir.

Ce sont des opérations délicates qui supposent une collégialité de bon aloi pour être menée à terme dans de bonnes conditions. Or, vu certaines interventions ce n'est pas toujours le cas et des oppositions se sont manifestées – non sur le principe – mais le plus souvent sur la question des accès.

C'est le cas des OAP 2, 6 et 8 et des OAP de niveau 2, rue du Souvenir et rue des Blés (voir PV de synthèse). Certes chaque situation est originale et appelle une réponse adaptée. Toutefois ces réponses doivent avoir leur cohérence interne, surtout lorsqu'elles affectent des propriétés riveraines de l'OAP, non partie prenante au projet.

Ces sujets sont délicats et risqués et il serait souhaitable de voir se dégager des solutions alternatives ou alors concertées, à défaut de quoi la réalisation de l'OAP pourrait être compromise et/ou la sécurité juridique du document d'urbanisme fragilisé. Dans les deux cas, l'objectif ne sera pas atteint et ce serait très regrettable.

## **IX. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

En cohérence avec les propos ci-dessus mentionnés, pris sur le plan des accès aux OAP, le Maire, dans son mémoire en réponse, précise qu'il "ne souhaite pas revenir sur la définition de ces emplacements réservés".

### **Avis du Commissaire-enquêteur**

Le projet comporte 24 emplacements réservés dont la grande majorité n'a soulevé aucune observation.

Parmi les 6 remarques ou suggestions enregistrées:

1. une opposition, purement formelle, repose sur le fait que le règlement d'une affaire, ancienne et indépendante de l'emplacement n° 19, n'aie pas encore été réglée
2. un ER supplémentaire est souhaité pour la construction d'un EPAD (R 77)
3. une demande d'ER supplémentaire de la part de la commune (L 69) sur la partie ouest de la parcelle AB 807 sise rue des Menhirs "*afin de maintenir une aire de stationnement dans le cœur du bourg, vivant grâce à la présence de nombreux commerces*".
4. trois demandes liées aux OAP:
  - l'accès à l'OAP 6 par la parcelle AB 111 (L 60)
  - l'accès à l'OAP 6 par la parcelle AB 96 (L 60)
  - l'accès à l'OAP 8 par la parcelle YC 143 (L4)

### **Avis du Commissaire-enquêteur, spécifique à chaque réclamation**

1. J'estime que la position à prendre concernant un emplacement réservé ne résulte pas d'un quelconque marchandage. Les sujets sont différents et doivent être traités indépendamment. Je considère donc que les intervenants ne développent pas d'argument spécifique lié à l'opération elle-même ER 19.

Avis favorable à l'élargissement de la voirie et à la sécurisation du carrefour.

2. cette demande concerne la municipalité, hors du champ du présent PLU qui ne le prévoit pas.

3. Avis favorable à une demande de places supplémentaires de stationnement au bourg, agglomération dont le PLU privilégie le développement.

4. l'emplacement réservé n° 1 emprunte la parcelle AB 111, non construite; cela constitue une réponse adaptée permettant aux résidents de l'OAP 6 de rejoindre le centre de l'agglomération et les commerces dans les meilleures conditions. Avis favorable.

L'emplacement réservé n° 5, situé sur la parcelle AB 96 dont la nature "création de voirie" est imprécise, figure au document graphique mais pas sur le plan de l'OAP 6. Sa légitimité est, selon les informations dont je dispose, liée au futur centre culturel qui pourrait être ouvert dans l'ancien presbytère.

A noter par ailleurs que l'emplacement réservé n° 2 portant création d'un cimetière paysager, doit préalablement faire l'objet d'une étude hydrogéologique (rapport du Préfet p.6)

## X. CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS

L'article L.511-11 du code de l'urbanisme donne la possibilité de désigner en zone A ou N les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (pour de l'habitat par exemple) "*dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*".

Un bâti de qualité (pas en ruine), à caractère patrimonial, a ainsi été repéré et désigné au règlement graphique par une étoile.

40 bâtiments ont été recensés et 7 nouvelles demandes enregistrées au cours de l'enquête portant sur 12 bâtiments dont 2 se situent en zone U (voir R22 et R50), donc hors champ des textes précités (en zone U on peut restaurer et faire évoluer la destination première du bâti).

Par ailleurs, Mme Cadudal demande que sur sa parcelle ZX 50 à Kerascouët, le bâtiment existant soit étoilé, or selon le mémoire en réponse, il l'est déjà.

Restent 10 propositions nouvelles pour lesquelles le Maire dans son mémoire en réponse donne les avis suivants:

- R 44- bâti de type hangar en ruine sur la parcelle ZK à St-Sauveur- Avis défavorable
- R 71- sur parcelle ZV 327 à Kerascoët- Avis favorable
- L 54 – bâti à Kerandeur – Avis favorable
- L 69 – 7 demandes supplémentaires présentées par le Maire, pour lesquelles il se montre favorable, se situent sur les parcelles suivantes:

- Kerascouët – ZV 327
- Kerminihy – ZT 160
- Kerzenan – ZH 103 et ZH 105
- Kerandeur – ZC 125
- Kercadio – YC 394 (deux bâtiments)

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

Sur les 10 propositions nouvelles, 9 reçoivent un avis favorable ce qui porterait le nombre total à 49. À noter que ces nouvelles situations, pour être validées, doivent bien sûr répondre aux critères qui ont présidé au choix des 40 premières.

Ce total demeurerai toutefois relativement limité pour un si vaste territoire rural.

J'apprécie le soin avec lequel les élus ont opéré ces choix et le sens des responsabilités qui y a prévalu.

En effet les changements de destination ne sont pas anodins; ils présentent certes une sauvegarde de bâtiments anciens, éléments incontestables du patrimoine communal, mais ils conduisent aussi –selon le cas – des néo-ruraux à résider en campagne, ce qui peut générer des conflits d'usage.

Certes les élus d'Erdeven ont largement évité cet écueil dans la mesure où, au nombre relativement limité, s'ajoute le fait que le choix de ces bâtiments s'est porté sur d'anciennes exploitations aujourd'hui désaffectées et non pas sur des exploitations en activité.

Les problématiques d'assainissement individuel doivent bien sûr demeurer présentes à l'esprit, de même que le "bilan carbone" consécutif à l'éloignement des services. Je connais l'attention portée par les élus sur ce sujet et vu les précautions prises, j'émets un avis favorable à "l'étoilage" de ces 9 bâtiments supplémentaires pour un total de 49.

Et puis, en dernier lieu, l'avis conforme de la CDPENAF sera déterminant.

## **XI. LES CAMPINGS**

Commune littorale présentant des kilomètres de plages exposées au sud, Erdeven est très attractive sur ce plan et possède sur son territoire de nombreux terrains de campings.

1. R1 – En prévision de l'arrêt de l'activité, Mme MEILLAREC propriétaire du camping "l'Idéal" à Lisleur demande que le zonage Ut1 devienne Uba.

Selon le Maire, dans son mémoire en réponse, la commune doit respecter les objectifs supra communaux en matière de production de logements et de surface constructibles. Elle ne peut accroître ces surfaces dans le cadre de l'actuel projet de PLU sauf à se trouver en sérieux dépassement. Avis défavorable.

2. L 2- camping des "sept saints". Conteste l'avis du Préfet, page 3 de l'avis de synthèse des services de l'État, qui constituerait une entrave à la réalisation d'infrastructures

répondant à des objectifs de qualité à l'hôtellerie de plein air permettant de maintenir son "*haut niveau de classement*". Il précise qu'il ne s'agit ni d'accroître la capacité ni d'étendre l'urbanisation.

A cela le Maire, dans son mémoire en réponse, rappelle qu'il doit "*respecter la loi littoral et les jurisprudences récentes qui limitent les secteurs urbanisés du territoire communal*" d'une part et les notions d'agglomérations et villages, précisés par le SCOT, d'autre part.

Ces positions se fondent sur l'avis du Préfet qui stipule que "*les secteurs des Sept Saints, Kerourin et Kerzerho, zonés AT1 constructibles, constituent des zones d'urbanisation diffuse dans lesquelles aucune construction ne saurait être autorisée*" et rappelle le jugement du TA de Rennes en date du 13 novembre 2015 portant sur la commune de Plouhinec.

3. R 61- *camping des" Mégalithes*- Avis favorable du Maire sur cette demande reposant sur une autorisation d'extension déjà accordée et dans le respect du tracé mentionné.
4. Possibilité de camper en secteur Nds. R 34 – parcelles H 967 et 966 classées Nds mais viabilisées (eau, électricité, assainissement collectif)

Le Maire, dans son mémoire en réponse, précise que parmi les possibilités du secteur Nds, le camping n'apparaît pas.

#### **5. Classement Nds du camping municipal**

Cette évocation pourrait paraître paradoxale et en contradiction avec ce qui précède mais, dans son mémoire en réponse, le Maire apporte les précisions suivantes, je cite: "*En ce qui concerne le camping municipal, il sera pris en compte le statut des équipements et installations implantés régulièrement avant la loi littoral du 3 janvier 1986. Ils continuent d'exister car la loi n'a pas eu d'effet rétroactif et peuvent être exploités quand bien même sont-ils inclus dans la bande des 100 mètres ou en espace remarquable*".

Dans ces conditions son classement sera donc modifié en Nds.

#### **Avis du Commissaire-enquêteur par réclamation**

1. Je comprends et approuve la position exprimée par le Maire dans le cadre de ce projet constraint. Son urbanisation aux fins d'habitat, pourrait toutefois être examinée lors d'une modification ultérieure en fonction des orientations et des besoins du moment.
2. Mon avis concernant le premier point s'appuie sur les avis précités, fondés sur une application de la loi, et ne peut être que défavorable même si l'on peut, par ailleurs, comprendre le sens et sans doute l'intérêt pour les intéressés comme pour la notoriété du camping.
3. Avis favorable conforme dans la mesure où cette disposition constitue l'application d'une autorisation d'extension accordée.

4. Avis conforme à celui du Maire en souhaitant, par souci de cohérence et d'équité, que cette disposition soit appliquée sur tous les terrains classés Nds.

5. ce classement Nds a été réclamé par la Présidente des "Amis des Chemins de Ronde" dans sa lettre L 68; elle trouve ici sa concrétisation à laquelle je suis également favorable.

Cela dit, ce classement n'est ici pas incompatible, pour les raisons avancées par le Maire dans son mémoire en réponse, avec l'autorisation d'une exploitation temporaire du camping municipal dont il dispose.

## XII. ZONES HUMIDES ET PLANS D'EAU

Les zones humides couvrent ici une superficie de 332,8 ha, soit 10,9 % du territoire communal et se localisent plutôt aux environs des cours d'eau.

L'inventaire a été réalisé en mars 2012.

Leur rôle est essentiel sur le plan écologique et, de ce fait, ne peuvent être aliénées ou construites.

Certains intervenants, expertise à l'appui, ont contesté le caractère humide de leur parcelle et son inscription à l'inventaire; d'autres ont même contesté la pertinence de l'expertise, voire son extrapolation sur la totalité de la parcelle.

Et puis, dans cette commune au relief peu marqué, les eaux pluviales s'écoulent mal et humidifient plus que de raison certains terrains.

Il s'en suit une confusion entre zone humide et terrain momentanément inondé ou trop imbibé, avec la constructibilité comme enjeu.

Ceci conduit aux demandes suivantes:

- R 51 – parcelle ZR 321 à Kerouriec- demande de classement NL 2 pour la partie humide
- L 14 – parcelle ZO 103 à Kerourin – classée zone humide- demande expertise.
- L 16 – parcelle YC 290 et 292 – route de Ploemel
- oral – parcelle O 548, 549 ey 550- MAKARS Pierre
- L 59 – parcelle ZY 3 – sud du bourg

Ces trois dernières demandes portent sur une reconsideration de classement.

Dans son mémoire en réponse, le Maire rappelle qu'un inventaire a été réalisé par ALTHIS en 2011 et qu'il émet donc un avis défavorable aux demandes de changement de zonage avec suppression de la trame "zone humide" au règlement graphique.

En revanche il en accepte le principe pour les parcelles YC 280 et 292 "sous réserve de la confirmation par les services de l'Etat de la contre-expertise présentée par les propriétaires lors de l'enquête"

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

Toute déclaration de "zone humide", suite à expertise, a ses limites. Lorsque la contestation est forte et que les signes extérieurs d'un terrain humide n'apparaissent pas, il convient de susciter une nouvelle expertise.

Ceci peut relever de l'initiative privée et les résultats soumis aux services de l'Etat à valoir pour une révision future de l'inventaire.

Il serait souhaitable que les demandeurs soient informés des conditions d'évolution de la carte des zones humides afin qu'ils prennent des dispositions en conséquence.

Mais, on ne peut, à mes yeux, accorder aux uns et refuser aux autres sans plan d'ensemble dont la population est dûment informée. Je demeure donc pour l'instant défavorable à toute modification conjoncturelle de la carte, quelle qu'en soient les raisons.

X X X X X X

Pour ce qui concerne l'agrandissement du plan d'eau, route de Ploëmel demandé par Michel DRIAN R 44, pour des motifs liés à son exploitation agricole, le Maire a saisi les responsables de la Chambre d'Agriculture en vue de compléter le règlement de la zone A en ce sens.

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

Ce plan d'eau est situé au sein d'une zone humide dont l'existence serait mise à mal en cas d'extension du plan d'eau.

Je peux comprendre les raisons invoquées par l'exploitant qui, en cas de sécheresse, se trouve en difficulté mais je souhaiterais que les services compétents de l'Etat soient également saisis, pour avis, de cette situation pour laquelle, j'émets dans l'instant un avis réservé.

### **XIII. ESPACES BOISES- HAIES BOCAGÈRES (loi Paysage)**

Si la question des EBC, importants surtout au nord-est du territoire communal, n'a pas soulevé d'observations, j'ai recueilli malgré tout un certain nombre d'informations concernant le sort réservé à des parcelles naguère boisées qui ont été défrichées en vue de leur construction.

Or, la mention d'espace boisé figure aux planches graphiques.

Je suggère de procéder à quelques constats de terrain permettant l'actualisation du règlement graphique en ce domaine avant l'approbation du PLU.

Ce souhait pourrait également concernez les haies bocagères pour lesquelles j'ai fait le même constat comme en témoigne Mme ROLLANDO – R 58- concernant la parcelle ZO 132 à Kergrosse ou M. LE FLOCH – R 75 – parcelle ZO 131.

En tout état de cause, je partage l'avis du Maire qui, dans son mémoire en réponse, "répond défavorablement aux demandes de déclassement" et rappelle que tout propriétaire doit "déposer une déclaration préalable s'il envisage de supprimer un élément de paysage".

Mais procéder à des coupes n'est, semble-t-il, pas supprimer.

#### XIV. ACTIVITÉS LÉGÈRES DE LOISIRS- PRL- SECTEUR NL2

Ce sujet a fait l'objet de nombreuses interventions au cours de l'enquête publique. Ceci est dû au fait que certains terrains, classés au POS comme pouvant accueillir un mobil-home, une caravane etc.. dans un contexte viabilisé (eau, électricité, assainissement) ne remplissaient pas cette fonction.

Non équipés voire parfois peu entretenus, ils ont, dans un contexte de réduction de ce type d'hébergement,( voir PADD), été "déclassés" et reclassé Na.

Bien des propriétaires s'en sont émus et ont rencontré le commissaire-enquêteur pour réclamer le statu quo ante.

Dans son mémoire en réponse le Maire rappelle la règle qu'il s'est fixé visant à classer NL2 uniquement les parcelles anciennement classées Nae au POS et sur lesquelles étaient installées une HLL ou une RML. Il précise que "*la zone NL2 permet le remplacement des installations sans extension et sans autorisation d'implantation de HLL ou RML groupés ou encore isolées sur terrain nu*".

#### Avis du Commissaire-enquêteur

Les dispositions communales visant à réduire le nombre de parcelles accueillant des habitations légères de loisirs ou des résidences mobiles de loisirs est louable. Leur prolifération, le plus souvent anarchique au cours des décennies passées, a profondément affecté le paysage dans des espaces proches du rivage ou leur voisinage.

Le temps de la reconquête du paysage me semble venu.

Le choix de la commune s'est porté sur des mesures pragmatiques et pondérées, sur la base des critères ci-dessus mentionnés qui, dans leur application concrète, ont parfois montré leurs limites. On a pu le constater dans quelques cas de contestation.

Mais ce choix, certes plus risqué dans sa mise en œuvre, a le mérite de tenir compte de l'aspect humain et de l'intérêt bien compris des personnes qui ont, un jour, opté pour Erdeven et entendent y demeurer. Dès lors ce choix doit être appliqué dans la cohérence et l'équité.

Plus concrètement les propositions du Maire sont les suivantes:

- à Kervazic: Classement NL2 pour les parcelles ZY 65, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 201 et 202
- à Kerouriec et Kerivalan: Classement NL2 pour la parcelle ZR 182 mais, pas de division en deux lots. Pour les autres parcelles signalées au PV de synthèse du Commissaire-enquêteur, une étude sur le terrain devrait permettre de vérifier les critères ci-dessus mentionnés par le Maire et déjà appliqués à Kervazic.

Si existence d'une HLL ou RML, passage de Na à NL2, mais l'inverse sera également vrai (passage de NL2 vers Na) selon le cas.

Quant aux parcelles classées Nds, avis défavorable à la modification de classement.

- à la Caserne: La commune a fixé des règles rappelées ci-dessus concernant le classement NL2 sur la base du Nae au POS et sous les conditions énoncées. Or le zonage antérieur était ici NDc au POS, plus restrictif, qui correspond au Na du PLU.

Avis défavorable au classement NL2.

Avis défavorable également pour une modification de classement Nds.

- à Kernogant : Avis défavorable pour un classement NL2 de la parcelle YA 60, celle-ci n'étant pas antérieurement classée Nae au POS et la commune ne souhaitant pas autoriser le classement NL2 à de nouvelles parcelles sans référence antérieure à Nae.

- PRL de Kerhillio – L 69 – le Maire, dans ce courrier, demande que par souci d'équité entre les propriétaires de parcelles situées dans les zones de loisirs du territoire communal et afin d'homogénéiser l'ensemble de leurs résidences, le PRL de Kerhillio classé Ut2 adopte la réglementation de la zone NL2 en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions (voir règlement, article Ut9) à savoir:

- suppression des 30%
- nouvelle rédaction: "*une seule installation de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol + un abri de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, maximum par terrain*".

#### **Avis du commissaire-enquêteur**

Ces propositions, appliquées sur la base des mêmes critères, me paraissent cohérentes et équitables. Elles reçoivent mon entière approbation.

Reste bien sûr à procéder aux investigations de terrain permettant de statuer en connaissance de cause, parcelle par parcelle, que ce soit à Kerouriec, Kerivalan ou ailleurs afin de s'assurer d'une application homogène des dispositions communales précitées.

La sécurité juridique de ce domaine délicat en dépendra.

## XV. RÈGLEMENT

Les demandes d'adaptation des termes du règlement sont infimes et le plus souvent contraires aux textes qui président à son élaboration.

Ainsi: - à Kerhiennic – R 49 portant sur des extensions en zone Aa (voir page 75 du règlement- article A2. L'extension de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant est en effet possible dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

- en zone Nds- R 70- règlement page 90 – la zone Nds est inconstructible et seuls des "aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>"sont envisageables. Le Maire ajoute qu'il est défavorable à toute modification du zonage à cet endroit.

- Convention avec EPFR – la commune précise que le secteur est classé U au règlement graphique.

- L 69 – le Maire d'Erdeven demande que pour l'immeuble communal sis sur la parcelle AB 696, rue Abbé Barh, le règlement de la zone UE dans son article UE 2, la surface de plancher soit portée à 50 m<sup>2</sup> (au lieu de 35).

Avis favorable et conforme à celui exprimé par le Maire dans son mémoire en réponse.

## XVI. DEMANDES DIVERSES ÉNUMÉRÉES PAGES 19 et 20 DU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Elles concernent principalement la vie communale et ont, par le PV de synthèse, été portées à la connaissance du Maire. Chacun des demandeurs prendra soin d'en assurer le suivi auprès des services communaux.

Il s'agit des problèmes d'accès aux propriétés, d'accueil des "gens du voyage" à Kerascouët, de permis de construire etc... toutes questions qui se situent hors du champ de l'enquête publique.

## XVII. OBSERVATIONS ÉMISES PAR LA MRAe, LES PPA ET LES SERVICES DE L'ÉTAT

Elles sont multiples et variées et figurent dans les courriers adressés par les organismes et services concernés.

Certaines ont été reprises dans les conclusions en fonction des sujets abordés au cours de l'enquête publique, d'autres non.

Toutes ont leur raison d'être et il convient, dans l'actualisation du document d'urbanisme faisant suite à l'enquête publique, de leur donner suite.

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU**

Considérant l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête publique (180 orales et 150 écrites dont 81 sur registre et 69 lettres ou mails), les analyses et considérations qui en résultent et les avis motivés que j'ai pu porter au fil des pages de conclusions qui précèdent,

Considérant également les avis formulés par les Personnes Publiques Associées au projet ou consultées, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, la CDPENAF en sa séance du 16 septembre 2016, ainsi que l'avis de synthèse des services de l'État sous l'autorité du Préfet du Morbihan,

### **J'exprime les conclusions et avis suivants:**

- la commune d'Erdeven a engagé, ces dernières années, avec courage et détermination la révision de son POS datant de 2001.
- le projet actuel, suffisamment abouti, a été arrêté le 29 avril 2016.
- ce projet a reçu un avis favorable explicite du Préfet du Morbihan sous réserve de la prise en compte des observations énoncées, de la Chambre d'Agriculture du Morbihan, de la CDPENAF et d'une certaine manière de la MRAe à travers les points positifs relevés. Aucun avis négatif n'a été enregistré.
- certes, ce projet peut toujours être amélioré en tenant compte des observations et suggestions faites par les divers contributeurs et qui vont désormais faire l'objet d'une approche constructive.
- Je constate pour ma part que, dans un contexte législatif et réglementaire contraint dans le domaine de l'urbanisme d'une commune littorale, les élus ont exprimé très concrètement et très courageusement à travers ce document leur volonté d'infléchir la politique expansionniste antérieurement menée en matière de constructions, génératrice de mitage et consommatrice de terres agricoles ou naturelles.

Les efforts consentis méritent d'être soulignés; ils permettent de parvenir:

- à une véritable gestion économique de l'espace, en passant de quelques 70 hectares constructibles au POS à 37 au PLU,
- à une limitation de l'étalement urbain par une densification significative de l'habitat,
- à une urbanisation future centrée sur le bourg et non sur la frange côtière,
- à la suppression des secteurs U en zone rurale avec pour seule alternative raisonnée, un nombre limité de changement de destination de bâtiments (40 au départ et peut être 49 au final)

- ces dispositions nouvelles et hardies n'ont pour autant pas affecté les capacités globales de développement de la commune, qui envisage, malgré tout, d'accueillir entre 600 et 700 habitants supplémentaires dans les 12 prochaines années, au sein de l'agglomération-centre et des deux "villages" de frange maritime officiellement reconnus.
- pour atteindre cet ambitieux objectif, la commune a dû consentir à un important et louable effort d'urbanisation de tous les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines, y compris des fonds de jardin "utilisables".
- je constate aussi la volonté affirmée de mixité sociale à travers la mise en œuvre, dans et autour du bourg, de 17 OAP permettant d'atteindre, à une ou deux unités près, les objectifs fixés par le SCOT du Pays d'Auray en matière de nombre moyen de logements à l'hectare et un pourcentage plus satisfaisant de logements sociaux.
- j'apprécie aussi le fait de parvenir à sauvegarder le vaste secteur dunaire Natura 2000 dit "de Gâvres à PLouharnel", espace remarquable aujourd'hui entièrement classé Nds, dont le caractère à la fois sauvage et naturel se trouve largement protégé. C'est aussi le cas des zones naturelles et humides, nombreuses ici, par un classement adapté et une maîtrise de l'urbanisation que j'ai déjà eue l'occasion d'évoquer.
- un des aspects de cette protection, et non des moindres, a consisté pour les élus à engager une réduction progressive du nombre important d'habitations légères de loisirs (mobil-home et caravanes) installées au sein de vastes parcs résidentiels.

Certes, sur ce plan, le massif dunaire n'est concerné qu'à la marge, mais ses abords le sont largement.

J'ai pu constater au cours de mes permanences combien ce sujet était sensible et mesurer, par voie de conséquence, combien l'initiative était courageuse.

Le mouvement de repli de ce type d'hébergement est aujourd'hui engagé et c'est l'essentiel.

-Je partage ces engagements, souvent en rupture avec le passé et ses errements diffus, pour enfin renforcer la centralité du bourg et lui donner progressivement les caractéristiques et fonctions d'un centre-ville avec son lot d'activités économiques pour lesquelles le projet prévoit des espaces 1AU1 adaptés.

- Ces éléments positifs constituent autant d'avantages pour un avenir plus équilibré du territoire et de la vie communale.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces conclusions, propositions et avis, et reconnaissant l'important et courageux travail accompli pour répondre aux réglementations nationales ainsi qu'aux objectifs supra communaux, j'estime que les élus ont fait preuve d'un grand sens des responsabilités en conduisant un projet en rupture avec le passé, un projet novateur et respectueux de ce territoire attractif et convoité qui pourrait désormais être

préservé d'une pression foncière aussi désordonnée que destructrice des paysages et des espaces naturels,

**J'émets un avis favorable au projet de PLU de la commune d'Erdeven.**

Cet avis est assorti **des recommandations** suivantes:

- ~ veiller à la cohérence et à l'équité du projet de réduction des HLL
- ~ porter une attention particulière à la zone Nds et y interdisant toute occupation, fut-ce temporaire
- ~ veiller aux accès des OAP et, plus largement, aux conditions de leur mise en œuvre
- porter une particulière attention à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble d'un territoire communal dont la topographie et la nature des sols ne sont pas favorables aux écoulements naturels

Fait à Quimper le 19 décembre 2016

Le commissaire enquêteur

  
André QUINTRIC



MAIRIE  
d'ERDEVEN  
MORBIHAN  
Code Postal : 56410

Téléphone 02 97 55 64 62  
Télécopie 02 97 55 69 44  
E-mail : mairieaccueil@erdeven.fr

Envoyé en préfecture le 16/03/2018  
Reçu en préfecture le 16/03/2018  
Affiché le 16 MARS 2018  
ID : 056-215600545-20180316-2018\_25-AR



**ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2018-25**  
**PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ERDEVEN**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-45, L.153-46, L.153.47 et L.153-48,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2017,

**CONSIDÉRANT** que la procédure a pour objet d'apporter des modifications mineures au PLU en vigueur et notamment de :

- Reclasser en zone Uba la parcelle H 1356 zonée en UT3 ;
- Zones A : Retirer la possibilité offerte de stationner des caravanes ;
- Modifier l'article 10 de la zone 1AUB1 (OAP 7) ;
- Ajustement des zones humides et donc du zonage sur les parcelles YC 290 – 293 ;
- Modification de la hauteur des constructions en zones Uba.

**CONSIDÉRANT** qu'il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée du PLU pour adapter ces modifications aux règlements (Ecrit et Graphique) à titre de rectification d'erreurs matérielles – article L153-45 du code de l'Urbanisme.

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>e</sup>** En application des dispositions du code de l'Urbanisme et en particulier de l'article L.153-45, une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune d'Erdeven est engagée.

**ARTICLE 2** Le projet de modification simplifiée vise à apporter des modifications mineures au PLU en vigueur et notamment de :

- Reclasser en zone Uba la parcelle H 1356 zonée en UT3 ;
- Zones A : Retirer la possibilité offerte de stationner des caravanes ;
- Modifier l'article 10 de la zone AUB1 (OAP 7)
- Ajustement des zones humides et donc du zonage sur les parcelles YC 290 – 293 ;
- Modification de la hauteur des constructions en zones Uba.

**ARTICLE 3** Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié pour avis au Préfet et aux Personnes

Publiques Associées (PPA) avant la mise à disposition du public du projet de modification. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier de mise à disposition du public.

**ARTICLE 4**

A l'issue de la mise à disposition du public, le Maire présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**ARTICLE 5**

Conformément aux articles R.143-14 et R.143-16 du code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

**ARTICLE 6**

L'arrêté municipal n°20178-21 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ERDEVEN est abrogé.

**ARTICLE 7**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Morbihan et au Directeur des Territoires et de la Mer du Morbihan (Service Aménagement / Planification-Urbanisme

Fait à ERDEVEN  
Le 16 mars 2018

M. Le Maire  
Dominique RIGUIDEL



COMMUNE d'ERDEVEN

- 56410 -

DÉLIBÉRATION  
CONSEIL MUNICIPAL DU 16 MARS 2018

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 19 - Votants : 23

L'an deux mil dix-huit, le 16 mars à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 9 mars 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames BOUVIER Marie-Agnès, BOURHIS Valérie, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE BARS Béatrice, LE BLÉ Isabelle, ODAERT Patricia, ROLLANDO Bernadette, SEVENO Florence.

Messieurs CAROUR Simon, GOUZERH Gilbert, JEGOU Olivier, LE CAROUR Éric, LE MIGNANT Jean-Pierre, MALLET Serge, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

Absents excusés : Madame LE DORTZ Laetitia.

Messieurs DRIAN Michel, LOFFICIAL Pierrick, PHILIPPOT Gildas.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Monsieur DRIAN Michel ayant donné procuration à Monsieur RIGUIDEL Dominique,

Madame LE DORTZ Laetitia ayant donné procuration à Madame ODAERT Patricia,

Monsieur LOFFICIAL Pierrick ayant donné procuration à Monsieur GOUZERH Gilbert,

Monsieur PHILIPPOT Gildas ayant donné procuration à Madame Mireille GRENET.

*Le Président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.*

*Le conseil municipal a désigné Madame GRENET Mireille pour remplir les fonctions de secrétaire.*

Délibération n° 2018-02-15

Objet : Modification simplifiée n°1 du Plan Local D'urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2017.

Vu le projet de modification simplifié présenté ce jour ;

Exposé :

Monsieur le Maire expose qu'il convient d'adapter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur 5 points dont les 4 premiers correspondent à des erreurs matérielles :

- Reclasser en zone Uba la parcelle H 1356 zonée en UT 3 ;
- Zones A : Retirer la possibilité offerte de stationner des caravanes ;
- Modifier l'article 10 de la zone 1AUb1 (OAP?) ;
- Ajustement des zones humides et donc du zonage sur les parcelles YC 290 – 293 ;
- Modification de la hauteur des constructions en zones Uba.

Les projets de modification n'ayant pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions dans une zone, ni de diminuer les possibilités de construire ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, la procédure à mener pour adapter le règlement graphique, le règlement écrit et le rapport de présentation correspond à une modification simplifiée, dans la mesure où elle répond aux conditions définies par les articles L.153-45 à 48 du code de l'urbanisme, qui précise que :

*«Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»*

#### Délibération.

Ainsi, il est proposé, les modalités suivantes :

Mise à disposition du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les Personnes Publiques Associées, assorti d'un registre d'observations, pendant 1 mois :

- En version papier :
  - En mairie d'Erdeven aux jours et heures d'ouverture au public
- Sous forme dématérialisée :
  - Sur le site internet de la commune d'ERDEVEN

Les remarques et observations pourront être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition en mairie ;
- Par courrier adressé à la mairie (Mairie d'ERDEVEN – Place de la mairie - 56410 ERDEVEN) avec la mention « modification simplifiée n°1 du PLU d'Erdeven » ;
- Par courriel (urbanisme@erdeven.fr) avec la mention « modification simplifiée n°1 du PLU d'Erdeven ».

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Enfin il est rappelé qu'à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et les observations du public par délibération motivée.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie d'Erdeven durant un mois, et d'une insertion dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

#### Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- APPROUVE les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme telles que définies ci-dessus.

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 16 mars 2018.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Dominique RIGUIDEL



**COMMUNE d'ERDEVEN**

**- 56410 -**

**DÉLIBÉRATION**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 10 OCTOBRE 2018**

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 18 - Votants : 20

L'an deux mil dix-huit, le 10 octobre à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 4 octobre 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames BOURHIS Valérie, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE BARS Béatrice, LE BLÉ Isabelle, ODAERT Patricia, ROLLANDO Bernadette, SEVENO Florence.

Messieurs CAROUR Simon, GOUZERH Gilbert, LE CAROUR Éric, LE MIGNANT Jean-Pierre, MALLET Serge, PHILIPPOT Gildas, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

Absents excusés : Madame BOUVIER Marie-Agnès, Monsieur LOFFICIAL Pierrick.

Absent : Madame LE DORTZ Laetitia. Messieurs DRIAN Michel, JEGOU Olivier.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Madame BOUVIER Marie-Agnès ayant donné procuration à Monsieur MALLET Serge,  
Monsieur LOFFICIAL Pierrick ayant donné procuration à Monsieur GOUZERH Gilbert.

*Le Président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.  
Le conseil municipal a désigné Madame LE BAIL Isabelle pour remplir les fonctions de secrétaire.*

**Délibération n° 2018-07-59**

**Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU – Bilan de la mise à disposition du public et approbation.**

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29, L.2241-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-45, L.153-46, L.153-47, L.153-48, L.151-28,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017 ;

Vu l'arrêté du Maire n° 2018-25 du 16 mars 2018 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal n°2018-02-15 établissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la consultation des PPA, seul M. le Préfet à demander à justifier, au titre de la procédure simplifiée, le point se rapportant à la modification de l'article 10 relatif aux hauteurs des constructions ;

CONSIDERANT qu'une réponse a été apportée à M. le Préfet le 20 juillet et transcrise dans le dossier de notification mise à disposition du public (document en annexe) ;

CONSIDERANT que la période de mise à disposition au public s'est achevée le 26 septembre dernier ;

CONSIDERANT que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations selon les modalités suivantes :

- Publication de l'information de mise à disposition dans le journal Ouest-France, rubrique annonces légales, le 16 août 2018 ;

- Mise à disposition du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les Personnes Publiques Associées, assorti d'un registre d'observations, pendant 1 mois (du lundi 27 août au mercredi 26 septembre 2018) :
  - o En version papier :
  - En mairie d'Erdeven aux jours et heures d'ouverture au public
    - o Sous forme dématérialisée :
  - Sur le site internet de la commune d'ERDEVEN
- Les remarques et observations pouvaient être transmises :
  - o Dans le registre papier mis à disposition en mairie ;
  - o Par courrier adressé à la mairie (Mairie d'ERDEVEN – Place de la mairie - 56410 ERDEVEN) avec la mention « modification simplifiée n°1 du PLU d'Erdeven » ;
  - o Par courriel (urbanisme@erdeven.fr) avec la mention « modification simplifiée n°1 du PLU d'Erdeven ».

CONSIDERANT qu'aucune remarque et observation n'ont été formulées durant la période de mise à disposition du projet au public ;

Sur le rapport de M. le Maire et sa proposition ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- TIRE le bilan de la concertation qui a été menée selon les termes exposés ci-dessus ;
- APPROUVE la modification simplifiée n°1 du PLU telle qu'annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure ;
- DIT que la présente délibération accompagnée du dossier de la modification simplifiée sera transmise à M. le Préfet du MORBIHAN ;
- DIT que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- DIT que le dossier est tenu à la disposition du public en mairie d'ERDEVEN, et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- DIT que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée N° 1 du PLU, sont exécutoires dès l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le département).

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 10 octobre 2018.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Dominique RIGUIDEL



**ANNEXE – DELIBERATION N°2018-07-59 DU 10 OCTOBRE 2018 : Modification simplifiée n°1 du PLU – Bilan de la mise à disposition du public et approbation**

**MODIFICATIONS APPORTÉES À LA NOTICE MSPLU N°1 SUITE OBSERVATIONS PPA POUR MISE À DISPOSITION AU PUBLIC**

	<b>Rédaction document initial</b>	<b>Nouvelle rédaction - document mis à disposition du public</b>
<b>page 2 (sommaire)</b>	2.3. Modifier l'article 10 de la zone 1AUb1 (OAP 7)	2.3. Modifier l'article 10 de la zone <b>AU - Secteur 1AUb1 (Hauteur maximale absolue / OAP 7)</b>
	<b>3 / Modifier l'article 10 de la ZONE 1AUb1 (OAP 7)</b>	<b>3 / Modifier l'article 10 de la ZONE AU - Secteur 1AUb1 (Hauteur maximale absolue / OAP 7)</b>
<b>page 3</b>	Les élus souhaitent porter l'égout de toiture et l'acrotère à 9 m. Le règlement du PLU autorise 6 m. En effet <b>cette zone</b> avait été classé en 1AUb1 afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.	Les élus souhaitent porter l'égout de toiture et l'acrotère à 9 m. Le règlement du PLU autorise 6 m. En effet <b>ce secteur</b> avait été classé en 1AUb1 afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.
<b>page 6</b>	2.3. Modifier l'article 10 de la <b>zone 1AUb1</b> (OAP 7)  Le règlement du PLU de <b>la zone 1AUb1</b> limite la hauteur des constructions à l'égout et à l'acrotère à 6m et la hauteur au faîtage à 11m...	2.3. Modifier l'article 10 de la <b>zone AU - secteur 1AUb1 (hauteur maximale absolue / OAP 7)</b>  Le règlement du PLU <b>du secteur 1AUb1</b> limite la hauteur des constructions à l'égout et à l'acrotère à 6m et la hauteur au faîtage à 11m...
	Les élus souhaitent donc modifier l'article 10 de la <b>zone 1AUb1</b> en portant l'égout de toiture et l'acrotère à 9m afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.	Les élus souhaitent donc modifier l'article 10 de la <b>zone AU - Secteur 1AUb1 (hauteur maximale absolue / OAP 7)</b> en portant l'égout de toiture et l'acrotère à 9m afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.
		<b>Informations complémentaires</b>
		<p>Pour les constructions avec une toiture à 2 pentes, cette évolution est limitée puisque la hauteur au faîtage n'est pas modifiée et reste à 11 m. C'est donc principalement la forme des constructions qui évolue : au lieu d'avoir du R+1+C au maximum (6m à l'égout et 11m au faîtage), le nouveau règlement autorise du R+2 (9m à l'égout et toujours dans la limite des 11m au faîtage). L'évolution du règlement permet de transformer un comble en un étage.</p> <p><u>Justification : réglementaire Article L. 153-41 du code de l'urbanisme.</u></p> <p>Considérant que le règlement écrit du PLU d'Erdeven (p54) précise que les zones AU sont hiérarchisées en zone 1AU et en zone 2AU, elles-mêmes divisées en secteur ;</p> <p>Considérant que La zone 1AU comporte notamment le <b>secteur 1AUb1</b> (réécriture confirmée par le rapport de présentation p 161) ;</p> <p>Les nouvelles possibilités de construction à prendre en compte résultant de la modification étant à l'échelle du secteur 1AUb1, elles restent très mesurées, le secteur 1AUb1 ne représentant que 1.2ha sur les 24.8ha de la Zone 1AU, soit moins de 5%.</p>
		page 7

Envoyé en préfecture le 11/10/2018

Reçu en préfecture le 11/10/2018

Affiché le

ID : 056-215600545-20181010-2018\_07\_59-DE

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 10 octobre 2018  
Pour extrait conforme.  
Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL




# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée N°1



## DOSSIER D'APPROBATION

### Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n° 2018-07-59 du 10 octobre 2018

Révision générale du PLU approuvée le : 17/02/2017

Révision générale du PLU rendue exécutoire le : 21/02/2017

Modification Simplifiée n°1 du PLU prescrit par arrêté n° 2018-25 du 16 mars 2018

Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCM n° 2018-07-59 du 10 octobre 2018

Modification Simplifiée n°1 rendue exécutoire le

Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL

## SOMMAIRE

---

<b>1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
1.1. L'objectif de la modification simplifiée du PLU	3
1.2. La procédure de modification simplifiée du PLU	4
1.3. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1 de PLU	5
<b>2- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS</b>	<b>6</b>
2.1. Reclasser en Uba la parcelle H1356 zonée en UT 3 au PLU approuvé	6
2.2. Retirer la possibilité offerte de stationner des caravanes en zones A	6
2.3. Modifier l'article 10 de la zone AU - Secteur 1AUb1 (Hauteur maximale absolue / OAP 7)	6
2.4. Ajuster le zonage des parcelles YC 290 – 293	7
2.5. Modifier la hauteur des constructions en zone Uba	7
<b>3- LES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLU</b>	<b>9</b>
3.1. Adaptation de l'article 1 des zones A	9
3.2. Adaptation de l'article 10 de la zone 1AUb1	10
3.3. Adaptation de l'article 10 de la zone Uba	11
3.4. Adaptation du règlement graphique	12
<b>4. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU</b>	<b>177</b>

## 1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### 1.1. L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ERDEVEN a été approuvé le 17 février 2017 par délibération du Conseil Municipal.

La commune souhaite aujourd'hui adapter son PLU sur 5 points dont les 4 premiers correspondent à des erreurs matérielles:

#### **1/ Reclasser en Uba la parcelle H 1356 zonée en UT 3**

Cette parcelle est composée d'une maison d'habitation ; elle était classée en Ub au POS ; le classement en UT est une erreur matérielle, elle n'a pas de vocation touristique.

#### **2/ Zones A : retirer la possibilité offerte de stationner des caravanes**

Le règlement applicable aux zones Aa, correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles, la commune d'ERDEVEN est située dans son intégralité en zone littorale, et que la municipalité a souhaité lors de la révision de son PLU que les terres agricoles soient maintenues au seul usage agricole. Cette possibilité n'aurait pas dû être rendue possible dans le cadre de la révision, en effet le règlement n'autorise pas le stationnement en zone urbaines, à urbaniser et en zone naturelle, le souhait de la commune était que cette règle s'applique également en zone agricole.

#### **3 / Modifier l'article 10 de la ZONE AU - Secteur 1AUb1 (Hauteur maximale absolue / OAP 7)**

Les élus souhaitent porter l'égout de toiture et l'acrotère à 9 m. Le règlement du PLU autorise 6 m. En effet ce secteur avait été classé en 1AUb1 afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.

#### **4 / Ajustement des zones humides et donc du zonage sur les parcelles YC 290 – 293**

Les consorts BERTIC, représentés par Monsieur Yves CHAPELAIN, contestent le classement en zone humide de leur parcelle YC 290 – 293. Compte tenu de ce critère, les parcelles sont classées en zone Na du plan local de l'urbanisme. En février 2016, Monsieur CHAPELAIN a fait effectuer une contre-expertise par le bureau Terre § Via. Le plan annexé au rapport mentionne une partie en zone non humide. Ce document a été validé par ONEMA (agence française de la biodiversité). Compte tenu de cet élément, la partie non humide n'aurait pas dû être maintenue en Na et elle peut être remise en zonage Ub dans le cadre de la modification simplifiée.

#### **5 / Modification de la hauteur des constructions en zones Uba**

La hauteur des constructions en zone Uba est de 3,5 m à l'égout ce qui est très bas. La commune souhaite augmenter cette hauteur à 4,5m.

## 1.2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### Article L.153-36 du code de l'urbanisme

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 la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L.153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

### Article L.153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

### Article L153-41 du code de l'urbanisme

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.

### Article L153-45 du code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### Article L.153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant 1 mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**En l'occurrence, le projet communal relève de cette procédure de modification simplifiée.**

En effet, les adaptations souhaitées ne rentrent pas dans le cadre des 1° (=majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan), 2° (diminution des possibilités de construire) et 3° (=réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser) de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme. De plus, les 4 premiers cas correspondent à des erreurs matérielles et rentrent donc dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (article L153-45 CU).

**Le présent projet de modification n'est donc pas soumis à enquête publique.**

## SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### Décision de la commune de lancer la procédure

**Notification du projet** aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

### Définition des modalités de la mise à disposition du projet par le conseil municipal

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

### Mise à disposition du projet au public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

### Délibération tirant le bilan de la mise à disposition du projet et approuvant la modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### 1.3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DE PLU

Dans le cas de la présente modification, il s'agit de modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique.

Le dossier ne comprend donc que les éléments qui sont modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- les points relatifs à la modification simplifiée n°1 dans le **rapport de présentation** (ajout d'un nouveau chapitre consacré aux modifications apportées au PLU approuvé le 17/02/2017) ;
- le **règlement écrit** laissant apparaître les modifications apportées ;
- le **règlement graphique** laissant apparaître les modifications apportées ;

Les autres éléments (PADD, OAP, annexes) n'ayant pas été modifiés, ils ne sont pas repris dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

La présente note de présentation ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

## 2- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

### 2.1. RECLASSE EN Uba LA PARCELLE H1356 ZONEE EN UT 3 AU PLU APPROUVE

Il s'agit de reclasser en Uba la parcelle H1356 d'une superficie de 738 m<sup>2</sup>, classée en Ut au PLU approuvé le 17 février 2017.

Sur ce terrain est édifiée une habitation principale. Au POS, cette parcelle était classée en zone UBb, destinée à l'habitat.

**Il conviendrait donc de modifier son classement et de l'intégrer à la zone Uba, à l'identique des parcelles voisines : H 1506 et H 1507, en effet cette parcelle n'aurait pas dû être zonée en UT, elle n'a pas de vocation touristique.**

### 2.2. RETIRER LA POSSIBILITE OFFERTE DE STATIONNER DES CARAVANES EN ZONES A

Le règlement applicable aux zones Aa, correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles, précise en son article A.1 – secteur Aa – occupations et utilisations du sol interdites (page 71/147) : « *le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.* »

Auparavant le POS en son article NC 2 – occupations et utilisations du sol interdites (page 44) prohibait « *le stationnement de caravanes isolées et de résidences mobiles quelque que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la Résidence de l'utilisateur dans la limite de 3 installations au plus* ».

Considérant que la commune d'ERDEVEN est située dans son intégralité en zone littorale, et que la municipalité a souhaité lors de la révision de son PLU que les terres agricoles soient maintenues au seul usage agricole.

**Cette possibilité n'aurait pas dû être rendue possible dans le cadre de la révision, en effet le règlement n'autorise pas le stationnement en zone urbaines, à urbaniser et naturelles, le souhait de la commune était que cela s'applique également pour la zone agricole.**

### 2.3. MODIFIER L'ARTICLE 10 DE LA ZONE AU - SECTEUR 1AUB1 (HAUTEUR MAXIMALE ABSOLUE / OAP 7)

Le règlement du PLU du secteur 1AUB1 limite la hauteur des constructions à l'égout et à l'acrotère à 6m et la hauteur au faitage à 11m.

Or le règlement de la zone Ub limite également la hauteur à l'égout et à l'acrotère à 6m et au faitage à 11m.

Or le règlement écrit du PLU précise que le sous-secteur 1AUB1 correspond « **à un secteur 1AUB de densité forte et d'une hauteur différente située en cœur de bourg** ».

Ainsi la volonté de densité plus importante sur la zone 1AUb1 est bien prise en compte dans le PLU avec l'indication dans l'OAP d'une densité plus forte de 25 logements par hectare. Toutefois, la volonté d'une hauteur plus importante n'est pas affichée.

**Les élus souhaitent donc modifier l'article 10 de la zone AU - Secteur 1AUb1 (hauteur maximale absolue / OAP 7) en portant l'égout de toiture et l'acrotère à 9m afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante.**

*Pour les constructions avec une toiture à 2 pentes, cette évolution est limitée puisque la hauteur au faîtage n'est pas modifiée et reste à 11 m. C'est donc principalement la forme des constructions qui évolue : au lieu d'avoir du R+1+C au maximum (6m à l'égout et 11m au faîtage), le nouveau règlement autorise du R+2 (9m à l'égout et toujours dans la limite des 11m au faîtage). L'évolution du règlement permet de transformer un comble en un étage.*

#### Justification réglementaire Article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Considérant que le règlement écrit du PLU d'Erdeven (p54) précise que les zones AU sont hiérarchisées en zone 1AU et en zone 2AU, elles-mêmes divisées en secteur ;

Considérant que La zone 1AU comporte notamment **le secteur 1AUb1** (réécriture confirmée par le rapport de présentation p 161) ;

Les nouvelles possibilités de construction à prendre en compte résultant de la modification étant à l'échelle du secteur 1AUb1, elles restent très mesurées, le secteur 1AUb1 ne représentant que 1.2ha sur les 24.8ha de la Zone 1AU, soit moins de 5%.

## 2.4. AJUSTER LE ZONAGE DES PARCELLES YC 290 – 292

Les consorts BERTIC, représentés par Monsieur Yves CHAPELAIN, ont contesté le classement en zone humide de leur parcelle YC 290 – 292.

Compte tenu du critère de zone humide, les parcelles avaient été classées en zone Na au plan local de l'urbanisme, alors qu'elles étaient au cœur de la zone Ub.

En février 2016, Monsieur CHAPELAIN a fait effectuer une contre-expertise par le bureau Terre § Via. Le plan annexé au rapport mentionnait une partie en zone non humide. Ce document a été validé par ONEMA (agence française de la biodiversité).

Par délibération du 15 septembre 2017, la commune a décidé de prendre en compte la nouvelle étude en modifiant l'inventaire réalisé par le cabinet ALTHIS et validé en 2011, document servant de référence pour la protection des milieux aquatiques eu document d'urbanisme approuvé le 17 février 2017 et d'engager une procédure de modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle en vue d'y modifier le zonage des parcelles non humides conformément à la correction faite de l'inventaire des zones humides.

**Compte tenu de cet élément, la partie non humide peut être remise en zonage Ub dans le cadre de la modification simplifiée.**

## 2.5. MODIFIER LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Uba

La hauteur des constructions en zone Uba est de 3,5 m à l'égout ce qui est très bas.

Or la zone U correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les zones urbaines représentent selon les lois récentes et les documents supra-communaux, les zones prioritaires en matière de limitation

de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Or la densification passe par des formes urbaines variées que les règlements écrits doivent prendre en compte. Or en limitant la hauteur des constructions à 3,5m en zone Uba dans son PLU approuvé en 2017, la commune limite les possibilités de construction et de densification.

**Ainsi la commune souhaite modifier l'article 10 de la zone Uba en augmentant la hauteur à l'égout à 4,5m.**

### 3- LES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLU

#### 3.1. ADAPTATION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES A

| La commune souhaite supprimer la possibilité offerte de stationner des caravanes à l'article 1 des zones A

##### Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait de l'article A.1 :

###### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

###### **1. En secteurs Aa :**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
  - Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
  - Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sport motorisés.
  - Les dépôts de véhicules.
  - **Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**
  - Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créées dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
  - Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
  - les constructions nouvelles situées à moins de 35 m vis-à-vis d'un cours d'eau naturel et à 5 m du bord d'une zone humide.
- (...)

##### Version suite à la modification simplifiée : Extrait de l'article A.2 :

###### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

###### **1. En secteurs Aa :**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sport motorisés.
- Les dépôts de véhicules.

- Le stationnement isolé de caravanes sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- les constructions nouvelles situées à moins de 35 m vis-à-vis d'un cours d'eau naturel et à 5 m du bord d'une zone humide.
- (...)

### 3.2. ADAPTATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE AU – SECTEUR 1AUB1

Les élus souhaitent modifier l'article 10 de la zone 1AUB1 en portant l'égout de toiture et l'acrotère à 9m afin d'y appliquer un règlement écrit spécifique permettant de densifier cet îlot en cœur de bourg et d'y permettre une hauteur des constructions plus importante, conformément à la vocation de la zone affichée dans le règlement écrit et graphique.

#### Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait de l'article AU.10 :

#### **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

##### **1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
<b>1AUB et 2AU</b>	construction principale, annexe	3,50 m	8 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Hauteur maximale absolue</b>				
<b>1AUB1</b>	construction principale, annexe	<b>6 m</b>	11	<b>6 m</b>
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Hauteur maximale absolue</b>				
<b>1AUE</b>		non réglementé		
<b>1AUTi</b>		14 m		
<b>1AUT1</b>		6,50 m		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

### Version suite à la modification simplifiée : Extrait de l'article AU.10 :

## Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
<b>1AUB et 2AU</b>	construction principale, annexe	3,50 m	8 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
Secteurs	<b>Hauteur maximale absolue</b>			
<b>1AUB1</b>	construction principale, annexe	<b>9 m</b>	<b>11</b>	<b>9 m</b>
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
Secteurs	<b>Hauteur maximale absolue</b>			
<b>1AUE</b>		non réglementé		
<b>1AUTi</b>		14 m		
<b>1AUT1</b>		6,50 m		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

### **3.3. ADAPTATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE Uba**

Les zones urbaines représentent selon les lois récentes et les documents supra-communaux, les zones prioritaires en matière de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Or la densification passe par des formes urbaines variées que les règlements écrits doivent prendre en compte. Or en limitant la hauteur des constructions à 3,5 m en zone Uba dans son PLU approuvé en 2017, la commune limite les possibilités de construction et de densification.

Ainsi la commune souhaite modifier l'article 10 de la zone Uba en augmentant la hauteur à l'égout à 4,5m.

### Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait de l'article U.10 :

## Article U.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

<b>Ub</b>	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	11 m 3 m	6 m non autorisé
<b>Uba</b>	construction principale, annexe abri de jardin	<b>3,50 m</b> non réglementé	8 m 3 m	6 m non autorisé

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

#### Version suite à la modification simplifiée : Extrait de l'article U.10 :

### Article U.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
<b>Ua</b>	construction principale, annexe	9 m	14 m	9 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non réglementé
<b>Uaa</b>	construction principale, annexe	6 m	9 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Ub</b>	construction principale, annexe	6 m	11 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
<b>Uba</b>	construction principale, annexe	<b>4,50 m</b>	8 m	6 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

### 3.4. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Deux adaptations sont faites au règlement graphique :

- **Reclasser en Uba la parcelle H 1356 zonée en UT 3**

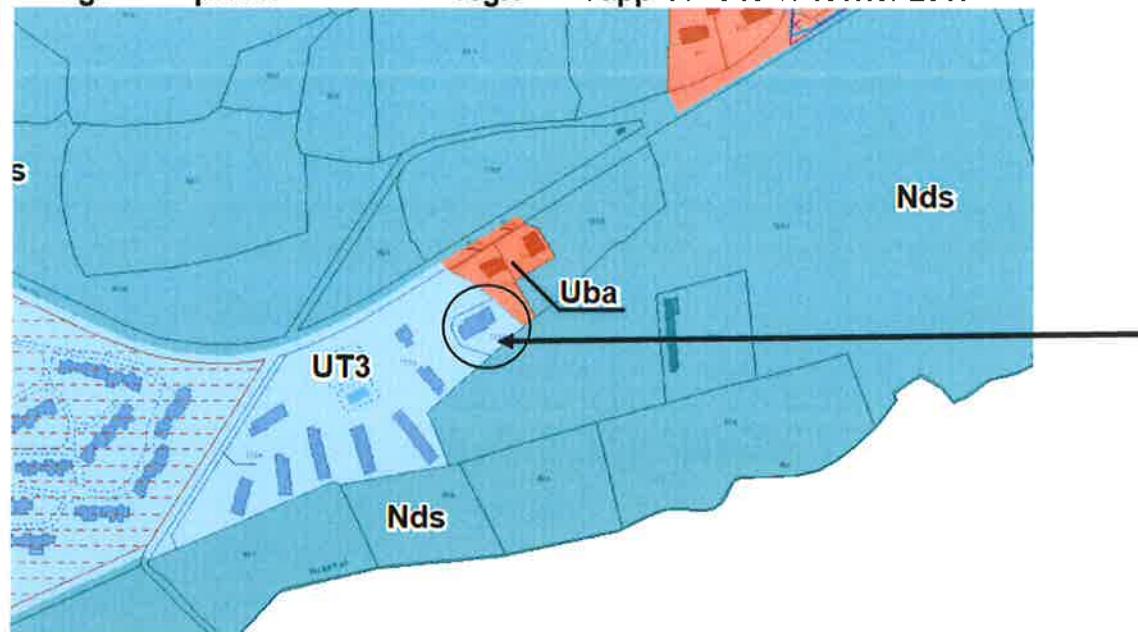
Cette parcelle est composée d'une maison d'habitation ; elle était classée en Ub au POS ; le classement en UT est une erreur matérielle, elle n'a pas de vocation touristique.

- **Ajustement des zones humides et donc du zonage sur les parcelles YC 290 – 293**

Une contre-expertise mentionne une partie en zone non humide. Ce document a été validé par ONEMA (agence française de la biodiversité). Compte tenu de cet élément, la partie non humide n'aurait pas dû être maintenue en Na et elle peut être remise en zonage Ub dans le cadre de la modification simplifiée.

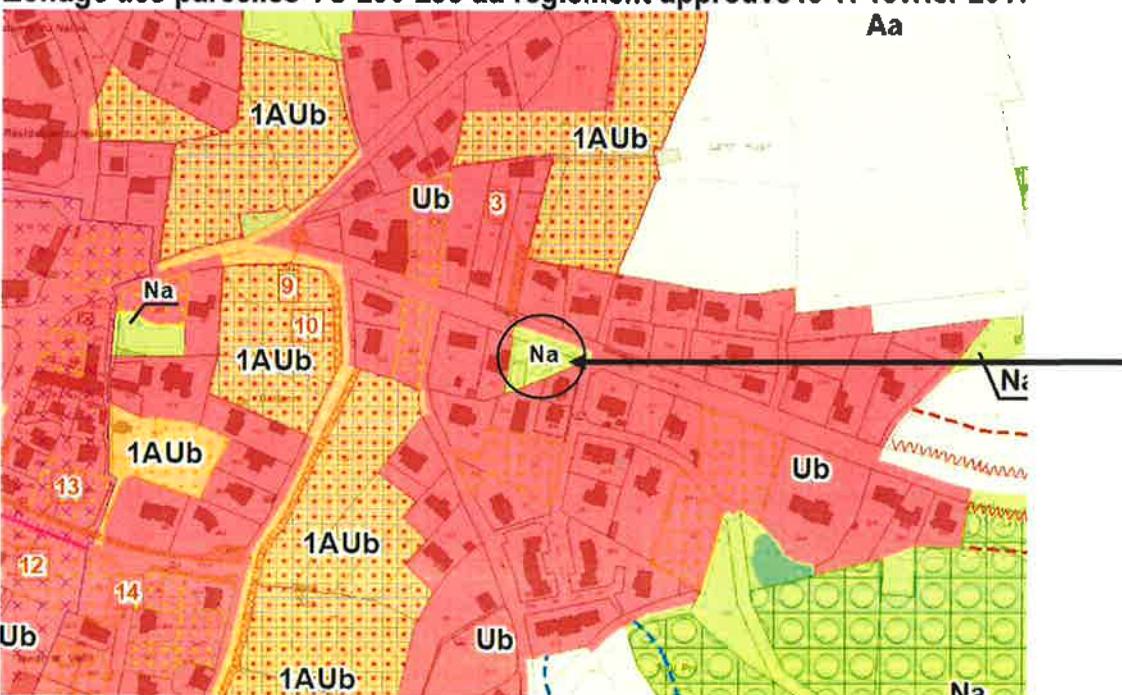
Version en vigueur au PLU approuvé le 17/02/2017 : Extrait du règlement graphique :

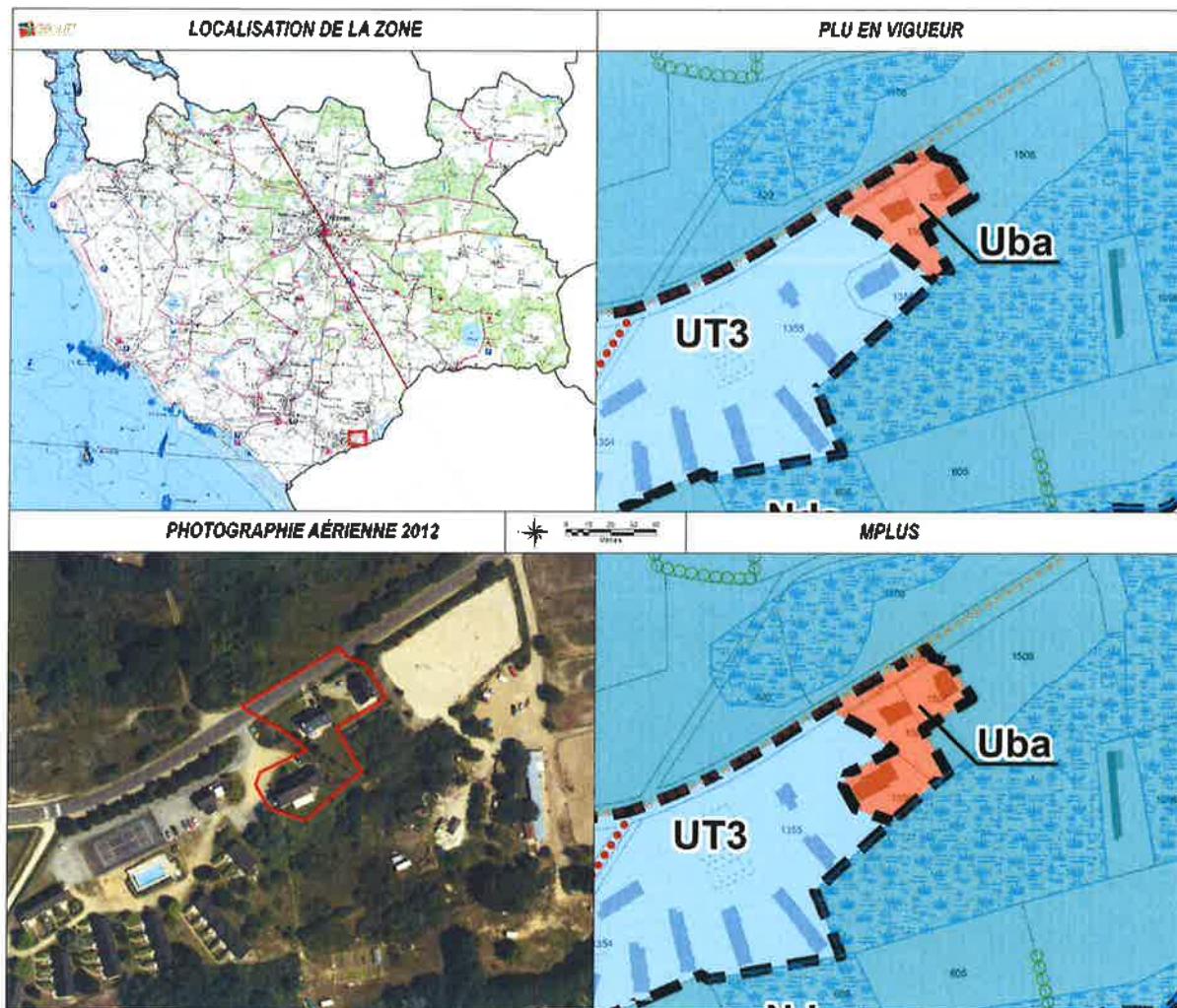
**Zonage de la parcelle H 1356 au règlement approuvé le 17 février 2017**

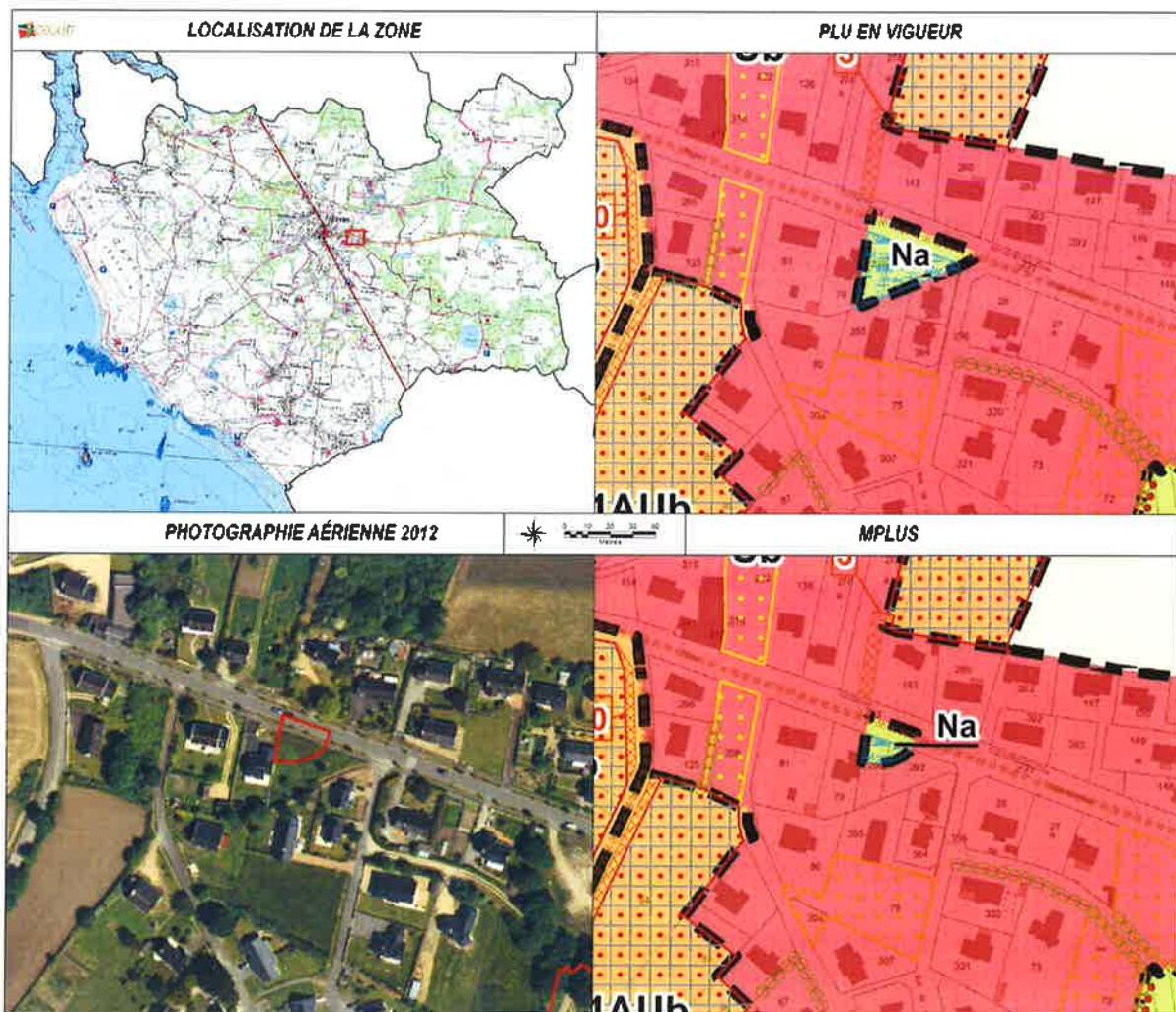


**Zonage des parcelles YC 290-293 au règlement approuvé le 17 février 2017**

Aa



Evolutions du règlement graphique :



## Evolution du tableau des surfaces

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/02/2018		
Zones	Ha	% de la superficie communale
Ua	2,0	
Uaa	3,1	
Ub	108,22	
Uba	83,90	
UE	8,3	
UE1	1,8	
Uic	4,7	
UiC	5,2	
UT1	11,7	
UT2	3,5	
UT3	7,48	
<b>TOTAL U</b>	<b>239,90</b>	<b>7,8%</b>
1AUb	20,4	
1AUb1	0,6	
1AUb2	3,5	
1AUba	0,3	
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>24,8</b>	<b>0,9</b>
2AUB	3,0	
2AUE	1,0	
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>28,9</b>	<b>0,9%</b>
Na	817,44	
Nds	725,7	
Ng	15,7	
Ni	0,7	
NL2	15,6	
NL3	23,5	
Nt1	0,2	
Nm (mer)	756,3	
<b>TOTAL N</b>	<b>1589,12</b>	<b>51,9%</b>
Aa	919,5	
Ab	287,2	
<b>TOTAL A</b>	<b>1206,7</b>	<b>39,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3064,6</b>	

Plan Local d'Urbanisme modifié		
Zones	Ha	% de la superficie communale
Ua	2,0	
Uaa	3,1	
Ub	108,31	
Uba	84,02	
UE	8,3	
UE1	1,8	
Uic	4,7	
UiC	5,2	
UT1	11,7	
UT2	3,5	
UT3	7,40	
<b>TOTAL U</b>	<b>240,03</b>	<b>7,8%</b>
1AUb	20,4	
1AUb1	0,6	
1AUb2	3,5	
1AUba	0,3	
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>24,8</b>	<b>0,9</b>
2AUB	3,0	
2AUE	1,0	
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>28,9</b>	<b>0,9%</b>
Na	817,36	
Nds	725,7	
Ng	15,7	
Ni	0,7	
NL2	15,6	
NL3	23,5	
Nt1	0,2	
Nm (mer)	756,3	
<b>TOTAL N</b>	<b>1589,09</b>	<b>51,9%</b>
Aa	919,5	
Ab	287,2	
<b>TOTAL A</b>	<b>1206,7</b>	<b>39,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3064,7</b>	

## 4. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

Les changements à apporter au PLU en vigueur concernent donc :

- **le règlement** : Pièce écrite et graphique

- et **le rapport de présentation**, où la procédure de modification simplifiée est justifiée.

Une partie consacrée à la modification simplifiée du PLU est intégrée à la fin du rapport de présentation, dans une nouvelle partie 10 consacré aux modifications apportées au PLU depuis son entrée en vigueur.

Cette partie reprend la présente notice.

**COMMUNE D'ERDEVEN  
MAIRIE – PLACE DE LA MAIRIE  
56410 ERDEVEN**

**ARRETE N° 2018-147  
PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2  
DU Plan Local d'Urbanisme**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-45 et suivants ;

VU le Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017 ;

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier certains points d'application du PLU de la commune qui auront pour objet :

- d'intégrer des tranches opérationnelles au secteur soumis à l'OAP n°2 ;
- de définir par tranche les objectifs de mixité sociale inscrits dans les OAP n°s 1, 2, 6 et 11 ;
- de ne pas limiter les types de toiture pour les abris de jardin sur l'ensemble des zones du PLU ;

**CONSIDERANT** que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**CONSIDERANT** que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

**ARRETE :**

**ARTICLE 1** En application des dispositions des articles L 153-37 et suivants du code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU approuvé le 17 février 2017 ;

**Article 2** Le projet de modification simplifiée vise à :

1. Intégrer des tranches opérationnelles au secteur soumis à l'OAP n°2 ;

2. Définir par tranche les objectifs de mixité sociale inscrits dans les OAP ;
3. Ne pas limiter les types de toiture pour les abris de jardin sur l'ensemble des zones du PLU ;

**ARTICLE 3**

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié pour avis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant la mise à disposition au public du projet de modification. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier de mise à disposition du public.

**ARTICLE 4**

A l'issue de la mise à disposition du public, le Maire présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**ARTICLE 5**

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

**ARTICLE 7**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Morbihan et au Directeur des Territoires et de la Mer du Morbihan (Service Aménagement / Planification-Urbanisme

Fait à ERDEVEN, le 27 Novembre 2018

Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL



COMMUNE d'ERDEVEN

- 56410 -

DÉLIBÉRATION  
CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DÉCEMBRE 2018

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 17 - Votants : 22

L'an deux mil dix-huit, le 14 décembre à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 7 décembre 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames BOURHIS Valérie, CONAN Marie-Noëlle, LAMBLA Patricia, LE BAIL Isabelle, LE BARS Béatrice, LE BLÉ Isabelle, ODAERT Patricia, ROLLANDO Bernadette, SEVENO Florence.

Messieurs CAROUR Simon, GOUZERH Gilbert, LE MIGNANT Jean-Pierre, LOFFICIAL Pierrick, MALLET Serge, PHILIPPOT Gildas, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

Absent : Monsieur JEGOU Olivier.

Absents excusés : Mesdames BOUVIER Marie-Agnès, GRENET Mireille, LE DORTZ Laëtitia.

Messieurs DRIAN Michel, LE CAROUR Éric.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Madame BOUVIER Marie-Agnès ayant donné procuration à Monsieur MALLET Serge,

Monsieur DRIAN Michel ayant donné procuration à Monsieur LE MIGNANT Jean-Pierre,

Madame GRENET Mireille ayant donné procuration à Madame SEVENO Florence,

Monsieur LE CAROUR Éric ayant donné procuration à Monsieur GOUZERH Gilbert,

Madame LE DORTZ Laëtitia ayant donné procuration à Madame ODAERT Patricia.

Le Président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.

Le conseil municipal a désigné Mme LE BLE Isabelle pour remplir les fonctions de secrétaire.

Délibération n° 2018-08-68

Objet : Modification simplifiée n°2 du Plan Local D'urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2017,

Vu le projet de modification simplifiée n° 2 présenté ce jour ;

Exposé :

Le Plan Local d'Urbanisme d'ERDEVEN a été approuvé le 17 février 2017. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 10 octobre 2018. La présente procédure est donc la seconde modification simplifiée du document d'urbanisme, mise en œuvre pour ajuster certaines dispositions.

Un arrêté du maire en date du 27 novembre 2018 a prescrit la présente modification simplifiée. Celle-ci a pour objet d'ajuster à la marge certaines dispositions du règlement et des orientations d'aménagement. L'objectif est de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de permettre la sortie des projets d'aménagement. Les différents objets de la présente modification simplifiée sont les suivants :

- Permettre l'aménagement du secteur soumis à OAP n°2 « Rue Nationale » par tranche ;
- Le cas échéant, définir la production de logements aidés dans les secteurs soumis à OAP selon le nombre de logements réalisables par tranche (OAP n°1 – n°2, n°6 et n°11) ;
- Ne pas limiter à deux pentes les toitures des abris de jardin, et conditionner leur hauteur à 3m maximum.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles s'inscrivent dans les possibilités données par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent que :

**«Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »**

Procédure :

M. le Maire rappelle au conseil municipal que dans le cadre de la modification simplifiée du PLU, le conseil municipal doit fixer les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public.

Ainsi, il est proposé, les modalités suivantes :

Mise à disposition du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les Personnes Publiques Associées, assorti d'un registre d'observations, pendant 1 mois :

- En version papier :
  - En mairie d'Erdeven aux jours et heures d'ouverture au public
- Sous forme dématérialisée :
  - Sur le site internet de la commune d'ERDEVEN

Les remarques et observations pourront être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition en mairie ;
- Par courrier adressé à la mairie (Mairie d'ERDEVEN – Place de la mairie - 56410 ERDEVEN) avec la mention « modification simplifiée n°2 du PLU d'Erdeven » ;
- Par courriel (urbanisme@erdeven.fr) avec la mention « modification simplifiée n°2 du PLU d'Erdeven ».

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Enfin il est rappelé qu'à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et les observations du public par délibération motivée.

**Délibération.**

Le Conseil municipal,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-45, L153-46 et L153-47 ;

VU l'arrêté du maire en date du 27 novembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- APPROUVE les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme aux conditions définies ci-dessus.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie d'Erdeven durant un mois, et d'une insertion dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune. Elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 14 décembre 2018.

Pour extrait conforme.

Le Maire,  
Dominique RIGUIDEL



**COMMUNE d'ERDEVEN**

**- 56410 -**

**DÉLIBÉRATION  
CONSEIL MUNICIPAL DU 13 JUIN 2019**

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 18 - Votants : 19

L'an deux mil dix-neuf, le 13 juin à 19 h 00,

Le Conseil Municipal de la commune d'ERDEVEN, dûment convoqué le 7 juin 2019, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur RIGUIDEL Dominique, Maire.

Présents : Mesdames BOURHIS Valérie, BOUVIER Marie-Agnès, CONAN Marie-Noëlle, GRENET Mireille, LE BAIL Isabelle, LE BARS Béatrice, LE BLÉ Isabelle, ODAERT Patricia, ROLLANDO Bernadette, SEVENO Florence.

Messieurs CAROUR Simon, DRIAN Michel, GOUZERH Gilbert, LE MIGNANT Jean-Pierre, LOFFICIAL Pierrick, MALLET Serge, RIGUIDEL Dominique, ROBIC Hervé.

Absents : Mesdames LAMBLA Patricia, LE DORTZ Laetitia.

Monsieur LE CAROUR Éric.

Absents excusés : Messieurs JEGOU Olivier, PHILIPPOT Gildas.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités

Territoriales :

Monsieur PHILIPPOT Gildas ayant donné procuration à Madame CONAN Marie-Noëlle.

*Le Président ayant ouvert la séance, fait l'appel nominal et constaté le quorum, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.*

*Le conseil municipal a désigné Monsieur LOFFICIAL Pierrick pour remplir les fonctions de secrétaire.*

**Délibération n° 2019-03-23**

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU – Bilan de la mise à disposition du public et approbation.

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U. de la commune. :

Monsieur le Maire rappelle que ce projet de modification simplifiée a fait l'objet des modalités de publicité suivantes :

- Publication de l'information de mise à disposition dans le journal Ouest-France, rubrique annonces légales, le 21 février 2019 ;
- Mise à disposition du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les Personnes Publiques Associées, assortis d'un registre d'observations, pendant 1 mois (du lundi 4 mars au samedi 6 avril 2019) :
  - o En version papier :
  - En mairie d'Erdeven aux jours et heures d'ouverture au public
    - o Sous forme dématérialisée :
  - Sur le site internet de la commune d'ERDEVEN
- Les remarques et observations pouvaient être transmises :
  - o Dans le registre papier mis à disposition en mairie ;
  - o Par courrier adressé à la mairie (Mairie d'ERDEVEN – Place de la mairie - 56410 ERDEVEN) avec la mention « modification simplifiée n°2 du PLU d'Erdeven » ;
  - o Par courriel (urbanisme@erdeven.fr) avec la mention « modification simplifiée n°2 du PLU d'Erdeven ».

Monsieur le Maire rappelle également que ce projet de modification simplifiée a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (MRAe). Par un avis rendu le 6 février 2019, la MRAe a pris la décision de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Monsieur le Maire présente alors le bilan de la mise à disposition du projet au public :

Si pendant toute la durée de mise à la disposition au public quelques personnes sont venues consulter les documents, aucune observation n'a été enregistrée sur le registre.

Les personnes publiques associées ont reçu un exemplaire du projet de modification simplifiée avant la mise à disposition du public dans un délai leur permettant de formuler leurs avis. Seules la préfecture du Morbihan et la Communauté de communes Auray-Quiberon Terre Atlantique ont émis un avis écrit ainsi résumé :

- Préfecture :
  - o Les évolutions réglementaires proposées seraient de nature à fragiliser l'orientation du PADD relative aux densités de logements et à la mixité sociale ;
  - o Définir la qualité des logements à créer sur le secteur Est de l'OAP n°1 ;
  - o Développer l'argumentaire ayant conduit à assouplir les règles relatives à la réalisation d'abris de jardin ;
  - o Corriger des erreurs de rédaction dans le dossier.
- Communauté de communes Auray-Quiberon Terre Atlantique :
  - o Préciser que du fait de l'application de la servitude de mixité sociale définie dans le règlement écrit, le nombre de logements aidés minimum n'est pas modifié par la procédure. C'est l'objectif des OAP qui est mis en cohérence avec le règlement écrit, ce qui permet d'éviter les problèmes d'interprétation au moment des autorisations d'urbanisme ;
  - o Développer l'argumentaire afin de démontrer la compatibilité avec le PLH.

Compte tenu des avis des PPA visés ci-dessus et de l'absence d'observations du public, M. le Maire propose la modification de la notice de présentation mise à disposition du public et transmis aux personnes publiques associées afin de prendre en compte les avis des PPA résumés ci-dessus.

Le Conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29, L.2241-1 et suivants ;  
VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-45 à L153-48 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017 et modifié par voie simplifiée le 10 octobre 2018 ;

VU l'arrêté du Maire n° 2018-147 du 27 novembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

VU les avis recueillis lors de la consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, les résultats de la mise à disposition du public, et l'exposé des motifs portés à la connaissance du public pendant un mois (du lundi 4 mars au samedi 6 avril 2019) ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ERDEVEN telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que les différents points constitutifs de la procédure de modification par voie simplifiée présentent des motivations d'intérêt général et permettent de répondre aux besoins de la commune ;

Sur le rapport de M. le Maire et sa proposition ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **TIRE** le bilan de la concertation qui a été menée selon les termes exposés ci-dessus ;
- **APPROUVE** la modification simplifiée n°2 du PLU telle qu'annexée à la présente délibération ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure ;
- **DIT** que la présente délibération accompagnée du dossier de la modification simplifiée sera transmise à M. le Préfet du MORBIHAN ;
- **DIT** que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- **DIT** que le dossier est tenu à la disposition du public en mairie d'ERDEVEN, et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- **DIT** que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée N° 2 du PLU, sont exécutoires dès l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le département).

Fait et délibéré à ERDEVEN, le 13 juin 2019.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

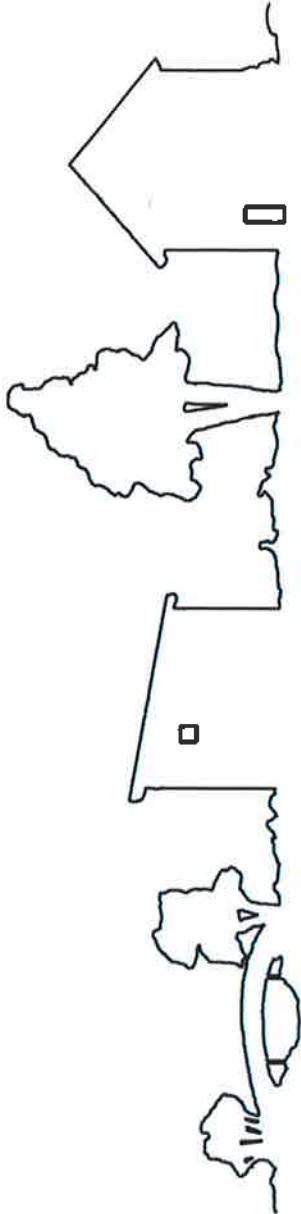
Dominique RIGUIDEL





**ERDEVEN**  
B R E T A G N E S U D

# Commune de ERDEVEN (56)



## Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

### Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13 JUIN 2019

Le Maire,

D. GUIGEAL.



EOL



- COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
- CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION
- PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA ET DU PUBLIC
- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



## Compatibilité de la procédure

## ► Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme d'ERDEVEN a été approuvé le 17 février 2017. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 10 octobre 2018.

La présente procédure est donc la seconde modification simplifiée du document d'urbanisme, mise en œuvre pour ajuster certaines dispositions.

Un arrêté du maire en date du 27 novembre 2018 a prescrit la présente modification simplifiée. Celle-ci a pour objet d'ajuster à la marge certaines dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif est de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de permettre la sortie des projets d'aménagement.

Les différents objets de la présente modification simplifiée sont les suivants :

- Permettre l'aménagement du secteur soumis à OAP n°2 « Rue Nationale » par tranche ;
- Définir la production de logements aidés dans les secteurs soumis à OAP selon le nombre de logements réalisables par tranche ;
- Ne pas limiter à deux pentes les toitures des abris de jardin, et conditionner leur hauteur à 3m maximum.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles s'inscrivent dans les possibilités données par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

# COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE



La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants (nouvelle codification) :

L104-1, L104-2 et L104-3 du Code de l'Urbanisme

L153-45, L153-46, L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme

Elle est engagée à l'initiative du maire et est utilisée dans les cas suivants :

- Rectification d'une erreur matérielle
- Modifications du règlement (écrit et/ou graphique) ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) entrant dans le cadre ci-dessous :
  - Pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
  - Pas de diminution des possibilités de construire
  - Pas de réduction de la surface d'une zone U ou AU
- Majoration des possibilités de construire conformément à l'article L151-28 1°: dépassement d'au plus 20 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. L'application du dépassement ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.
- Majoration du volume constructible pour la construction de logements locatifs sociaux. Cette majoration résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ne peut excéder 50 % pour chaque secteur (article L151-28 2°).
- Dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration. Ce dépassement ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national ou sur un protégé (article L151-29 du code de l'urbanisme). Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L151-43.

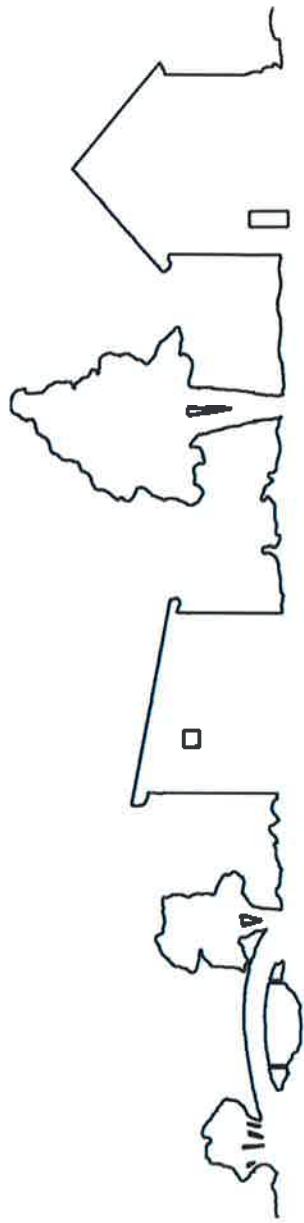
Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

**L'ensemble de ces conditions étant remplies, la procédure de modification simplifiée est bien adaptée au projet.**



## Prise en compte des avis des personnes publiques associées et du public

## ► Consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

Le projet de modification simplifiée du PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale. Figurent dans le tableau ci-dessous un résumé de ces avis et la manière dont ils ont été pris en compte pour l'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU d'Erdéven.

Organisme	Avis	Prise en compte
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale	Des compléments sont apportés à la présente notice de présentation.
Auray-Quiberon-Terre-Atlantique	Preciser que du fait de l'application de la servitude de mixité sociale définie dans le règlement écrit, le nombre de logements aidés minimum n'est pas modifié par la procédure. C'est l'objectif des OAP qui est mis en cohérence avec le règlement écrit, ce qui permet d'éviter les problèmes d'interprétation au moment des autorisations d'urbanisme.  Développer l'argumentaire afin de démontrer la compatibilité avec le PLH.	Se référer à l'avis d'AQTA, les objectifs de production de logements aidés restent compatibles avec le PLH. Si les OAP ne donnent pas de précisions, ce sont des logements libres qui peuvent être réalisés.
Prefecture du Morbihan	Les évolutions réglementaires proposées seraient de nature à fragiliser l'orientation du PADD relative aux densités de logements et à la mixité sociale.  Définir la qualité des logements à créer sur le secteur Est de l'OAP n°1.  Développer l'argumentaire ayant conduit à assouplir les règles relatives à la réalisation d'abris de jardin.	La commune souhaite ouvrir les possibilités quant à la réalisation d'abris de jardins pour répondre à la demande évolue. Autoriser les toits-plats permet de satisfaire de projets, dans un contexte réglementaire déjà très contraignant.  Corriger des erreurs de rédaction dans le dossier
Chambre de commerce et d'industrie	Pas de remarque	Les erreurs de rédaction seront corrigées.
Conseil Départemental du Morbihan	Pas de remarque	
Conseil Régional de Bretagne	Pas de remarque	
NB : Les modifications apportées pour l'approbation simplifiée figurent en vert dans le corps de text		correction des erreurs de rédaction qui sont intégrées directement).

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

► **Mise à disposition du public**

Le dossier de modification simplifiée du PLU a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 4 mars au 4 avril 2019.

Le dossier n'a pas fait l'objet de remarque lors de cette mise à disposition.

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE



## Contexte et objets de la modification

1. Aménagement du secteur soumis  
OAP n°2 « Rue Nationale »

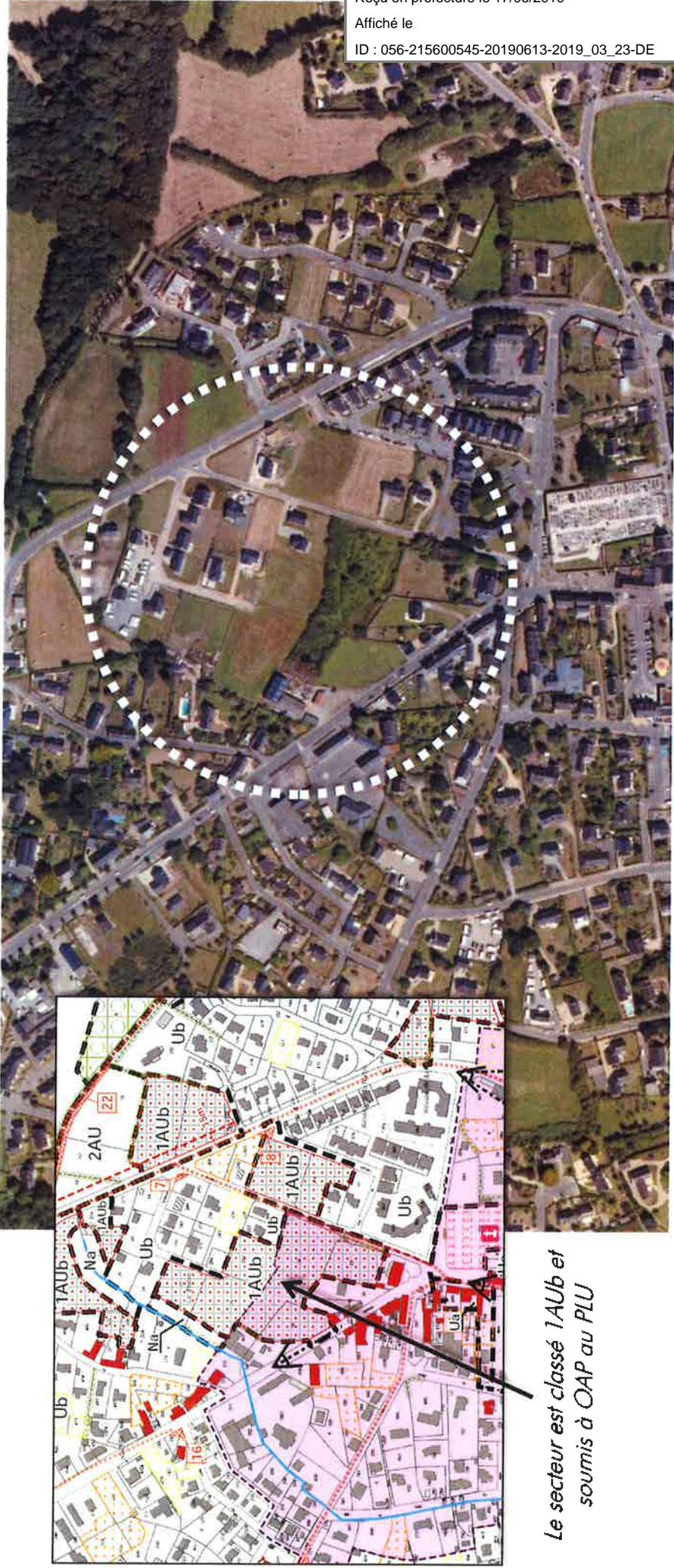
CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION



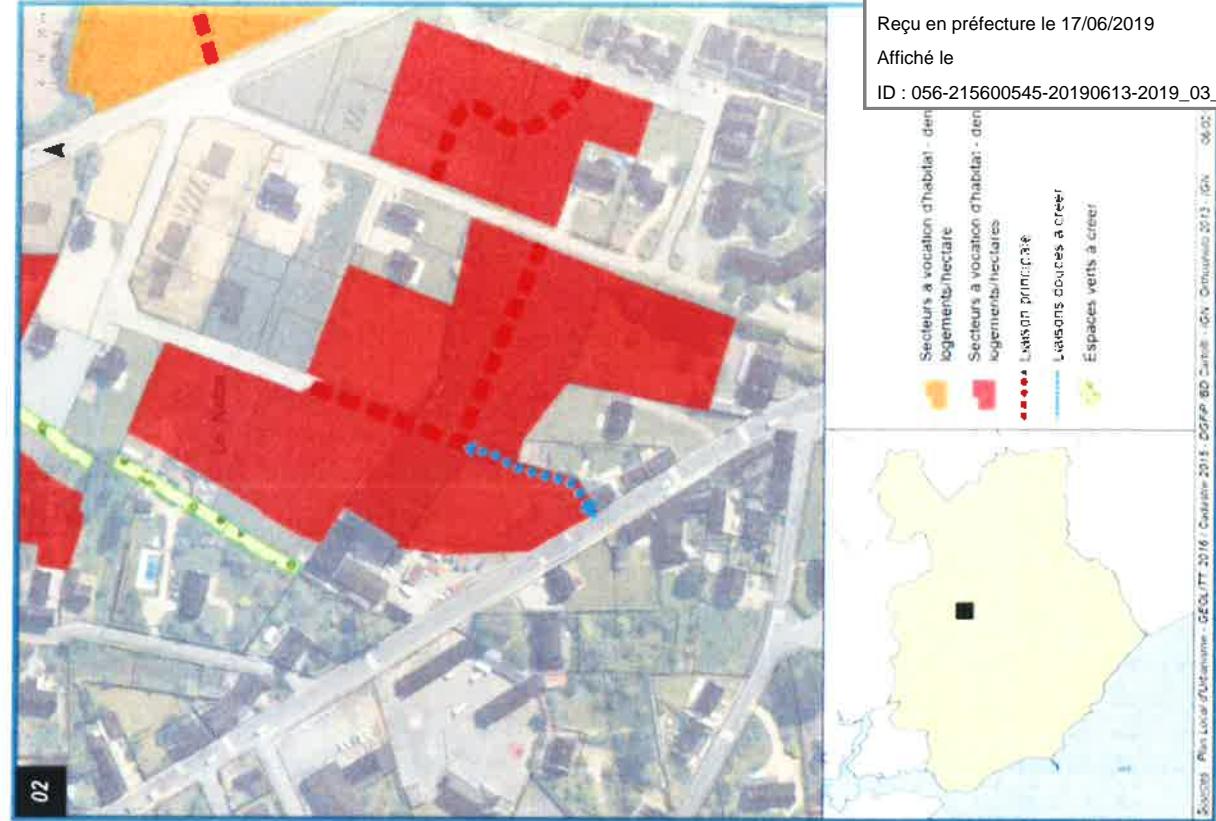
Au PLU approuvé le 17 février 2017 et modifié le 10 octobre 2018, l'aménagement du secteur soumis à OAP n°2 « Rue Nationale » doit se faire par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du foncier identifié au PLU.

Aujourd'hui, la commune souhaite assouplir cette règle afin de permettre la réalisation d'une partie du programme de construction prévue sur ce secteur. Il est donc nécessaire de modifier les orientations d'aménagement et de programmation pour autoriser la réalisation du projet par tranche.

Ces modifications ne remettent pas en cause la production de logements aidés, puisque la servitude de mixité sociale définie dans le règlement écrit s'applique aux autorisations d'urbanisme qui devraient être délivrées dans cette zone. Les OAP fixent les objectifs de production de logements aidés pour ce secteur.



## OAP avant modification



Programme de construction et principes d'aménagement définis aux OAP du PLU d'Erdreven pour la zone 2 « Rue Nationale ».

### ZONE 2 : RUE NATIONALE



ZONE 2		Classement en ZAU(B - surface urbanisable = 1,64 ha
PROGRAMME D'LOGEMENTS		Programme pouvant accueillir indifféremment :
	- logements collectifs ou logements intermédiaires	- individuel dense (maisons mitoyennes)
	- lots libres	
DENSITE ENVISAGEE		25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 41 logements dont 17 logements locatifs social (40%) et un objectif de 8 logements accession aidée (20%)
MODALITES D'URBANISATION		Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BAI		Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES ET DESERTIF		Aménager une unique voie structurante reliant la rue du Marché à l'Est à l'impasse du Ruisseau au Nord
CHEMINEMENTS DOUX		Compte tenu de la localisation du site, à proximité du cœur de bourg, et de la présence de quartiers d'habitat périphériques, des cheminement piétons relieraient la rue Nationale au site
PAYSAGE		Préserver un espace vert, libre de construction au Nord-Ouest du site, le long du cours d'eau, en continuité de l'espace vert à créer sur la zone d'OAP 1
RESFAUX		Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (pentes ...)

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

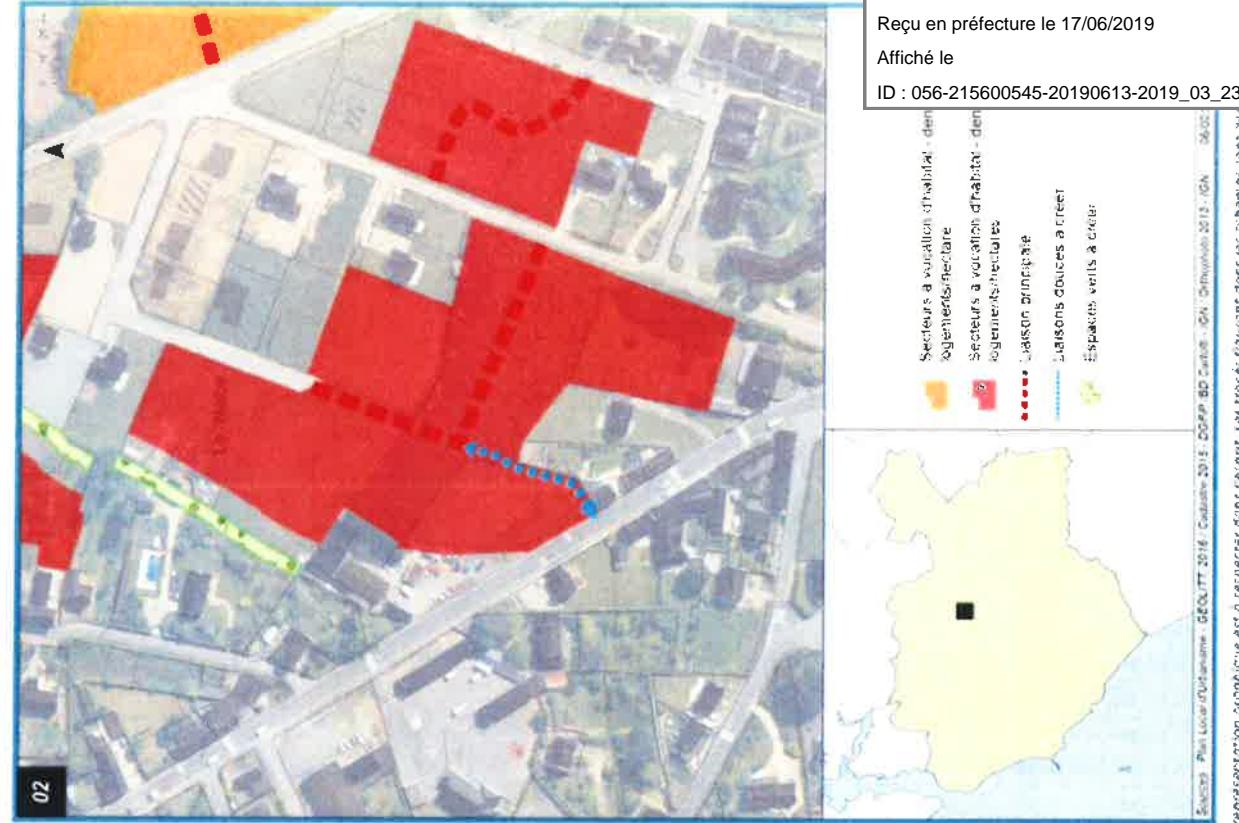
Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

La représentation graphique peut être modifiée en fonction du projet d'aménagement des zones concernées dont le schéma de base.

## OAP après modification

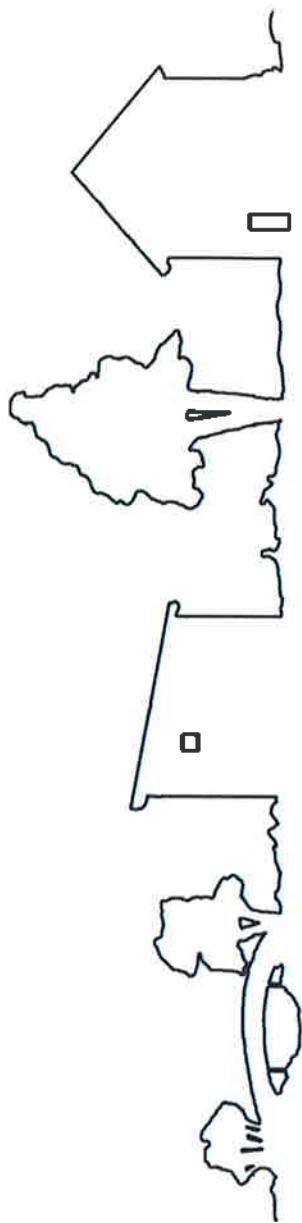


Programme de construction et principes d'aménagement définis aux OAP du PLU d'Erdeven pour la zone 2 « Rue Nationale » : seul le programme de construction est modifié.

### ZONE 2 : RUE NATIONALE

ZONE 2		Classement en JAUB - surface urbanisable = 0,22 et 1,42 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS		Programme pouvant accueillir indifféremment :
		- logements collectifs ou logements intermédiaires
		- individuel dense (maisons mitoyennes)
		- lots libres
DENSITE ENVISAGEE		25 logements à l'hectare minimum (hors VRQ) soit la construction au minimum de 5 logements sur le secteur 1 (0,22ha).
		35 logements (1,42ha) dont 14 logements locatifs sociaux (40%) et un objectif de 7 logements accession aidée (20%) sur le secteur 2
MODALITES D'URBANISATION		Oeuvre(s) d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BÂTI		Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un écosystème maximal et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES ET DESERTE		Aménager une unique voie structurante reliant la rue du Marché à l'Est à l'impasse du Ruisseau au Nord
CHEMINEMENTS DOUX		Compte tenu de la localisation du site, à proximité du cœur de bourg, et de la présence de quartiers d'habitat périphériques, des cheminement piétons relieraient la rue Nationale au site
PAYSAGE		Préserver un espace vert, libre de construction au Nord-Ouest du site, le long du cours d'eau, en continuité de l'espace vert à créer sur la zone d'OAP 1
RESEAUX		Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales, avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (incluses...)

Source : Plan Local d'Urbanisme - GOUVERNEMENT 2016 - Cadre de Débat - GOUVERNEMENT 2013 - IGN - 1/25000  
La représentation graphique est à respecter afin d'éviter les risques d'aggravation dans les schémas de planification.



## Contexte et objets de la modification

## 2. Production de logements dans les secteurs soumis à OA

# CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION



Par ailleurs, suite au découpage par tranche de la zone soumise à OAP n°2 Rue Nationale, la commune souhaite mettre en cohérence la programmation logement attendue dans les autres secteurs soumis à OAP aménageables par tranche avec les tableaux de production de logements aidés donnés par les OAP (page 18) et le règlement écrit (page 15).

Si cette modification a pour effet de réduire légèrement le nombre de logements aidés à réaliser, elle a l'avantage de limiter le risque de blocage et/ou de rétention foncière. Elle donne un caractère plus opérationnel aux OAP et favorise la sortie des opérations.

*En termes de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération la proportion suivante doit être respectée (toutefois, la règle sera adaptée en cas de proximité de zones à urbaniser, le nombre total de logements à produire entre ces zones permettra de définir le taux de logements sociaux à appliquer) :*

Nombre de logements à produire	Taux de LLS imposé
10 ≤ logts < 20	20%
20 ≤ logts < 30	30%
> 30 logts	40%

*Par ailleurs, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 15% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PtU.  
Pour se faire, la proportion suivante sera appliquée :*

Nombre de logements à produire	Taux d'accèsion aidée
10 ≤ logts < 20	10%
20 ≤ logts < 30	15%
> 30 logts	20%

*Extrait de la page 18 des OAP*

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ logts < 20	20%
20 ≤ logts < 30	30%
> 30 logts	40%

*Extrait de la page 15 du règlement écrit*

Le PADD du PLU d'Erdreven prévoit dans l'orientation relative à l'accueil de nouveaux habitants qu'il est nécessaire de renforcer l'aspect urbain du centre bourg. Les densités de logements y seront donc plus fortes (de l'ordre de 25gt/ha). La modification simplifiée du PLU ne touche pas aux densités de logements à réaliser et ne remet donc pas en question cet objectif du PADD.

Le PADD prévoit également dans la même orientation de prendre en compte la mixité sociale. Il est inscrit dans ce document que la commune va imposer la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux et de 15% de logements en accession aidée sur la production totale de logements. La servitude de mixité sociale définie par le règlement écrit permet de mettre en œuvre ces objectifs. La modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause ces objectifs de production de logements, puisqu'elle ne fait que mettre en cohérence le type de logements attendus dans les secteurs soumis à OAP avec la servitude de mixité sociale.

De plus, le PLU modifié par la présente modification simplifiée maintient la compatibilité du document d'urbanisme avec les dispositions du PLH d'Auray-Quiberon-Terre-Atlantique en matière de mixité sociale dans le sens où la production de logements aidés évolue peu : les OAP du PLU en vigueur prévoient la réalisation de 179 logements accessibles, contre 157 au PLU modifié. Les dispositions données par les OAP du PLU modifié garantissent que 21% des logements futurs dans ces zones soient des logements accessibles.

La commune maintient sa volonté de voir des opérations de logements sortir et prend le parti de réduire à la marge le nombre de logements locatifs sociaux in fine, plutôt que de maintenir des dispositions qui bloquent le foncier et ne font sortir aucun logement.

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

Le programme de logements attendu sur la zone 1 soumises à OAP est donc modifié ainsi :

## OAP avant modification

### ZONE 1 : RUE DU MANEMEUR

ZONE 1	Classement en AUB - surface urbanisable = 0,56 ha en 2 zones
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 12 logements dont : 3 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 1 logement accession aidée (10%) sur le secteur Ouest
MODALITES D'URBANISATION	2 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BÂTI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un assainissement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues dans l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès non souhaitable dans le village rue du Général de Gaulle</li> <li>• Desserter le secteur par une voie principale mixte de desserte reliant la rue du Général de Gaulle, un accès vers le Sud du secteur sera prévu</li> </ul>
PAYSAGE	Préserver un espace vert le long du cours d'eau, en continuité avec l'accès de la rue du Général de Gaulle
RSEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (houes...)



## OAP après modification

### ZONE 1 : RUE DU MANEMEUR



ZONE 1	Classement en AUB - surface urbanisable ≈ 0,48ha et 750m <sup>2</sup>
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 12 logements dont 2 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 1 logement accession aidée (10%) sur le secteur Ouest
MODALITES D'URBANISATION	2 opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BÂTI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un assainissement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues dans l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès non souhaitable dans le village rue du Général de Gaulle</li> <li>• Desserter le secteur par une voie principale mixte de desserte reliant la rue du Général de Gaulle, un accès vers le Sud du secteur sera prévu</li> <li>• Une voie secondaire en impasse permettra de desservir le Sud-Ouest du site</li> </ul>
PAYSAGE	Préserver un espace vert le long du cours d'eau, en continuité avec l'accès de la rue du Général de Gaulle
RSEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (houes...)

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

Le programme de logements attendu sur la zone 6 soumises à OAP est donc modifié ainsi :

## OAP avant modification

### ZONES 6 : RUE DE LA POSTE



<b>ZONE 6</b>	Classement en IAUb - surface urbanisable = 0,6 et 1,5 ha
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 39 logements dont 15 logements locatifs sociaux (40%) sur la zone Nord et 15 logements dont 3 logements locatifs sociaux sur la zone Sud (20%) et un objectif de 8 logements accession aidée (20%) sur la zone Nord et un objectif de 2 logements accession aidée (10%) sur la zone Sud
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	2 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches



<b>IMPLEMENTATION DU BAL</b>	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenable dans l'environnement dans les nouvelles constructions
<b>ACCES ET DESSERTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des servir l'ensemble de la zone depuis un accès rue Abbé Le Bähr au Nord vers la rue de la Poste au Sud : deux accès sont prévus sur la rue de la Poste pour la zone Nord</li> <li>• La zone Sud sera accessible depuis la rue de l'Océan</li> <li>• Accès motorisé non souhaitable entre les deux zones</li> </ul>
<b>CHEMINEMENTS DOUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager un chemin piéton depuis la zone Nord, rejoignant la future zone d'habitat au Sud et plus largement la rue de la plage</li> <li>• Prévoir un cheminement piéton du Nord du site vers l'espace vert le Quarch à l'Ouest</li> </ul>
<b>PAYSAGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver un espace vert à l'entrée du secteur et du cheminement piéton, le long de la zone humide et du cours d'eau.</li> </ul>
<b>RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (roues ...)</li> <li>• Aux aménagements paysagers (roues ...)</li> </ul>

## OAP après modification

### ZONES 6 : RUE DE LA POSTE



<b>ZONE 6</b>	Classement en IAUb - surface urbanisable ~ 0,6 et 1,5 ha
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 39 logements dont 15 logements locatifs sociaux (40%) sur la zone Nord et 15 logements dont 3 logements locatifs sociaux sur la zone Sud (20%) et un objectif de 8 logements accession aidée (20%) sur la zone Nord et un objectif de 2 logements accession aidée (10%) sur la zone Sud
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	2 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches



<b>ZONE 6</b>	Classement en IAUb - surface urbanisable ~ 0,6 et 1,5 ha
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 39 logements dont 15 logements locatifs sociaux (40%) sur la zone Nord et 15 logements dont 3 logements locatifs sociaux sur la zone Sud (20%) et un objectif de 8 logements accession aidée (20%) sur la zone Nord et un objectif de 2 logements accession aidée (10%) sur la zone Sud
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	2 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

Le programme de logements attendu sur la zone 11 soumises à OAP est donc modifié ainsi :

## OAP avant modification

### ZONE 11 : RUE DU DOLMEN



### ZONE 11 : RUE DU DOLMEN

<b>ZONE 11</b>	Classement en 1AUb – surface urbanisable = 2,7 ha en 3 zones	<b>ZONE 11</b> Classement en 1AUb – surface urbanisable = 2,7 ha en 3 zones
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment :	Programme pouvant accueillir indifféremment :
	- logements collectifs ou logements intermédiaires	- logements collectifs ou logements intermédiaires
	- individuel dense (maisons mitoyennes)	- individuel dense (maisons mitoyennes)
	- lots libres	- lots libres
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de :	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de :
	16 logements sur la zone Nord dont 3 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 2 logements en accession aidée (10%),	16 logements sur la zone Nord dont 3 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 2 logements en accession aidée (10%),
	28 logements sur la zone centrale dont 7 logements locatifs sociaux (30%) et un objectif de 4 logements accession aidée (15%).	28 logements sur la zone centrale dont 7 logements locatifs sociaux (30%) et un objectif de 4 logements accession aidée (15%).
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	3 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches	3 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches
<b>IMPLANTATION DU BAT</b>	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions
<b>ACCES ET DESSEURIE</b>	■ Desservir la zone par une voie mixte reliant le nord de la rue du Dolmen au sud selon un axe Nord-Sud ■ De la voie principale, de nombreuses voies secondaires desservent les lots situés de part et d'autre de la voie principale, à l'Ouest et à l'Est	■ Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions
<b>CHEMINEMENT PIETON PAYSAGE</b>	Une liaison douce au nord du site permettra de continuer la connexion entre le futur quartier d'habitat Le Botann (zone d'OAP 10) à l'Ouest et les quartiers Est	■ Desservir la zone par une voie mixte reliant le nord de la rue du Dolmen au sud selon un axe Nord-Sud • De la voie principale, de nombreuses voies secondaires desservent les lots situés de part et d'autre de la voie principale, à l'Ouest et à l'Est ■ Une liaison douce au nord du site permettra de continuer la connexion entre le futur quartier d'habitat Le Botann (zone d'OAP 10) à l'Ouest et les quartiers Est
<b>RESEAUX</b>	Apporter un soin particulier au traitement des limites séparatives	■ Apporter un soin particulier au traitement des limites séparatives
	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (houles ...)	■ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (houles ...)

## OAP après modification



### ZONE 11 : RUE DU DOLMEN

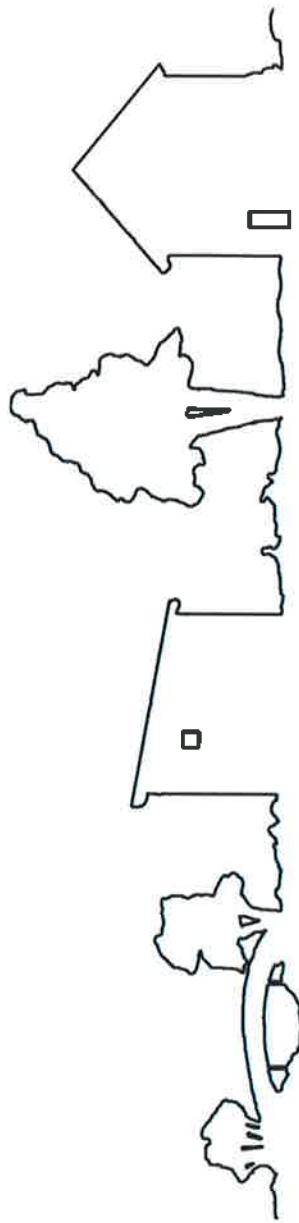
<b>ZONE 11</b>	Classement en 1AUb – surface urbanisable = 2,7 ha en 3 zones	<b>ZONE 11 : RUE DU DOLMEN</b> Classement en 1AUb – surface urbanisable = 2,7 ha en 3 zones
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment :	Programme pouvant accueillir indifféremment :
	- logements collectifs ou logements intermédiaires	- logements collectifs ou logements intermédiaires
	- individuel dense (maisons mitoyennes)	- individuel dense (maisons mitoyennes)
	- lots libres	- lots libres
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de :	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de :
	16 logements sur la zone Nord dont 3 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 2 logements en accession aidée (10%),	16 logements sur la zone Nord dont 3 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 2 logements en accession aidée (10%),
	28 logements sur la zone centrale dont 7 logements locatifs sociaux (30%) et un objectif de 4 logements accession aidée (15%).	28 logements sur la zone centrale dont 7 logements locatifs sociaux (30%) et un objectif de 4 logements accession aidée (15%).
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	3 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches	3 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches
<b>ACCES ET DESSEURIE</b>	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions
<b>CHEMINEMENT PIETON PAYSAGE</b>	■ Desservir la zone par une voie mixte reliant le nord de la rue du Dolmen au sud selon un axe Nord-Sud ■ De la voie principale, de nombreuses voies secondaires desservent les lots situés de part et d'autre de la voie principale, à l'Ouest et à l'Est	■ Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soutenues de l'environnement dans les nouvelles constructions
<b>RESEAUX</b>	Apporter un soin particulier au traitement des limites séparatives	■ Desservir la zone par une voie mixte reliant le nord de la rue du Dolmen au sud selon un axe Nord-Sud • De la voie principale, de nombreuses voies secondaires desservent les lots situés de part et d'autre de la voie principale, à l'Ouest et à l'Est ■ Une liaison douce au nord du site permettra de continuer la connexion entre le futur quartier d'habitat Le Botann (zone d'OAP 10) à l'Ouest et les quartiers Est
	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (houles ...)	■ Apporter un soin particulier au traitement des limites séparatives

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE



## Contexte et objets de la modification

### 3. Types de toitures des abris de jardin

# CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION

Au PLU approuvé le 17 février 2017 et modifié le 10 octobre 2018, seuls les abris de jardins ayant une toiture à deux pentes sont autorisés. La commune souhaite aujourd'hui assouplir cette règle et autoriser d'autres types de toitures pour les abris de jardins, afin de répondre aux demandes des particuliers et de limiter les contraintes en matière de construction. La commune considère d'une part que le contexte réglementaire est déjà suffisamment contraignant et d'autre part qu'il est nécessaire de s'adapter aux nouveaux types de construction (toits-plats notamment). Cet assouplissement étant restreint aux abris de jardin, les incidences paysagères sont donc limitées.

Dans les zones U, 1AUb, 1AUb1 et 2AU, A et N, les tableaux des hauteurs maximales autorisées sont donc modifiés. La hauteur maximale reste fixée à 3m, quelque soit le type de toiture utilisé.

## Reglement écrit avant modification

### Article U.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
Ua	construction principale, annexe abri de jardin	9 m non réglementé	14 m 3 m	9 m non réglementé
Uaa	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	9 m 3 m	6 m non réglementé
Ub	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	11 m 3 m	6 m non réglementé
Uba	construction principale, annexe abri de jardin	3,50 m non réglementé	8 m 3 m	6 m non réglementé

### Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUb et 2AU	construction principale, annexe abri de jardin	3,50 m non réglementé	8 m 3 m	6 m non réglementé
<b>Secteurs</b>	<b>Hauteur maximale absolue</b>		<b>Hauteur maximale absolue</b>	
1AUb1	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	11 m 3 m	9 m non réglementé
<b>Secteurs</b>	<b>Hauteur maximale absolue</b>		<b>Hauteur maximale absolue</b>	
1AUf			11 m non réglementé	9 m non réglementé
1AUt1			14 m 6,50 m	14 m 6,50 m
1AUt1				

## Reglement écrit après modification

### Article U.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
Ua	construction principale, annexe abri de jardin	9 m non réglementé	14 m 3 m	9 m non réglementé
Uaa	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	9 m 3 m	6 m non réglementé
Ub	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	11 m 3 m	6 m non réglementé
Uba	construction principale, annexe abri de jardin	3,50 m non réglementé	8 m 3 m	6 m non réglementé

### Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUb et 2AU	construction principale, annexe abri de jardin	3,50 m non réglementé	8 m 3 m	6 m non réglementé
<b>Secteurs</b>	<b>Hauteur maximale absolue</b>		<b>Hauteur maximale absolue</b>	
1AUb1	construction principale, annexe abri de jardin	6 m non réglementé	11 m 3 m	9 m non réglementé
<b>Secteurs</b>	<b>Hauteur maximale absolue</b>		<b>Hauteur maximale absolue</b>	
1AUf			11 m non réglementé	9 m non réglementé
1AUt1			14 m 6,50 m	14 m 6,50 m
1AUt1				

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

## Règlement écrit avant modification

### Article A.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Pour les constructions à vocation d'habitat

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
A	construction principale, annexe autre	4,50 m	8 m	6 m
	qu'abris de jardin abris de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé

### Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
Na	construction principale, annexe autre	4,50 m	8 m	6 m
	qu'abris de jardin abris de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
Ni	Hauteur maximale			
	10 m			

## Règlement écrit après modification

### Article A.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Pour les constructions à vocation d'habitat

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
A	construction principale, annexe autre	4,50 m	8 m	6 m
	qu'abris de jardin abris de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé

### Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

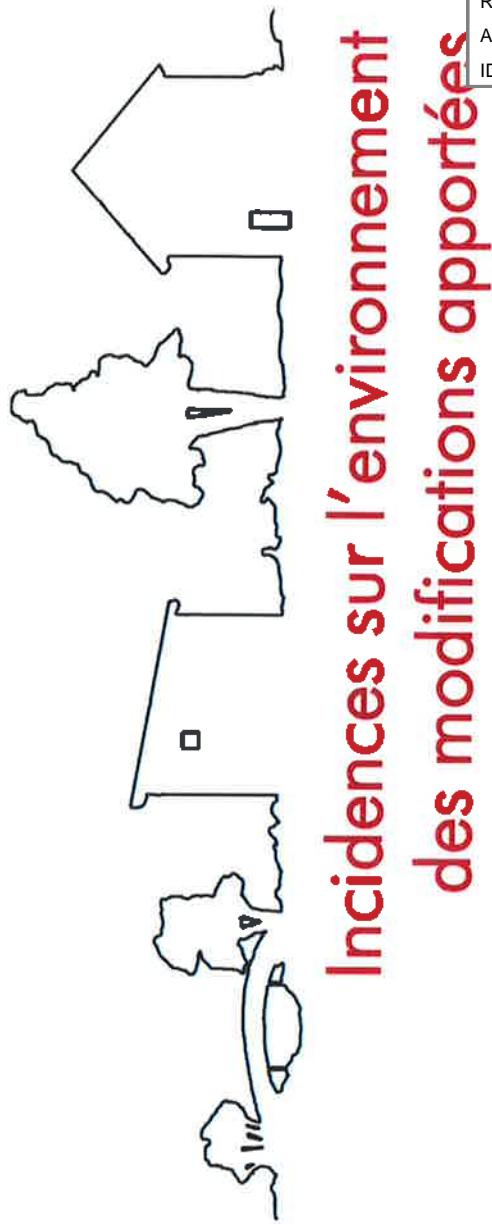
Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîte	Acrotère
Na	construction principale, annexe autre	4,50 m	8 m	6 m
	qu'abris de jardin abris de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
Ni	Hauteur maximale			
	10 m			

Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE



## Incidences sur l'environnement des modifications apportées

Le PLU d'Erdreven a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du document d'urbanisme. En effet, la commune est littorale et concernée par le réseau Natura 2000.

Ci-dessous les périmètres des sites Natura 2000 (en rose sur l'illustration) :

- ZSC : FR5300027 – Massif dunaire Gâvres-Quiberon, zones humides associées
- ZSC : FR5300028 – Ria d'Etel



Envoyé en préfecture le 17/06/2019

Reçu en préfecture le 17/06/2019

Affiché le

ID : 056-215600545-20190613-2019\_03\_23-DE

Les ajustements apportés dans le cadre de la présente modification simplifiée n'ont pas d'incidence sur l'environnement de la commune :

- Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif de répartir la production de logements selon les périmètres opérationnels (tranches). Elles ne modifient pas les programmations prévues par le document initial.
- Les modifications du règlement écrit ont pour objectif de permettre les abris de jardins réalisés avec des toitures autres qu'à deux pentes. Elles ne modifient pas les hauteurs maximum ni les autres règles qui donnent les droits à construire.



# Commune de ERDEVEN (56)

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

[Notice de présentation](#)



Vu pour être annexée à la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2023,  
Le Maire,



CONSULTATIONS EFFECTUEES	p. 4
1. INTRODUCTION	p. 8
2. CONTEXTE DE LA PROCÉDURE	p. 9
3. OBJETS DE LA PROCÉDURE ET JUSTIFICATIONS	p. 13
• Modifier les zonages UT au Sud de la commune	p. 15
• Modifier le classement d'une parcelle à Saint-Germain	p. 25
• Ajuster les dispositions relatives aux implantations agricoles	p. 26
• Créer un sous-secteur UE2 au niveau des équipements sportifs du bourg	p. 27
• Modifier le zonage du secteur 1AU et U situé Rue Nationale	p. 28
• Identifier sur les plans de zonage des bâtiments susceptibles de changer de destination	p. 30
• Préciser que les habitations créées par changement de destination peuvent faire l'objet d'extension	p. 42
• Intégrer les dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme pour les habitations existantes en zones A et N	p. 42
• Permettre l'implantation des constructions en limite de voies et emprises publiques en zone Ub et Uba	p. 44
• Interdire tout type de logement dans les zones Ui et 1AUi	p. 45
• Corriger dans le règlement de la zone U les dispositions relatives à la mixité sociale	p. 46
• Modifier les dispositions relatives à la réalisation de balcons et de terrasses	p. 47
• Supprimer le principe de liaison douce dans l'OAP n°5	p. 48
• Préserver au titre des éléments du paysage un massif arboré dans l'OAP n°7	p. 49
• Préciser dans les OAP qu'en cas d'opération mixte, qu'une surface « équivalent logement » est prévue	p. 52
• Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray	p. 53
4. MODIFICATION DES PIECES DU PLU	p. 65
5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 76

## CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale a confirmé par avis tacite n°2022-010284 en date du 25 janvier 2023 la dispense d'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU.

# CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La procédure de modification n°1 du PLU a été transmise pour avis aux personnes publiques associées. Le tableau ci-dessous synthétise les observations des PPA.

Nom de la structure	Date de réponse	Nature de la réponse
Région Bretagne	05 01 2023	Courrier type
Département du Morbihan	27 12 2022	Aucune remarque particulière
AQTA / Pays d'Auray	Avis transmis à Mme le commissaire enquêteur	
Chambre de commerce et d'industrie	03 01 2023	<p>Considère que seul le bourg présente les caractéristiques des centralités définies par le SCoT</p> <p>S'interroge sur l'extension du périmètre de diversité commerciale le long de la Rue des Menhirs</p> <p>Préconise un pastillage des rez-de-chaussée commerciaux ne pouvant changer de destination (plutôt qu'un linéaire)</p> <p>Préconise de n'imposer la création de cellules commerciales qu'en front de rue (pour les opérations comportant 10 logements ou plus)</p>
Préfecture du Morbihan	11 05 2023 Hors délais (dernier jour de l'enquête publique)	L'avis n'ayant pas été joint au dossier d'enquête publique, il n'est pas possible de prendre en compte les remarques

# 6 CONSULTATION DU PUBLIC

La procédure de modification n°1 du PLU d'ERDEVEN a été présenté en enquête publique du 11 avril 2023 au 11 mai 2023.

14 contributions ont été enregistrées. Le détail est présenté dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, disponibles pendant un an sur le site internet de la mairie d'ERDEVEN.

Mme la commissaire enquêtrice a rendu son rapport et ses conclusions le 10 juin 2023. Elle émet un avis favorable assorti de 2 réserves et 4 recommandations :

## Réserves :

- Que soit ajouté un linéaire commercial protégé le long du centre commercial de Kerhillio ;
- Que le règlement de la zone NL3 soit complété par les articles 2, 9 et 10 du mémoire en réponse de la commune.

## Recommandations :

- Au Sud de la Rue des Menhirs, de limiter le périmètre de diversité commerciale du bourg aux commerces qui sont à proximité du rond-point, et de ne pas inscrire comme linéaire commercial les 2 commerces qui viennent d'être autorisés ;
- De limiter l'obligation de créer des commerces au rez de chaussée pour toute opération comportant plus de 10 logements et en front de rue ;
- De ne pas maintenir en périmètre de centralité le vieux Kerhillio ;
- De n'autoriser qu'une seule annexe accolée à l'habitation en zones Aa et Na.

## AJUSTEMENTS AVANT APPROBATION

Certaines remarques conduisent à faire évoluer le projet de modification n°1 du PLU avant l'approbation. Les ajustements sont présentés ci-après :

- Pour lever une des réserves de la commissaire enquêtrice, les droits applicables en zone NL3 sont précisés ici : Ils sont les mêmes que pour les autres zones NL, sauf pour les articles 2, 9 et 10. Les dispositions spécifiques à la zone NL3 figurent dans le règlement écrit.
  - Il est également décidé, pour lever la seconde réserve de la commissaire enquêtrice, d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans la zone commerciale de Kerhillio. La commune ne souhaite pas voir de logement se développer à cet endroit.
  - La commune suit une des recommandations de la commissaire enquêtrice et intègre la possibilité de réaliser seulement une seule annexe par habitation existante en zone A et N. cette possibilité est réintégrée au règlement écrit du PLU.
  - De même, la commune suit la recommandation de la commissaire enquêtrice et lève l'obligation de réaliser des cellules commerciales en cas d'opération de 10 logements ou plus pour les bâtiments ne donnant pas sur la rue. Cette précision est intégrée au règlement écrit du PLU.
  - Pour répondre à une remarque formulée par le public, un bâtiment susceptible de changer de destination supplémentaire est repéré au niveau de la résidence du Safran.
  - Pour tenir compte de plusieurs remarques formulées quant à la lisibilité des planches graphique du règlement, une attention particulière est donnée pour s'assurer que la superposition des diverses informations y figurant reste compréhensible.
- ⇒ Les modifications apportées figurent en bleu dans la présente notice.

*Les recommandations de la commissaire enquêtrice relatives aux nouveaux commerces Rue des Menhirs et au Vieux Kerhillio ne donnent pas suite à ajustement des dispositions du PLU prévues par le projet de modification n°1.*

# INTRODUCTION

Par arrêté en date du 8 février 2022, le maire d'Erdeven a engagé la modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de faire évoluer un certain nombre de dispositions.

Par décision en date du 14 juin 2022, l'autorité environnementale n'a pas dispensé la procédure d'évaluation environnementale, pour les motifs suivants :

- La création d'une centralité commerciale sur Penhoët ne répond pas aux objectifs du SCoT, participe à la consommation foncière et l'artificialisation d'un espace naturel et va entraîner une augmentation des déplacements.
- L'identification d'une cinquantaine de bâtiments susceptibles de changer de destination va augmenter le programme de logements prévu par le Plan Local d'Urbanisme, au profit des résidences secondaires et va entraîner une augmentation des déplacements.
- L'augmentation de l'emprise au sol dans la zone Ni de Kerandeur va renforcer le caractère artificialisé des lieux et les nuisances générées sur le milieu naturel environnant et accentuer l'exposition des personnes et des biens face au risque de feux de forêt.
- L'extension des possibilités d'implantation ou d'installation agricoles à Saint-Germain et Kerhillio mériteraient d'être accompagnée de mesures de réduction des incidences

De plus, la Préfecture du Morbihan a émis un avis défavorable sur le projet de centralité commerciale à Penhoët (à l'instar de la chambre de commerce et d'industrie du Morbihan) considérant qu'il n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT du Pays d'Auray et un avis réservé sur la modification des droits à construire dans la zone Ni de Kerandeur. Elle rappelle également que la modification de zonage Ab et Aa à Kerhillio est illégale, considérant que les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées en espaces proches du rivage.

La commune d'Erdeven a donc revu son projet de modification du PLU pour tenir compte de ces remarques. Un nouvel arrêté a été pris le 28 octobre 2022 abrogeant celui février 2022 et fixant une nouvelle liste d'objets à la procédure.

La centralité commerciale à Penhoët, l'évolution des droits à construire dans la zone Ni de Kerandeur ainsi que la modification du zonage agricole à Kerhillio sont retirés du projet de modification du PLU.

L'intégration de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination est maintenue. La commune considère que les incidences de ce point sont limitées et plutôt en faveur de la préservation de l'environnement puisqu'il permet la création de nouveaux logements sans artificialisation des sols. Les justifications sont complétées dans la présente notice par rapport au dossier initial.

## CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

## Historique

Le Plan Local d'Urbanisme d'Erdeven a été approuvé le 17 février 2017.

Il a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée, approuvées le 10 octobre 2018 et le 13 juin 2019.

La présente procédure est la première modification du PLU.

Elle comporte plusieurs objets, fixés par arrêté du maire en date du 28 octobre 2022. Ils sont listés page suivante.



## Objets de la procédure de modification n°1 du PLU

- Modifier le zonage de la résidence Le Safran pour permettre le changement de vocation des bâtiments existants ;
- Modifier le classement d'une parcelle à Saint-Germain pour permettre à l'activité agricole de se développer ;
- Créer un sous-secteur UE2 au niveau des équipements sportifs du bourg, pour permettre l'hébergement des saisonniers ;
- Modifier le zonage du secteur 1AU et U situé Rue Nationale, pour améliorer les droits à construire dans ce secteur ;
- Identifier sur les plans de zonage des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Préciser que les habitations créées par changement de destination peuvent faire l'objet d'extension ;
- Modifier les dispositions relatives à l'extension des habitations en zones agricoles et naturelles, pour tenir compte des dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme ;
- Permettre l'implantation des constructions en limite de voies et emprises publiques en zone Ub et Uba ;
- Réduire les hauteurs autorisées dans la zone UT2, qui correspond au PRL de Kerhillio pour des raisons d'insertion paysagère des constructions ;
- Modifier les zonages Ut de Kerhilio vers des zonages Nt, en complément de la procédure de modification simplifiée (SDU) relative à la mise en compatibilité du PLU avec le volet littoral du SCoT du Pays d'Auray, approuvé le 07 juillet 2022
- Interdire tout type de logement dans les zones Ui et 1AU qui ont vocation à accueillir uniquement des activités économiques.
- Corriger dans le règlement de la zone U les dispositions relatives à la mixité sociale (« U » au lieu de « 1AU ») ;
- Modifier les dispositions relatives à la réalisation de balcons et de terrasses, pour préserver l'intimité des espaces privatifs riverains ;
- Supprimer le principe de liaison douce dans l'OAP n°5 ;
- Préserver au titre des éléments du paysage un massif arboré dans l'OAP n°7 ;
- Préciser dans les OAP qu'en cas d'opération mixte, qu'une surface « équivalent logement » est prévue pour les espaces dédiées aux activités économiques ou aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray

## Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

**Une procédure de modification peut donc être menée** – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

De plus, certaines évolutions apportées majorent de plus de 20% ou diminuent, selon les cas les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

**C'est donc une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique qui est engagée.** Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'environnement, la présente procédure de modification est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui donnera son avis sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

## OBJETS DE LA PROCEDURE : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS

## 1. TOILETTAGE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

# 1. MODIFIER LES ZONAGES UT AU SUD DE LA COMMUNE

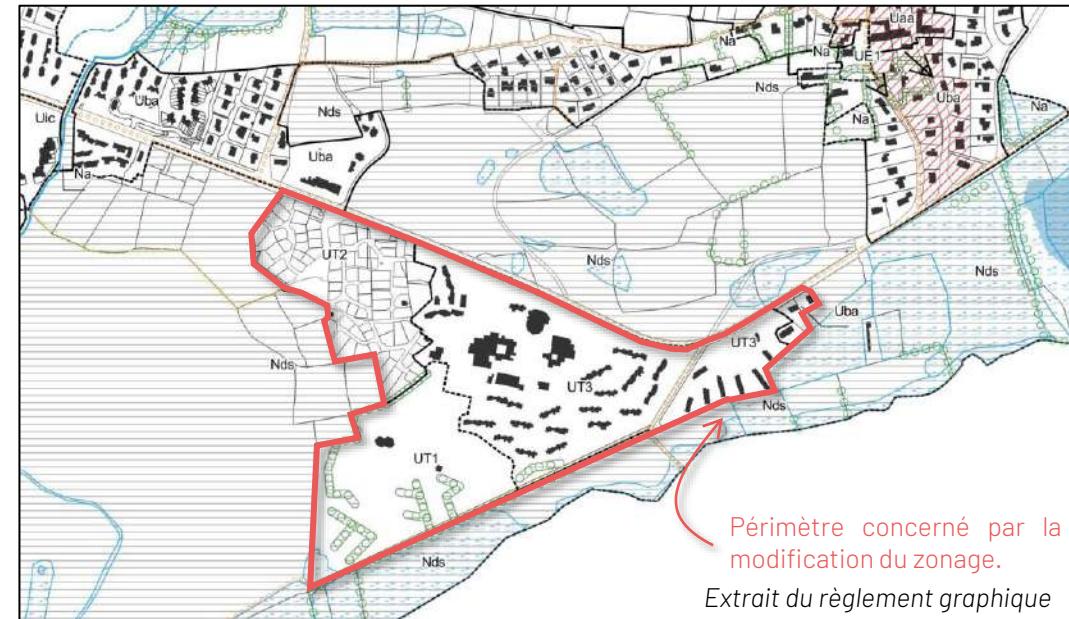
**Projet :** La présente modification de droit commun est l'occasion de compléter la procédure de modification simplifiée n°3 relative à la mise en compatibilité du PLU avec le volet littoral du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Auray.

Le volet littoral du SCoT du Pays d'Auray a évolué récemment pour prendre en compte les amendements apportés par la loi ELAN de novembre 2018 à la loi Littoral. La procédure de modification simplifiée du SCoT a été approuvée le 07 juillet 2022.

Par arrêté en date du 2 décembre 2021, la commune d'Erdeven a engagé la modification simplifiée du PLU permettant d'intégrer les nouvelles dispositions du SCoT relatives à la constructibilité des secteurs déjà urbanisés (SDU). Cette procédure est en cours d'élaboration. Elle permet de classer constructible les terrains situés dans les SDU, sous réserve que les futures constructions se réalisent en densification des périmètres bâties et qu'elles soient destinées à du logement, de l'hébergement ou des services publics.

Elle ne s'attache pas aux autres espaces de la commune, considérés ou non par le SCoT comme des espaces suffisamment urbanisés.

Le code de l'urbanisme permet de réduire une zone U par une procédure de modification du droit commun. La commune saisit donc cette opportunité pour mettre le zonage du secteur d'hébergement touristique du Boulevard de l'Atlantique en compatibilité avec l'armature urbaine du territoire fixée par le SCoT.



# 1. MODIFIER LES ZONAGES UT AU SUD DE LA COMMUNE

## Article L121-8 du code de l'urbanisme : urbanisation en continuité des zones urbanisées

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.



Le secteur concerné n'est considéré ni comme une agglomération, ni comme un village, ni comme un secteur déjà urbanisé (SDU). Il ne peut bénéficier d'un zonage U. Un classement en zone N s'impose.

### Armature urbaine « loi Littoral » au SCoT :

- 1 agglomération : Le bourg
- 1 agglomération « éco » : La Croix Cordier
- 6 villages : Crucuno, Loperhet, Kergrosse, Lisveur-Kergouet, Kerhilio, Kervazic
- 2 SDU : Le Lisse, Saint-Germain

⇒ Le tableau page suivante liste les procédures à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité du PLU avec les nouvelles dispositions du SCoT.



Localisation des secteurs urbanisés en Pays d'Auray – extrait du D00 du SCoT

# 1. MODIFIER LES ZONAGES UT AU SUD DE LA COMMUNE

Secteur	Armature urbaine SCoT	Zonage PLU en vigueur	Zonage compatible SCoT	Procédure PLU à mobiliser
Le bourg	Agglomération	U+AU	U+AU	Compatible
ZA Croix Cordier	Agglomération économique	U+AU	U+AU	Compatible
Kervazic	Village	U	U	Compatible
Lisveur-Kergouët	Village	U	U	Compatible
Kerhilio	Village	U	U	Compatible
Loperhet	Village	U	U	Compatible
Crucuno	Village	A	U	Révision
Kergrosse	Village	N	U	Révision
Saint-Germain	SDU	N	U	Modification simplifiée(en cours)
Le Lisse	SDU	N	U	Modification simplifiée(en cours)
Hébergement touristiques au Sud	Urbanisation diffuse	U	N	Modification de droit commun

# 1. MODIFIER LES ZONAGES UT AU SUD DE LA COMMUNE

Compte-tenu de ce nouveau contexte réglementaire, il est décidé de supprimer les zones UT1, UT2 et UT3 existantes au Sud de la commune. Elles sont remplacées par les zonages suivants :

- Zonage Na au niveau de la résidence du Safran.
- Zonage NL3 au niveau du PRL et du village vacances de Keravel.

Alors que les nouvelles constructions sont autorisées dans les zones UT, elles sont interdites dans les zones Na et NL du PLU.

En zone Na, seule la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans, l'extension mesurée des habitations existantes et le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique sont autorisés.

En zone NL3, seules la rénovation et l'extension mesurée des constructions et installation existantes sont autorisées, ainsi que le remplacement des résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs existantes. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans est également autorisée.

Ces modifications apportées au PLU permettent de rendre compatible les droits à construire dans ce secteur avec le SCoT du Pays d'Auray et la loi Littoral.

Les 3 zones UT1 situées entre le bourg et Kerhilio, correspondant à des activités d'hébergement touristique en continuité d'urbanisation, gardent leur classement.

La résidence de tourisme « Le Safran », située Boulevard de l'Atlantique près du centre équestre des Dunes, n'est plus en activité. Les bâtiments existants offrent la possibilité, par changement de destination, de proposer une offre en logements sur la commune, sans consommer de foncier naturel ou agricole. Une vingtaine de logements est envisageable.

La commune souhaite donc modifier le zonage du site en le classant Na + repérage des bâtiments sur les plans de zonage pour envisager le changement de destination.

Le PRL et le village vacances de Keravel constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme : des droits à construire autres que pour l'activité agricole sont donnés à titre exceptionnel parce que les activités d'hébergement touristique sont existantes. Il n'est pas question de fragiliser ces entreprises par une suppression totale des possibilités de faire évoluer les infrastructures.

Le règlement de la zone NL3 est identique au règlement des autres zones NL, sauf pour les articles 2, 9 et 10.

#### **Article 2 : en secteur NL3 sont admis :**

- 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 remplacement d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs sous réserve que la construction d'origine ait été régulièrement édifiée.

#### **Article 9 : emprise au sol des constructions**

Dans le cas du remplacement d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs, l'emprise au sol de l'installation remplacée devra être respectée, avec un maximum de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol par installation.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans le cas du remplacement d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs, la hauteur maximum de l'installation remplacée devra être respectée, avec un maximum de 4,00m au point le plus haut de l'installation.

## Article R121-4 du code de l'urbanisme : caractéristiques des espaces remarquables du littoral (zonage Nds)

En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- 3° Les îlots inhabités ;
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immersés ;

Le secteur concerné ne présente pas les caractéristiques des milieux naturels listés ci-dessus. Les zonages Na et NL3 proposés sont donc appropriés.

6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrissances et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;

8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables. Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

# 1. MODIFIER LES ZONAGES UT AU SUD DE LA COMMUNE

## Article L151-11 du code de l'urbanisme : changement de destination en zones A et N

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour pouvoir changer de destination, les bâtiments situés en zone naturelle (ou agricole) doivent être repérés sur les planches graphiques du PLU. Cette obligation s'applique pour la reconversion de la résidence du Safran.



Le fait de permettre le changement de destination des bâtiments de la Résidence du Safran suppose de compléter les critères de définition donnés par le rapport de présentation du PLU.

En effet, ces critères sont principalement issus d'une analyse du patrimoine bâti ancien. La possibilité de transformer ces bâtiments en logements doit participer à la préservation de ce patrimoine (rénovation).

Les bâtiments du Safran ne présentent pas forcément d'intérêt architectural et patrimonial local. Par contre, ils répondent aux autres critères fixés par le rapport de présentation. Ils présentent également l'avantage de permettre la création de logements sans artificialisation des sols, selon une forme urbaine relativement compact.

#### Extrait du rapport de présentation du PLU d'Erdeven – page 204

Le changement de destination est soumis :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Des critères ont été définis par la commune pour cette identification et chaque bâtiment a été repéré sur le terrain (visites de terrain fin 2015) :

▪ **Intérêt architectural et patrimonial local :**

- Typologie bâtie : anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (ancienne ferme de type longère et ses dépendances, granges, crèches ...) ou dépendances liées à un bâti remarquable
- Matériaux : une maçonnerie, pour sa partie la plus importante, en pierres apparentes ou en pierres ayant été enduites = ne pas être un « hangar » ou bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibro-ciment...

▪ **Intérêt du changement de destination :**

- Destination actuelle : ne pas être une habitation ;
- Taille du bâtiment : posséder une superficie minimale permettant de le transformer en habitation = une emprise au sol > à 45 m<sup>2</sup> hormis si le bâtiment est situé à proximité immédiate de l'habitation principale et qu'il puisse y être relié par le biais d'une extension de l'habitation ;
- Etat : ne pas être une ruine = disposer de l'essentiel des murs porteurs.

(suite page suivante)

(suite de la page précédente) - extrait du rapport de présentation du PLU - page 204

▪ **Desserte par les réseaux :**

- Présence des réseaux nécessaires : eau potable, électricité, voirie d'accès.

▪ **Environnement :**

- Risques et nuisances : ne pas être situé dans un secteur à risque naturel (inondation...) ou dans un périmètre de protection spécifique ;
- Environnement naturel : ne pas être situé en zone humide.

Seuls les bâtiments répondant à la fois à l'ensemble de ces critères sont pris en compte pour un repérage graphique autorisant leur changement de destination mais toujours à la condition que cela ne compromette pas l'activité agricole.

Ajoutés par la modification n°1 du PLU, les bâtiments repérés au niveau de la Résidence du Safran ne présentent pas d'intérêt architectural et patrimonial majeur. Cependant, ils répondent aux autres critères fixés par le PLU. Ils présentent également l'intérêt non négligeable de pouvoir rapidement (pas de rénovation lourde à prévoir) loger des ménages sans artificialisation des sols, pour alimenter la demande qui est très forte actuellement.

[...]

INFORMATIONS AJOUTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION POUR JUSTIFIER LE REPÉRAGE DES BÂTIMENTS DE LA RÉSIDENCE DU SAFRAN

## 2. MODIFIER LE CLASSEMENT DE CERTAINES PARCELLES À SAINT-GERMAIN

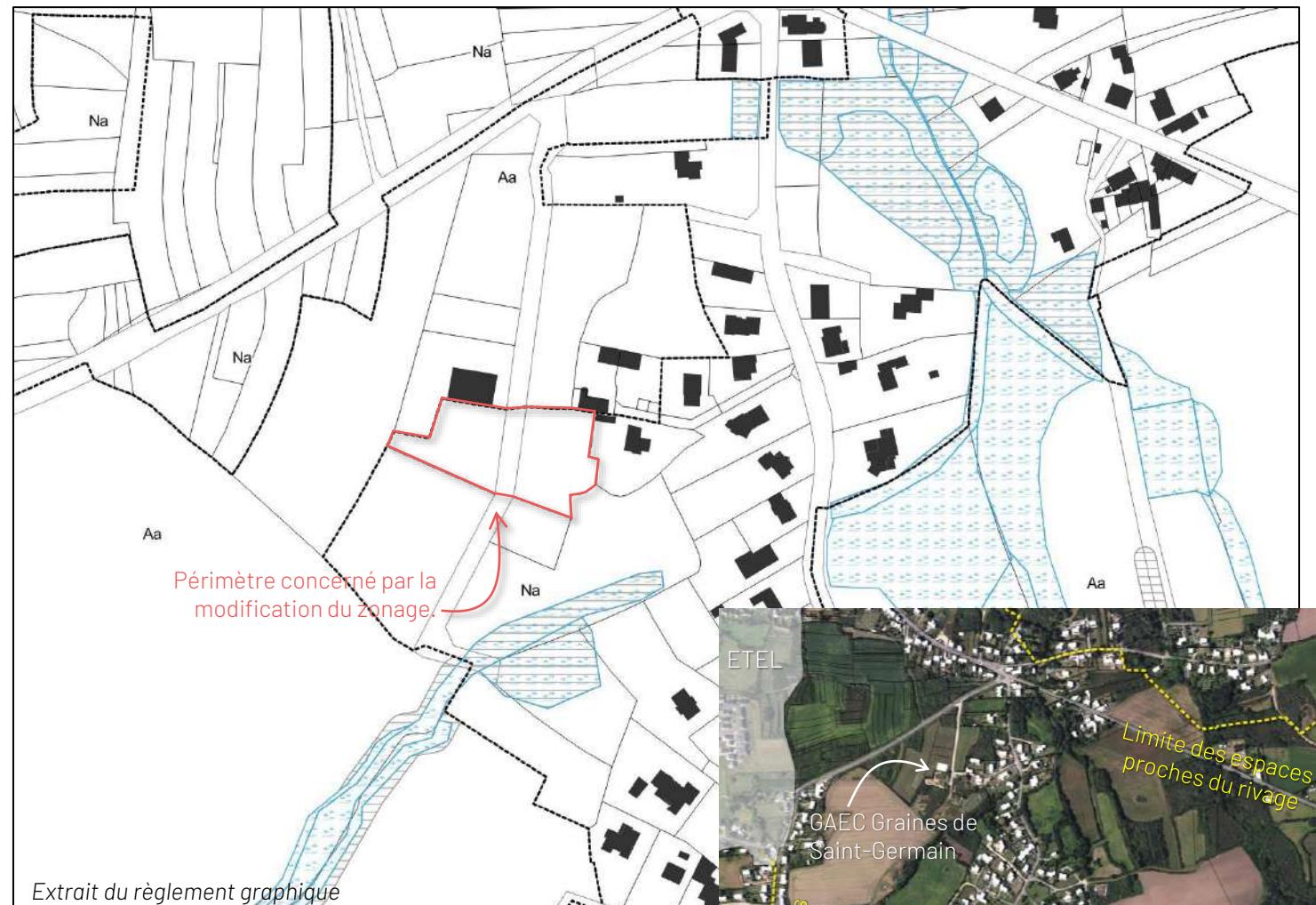
**Projet :** Dans le secteur de Saint-Germain, une partie du foncier du GAEC Graines de Saint-Germain a été classée en zone naturelle, alors qu'elle est occupée par des bâtiments agricoles. L'exploitation a d'ailleurs reçu l'autorisation de la CDNPS d'installer des serres.

Afin de préserver les conditions d'exploitation du GAEC et de mettre en cohérence le zonage et l'autorisation d'urbanisme obtenue, la commune souhaite classer en zone Aa les parcelles ZV0226 et ZV0230, initialement classées Na.

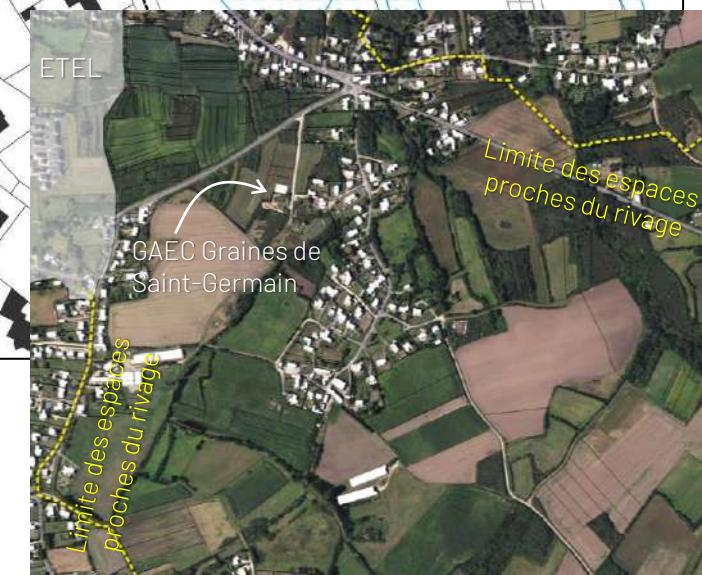
Ces terrains se situent en dehors des espaces proches du rivage. Surface concernée : 2 820m<sup>2</sup>



Modification n°1 du PLU – ERDEVEN



Extrait du cadastre : le bâtiment existant se situe sur la parcelle ZV225. L'extension du zonage Aa doit apporter plus de souplesse à l'exploitation en terme d'infrastructures, sur un foncier déjà artificialisé par l'agriculture.



Dossier d'approbation - 2023

**Projet :** La loi ELAN de 2019 a modifié les dispositions concernant l'implantation de constructions en discontinuité d'urbanisation.

Auparavant, seules celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat étaient autorisées à s'implanter en discontinuité d'urbanisation.

La loi ELAN a assoupli la règle et permet à tout type de construction ou installation agricole de s'implanter de manière isolée, par dérogation à l'article L121-8 du code de l'urbanisme (voir page 11).

## Article L121-10 du code de l'urbanisme

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

[...]

### Article A.2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur les communes littorales, les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ~~qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées~~, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).
- [...]

Dans les espaces proches du rivage, seule l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée.

**Projet :** Afin de répondre à très court terme aux besoins en logements des saisonniers intervenant sur la commune (notamment les nageurs-sauveteurs), la commune souhaite autoriser les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML) dans le secteur des équipements sportifs.

A cette fin, un nouveau zonage UE2 est créé, dans lequel les HLL et les RML sont autorisées. Il correspond à la zone UE des équipements sportifs.

Ces types d'hébergement ne sont pas autorisés dans les autres zones UE.



## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE :

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UE.1: Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE.2 ;
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrière et de mines ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;

En secteurs UE et UE1 sont interdits :

- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;

#### Article UE.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le logement de fonction est destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition que :

- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal ;
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>

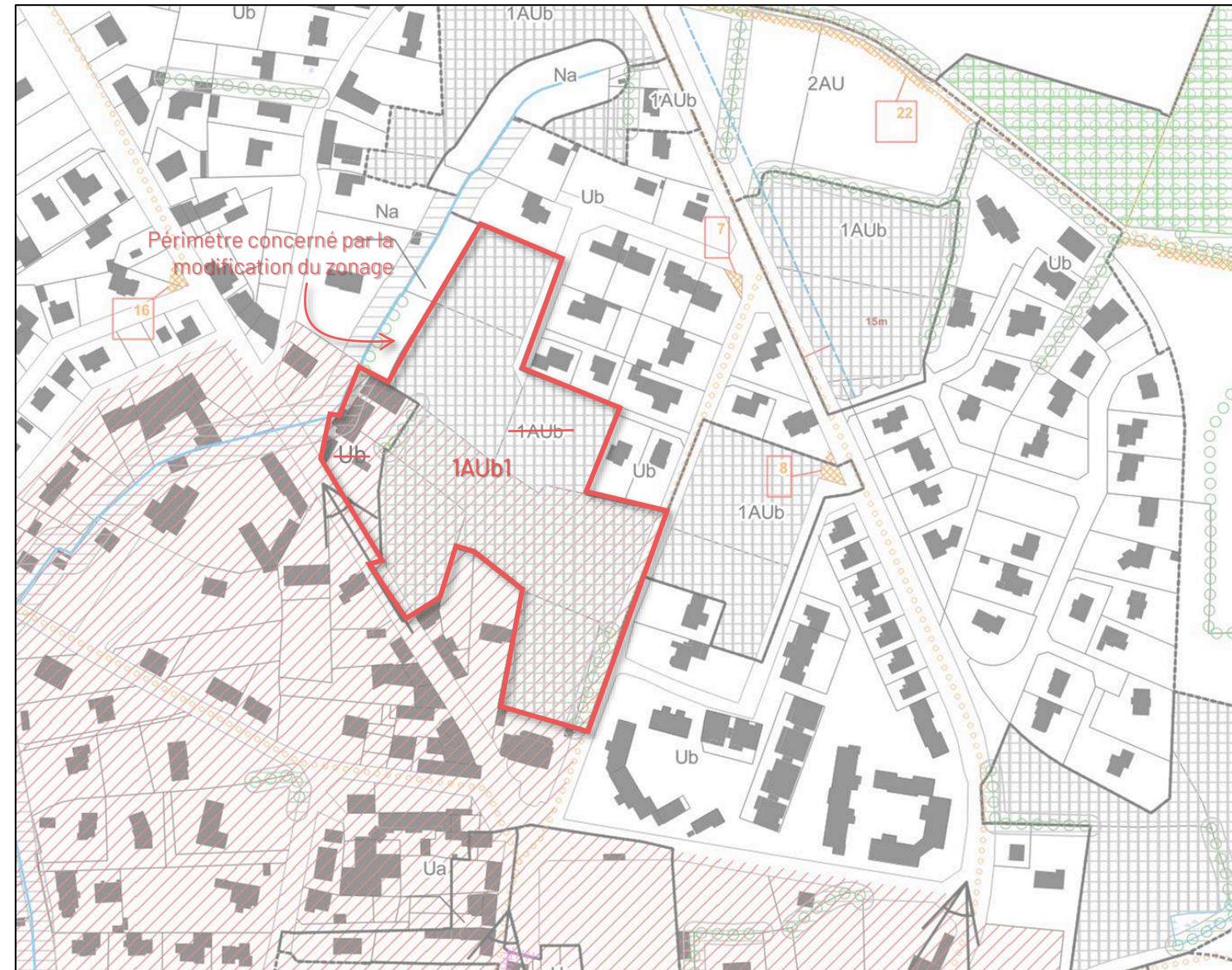
En zone UE2, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sont autorisées.

Extrait du règlement écrit de la zone UE

**Projet** : la commune souhaite augmenter les droits à construire dans le secteur de la zone 1AU Rue Nationale, afin de permettre la réalisation de logements sous forme de petit collectif en front de rue.

Il est donc décidé de classer en zone 1AUb1 ce secteur initialement classé 1AUb (1,9ha), ainsi que l'angle de la rue classé Ub ( $1800m^2$ ).

Cette modification de zonage permet d'augmenter l'emprise au sol des constructions jusque 70% de la surface du terrain d'assiette du projet et monter jusque 9m à l'égout de toiture et 11m au point le plus haut les constructions principales (équivalent R+1+C, soit un niveau de plus qu'en zone 1AU).



Extrait du règlement graphique

Le périmètre de la zone 1AUb1 ayant été modifié, il convient de modifier également le périmètre soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

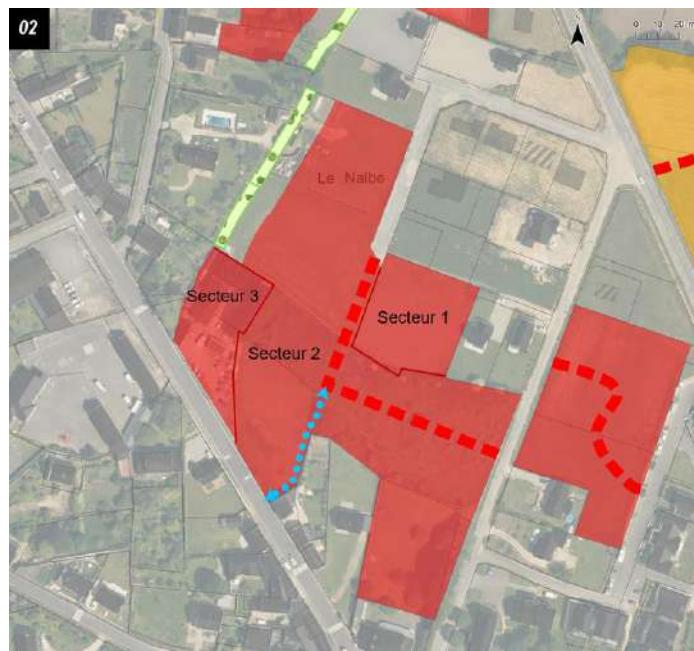
Le foncier initialement classé Ub constitue un sous-secteur opérationnel aménageable indépendamment du reste de la zone.

#### ZONE 2 : RUE NATIONALE

ZONE 2	Classement en 1AUb1 – surface urbanisable ≈ 0,22 et 1,42 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>
DENSITE ENVISAGEE	<p>25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 5 logements sur le secteur 1 (0,22ha), 36 logements (1,42ha) dont 14 logements locatifs sociaux (40%) et un objectif de 7 logements accession aidée (20%) sur le secteur 2</p> <p><b>5 logements sur le secteur 3 (0,18ha)</b></p>
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches



Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU



**Projet** : La commune a procédé à une mise à jour de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Face à l'augmentation de la demande en logement, à l'augmentation des prix de l'immobilier et à la raréfaction du foncier constructible, la possibilité de transformer en logements d'anciens bâtiments agricoles, qui présentent un intérêt architectural, permet à la fois de répondre à la demande et d'entretenir le patrimoine bâti du territoire.

33 bâtiments supplémentaires sont donc repérés sur les plans de zonage du PLU(hors bâtiments du Safran)

Ils sont présentés aux pages suivantes.

## Compatibilité avec les objectifs de production de logement du PADD :

La cinquantaine de bâtiments susceptibles de changer de destination supplémentaires (Résidence du Safran + complément inventaire bâti patrimonial) repérée sur les plans de zonage du PLU ne remet pas en cause l'économie générale du projet de territoire.

En effet, d'une part ils représentent 7% des 740 logements prévus par le PLU pour la période 2015 - 2027 et d'autre part, la transformation effective de ces bâtiments en logement n'est pas garantie : tous les propriétaires ne mèneront pas ce type de projet, qui devra dans tous les cas recueillir l'avis conforme de la commission des sites ou de la CDPENAF (article L151-11 du code de l'urbanisme, voir page 13 de la présente notice).

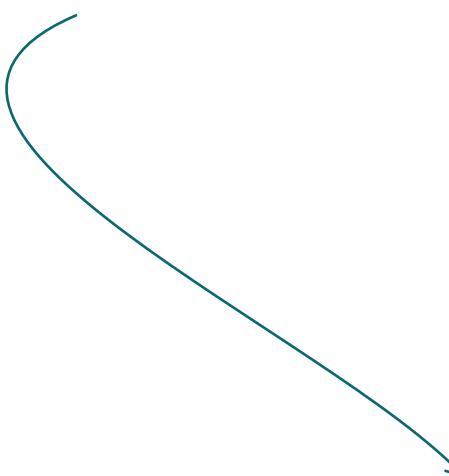
**Le PLU donne la possibilité de changer la destination à ces bâtiments, les commissions départementales autorisent officiellement la transformation en logement.**

Il peut également être précisé ici que sur la période 2015-2020, la production de logements visée par le PLU (62 lgt/an environ) n'a pas été atteinte. Les données de la construction neuve (sit@del) montrent qu'en moyenne sur 2015-2019 29 logements ont été mis en chantier tous les ans et sur 2015-2020 48 logements ont été autorisés tous les ans.

Si 2021 a été une année exceptionnelle avec 140 permis autorisés, il n'est pas sûr que cette dynamique perdure compte-tenu des effets du marché (prix et disponibilité du foncier).

La possibilité de créer de nouveaux logements par changement de destination apparait donc bien comme une offre alternative à la construction neuve, sans augmentation de l'artificialisation des sols et en compatibilité avec les objectifs du PADD.

L'incidence des logements potentiellement créés par changement de destination est mesurée, considérant plusieurs facteurs déjà expliqués dans le rapport de présentation du PLU.



### Extrait du rapport de présentation du PLU - page 218

« Cette possibilité donnée pour l'évolution du bâti existant n'engendre pas de consommation d'espace, puisqu'il s'agit de bâtiments existants. Les élus sont conscients que des changements de destination à vocation d'habitat pourront avoir certains impacts sur les possibilités d'utilisation des terres agricoles à proximité (recul des plans d'épandage). Toutefois, ces impacts sont à relativiser.

Il est à noter que le fait d'identifier un bâtiment ne donne pas l'accord sur son changement de destination, mais offre la possibilité d'en faire la demande (qui pourra être acceptée ou refusée, et devra faire l'objet d'un examen préalable en commission préfectorale).

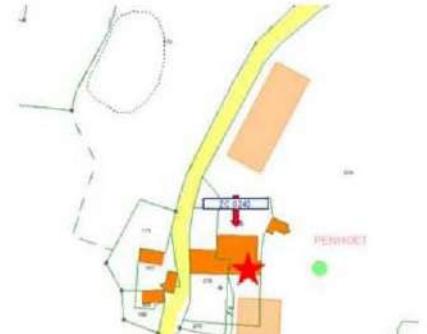
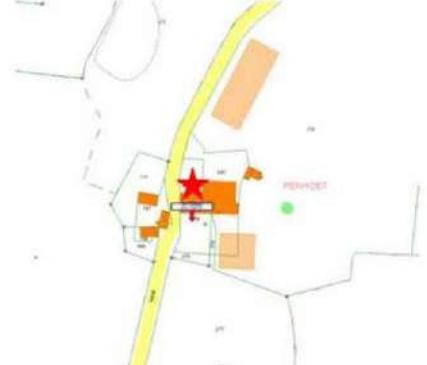
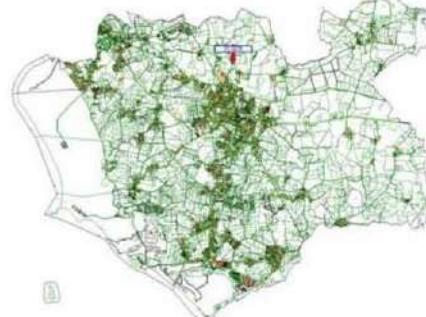
Les bâtis ainsi étoilés constituent un inventaire qui n'avait jusqu'alors jamais été réalisé. Ces possibles changements de destination issus de ce repérage ne doivent pas être assimilés à une enveloppe mutable en logement durant la durée présumée du présent PLU (dont les calculs prospectifs sur une douzaine d'années).

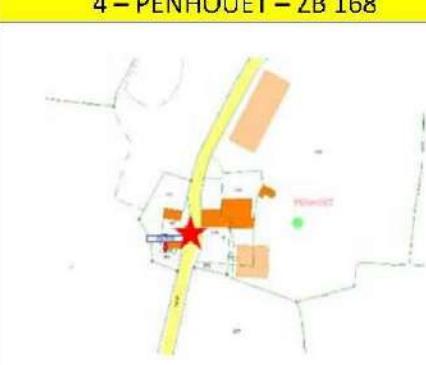
En effet :

- la plupart de ces bâtis ont vocation à permettre l'extension d'une habitation existante accolée,
- les demandes de changement de destination en habitation s'étaleront dans le temps, sur le long terme (bien au-delà des 12 prochaines années),
- les demandes de changement de destination pourront être rejetées par la CDNPS ou la CDPENAF, dès lors que ces commissions jugeront qu'elles pourraient compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

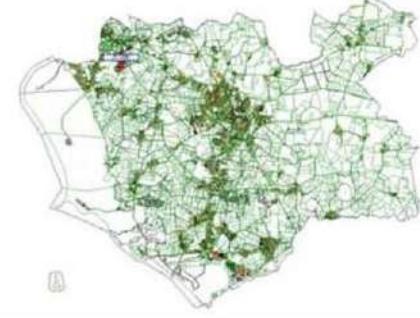
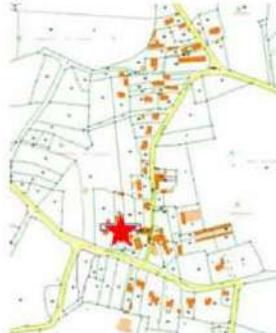
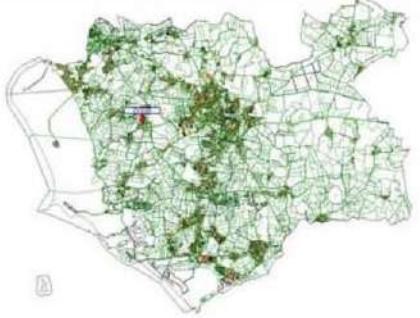
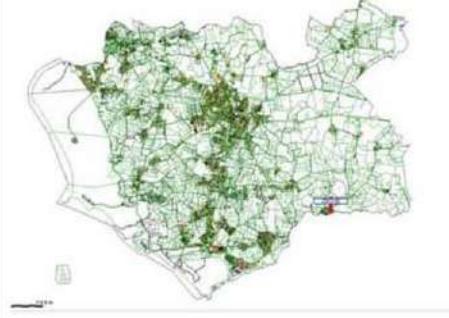


## 6. IDENTIFIER LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

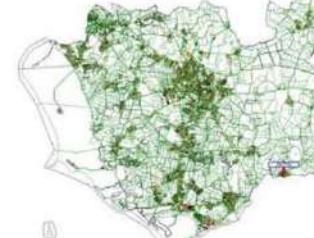
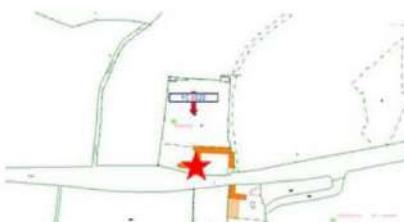
<b>1 – PENHOUET – ZC 240</b>			
<b>2 – PENHOUET – ZC 240</b>			
<b>3 – PENHOUET – ZC 240</b>			

<b>4 – PENHOUET – ZB 168</b>			
<b>5 – KERHILLIO – I 829</b>			
<b>6 – SAINT SAUVEUR – ZK 27</b>			

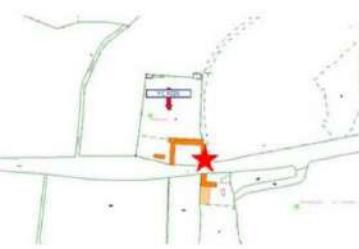
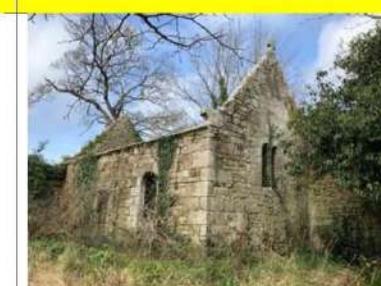
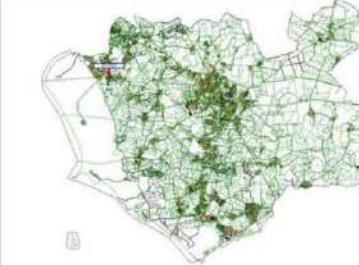
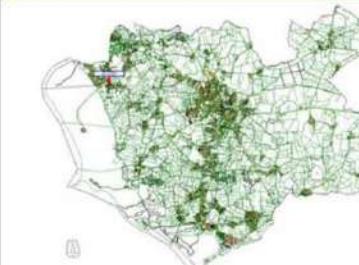
## 6. IDENTIFIER LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

<b>7 – SAINT GERMAIN – ZV 486</b>		
		
<b>8 – KERASCOUET – ZV 329</b>		
		
<b>9 – CRUCUNO – ZM 149</b>		
		

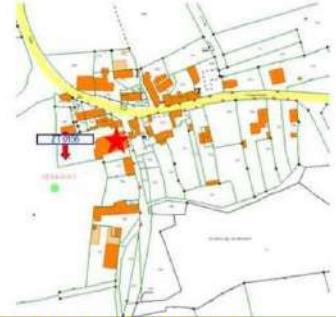
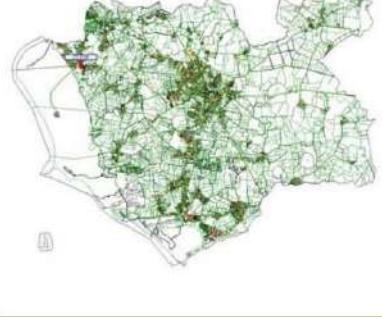
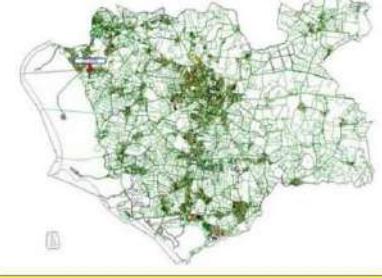
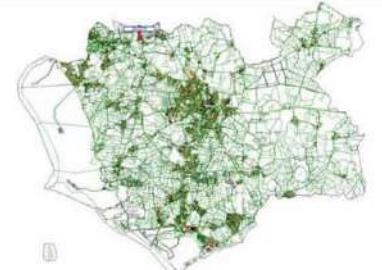
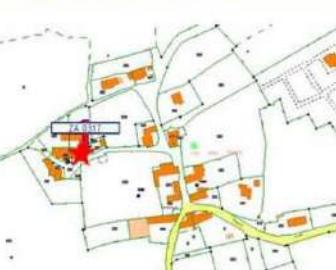
## 6. IDENTIFIER LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

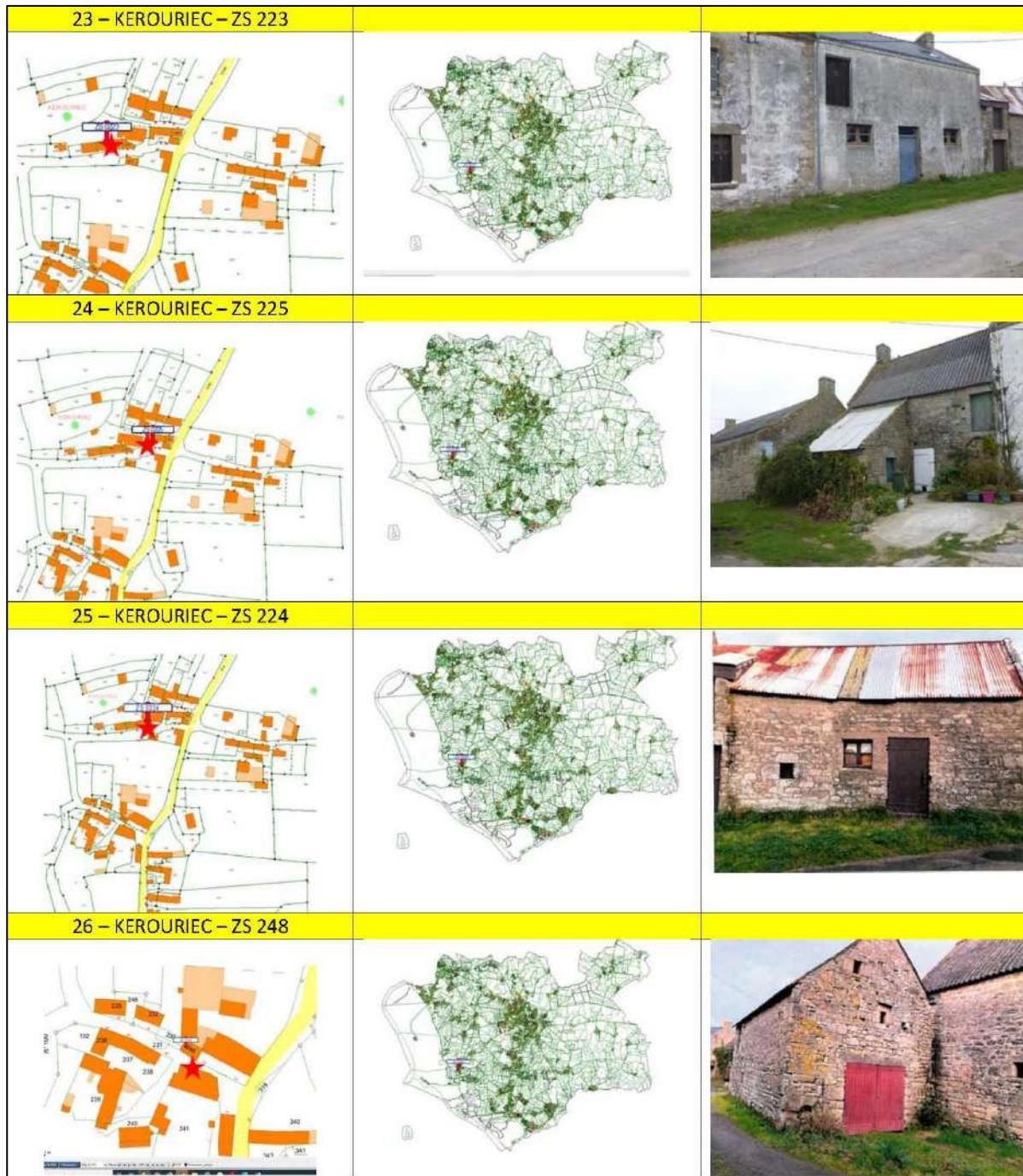
10 – CRUCUNO – ZM 136			
11 – CRUCUNO – ZM 156			
12 – MANOIR DE KERCADIO – YC 20			
13 – MANOIR DE KERCADIO – YC 20			

## 6. IDENTIFIER LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

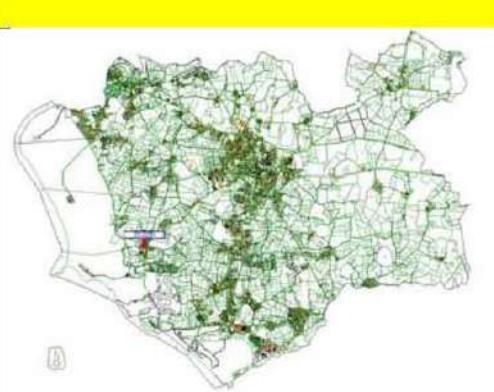
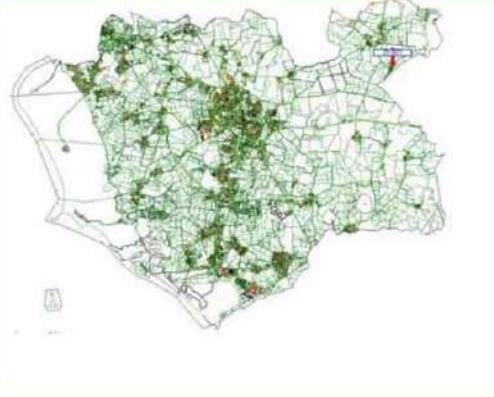
<b>14 – MANOIR DE KERCADIO – YC 20</b>			
<b>15 – MANOIR DE KERCADIO – YC 20</b>			
<b>16 – KERMINIHY – ZV 353</b>			
<b>18 – KERMINIHY – ZV 353</b>			

## 6. IDENTIFIER LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

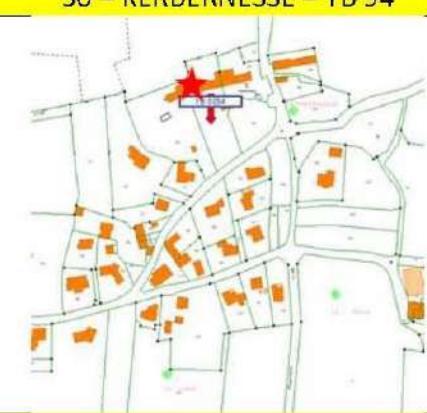
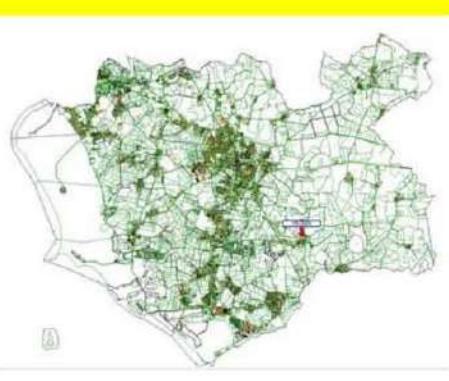
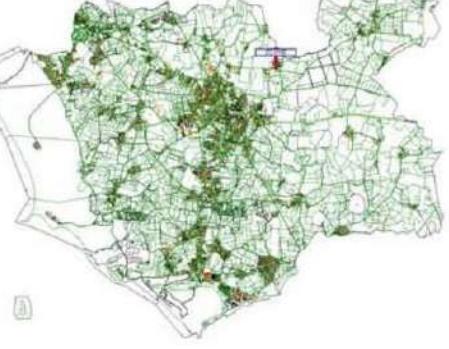
19 - KERMINIHY - ZT 156			
20 - KERMINIHY - ZT 170			
21 - LES SEPT SAINTS - ZA 316			
22 - LES SEPT SAINTS - ZA 317			



## 6. IDENTIFIER LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

<b>27 – KEROURIEC – ZS 229</b>			
<b>28 – KEROULARD – ZH 77</b>			
<b>29 – LE TRIONO – YB 30</b>			

## 6. IDENTIFIER LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

<b>30 - KERBERNESSE - YB 94</b>			
<b>31 - KERBERNESSE - YB 94</b>			
<b>32 - KERORET - ZC 148</b>			

**Projet** : en zone agricole et naturelle du PLU, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les habitations existantes peuvent être étendues.

La charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan, révisée en 2020 prévoit que ces habitations puissent être étendues à hauteur de 50% de l'emprise du sol du bâtiment dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

La commune souhaite intégrer ces nouvelles dispositions et souhaite également que les habitations issues de changement de destination puissent bénéficier de ces droits à construire.

Le règlement des zones A et N est donc modifié en ce sens.

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Aa et Na :

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A/N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation :

[...]

L'extension mesurée des habitations existantes **et de celles issues de changements de destination**, pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, **dans la limite de 30% 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété**. Le bâtiment existant devra avoir une emprise au sol minimale de 30m<sup>2</sup>. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiment, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiments existants et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural.

Extrait du règlement écrit de la zone A et N

Il convient également de préciser que seules les annexes accolées aux constructions existantes pourront être autorisées dans les zones A et N.

En effet, les annexes constituent des constructions. Elles ne peuvent être implantées dans les zones d'urbanisation diffuses où seules les extensions sont autorisées.

Le règlement écrit doit donc être complété en ce sens.

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Aa et Na :

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A/N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation :

[...]

La construction de **2 1 annexes supplémentaires** à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une habitation et à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, dès lors que **ees cette annexes** ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles ne **devront devra** pas dépasser une hauteur de 4,50 m à l'égout des toitures et **se trouver à 15 m maximum de l'habitation principale** être accolées à la construction principale.

Extrait du règlement écrit de la zone A et N

**Projet :** La commune souhaite permettre l'implantation des constructions en limite de voies et emprises publiques dans les zones Ub et Uba.

Le PLU en vigueur impose en effet un recul de 3,00m minimum, ce qui est peu compatible avec une politique d'optimisation du foncier

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U :

##### SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

###### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
<b>Ua et Uaa</b>	- entre 0 et 1 m - soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
<b>Ub et Uba</b>	<b>- soit à 0m soit à au moins 3m</b> - soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

[...]

Extrait du règlement écrit de la zone U

**Projet :** La commune souhaite retirer la possibilité de construire des logements de fonction dans les zones Ui et 1AU1 de son territoire.

En effet, ces logements ne sont pas compatibles avec la vocation productive et d'emplois de la zone.

La commune souhaite réservier le foncier de ces zones à l'implantation de bâtiments d'activité.

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui :

##### SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

###### Article Ui.2: occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

~~Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition:~~

- ~~— qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,~~
- ~~— que sa surface de plancher ne dépasse pas 35m<sup>2</sup>~~

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

[...]

*Extrait du règlement écrit de la zone Ui*

**Projet** : une coquille existe dans le paragraphe relatif à la mixité sociale en zone U.

En effet, la rédaction en vigueur renvoie à la zone 1AU au lieu de la zone U.

La présente procédure est l'occasion de corriger cette erreur.

#### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U :

##### SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.2: occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

[...]

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones **1AU U** à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ logts < 20	20%
20 ≤ logts < 30	30%
> 30 logts	40%

*Extrait du règlement écrit de la zone U*

**Projet :** la commune souhaite anticiper les enjeux de promiscuité et de préservation de l'intimité des espaces privatifs liés à la densification du tissu urbain et notamment à la production de logements intermédiaires et collectifs.

Elle souhaite donc réglementer l'implantation des constructions comportant des balcons et/ou terrasses au premier niveau et plus, afin que ceux-ci ne dominent pas directement les jardins voisins par des vues plongeantes.

Ces constructions doivent être implantées en recul d'au-moins 3,00m des limites séparatives.

Ces ajustements concernent les articles 7 des zones U, 1AUb et 1AUb1 (les zones à vocation principale d'habitat).

#### Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
<b>Ua et Uaa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sur au moins un des limites séparatives latérales</li> <li>- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m</li> </ul>
<b>Ub et Uba</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur les limites séparatives latérales</li> <li>- soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m</li> </ul>

##### 2. pour les constructions comportant des balcons et/ou des terrasses accessibles au premier niveau et plus

Afin de préserver les espaces privatifs voisins de vues plongeantes, ces constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00m en tous points de la construction.

##### 3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

**Projet :** les orientations d'aménagement et de programmation n°5 - Rue de Kerlosquet prévoient un principe de liaison douce entre la rue et une voie privée.

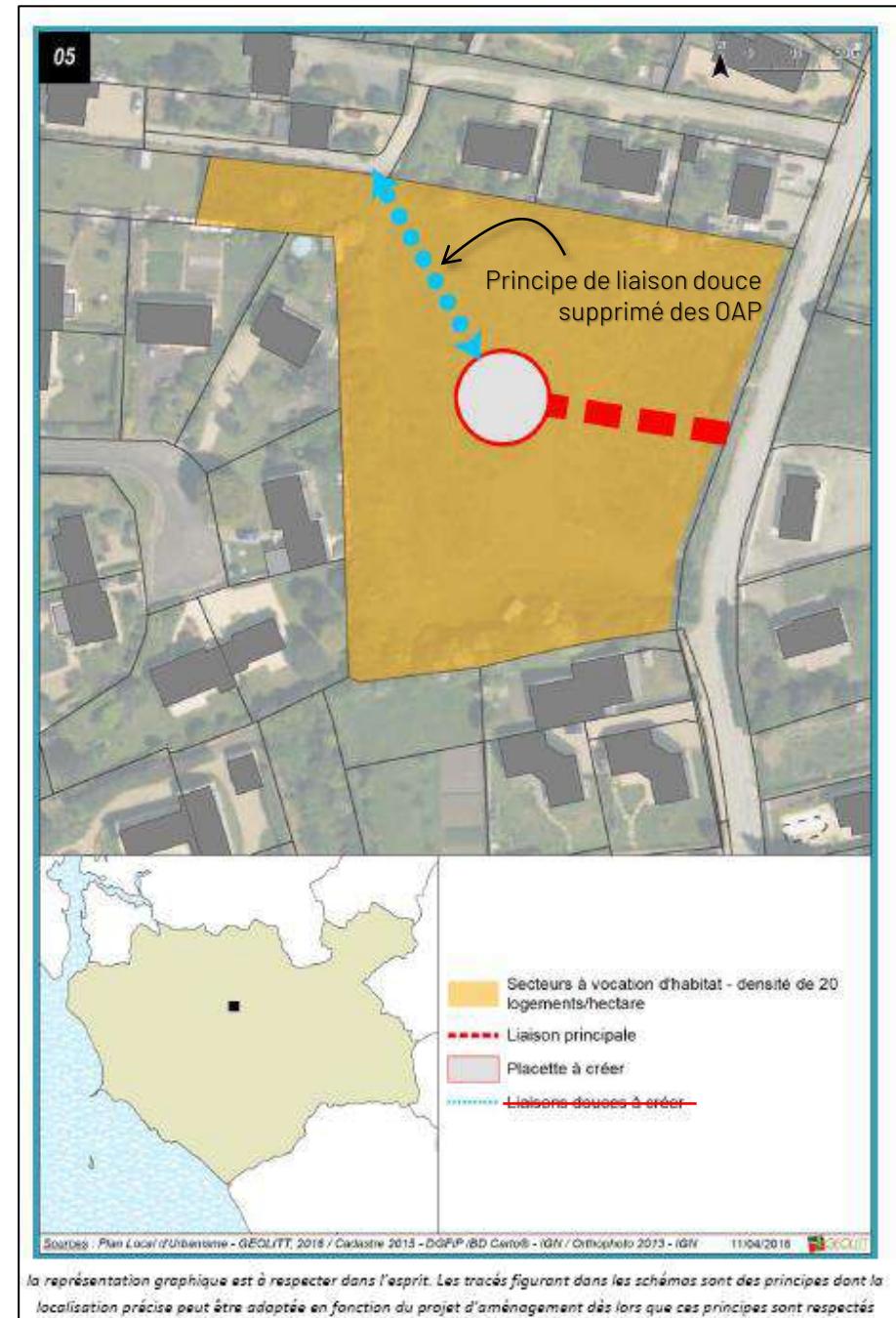
Compte-tenu du contexte urbain de cette zone : enclavée entre des parcelles privées d'habitat individuel, la réalisation de cette liaison ne présente que peu d'intérêt.

La commune souhaite donc qu'elle soit supprimée des OAP.

#### ZONE 5 : RUE DE KERLOSQUET

ZONE 5	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 0,8 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 17 logements dont 3 logements locatifs social (20%) et un objectif de 2 logements accession aidée (10%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESERTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desservir le secteur par une voirie (accès unique) prenant accès depuis la rue de Kerlosquet</li> <li>▪ Aménager une placette pour la partie en impasse qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité</li> </ul>	
CHEMINEMENTS DOUX	<del>Prévoir un cheminement doux connectant le site au quartier d'habitat de Kerlosquet au Nord</del>	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

Extrait du document des OAP



**Projet** : la commune souhaite qu'une partie de la zone 1AUb1 de la Rue des Menhirs (OAP n°7) soit préservée au titre des éléments du paysage.

En effet, un massif arboré situé à cet endroit offre une respiration verte dans le tissu urbain, qui mérite d'être préservée.

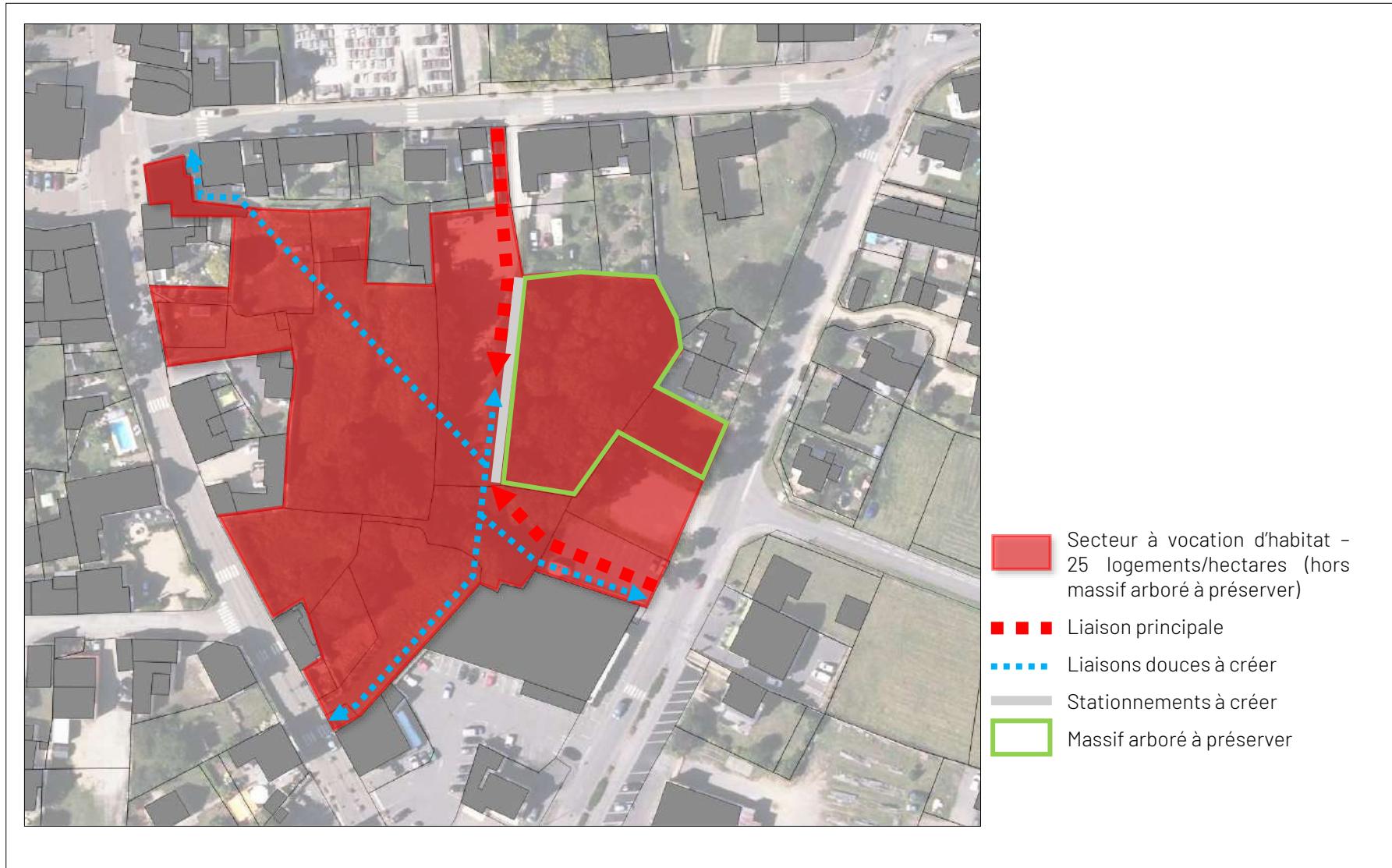
En découle la suppression du principe de liaison douce à créer fixé aux OAP à cet endroit, ainsi que la rectification du périmètre soumis à OAP et classé 1AUb1 : le fond de la parcelle n'a plus lieu d'être intégré à l'opération d'aménagement projetée et est donc classé Ub sans OAP, comme les parcelles voisines.

Le principe de liaison douce est transféré vers le Sud de la Rue Tenat-er-Velin.

La commune souhaite également intégrer au règlement graphique deux emplacements réservés : l'un pour la préservation du massif arboré, l'autre pour la création de stationnements au sein de l'opération.



## Schéma d'aménagement des OAP modifié



Extrait du document des OAP

## Principes d'aménagement des OAP modifiés

### Zone 7 : RUE DES MENHIRS

<b>ZONE 7</b>	Classement en 1AUb1 – surface urbanisable ≈ 1,2ha au total, <b>0,97ha aménageables (hors massif arboré)</b>	
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>	
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 24 logements dont 7 logements locatifs social (30%) et un objectif de 5 logements accession aidée (20%)	
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble</li> <li>▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone</li> </ul>	
<b>IMPLANTATION DU BATI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions</li> <li>▪ Privilégier, le long des voies une implantation du bâti parallèle à la voie afin d'étoffer le linéaire bâti</li> </ul>	
<b>ACCES ET DESERTE</b>	Desservir ce secteur central stratégique par deux voies prenant accès depuis la rue du Souvenir au Nord, <b>la rue Tenat-Er-Velin</b> et la rue des Menhirs au Sud-Ouest	
<b>CHEMINEMENTS DOUX</b>	Aménager des cheminements piétons traversant la zone et se connectant aux accès vers les rues principales, notamment un cheminement reliant la rue du Souvenir au Nord aux rue des Menhirs et rue Tenat Er Velin au Sud	
<b>RESEAUX</b>	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

Extrait du document des OAP

**Projet** : la commune souhaite apporter des précisions dans les dispositions générales des OAP pour les opérations d'aménagement à vocation mixte (habitat, activités économiques et/ou équipement).

En effet, dans les OAP en vigueur, les surfaces dédiées aux activités économiques et/ou équipement ne sont pas traitées, information qui manque donc de clarté pour les porteurs de projets.

Il est donc décidé de préciser qu'en cas d'opération mixte, la surface de plancher (sdp) des locaux d'activité et/ou équipement public est convertie en équivalent logement sur la base de  $70m^2$  de sdp = 1 équivalent logement.

Cette précision permet de convertir une partie des logements attendus par les densités de logement en surface de plancher de locaux.

Ex : un programme de 23 logements +  $140m^2$  de surface de plancher de locaux est compatible avec un objectif de 25 logements.

## 2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

### 2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaire, ...

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des densités minimum de logements, qui varient selon les secteurs (voir pages suivantes). Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, il est prévu que, dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipement public), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante :  $70m^2$  de surface de plancher de locaux équivaut à un logement.

### 2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale 20% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements.

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 15% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

Extrait du document des OAP

## 2. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCoT DU PAYS D'AURAY

**Projet :** Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014. Il a fait l'objet d'une procédure de modification afin de mieux encadrer la gestion des implantations commerciales à l'échelle du Pays. Cette procédure a été approuvée le 4 octobre 2019.

La présente procédure est donc l'occasion de mettre le PLU de Erdeven en compatibilité avec le nouveau volet commercial du SCoT.

Les éléments présentés ci-après expliquent et justifient les modifications apportées au PLU pour mieux encadrer le développement commercial.

## 1. Contenu volet commercial

Les dispositions relatives au volet commercial du SCoT figurent aux pages 29 à 57 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. Ci-après figurent quelques extraits qui permettent de comprendre les dispositions avec lesquelles le PLU d'Erdeven doit être compatible.

**Champ d'application :** certaines activités commerciales et de service ne sont pas concernées par les dispositions présentées ci-après, ainsi que l'indique le tableau ci-dessous (extrait page 29 du DOO du SCoT).

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<p>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</p> <p><b>Alimentaire :</b> commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p><b>Culture-loisirs :</b> fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p><b>Hygiène-santé-beauté :</b> coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p><b>Équipement de la maison :</b> électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p><b>Équipement de la personne :</b> vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p><b>Les services aux particuliers :</b> pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p>	<p>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les café-hôtel-restaurant y compris les campings</li> <li>• Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels</li> <li>• La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production</li> <li>• Les stations de distribution de carburants</li> <li>• Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance</li> <li>• Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness</li> <li>• Les pépinières avec espace de production</li> </ul> <p>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</p>

# 55 MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

Objectifs : à l'échelle du Pays d'Auray, les objectifs poursuivis par le volet commercial du SCoT sont précisés ci-dessous (extrait page 30 du DDO du SCoT).



L'organisation du commerce doit contribuer à préserver la vitalité des centres des villes et bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays.

Au sein de cette organisation,

- ▶ le centre-ville d'Auray doit renforcer son poids spécifique par rapport aux pôles commerciaux périphériques, et jouer pleinement son rôle de « ville centre »,
- ▶ les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers nécessitent d'être maintenues et confortées, en dynamisant les centres villes et en favorisant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville,
- ▶ le grand commerce qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines et génère des flux au-delà des besoins de proximité s'organise dans le cadre d'une armature de polarités permettant de limiter les déplacements contraints,
- ▶ la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs constituent une priorité.

# 56 MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

Dispositions : les implantations commerciales doivent respecter les dispositions synthétisées dans le tableau suivant (extrait page 56 du D00 du ScoT).

Erdeven est concerné par les dispositions relatives :

- aux **centralités**, dans lesquelles tout type de commerce peut s'implanter,
- Aux **autres espaces**, dans lesquels les commerces déjà existants peuvent évoluer et les showroom et magasin d'usine être créés, sous réserve de respecter les conditions ci-dessous.

Les secteurs concernés par les dispositions relatives aux ZACOM et aux « tissus agglomérés » sont limitativement identifiés par le SCoT. Il n'y en a pas à Erdeven.

	Commerce du champs d'application	Espace de retrait d'achats dématérialisés	Points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production	Commerce hors du champs d'application
<b>Centralité</b>			Autorisé – tout format	
<b>Tissu aggloméré</b>	<p><b>Pour les communes du continent :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 150 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p><b>Pour Le Palais :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 80 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (respect d'au moins un des deux critères).</p>			
<b>ZACOM</b>	<p><b>Pour le pôle d'Auray :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>.</p> <p><b>Pour les pôles des espaces de vie (hors Le Palais) :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>250 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>.</p> <p><b>Pour la polarité espace de vie de Le Palais :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>200 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p>Les <b>galeries commerciales</b> sont autorisées sous condition.</p>			
<b>Autres espaces</b>	<p>Non autorisé</p> <p>Agrandissement limité à <b>20% de la surface de plancher du bâti existant</b></p> <p>Show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent <b>moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente</b></p>		Autorisé – tout format	

**Centralité commerciale :** le SCoT définit les centralités comme des espaces présentant :

- Une certaine densité ;
- Des équipements et espaces publics ;
- Une certaine mixité des fonctions urbaines ;

Dans une logique de déplacements piéton.

#### *La définition des espaces de centralité*

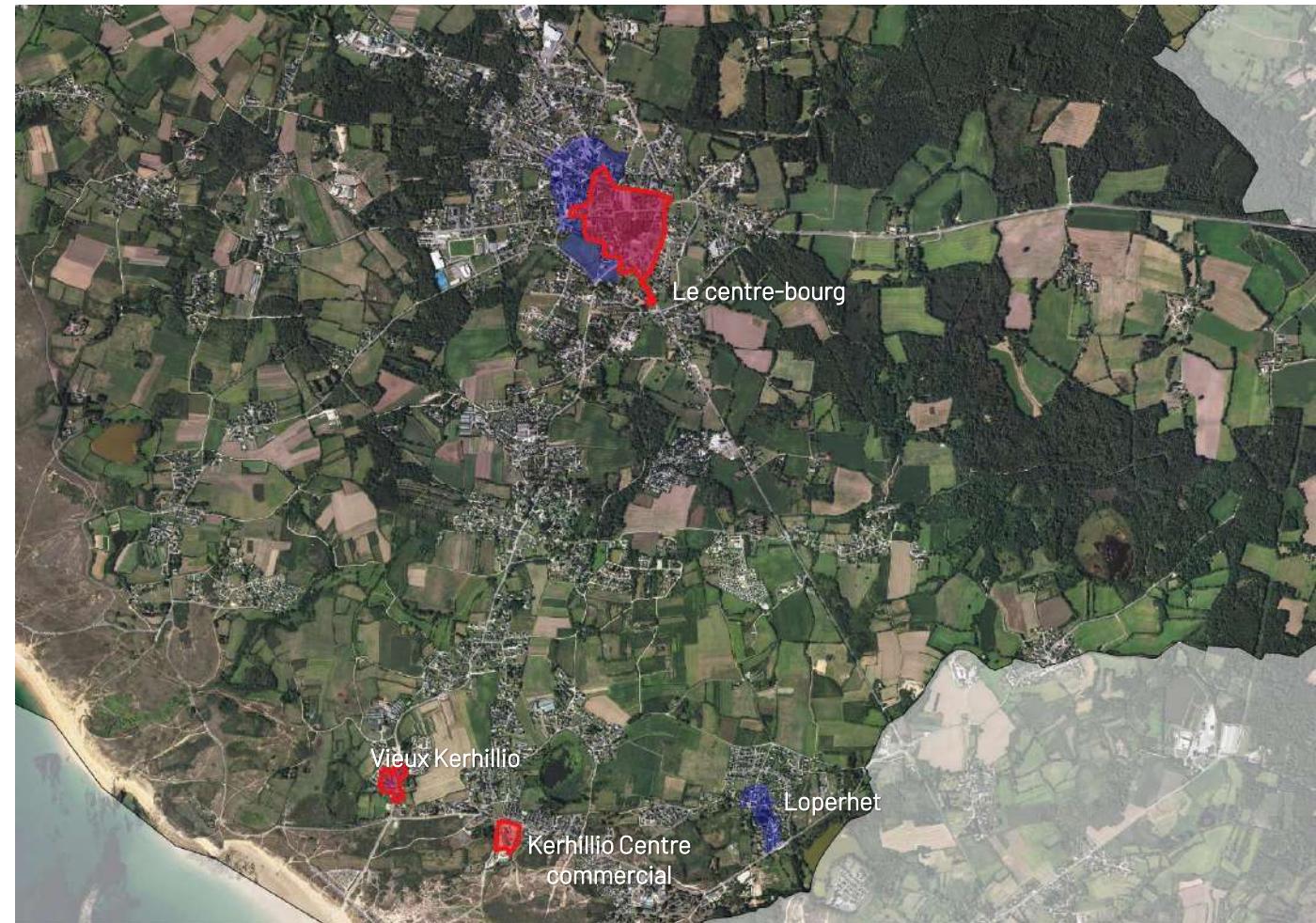
➤ Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) ». Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de nouveaux quartiers. Chaque commune est ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

Les contraintes d'implantation des commerces dans les centralités pourront être allégées en supprimant les règles liées aux obligations de stationnement pour toute construction nouvelle si celle-ci prévoit du commerce.

Extrait du D00 du SCoT

Ci-dessous figurent les centralités commerciales retenues par la commune dans le cadre des études pour la présente procédure de modification du PLU (en rouge). Les périmètres d'implantation commerciale figurant au document d'urbanisme en vigueur (en bleu) sont donc supprimés (une partie du bourg et à Loperhet).



### Centralité commerciale du bourg

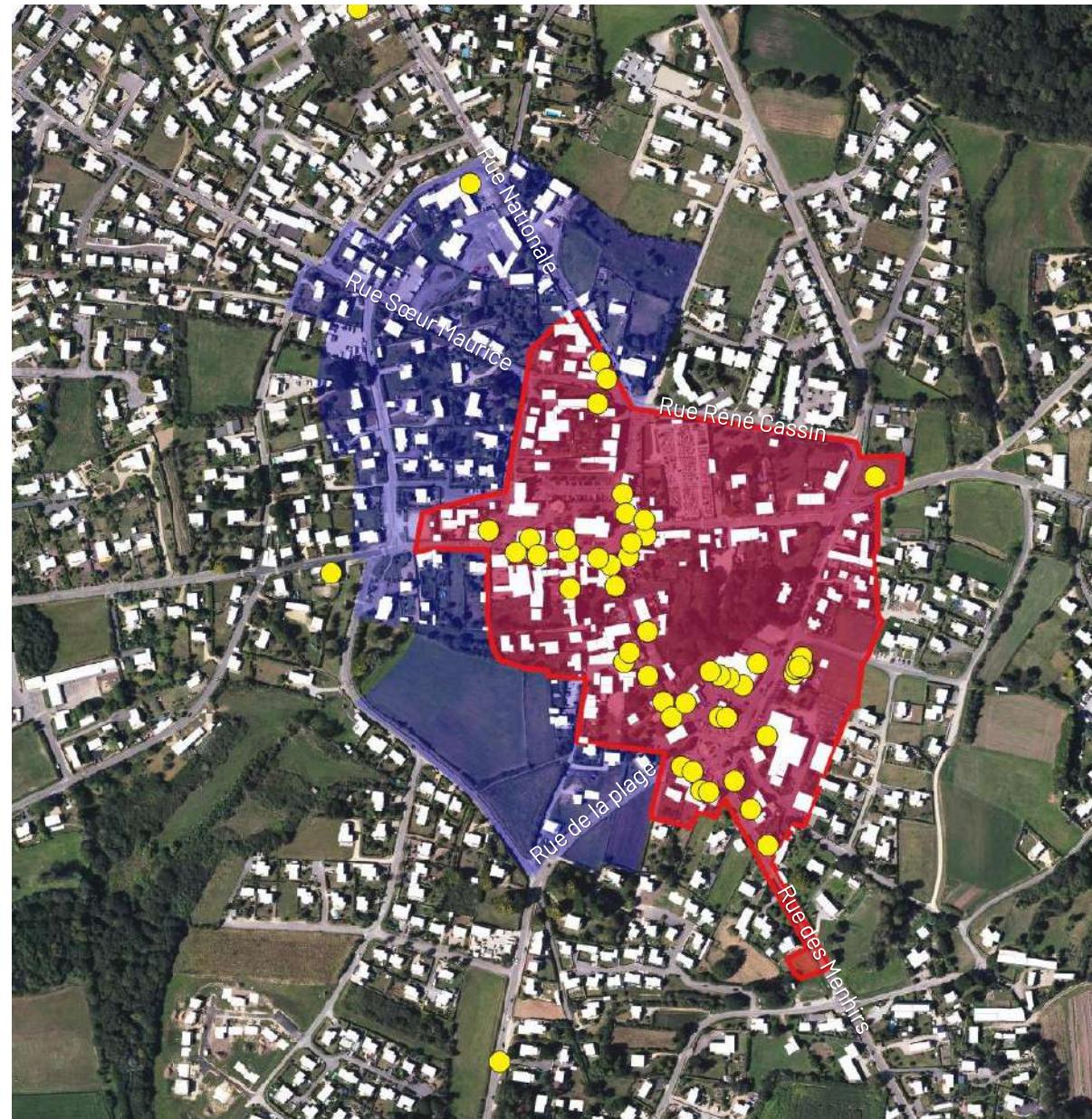
Le centre-bourg d'Erdeven répond aux critères donnés par le D00 du SCoT pour définir une centralité commerciale :

- La densité de bâti est importante et y est la plus forte du territoire ;
- On y trouve la présence d'équipements et de services publics ;
- On y trouve des espaces de socialisation : des places, des lieux publics, etc.
- Le bourg concentre et mixe les fonctions urbaines : logement, commerces, services, activités économiques, activités de loisirs, etc.
- Le bourg est à échelle humaine et facilement praticable à pieds

Le périmètre d'implantation commerciale du bourg est modifié :

- la partie bleue ci-contre est supprimée. Elle correspond à des secteurs à vocation d'habitat dans lesquels les commerces n'ont pas vocation à se développer.
- Le périmètre rouge correspond au nouveau périmètre d'implantation des commerces. Il est resserré par rapport au périmètre initial, sauf pour la partie Sud où il va chercher deux nouveaux locaux commerciaux qui viennent d'être autorisés.

La commune souhaite par ailleurs que l'offre en locaux commerciaux soit renforcée dans ce secteur. Elle inscrit donc dans son document d'urbanisme l'obligation, dans le périmètre d'implantation commerciale du bourg, pour toute opération comportant 10 logements ou plus, de prévoir au moins une cellule commerciale au rez-de-chaussée.



En jaune : les commerces, services et activités économiques inventoriées en 2022

# 59 MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

## Centralité commerciale de Kerhillio

Le secteur de Kerhillio fonctionne de manière autonome sur le plan du commerce, ici aussi de manière complémentaire à l'offre située dans le bourg.

Les logiques commerciales sont liées à la saison touristique et à la proximité avec la plage.

Ici aussi on retrouve les caractéristiques données par le SCoT pour définir les centralités commerciales : densité de bâti, mixité des fonctions (notamment avec la présence de l'offre en hébergement touristique) et logique de déplacements piétons (entre les lieux d'hébergement et la plage notamment).

La commune souhaite maintenir la possibilité d'implanter des commerces dans le secteur du Vieux Kerhillio et y préserve donc le périmètre d'implantation commerciale défini au PLU en vigueur.

Un second périmètre est également ajouté par le biais de la présente modification du PLU, pour inclure le centre commercial de Kerhillio (principale offre du secteur).



En jaune : les commerces et activités de services inventoriées en 2022

Linéaires commerciaux : en complément des périmètres d'implantation commerciale, la commune souhaite préserver les rez-de-chaussée commerciaux. On parle de « linéaire commercial ».

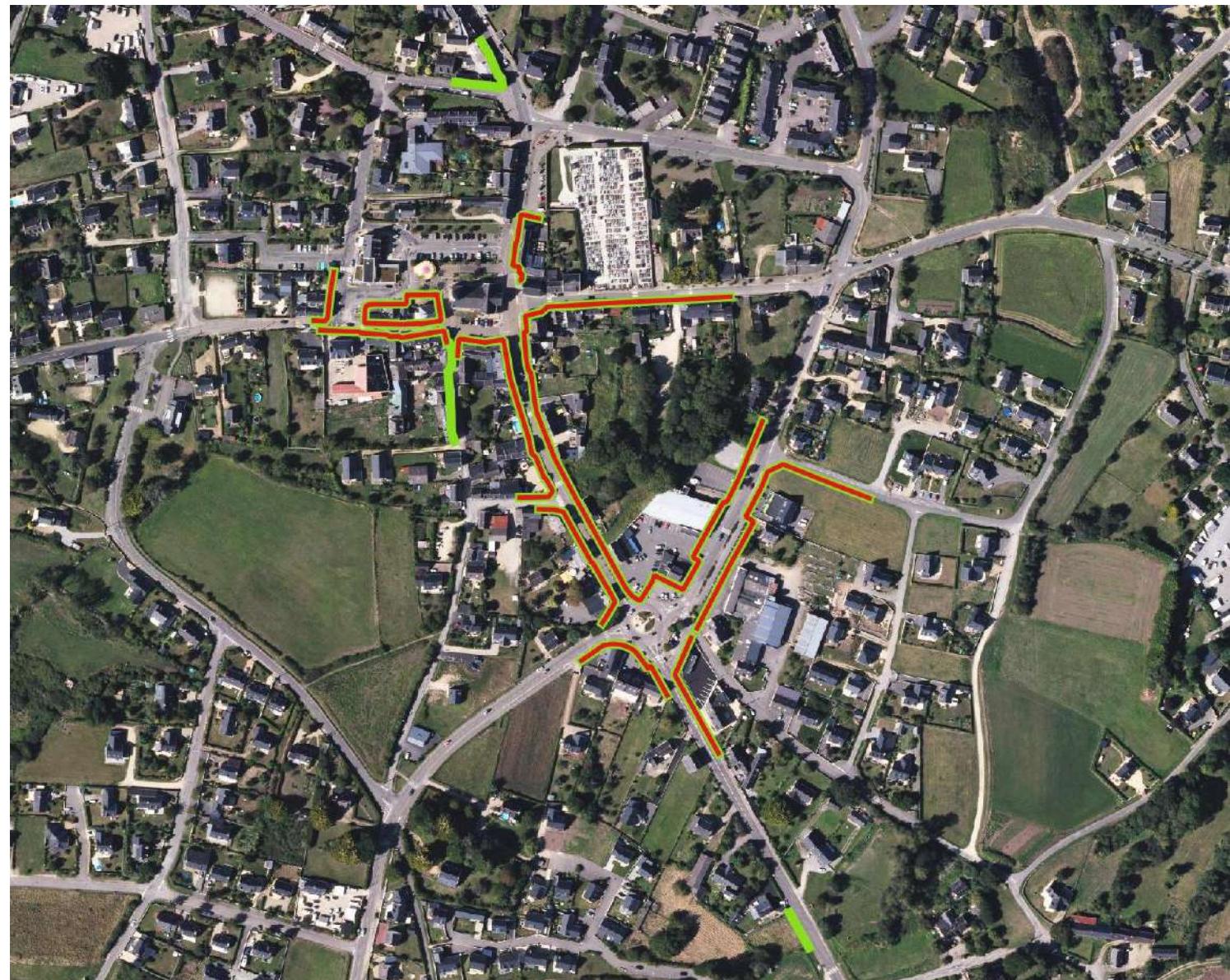
Cette protection, édictée au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme existe déjà au PLU en vigueur.

Les modifications apportées par la présente procédure permettent d'étoffer les rez-de-chaussée commerciaux concernés par l'interdiction de changement de destination mise en place par le PLU.

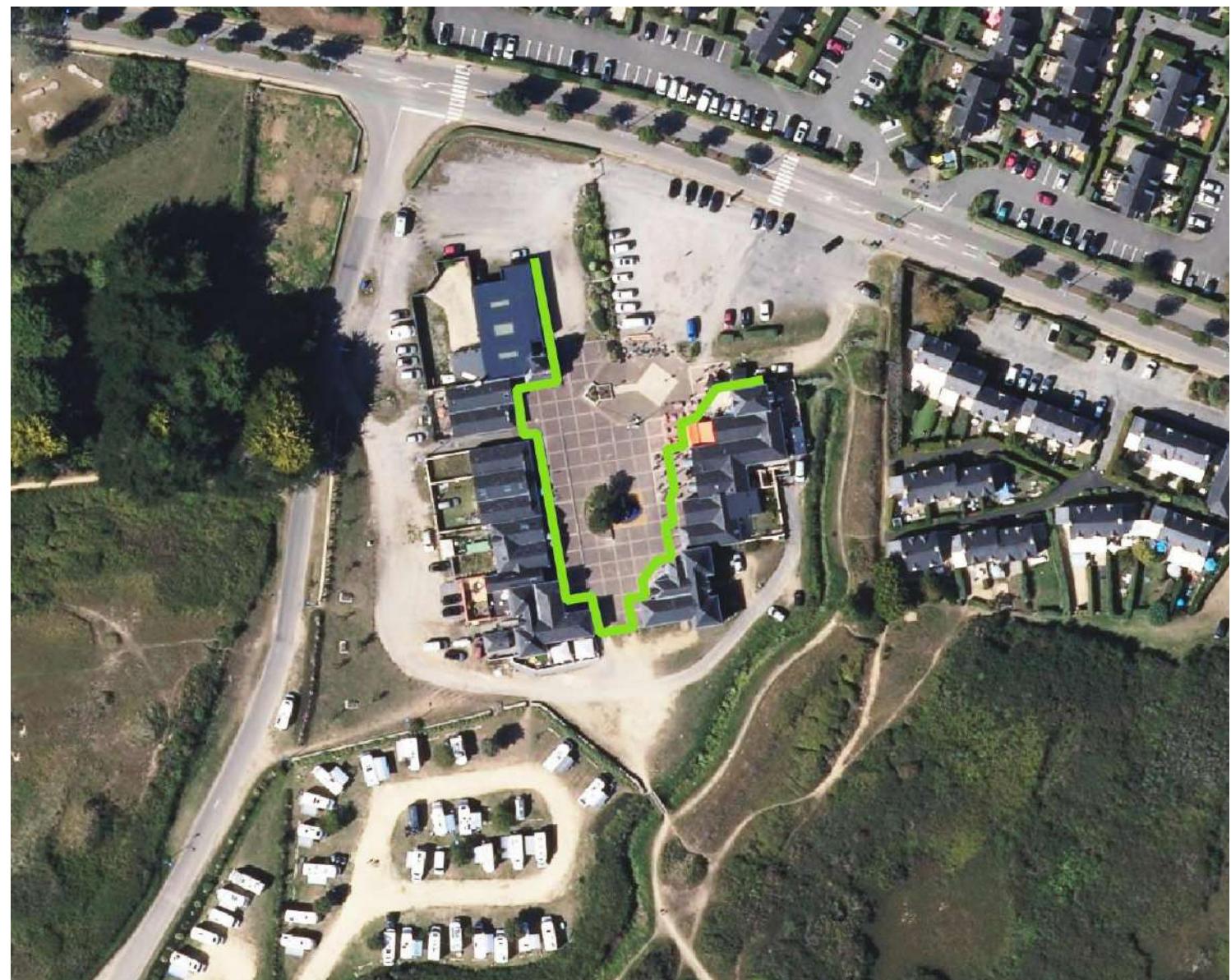
L'illustration ci-contre fait figurer ces linéaires commerciaux : en rouge, ceux déjà existant au PLU en vigueur et en vert ceux reconduits et ceux ajoutés par la présente procédure de modification du PLU.

Aucun linéaire n'est supprimé.

Aucun autre secteur commercial de la commune n'est concerné par le linéaire.



Linéaires commerciaux : un linéaire commercial est ajouté à Kerhillio suite à l'enquête publique portant sur la présente modification du PLU.



## MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – nouvelles dispositions ajoutées

### DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT :

#### GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

- **Des linéaires commerciaux :**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

- **Des périmètres de diversité commerciale**

Les commerces et activités de services doivent être implantés dans les périmètres figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

De plus, dans le périmètre de diversité commerciale du centre bourg uniquement, toute opération comportant 10 logements ou plus *et dont les bâtiments donnent sur rue*, devra prévoir au moins une cellule commerciale au rez-de-chaussée. *Les opérations en cœur d'ilot ne sont pas concernées par cette disposition.*

En dehors de ces périmètres, les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d'approbation de la modification n°1du PLU (jj/mm/aaaa).

Sur l'ensemble du territoire communal, les showroom (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

## MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – les modifications apparaissent en rouge

Sont concernés par ces dispositions les commerces et activités de service relavant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont exclues du champ d'application des règles relatives à la gestion des implantations commerciales les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U, UE et 1AUb :

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

###### **1. Cas général**

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édition de constructions destinées à les abriter,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. L'implantation d'habitats légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées est interdite.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").

La construction d'annexes détachées avant la réalisation de la construction principale.

**2. En dehors des périmètres de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de nouveau commerce **de-détail** est interdite. **Se référer aux dispositions générales du PLU pour connaître les modalités d'application.**

**3. En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé** (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce **de-détail vers de l'habitat** est interdit.

## MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – les modifications apparaissent en rouge

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui :

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

## 1. En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées, les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur(en "garage mort"),
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En dehors des périmètres de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de nouveau commerce est interdite. Se référer aux dispositions générales du PLU pour connaître les modalités d'application.

~~2. En plus en secteur Ui sont interdites : les activités exclusivement commerciales de détails et de proximité.~~

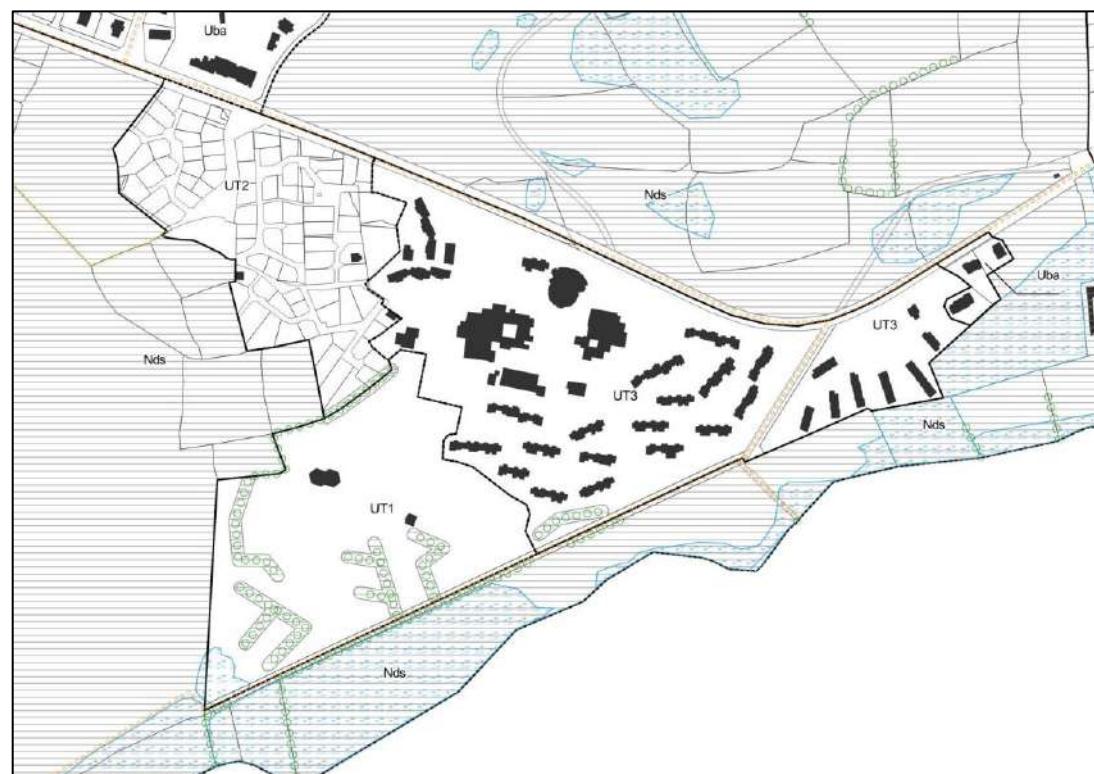
~~3~~ 2. En plus en secteur Uic sont interdites : les activités industrielles.

## MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

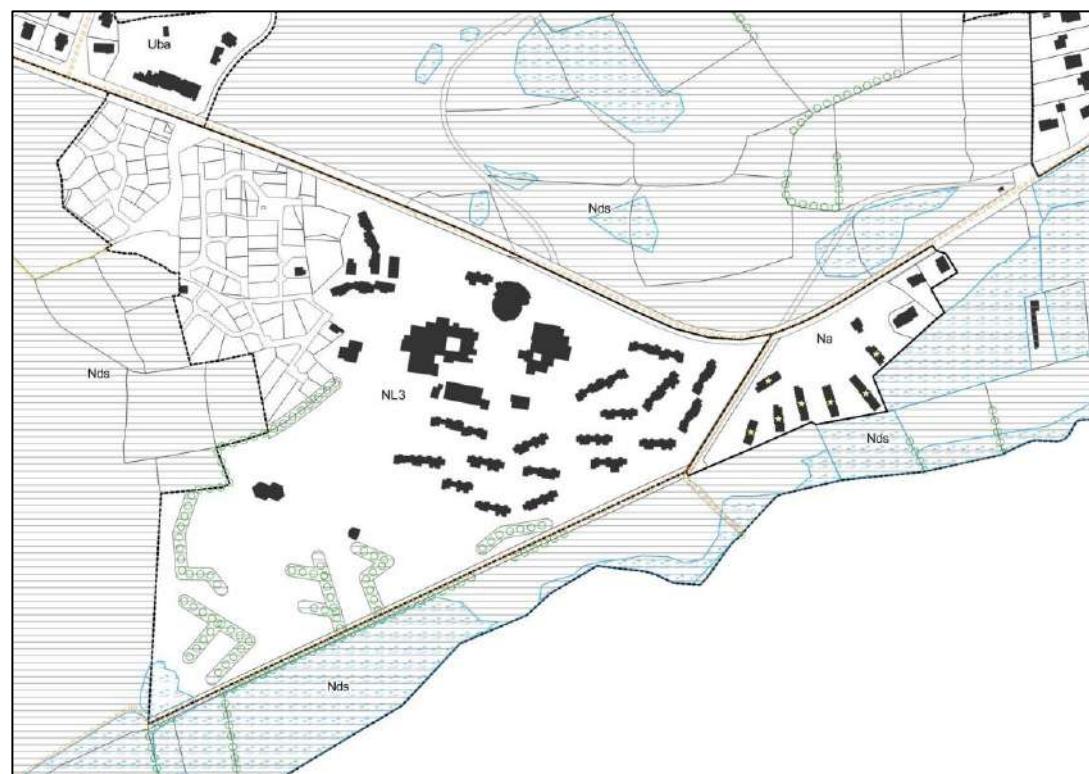
Les modifications apportées au règlement écrit et aux OAP ont été présentées aux pages précédentes.

Les pages suivantes détaillent les modifications apportées au règlement graphique

Règlement graphique avant modification

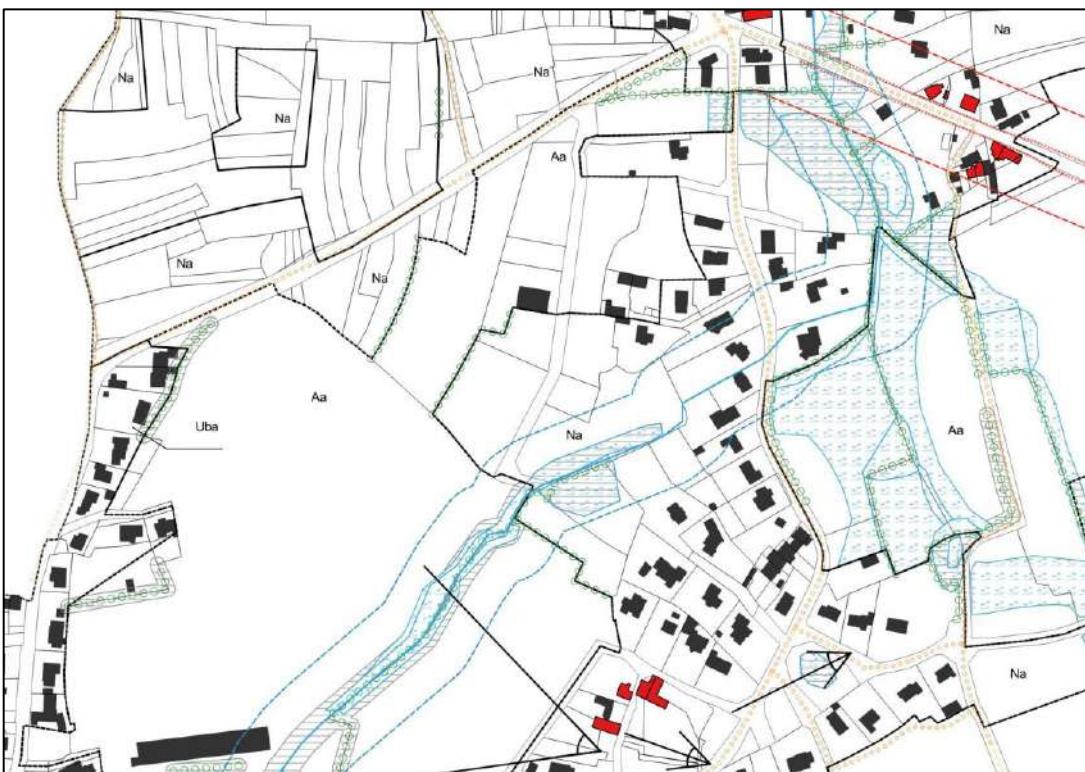


Règlement graphique après modification

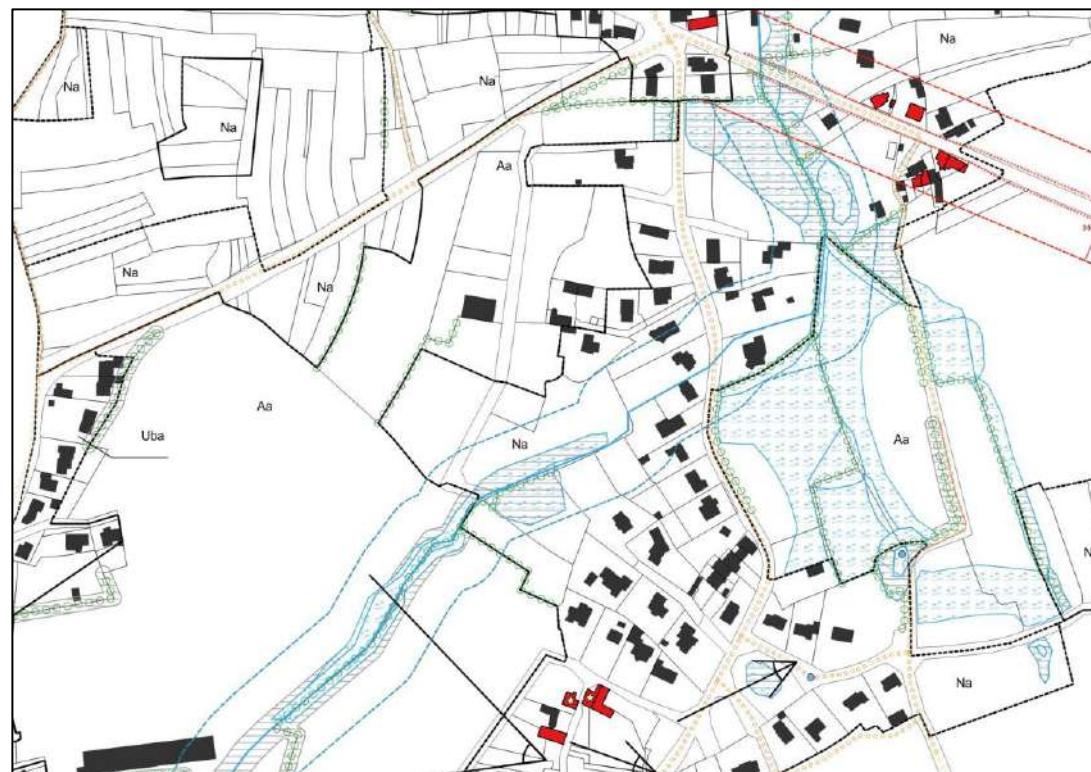


Classement NL3 sur les activités d'hébergement de plein air et Na  
+ changement de destination possible sur la Résidence du Safran  
et les habitations voisines

Règlement graphique avant modification

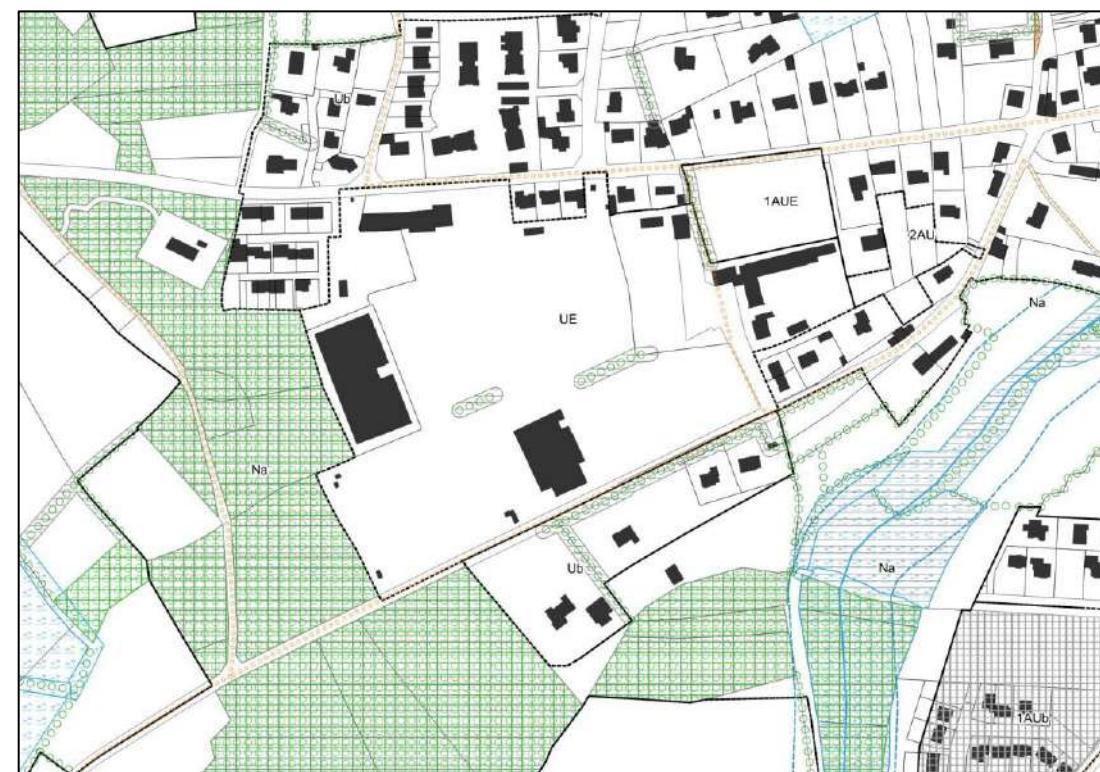


Règlement graphique après modification

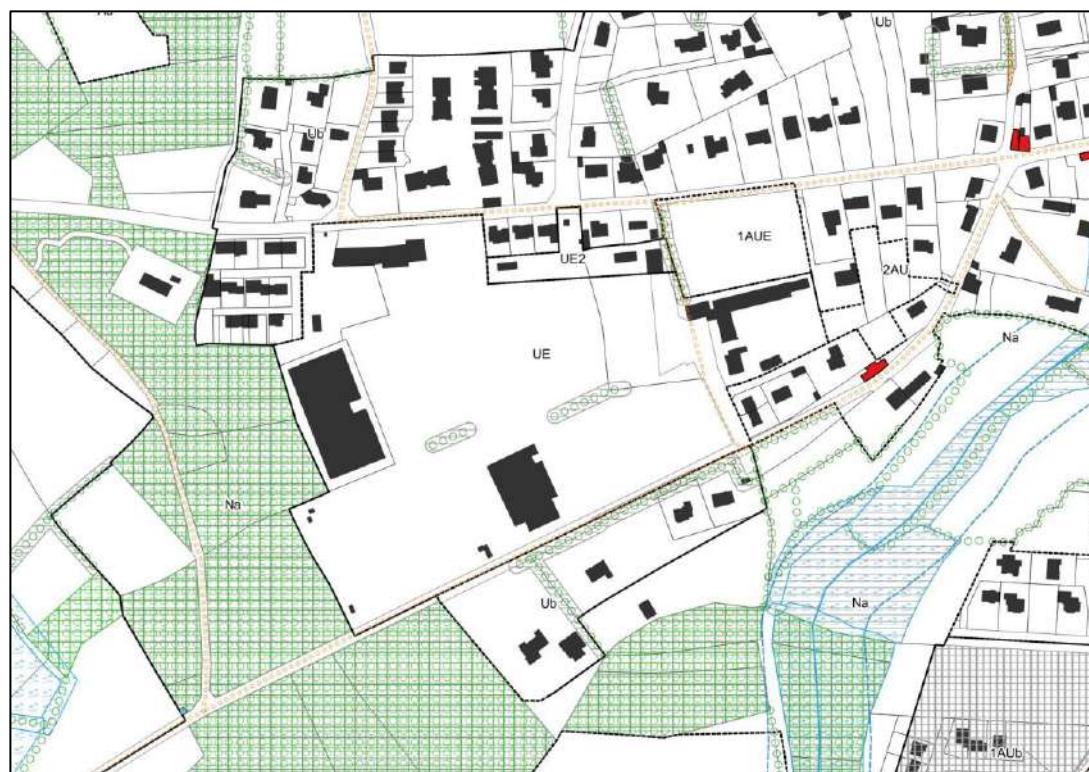


Modification du zonage sur deux parcelles du GAEC de Saint Germain

Règlement graphique avant modification

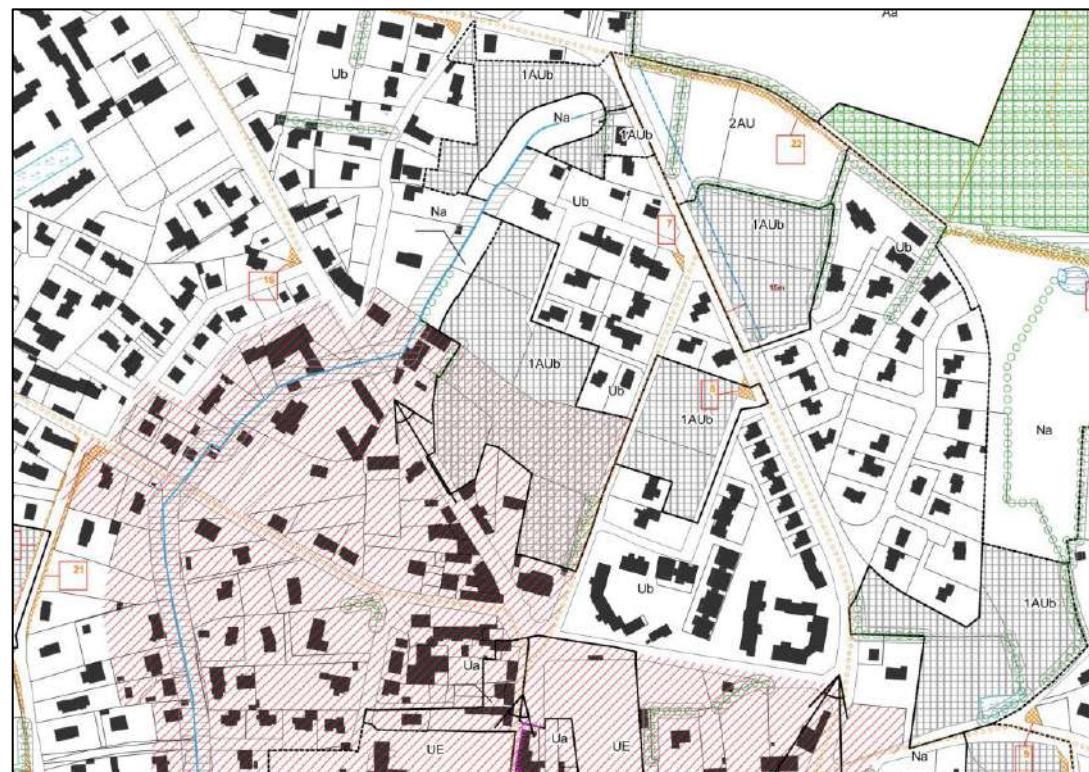


Règlement graphique après modification

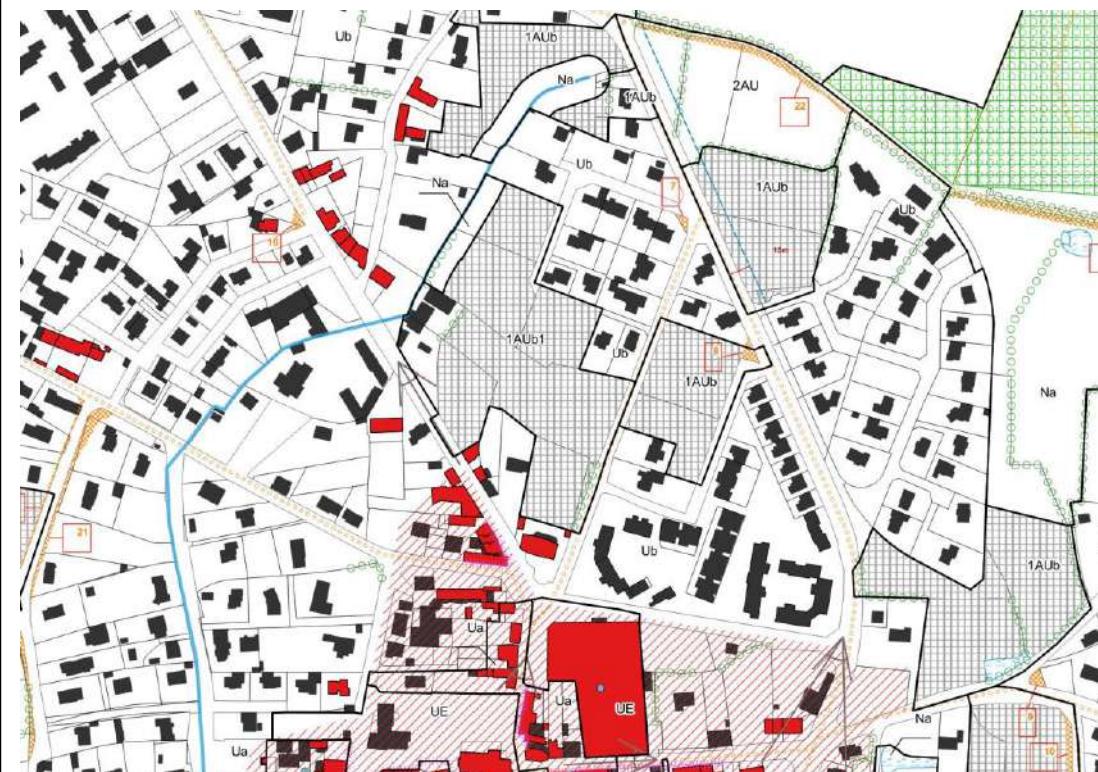


Classement UE2 du secteur des équipements sportifs

## Règlement graphique avant modification

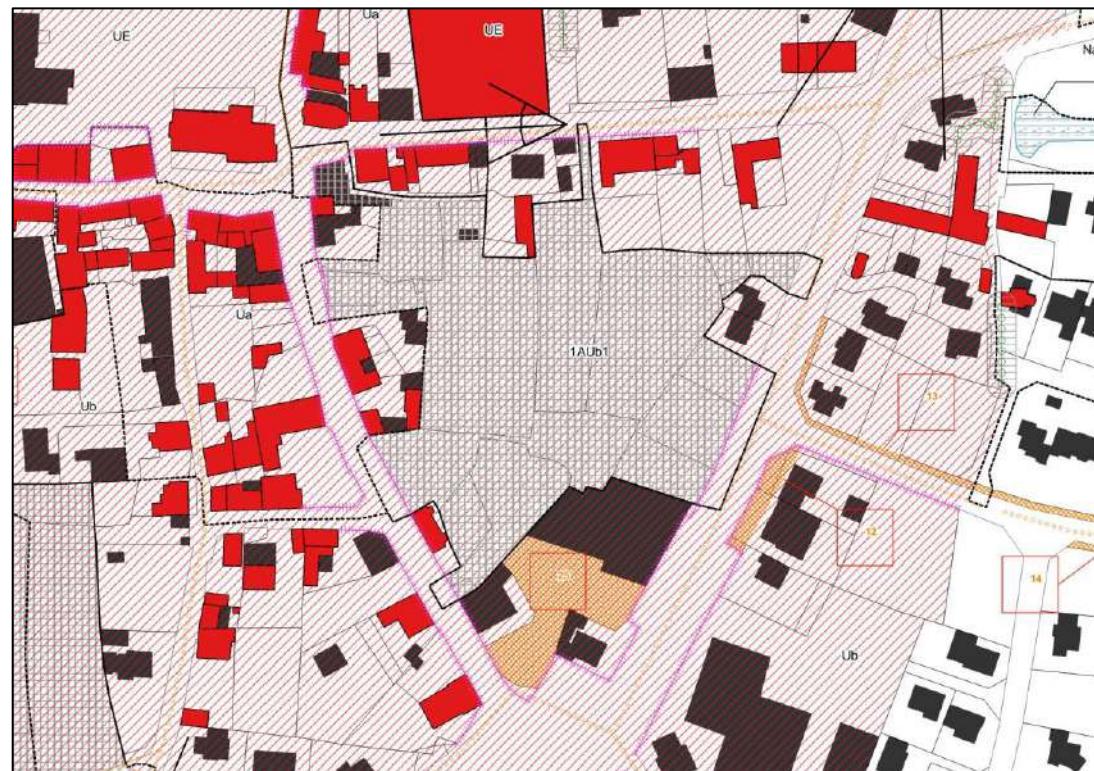


## Règlement graphique après modification

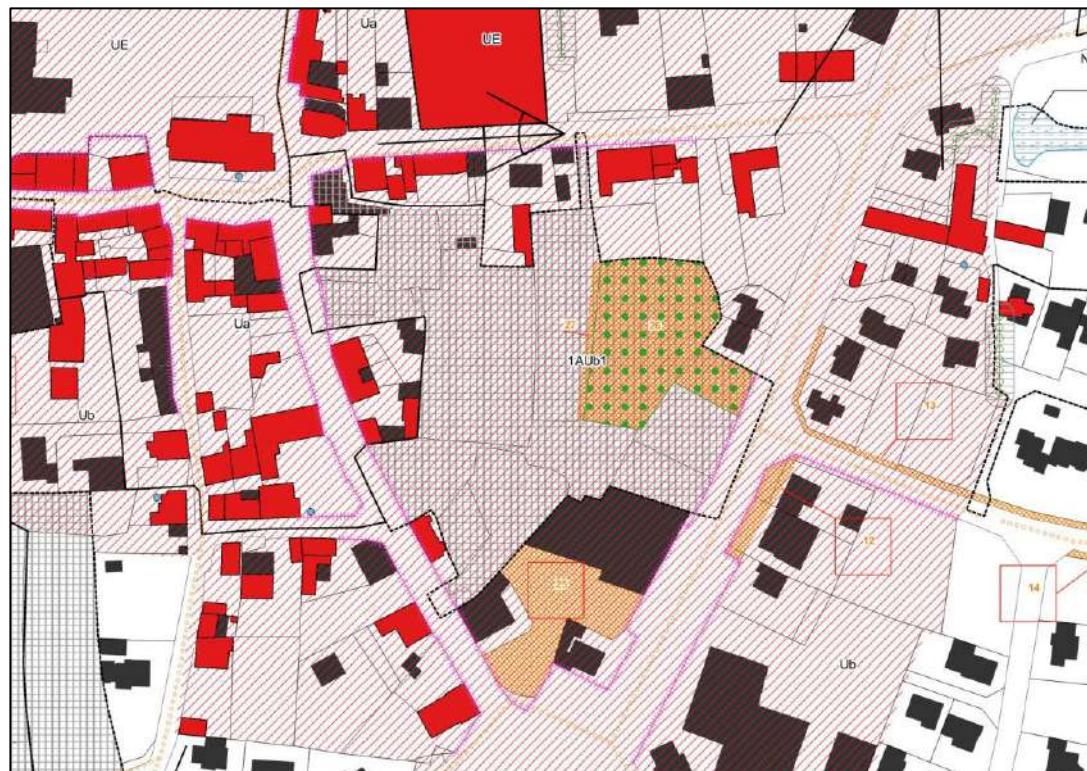


Classement 1AUb1 Rue Nationale

## Règlement graphique avant modification

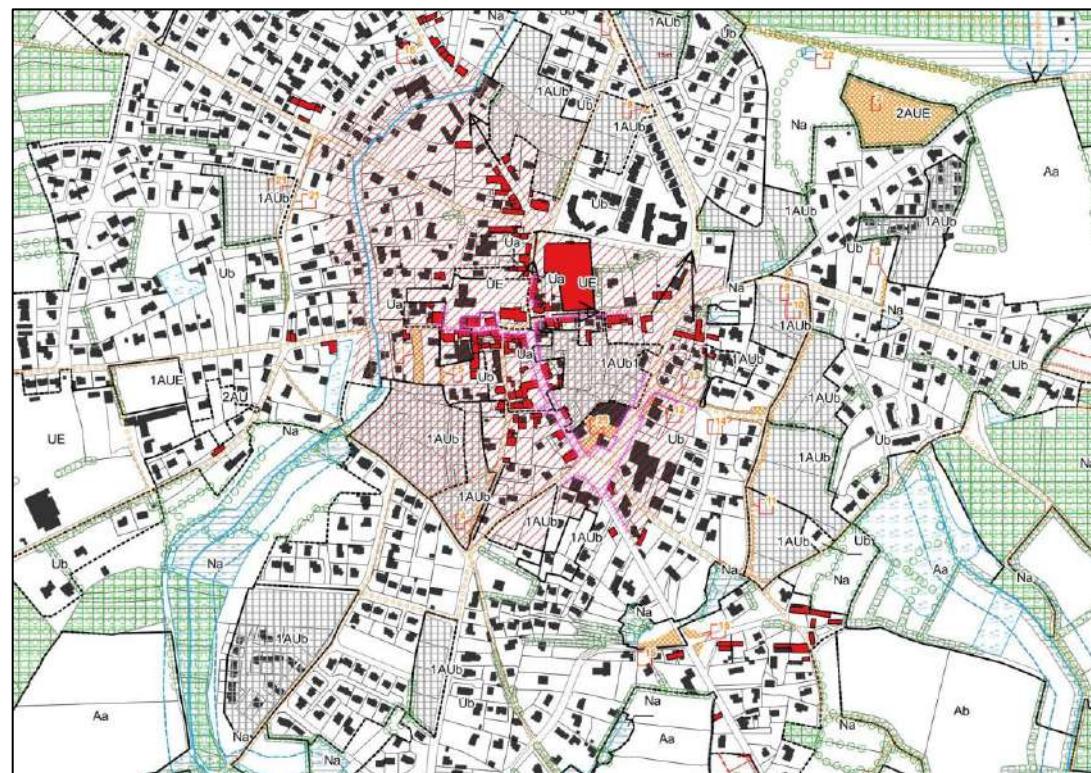


## Règlement graphique après modification

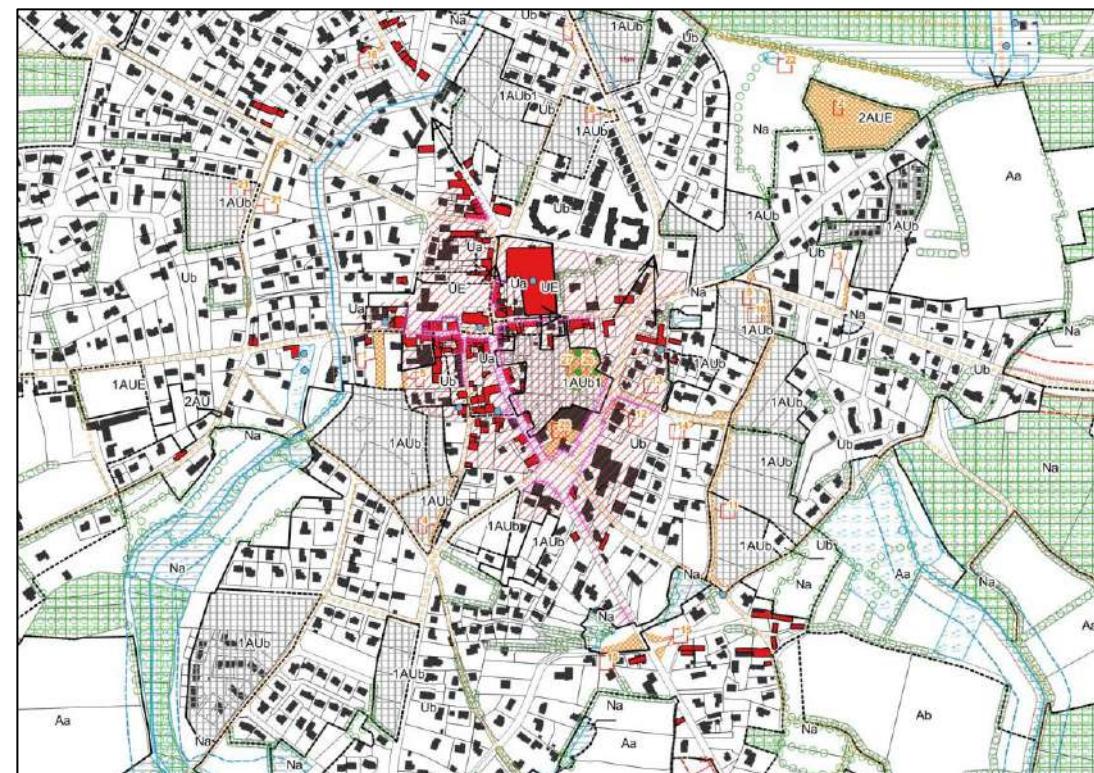


Modification des dispositions de la zone 1AUb1 Rue des Menhirs

## Règlement graphique avant modification

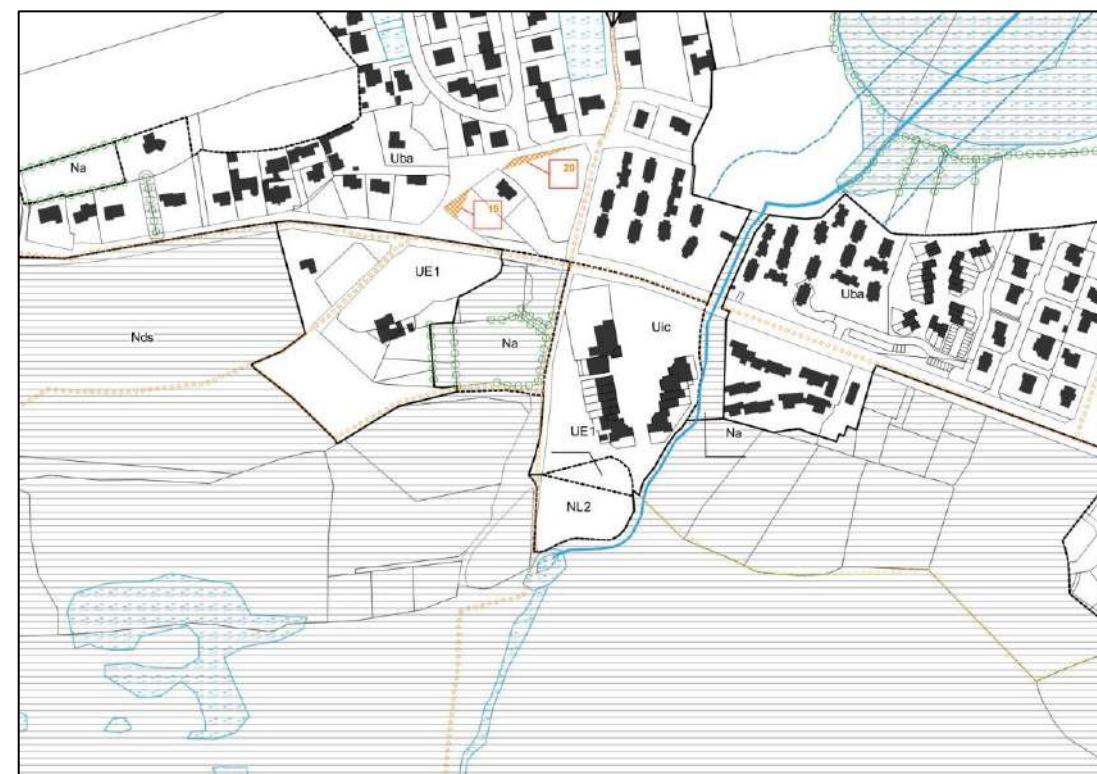


## Règlement graphique après modification

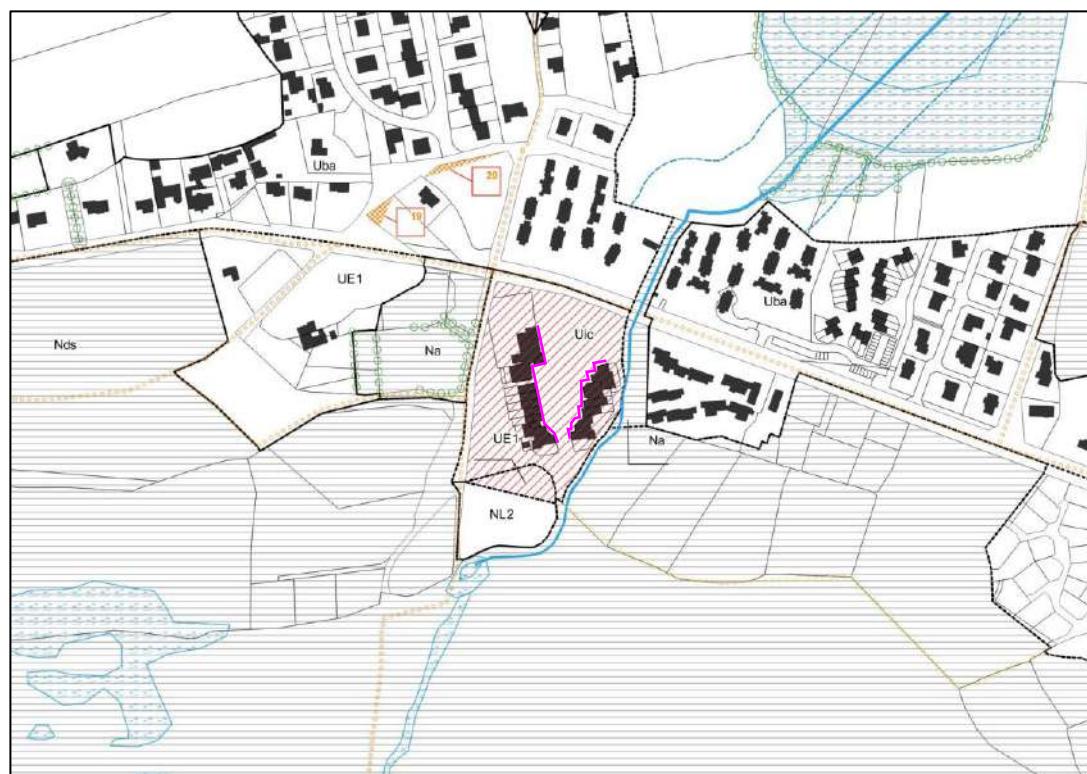


## Modification du périmètre de diversité commerciale et du linéaire commercial dans le bourg

Règlement graphique avant modification

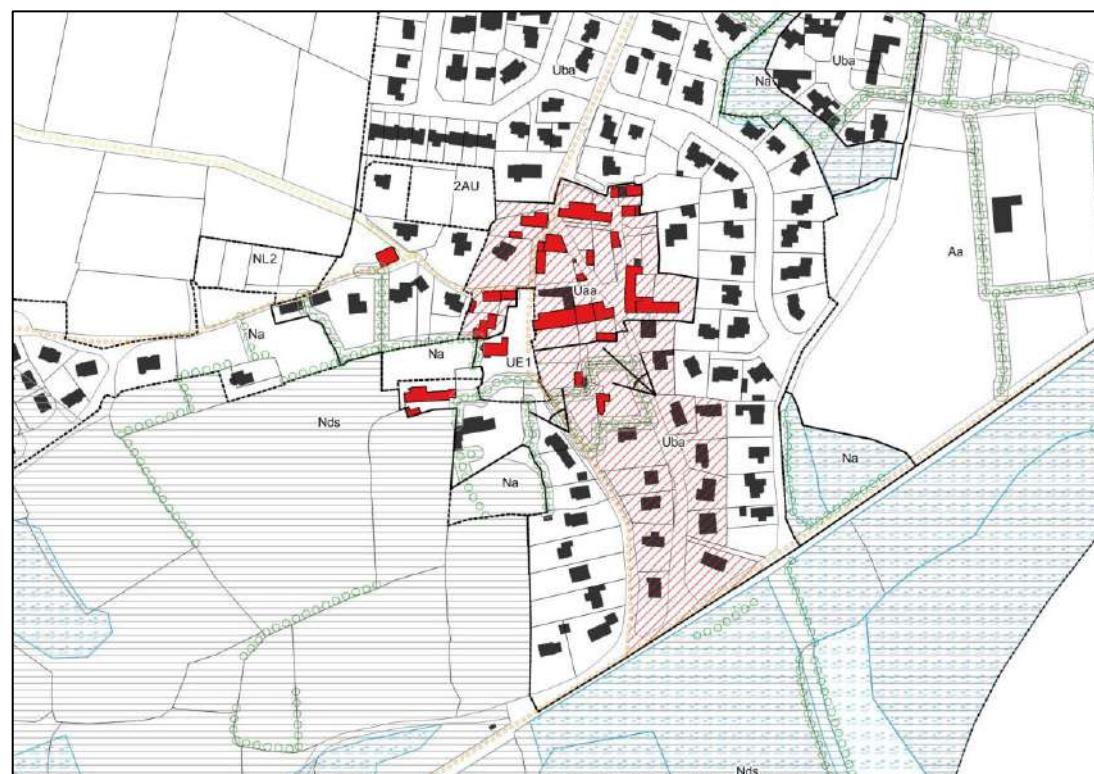


Règlement graphique après modification

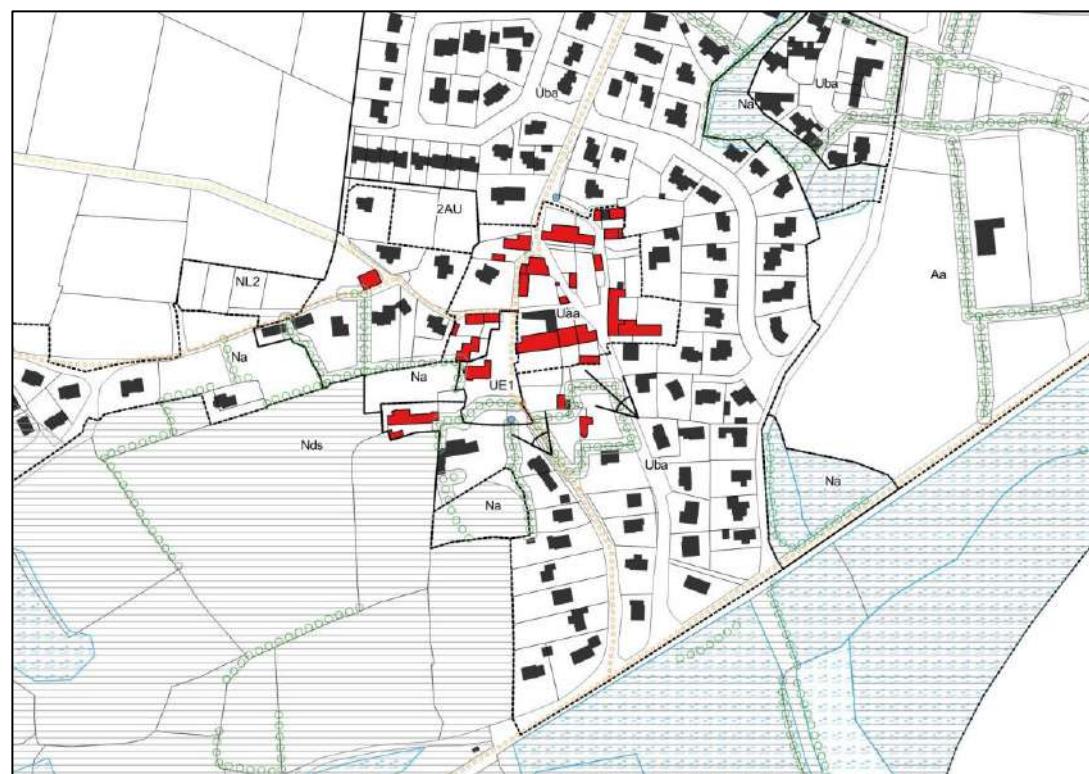


Création d'un périmètre de diversité commerciale pour le centre commercial de Kerhillio

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Suppression du périmètre de diversité commerciale de Loperhet

## TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DES SURFACES

ZONES	Avant modification	Après modification	Evolution
1AUb	19,0	17,3	-1,7
1AUb1	1,3	3,2	1,9
1AUE	0,6	0,6	
1AUi	3,5	3,5	
1AUt1	0,3	0,3	
2AU	3,0	3,0	
2AUE	1,0	1,0	
Aa	919,5	920,7	1,2
Ab	287,2	286,4	-0,9
Na	817,4	818,6	1,2
Nds	725,7	725,7	
Ng	15,7	15,7	
Ni	0,7	0,7	
NL1	13,8	13,8	
NL2	15,5	15,5	
NL3	-	13,8	13,8
Nm	97,5	97,5	
Nt1	0,2	0,2	

Surfaces exprimées en hectares

ZONES	Avant modification	Après modification	Evolution
Ua	1,9	1,9	
Uaa	3,1	3,1	
Ub	108,3	108,3	
Uba	84,0	83,8	-0,2
UE	8,3	8,0	-0,3
UE1	1,8	1,8	
UE2	-	0,3	0,3
Ui	4,7	4,7	
Uic	5,2	5,2	
UT1	11,7	7,5	-4,2
UT2	3,5	0,0	-3,5
UT3	7,4	0,0	-7,4

EVOLUTION DES ZONES U : -15,1HA  
EVOLUTION DES ZONES AU : +0,2HA  
EVOLUTION DES ZONES A : +0,3HA  
EVOLUTION DES ZONES N : +15HA

## INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

## Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Modification des zonages UT au Sud de la commune	Cette modification est favorable à la préservation de l'environnement puisqu'elle conduit à réduire l'emprise des zones U et donc les droits à construire dans le secteur. L'occupation des bâtiments existant ne sera possible que pour du logement, par changement de destination, après accord de la commission des sites.
Modification de la zone Aa dans le secteur de Saint-Germain	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. La surface impactée par la modification de zonage est de 2 820m <sup>2</sup> , soit 0,01% de la surface communale. De plus, les terrains concernés sont déjà utilisés par une occupation agricole.
Permettre l'installation de HLL et de RML dans le secteur des équipements sportifs	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement, la zone est déjà constructible, pour des équipements publics ou privés, des installations de sport ou d'équipement d'intérêt général. L'implantation de quelques HLL et/ou RML dans ce secteur satisfaire la demande en logement des saisonniers ne va pas bouleverser l'occupation de ce site déjà largement artificialisé. De plus, la surface concerné par la modification est limitée à 0,3ha.
Modifier le zonage 1AU et U de la Rue Nationale	Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement puisqu'elle vise à optimiser le foncier dans ce secteur situé en densification du tissu urbain et limite donc de fait les besoins en extension d'urbanisation.
Ajouter des bâtiments susceptibles de changer de destination sur les plans de zonage	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement car elle ne concerne que 50 bâtiments environ, dont le changement de destination est soumis à l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS. Elle permet surtout d'étendre des habitations déjà existantes et également de satisfaire la demande en logement, sans augmenter l'artificialisation des sols.
Intégrer les dispositions de la charte Agriculture et Urbanisme	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement car l'extension mesurée de ces habitations reste encadrée par les règles des zones A et N, soit 50m <sup>2</sup> maximum. Les droits à construire relatifs aux annexes sont mis à jour pour tenir compte de la jurisprudence.
Permettre l'implantation sur voie et emprise publique en zone Ub et Uba	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle vise uniquement à permettre une optimisation du foncier et une structuration des fronts de rue par le bâti, dans les secteurs déjà urbanisés de la commune.

## Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Incidences prévisibles sur l'environnement	
Interdire tous types de logements en zone Ui et 1AUi	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle encadre uniquement la vocation des constructions réalisables dans les zones d'activité économiques du territoire.
Corriger une coquille dans la règle de mixité sociale de la zone U	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.
Imposer un recul à 3,00m des limites séparatives pour les constructions comportant des balcons et/ou terrasses	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle permet de mieux encadrer les enjeux de promiscuité et de vues sur les espaces privatifs liés à la densification des tissus urbains.
Supprimer le principe de liaison dans l'OAP n°5	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.
Modifier les principes d'aménagement de l'OAP n°7	Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement puisqu'elle permet de préserver un massif arboré d'environ 2 200m <sup>2</sup> au cœur du centre bourg.
Préciser la méthode du nombre de logements à réaliser dans les opérations mixtes	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.
Modifier les dispositions relatives aux implantations commerciales pour tenir compte du SCoT modifié en 2019	Ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement puisqu'elle ne créent pas de droits à construire supplémentaires. Elles visent uniquement à mieux encadrer les implantations commerciales, dans une logique intercommunale.



# Délibération du conseil municipal du 2 avril 2025

**Délibération n° 2025-02-15**

Classification : Urbanisme / Plan Local d'urbanisme

**Objet:** Modification simplifiée n°4 du PLU – Bilan de la mise à disposition au public - Approbation de la procédure.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 26

Nombre de conseillers présents : 18

Nombre de procurations : 6

---

L'an deux mil vingt-cinq, le 2 avril à 19 h, le conseil municipal de la commune d'Erdeven, dûment convoqué le 27 mars, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de M. Dominique Riguidel, maire.

**Présents :** M<sup>mes</sup> Anne-Sophie Bézier, Hélène Bihan, Patricia Guillemain, Josiane Le Bourne, Marie-Françoise Le Jossec, Jocelyne Lorgeray, Valérie Margnat, Patricia Odaert, Florence Séveno. MM. Patrick Connan, Jean-Pierre Dhuy, Michel Drian, Gilbert Gouzerh, Alain Halter, Christian Le Baron, Pierrick Lofficial, Pascal Marteau, Dominique Riguidel.

**Absents excusés :** M<sup>mes</sup> Béatrice Le Bars, Isabelle Le Blé, Mathilde Lepioufle,

MM. Olivier Cabelguen, Cédric Barbary, Yves Le Bail, Jean-Pierre Le Mignant, Damien Plunian.

**Ont délégué leur droit de vote, conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

- M. Olivier Cabelguen a donné procuration à M. Dominique Riguidel.
  - M<sup>me</sup> Béatrice Le Bars a donné procuration à M<sup>me</sup> Marie-Françoise Le Jossec.
  - M<sup>me</sup> Isabelle Le Blé a donné procuration à Mme Patricia Odaert.
  - M Jean-Pierre Le Mignant a donné procuration à M. Gilbert Gouzerh.
  - M<sup>me</sup> Mathilde Le Pioufle a donné procuration à M. Pierrick Lofficial
  - M. Damien Plunian a donné procuration à Mme Florence Séveno
- 

## Exposé

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée par arrêté n° 2024-201 en date du 04 octobre 2024 ayant pour objet de :

- Corriger une erreur matérielle : ajuster la localisation d'un bâtiment susceptible de changer de destination au règlement graphique,
- Ajouter neuf bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination,
- Corriger une incohérence entre le règlement écrit de la zone 1AUi et l'OAP n°17 (zone de Penhouet),
- Corriger une incohérence entre l'article 2 et l'article 9 de la zone N, relative à l'extension des habitations existantes,
- Modifier les dispositions des OAP de niveau 2, afin de lever l'obligation d'aménagement d'ensemble et de permettre la réalisation de projets,

- Intégrer les objectifs de production de logements sociaux du nouveau Programme Local de l'Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique,
- Mettre à jour les zones de présomption de prescription archéologique figurant au règlement graphique,
- Mettre à jour l'annexe du PLU « servitudes d'utilité publique ».

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, le dossier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Par décision n°2024-011873 en date du 16 décembre 2024, l'autorité environnementale a confirmé la dispense d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la procédure a fait l'objet d'une mise à disposition du public, dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil municipal en date du 06 février 2025. Figuraient au dossier : la notice de présentation, la décision de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques associées, l'avis de la CDPENAF.

Le tableau ci-dessous récapitule les avis reçus ainsi que leur contenu.

## 6 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU a été transmise pour avis aux personnes publiques associées.  
Le tableau ci-dessous synthétise les observations des PPA.

Nom de la structure	Date de réponse	Nature de la réponse
Préfecture du Morbihan	23 décembre 2024	Avis favorable
DRAC Bretagne	17 décembre 2024	Distinguer les ZPPA de types 1 et 2 au règlement graphique et dans les annexes du PLU
CDPENAF	14 février 2025	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	30 octobre 2024	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	18 novembre 2024	Avis favorable

⇒ Les avis des personnes publiques associées n'entraînent pas d'ajustement du projet de modification simplifiée n°4.

### Bilan de la mise à disposition du public :

La mise à disposition du public s'est tenue pendant un mois à compter du 17 février 2025. Les modalités suivantes ont été organisées. Elles ont permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations dans des conditions satisfaisantes.

- o Publication sur le site internet de la mairie d'Erdeven du dossier de modification simplifiée n°4 (adresse : <http://www.erdeven.fr>)
- o Mise à disposition d'une adresse mail permettant au public de formuler ses observations par voie numérique : urbanisme@erdeven.fr

- Mise à disposition en mairie d'Erdeven d'un dossier papier dédié à la procédure, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- Mise à disposition en mairie d'un registre permettant au public de formuler ses observations au format papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- Affichage en mairie d'Erdeven d'un avis au public précisant l'objet, le lieu et heures où le public pourra faire ses observations
- Publication de cet avis dans le Ouest France et le Télégramme.

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du public, il a été décidé d'ajuster le projet de modification simplifiée n°4 sur les points suivants proposés par la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique :

- Ne pas imposer 30% de logements sociaux pour les opérations de 5 à 9 logements, cette règle étant peu opérationnelle,
- Imposer la réalisation de logements sociaux selon le nombre de logements prévus par opération, mais aussi selon la surface plancher, afin d'éviter les effets de seuil,
- Compléter la définition du logement social proposée dans le PLH,
- Corriger les articles 2 et 9 de la zone agricole à l'instar des modifications apportées à la zone N,
- Faire référence à la date d'entrée en vigueur de la loi Littoral pour calculer le potentiel d'extension des habitations situées dans les zones A et N du PLU.

Les modifications effectuées pour tenir compte des avis émis et des observations étant mineures, la modification simplifiée n°4 du PLU est donc proposée à l'approbation du conseil municipal.

## Délibération

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et L153-45 et suivants ;  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le PLU approuvé le 17 février 2017, 10 octobre 2018, 13 juin 2019, 9 novembre 2023 et 14 décembre 2023 ;

Vu l'arrêté du Maire n° 2024-201 en date du 04 octobre 2024 engageant la procédure simplifiée n°4 du PLU,

Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale n°2024-011873 en date du 16 décembre 2024,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet,

Vu la délibération du conseil municipal du 6 février 2025 fixant les modalités de mise à disposition du public,

Vu le projet de modification simplifiée n°4 du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public,

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les observations du public, présentées précédemment, justifient les ajustements mineurs apportés au projet de modification simplifiée n°4 du PLU,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°4 du PLU tel que présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal, vu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés décide :

- d'arrêter le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°4 tel que présenté en annexe,
- de valider les ajustements mineurs apportés au PLU suite aux observations des personnes publiques associées et du public,
- d'approuver la modification simplifiée n°4 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- de donner pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout document relatif à ce dossier et prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- de notifier la présente délibération à l'ensemble des personnes publiques associées et l'afficher en Mairie, pendant un mois. Elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Erdeven, le 3 avril 2025

Le Secrétaire de séance  
Alain Halter

Le Maire,  
Dominique Riguidel



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE : **ERDEVEN (56)**



## **Modification simplifiée n°4 du PLU**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 02 avril 2025,  
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 14/04/2025  
Reçu en préfecture le 14/04/2025  
Publié le  
ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE



*Notice de présentation  
- Octobre 2024 -*

Envoyé en préfecture le 14/04/2025  
Reçu en préfecture le 14/04/2025  
Publié le  
ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE

1. CONSULTATIONS EFFECTUEES	p. 4
2. OBJETS DE LA PROCÉDURE	p. 9
3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 12
4. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	p. 29
5. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 45

## 1. CONSULTATIONS EFFECTUEES

Le projet de modification simplifiée n°4 du PLU d'Erdeven a été transmis à l'autorité environnementale le 22 octobre 2024. Il a été décidé de confirmer la demande de dispense d'évaluation environnementale de la procédure.

L'autorité environnementale a rendu son avis 2024ACB85 le 16 décembre 2024.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
sur la modification simplifiée du plan local d'urbanisme n°4  
d'Erdeven (56)**

n° : 2024-011873

Avis conforme n° 2024ACB85 du 16 décembre 2024

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU a été transmise pour avis aux personnes publiques associées.  
Le tableau ci-dessous synthétise les observations des PPA.

Nom de la structure	Date de réponse	Nature de la réponse
Préfecture du Morbihan	23 décembre 2024	Avis favorable
DRAC Bretagne	17 décembre 2024	Distinguer les ZPPA de types 1 et 2 au règlement graphique et dans les annexes du PLU
CDPENAF	14 février 2025	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	30 octobre 2024	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	18 novembre 2024	Avis favorable

⇒ Les avis des personnes publiques associées n'entraînent pas d'ajustement du projet de modification simplifiée n°4.

Par délibération en date du 6 février 2025, le conseil municipal d'Erdeven a fixé les modalités de mise à disposition du public suivantes :

Pendant un mois à compter du 17 février 2025 :

- Publication sur le site internet de la mairie d'Erdeven du dossier de modification simplifiée n°4 ([www.erdeven.fr](http://www.erdeven.fr)) ;
- Mise à disposition d'une adresse mail permettant au public de formuler ses observations par voie numérique : [urbanisme@erdeven.fr](mailto:urbanisme@erdeven.fr) ;
- Mise à disposition en mairie d'un dossier papier dédié à la procédure, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition en mairie d'un registre permettant au public de formuler ses observations au format papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Affichage en mairie d'un avis au public précisant l'objet, le lieu et heures où le public pourra faire ses observations ;
- Publication de cet avis dans le Ouest France et le Télégramme.

Ces modalités de mise à disposition du public ont bien été mises en œuvre par la commune. Le public a pu prendre connaissance du projet de modification simplifiée n°4 et formuler des observations dans des conditions satisfaisantes.

#### Bilan de la mise à disposition du public :

Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier mis à disposition du public en mairie. Une remarque a été déposée par mail, mais elle ne concerne aucun objet de la modification simplifiée et ne peut donc être prise en compte.

AQTA et le Pays d'Auray ont transmis quelques remarques par courrier en date du 18 janvier 2025, qui ont été versées au dossier de mise à disposition du public. Elles sont présentées ci-après et entraînent quelques ajustements du projet pour son approbation par le conseil municipal.

Remarques formulées par AQTA et le Pays d'Auray et suite données :

#### Compatibilité avec le PLH :

Il est recommandé de ne pas imposer 30% de logements sociaux pour les opérations de 5 à 9 logements, cette règle étant peu opérationnelle.

⇒ La commune suit cette recommandation et supprime la disposition envisagée.

Il est recommandé d'imposer la réalisation de logements sociaux selon le nombre de logements prévus par opération, mais aussi selon la surface de plancher, afin d'éviter les effets de seuil.

⇒ La commune suit cette recommandation, les surfaces de plancher proposée (équivalent 65m<sup>2</sup> en moyenne par logement).

Il est recommandé de compléter la définition du logement social donnée par le règlement du PLU, telle que proposée par le PLH d'AQTA.

⇒ La commune suit cette recommandation.

#### Autres remarques :

Il est recommandé de vérifier que les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés ne soient pas déjà des habitations.

⇒ Vérification faite, la commune confirme que tous les ajouts sont à conserver.

Il est recommandé de corriger l'article 9 de la zone agricole, à l'instar des modifications apportées à la zone N.

⇒ La commune suit cette recommandation et adapte la disposition de l'article 9 de la zone A, pour afficher clairement les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes aux habitations existantes.

Il est recommandé de faire référence à la date d'entrée en vigueur de la loi Littoral pour calculer le potentiel d'extension des habitations situées dans les zones A et N du PLU.

⇒ La commune suit cette recommandation et ajuste les dispositions des articles 2 et 9 des zones A et N.

Il est recommandé de conserver l'obligation d'aménagement d'ensemble pour les OAP de niveau 2.

⇒ La commune souhaite que les secteurs concernés ne soient pas bloqués par cette disposition et ne modifie pas son projet sur ce point.

## 2. OBJET DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erdeven a été approuvé le 17 février 2017.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures listées dans le tableau ci-dessous :

Procédures	Date d'approbation
Elaboration	17 février 2017
Modification simplifiée n°1	10 octobre 2018
Modification simplifiée n°2	13 juin 2019
Modification simplifiée n°3	9 novembre 2023
Modification n°1	14 décembre 2023

La présente procédure est donc la modification simplifiée n°4 du PLU. Elle a été engagée par arrêté du maire en date du 04 octobre 2024.

Considérant que les évolutions apportées n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement, la commune décide de se dispenser de la procédure d'évaluation environnementale. Cette décision sera transmise pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.



La modification simplifiée n°4 du PLU d'Erdeven a pour objet :

1. La correction d'une erreur matérielle : ajustement de la localisation d'un bâtiment susceptible de changer de destination au règlement graphique. Lors de la modification n°1 (décembre 2023), une « étoile » a été localisée sur le mauvais bâtiment. Il convient de réparer cette erreur.
2. L'ajout de neuf bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.
3. La correction d'une incohérence entre le règlement écrit de la zone 1AUi et l'OAP n°17 (zone de Penhoët).
4. La correction d'une incohérence entre l'article 2 et l'article 9 de la zone N, relative à l'extension des habitations existantes
5. La modification des dispositions des OAP de niveau 2, afin de lever l'obligation d'aménagement d'ensemble et de permettre la réalisation des projets.
6. L'intégration des objectifs de production de logements sociaux du nouveau Programme Local de l'Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique.
7. La mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique figurant au règlement graphique.
8. La mise à jour de l'annexe du PLU « servitudes d'utilité publique ».

Ces objets et les ajustements apportés aux pièces du PLU sont présentés aux pages suivantes.

### 3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

# 1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le

ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE

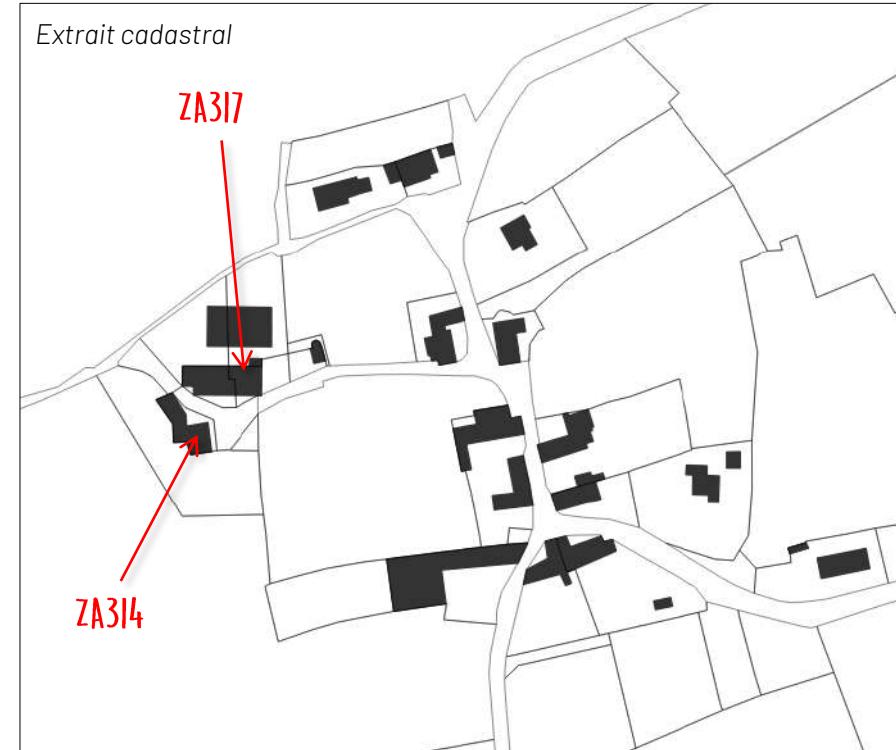
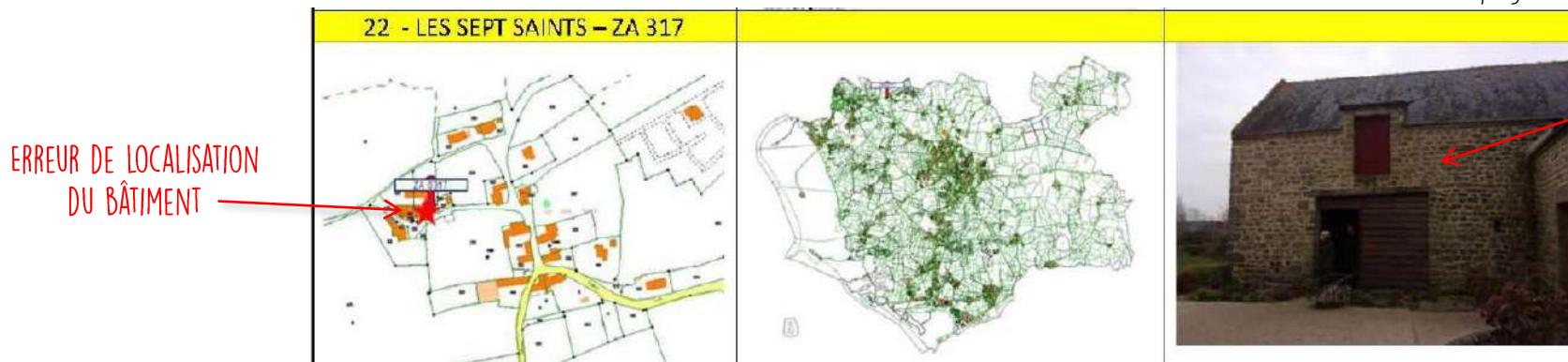
Suite à la modification n°1 du PLU, approuvée en décembre 2023, une erreur est apparue au plan de zonage du PLU.

Elle concerne un **bâtiment susceptible de changer de destination**, intégré par le biais de la modification n°1 mais mal localisé sur les plans de zonage.

En effet, un des objets de la modification n°1 était l'ajout au règlement graphique d'un certain nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

Un de ces bâtiments se situe au lieu-dit Les Sept Saints. Lors de la modification du PLU n°1 il a été repéré sur un bâtiment situé sur la parcelle ZA317. Or, cette localisation est erronée puisque le bâtiment à étoiler est situé sur la parcelle ZA314. Le bâtiment figurant en photo dans le dossier de modification n°1 est bien situé sur la parcelle ZA314.

Il convient de corriger cette erreur et de replacer l'étoile figurant au règlement graphique sur le bon bâtiment, afin de permettre le changement de destination.

*Extrait du dossier de modification n°1 - page 38*

## 2. AJOUT DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le

ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE

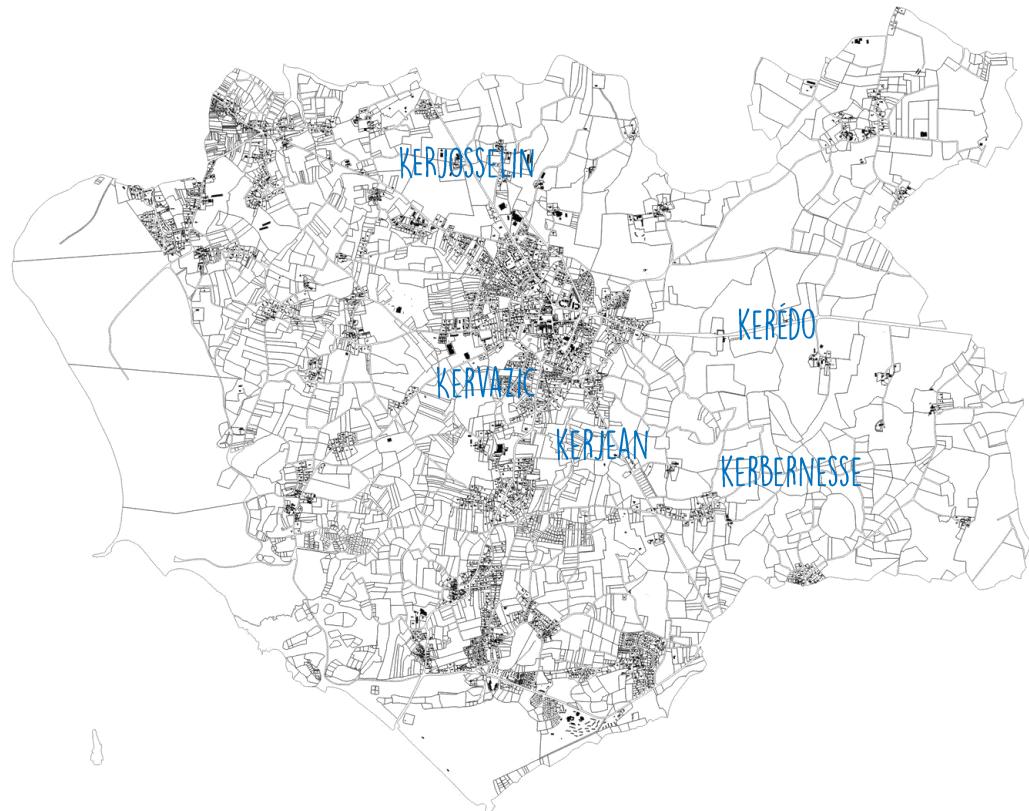
La commune profite également de la présente modification simplifiée du PLU pour ajouter au règlement graphique neufs bâtiments susceptibles de changer de destination, qui n'avaient pas été repérés jusqu'alors.

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles situés :

- Au lieu-dit Kervazic (parcelles K1301 et K1314);
- Au lieu-dit Kérédo (parcelle ZK0048);
- Au lieu-dit Kerjean (parcelle YB0145);
- Au lieu-dit Kerbernesse (parcelle YB0099)
- Au lieu-dit Kerjosselin (parcelles ZB 0109, ZB 0179, ZB 0110 et ZB 0143)

Ces bâtiments répondent aux critères fixés par le PLU pour changer de destination et notamment au critère patrimonial.

*La commune rappelle que la demande de changement de destination doit obtenir l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS selon qu'elle concerne un bâtiment situé en zone agricole ou en zone naturelle au PLU.*



Récapitulatif relatif aux bâtiments susceptibles de changer de destination :

- Elaboration du PLU - 2017 : 49 bâtiments repérés
- Modification n°1 - 2023 : 40 bâtiments ajoutés, soit 89 bâtiments au total
- Modification simplifiée n°3 - 2023 : 5 bâtiments supprimés (SDU), soit 84 bâtiments au total
- Modification simplifiée n°4 - à venir : 9 bâtiments ajoutés, soit 93 au total

## 2. AJOUT DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le

ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE



Bâtiment situé à Kervazic, la partie gauche est concernée



Bâtiment situé à Kerjean



Bâtiment situé à Kérédo



Bâtiment situé à Kervazic



Bâtiment situé à Kerbernesse

## 2. AJOUT DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le

ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE



Bâtiment situé à Kerjosselin



Bâtiment situé à Kerjosselin



Bâtiment situé à Kerjosselin



Bâtiment situé à Kerjosselin

### 3. CORRECTION D'UNE INCOHERENCE ENTRE LE REGLEMENT ET LES OAP

Envoyé en préfecture le 14/04/2025  
 Reçu en préfecture le 14/04/2025  
 Publié le  
 ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE

Une incohérence entre les destinations autorisées par le règlement écrit de la zone 1AU<sup>i</sup> et l'OAP n°17 (zone de Penoët) a été relevée.

En effet, l'OAP limite l'accueil d'entreprises à celles ayant une activité commerciale alors que le règlement de la zone 1AU<sup>i</sup> prévoit la possibilité d'implanter des activités industrielles, artisanales et de services.

La zone étant située en dehors d'un périmètre de centralité, c'est le règlement de la zone 1AU<sup>i</sup> qui est juste, tandis que les dispositions des OAP sont erronées.

Il convient donc de les faire évoluer, pour afficher la vocation industrielle, artisanale et de service de la zone.

Extrait des OAP en vigueur - page 52

ZONE DE PENHOET	
ZONE 17	Classement en 1AU <sup>i</sup> – Surface urbanisable ≈ 1,2 ha
DESTINATION	Secteur d'activités commerciales
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Irriguer le secteur par :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- un axe structurant depuis la route de Penhouët irriguant l'ensemble du site et se terminant sur une placette de retournement</li> </ul> </li> </ul>
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer une limite végétale au Nord, en limite de la zone naturelle afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités</li> <li>▪ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone</li> </ul>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU [...]

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL  
[...]

Article AU.1: occupations et utilisations du sol interdites [...]

#### 3. En secteurs 1AU<sup>i</sup> sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU.2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les activités exclusivement commerciales de détails et de proximité.

LE RÈGLEMENT DE LA ZONE INTERDIT LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

L'OAP N°17 LIMITÉ LA DESTINATION DE LA ZONE AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES

# 4. CORRECTION D'UNE INCOHERENCE DANS LE REGLEMENT ECRIT

Envoyé en préfecture le 14/04/2025  
 Reçu en préfecture le 14/04/2025  
 Publié le  
 ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE

Une incohérence entre les dispositions de l'article 2 et de l'article 9 de la zone N relatives à l'évolution des habitations existantes a été repérée.

En effet, l'article 2 autorise l'extension des habitations existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu existant à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> et la réalisation d'une annexe limitée à 40m<sup>2</sup>, alors que l'article 9 ne mentionne qu'une surface de 40m<sup>2</sup>.

Il convient donc de mettre en cohérence ces deux articles, en corrigeant la rédaction de l'article 9.

Il sera ainsi précisé :

L'emprise au sol est limitée à :

En zone Na, Pour les extensions d'habitations : dans la limite de 50m<sup>2</sup> et de 50% de l'emprise au sol, en comparaison avec :

- L'emprise au sol de la constructions initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986)
- L'emprise au sol de la construction existante à la date de la loi Littoral pour les constructions antérieures à cette loi.

En zone Na, pour les annexes aux habitations existantes : une annexe accolée de 40m<sup>2</sup>.

En zone Ni : 20% de l'unité foncière.

## ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Na	créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m <sup>2</sup>
Ni	20%

RÉDACTION QUI NE CORRESPOND PAS À CE QUI EST PRÉVU À L'ARTICLE 2 DE LA ZONE N

Les précisions apportées à la zone Na sont également versées à l'article 9 de la zone A.

Afin de permettre la réalisation de projets individuels et de favoriser la production de logements, la commune souhaite supprimer l'obligation d'aménagement d'ensemble figurant aux OAP de niveau 2.

Cette obligation s'applique aux secteurs repérés aux OAP (pages 16 et 17) et sur les planches graphiques. Elle contraint les propriétaires de terrains contigus à coordonner leurs projets d'aménagement et bloque dans certains cas les constructions. En effet, tous les propriétaires ne souhaitent pas forcément faire construire sur leurs terrains au même moment.

Considérant que la commune conserve les objectifs de densités prévus aux mêmes OAP, allant de 15 à 25 logements/ha, la suppression de l'obligation d'aménagement d'ensemble ne compromet pas l'objectif d'optimisation de l'espace poursuivi.

## SUPPRESSION DE L'OBIGATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Extrait des OAP en vigueur - page 18

**Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements**

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	<p>La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, <b>les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg</b> où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques.</p> <p><b>25 logements par hectare</b> : Cœur de bourg</p> <p><b>20 logements par hectare</b> : Périphérie agglomération/ Pont-Queno-Croix-Izan/ Kergouët-Kerhilio/ Loperhet</p> <p><b>15 logements par hectare</b> : Autres secteurs (Keranroué)</p>
RESEAUX	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives.</p> <p>On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.</p>
ACCES ET DESERTE	<p>Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...);</li> <li>- la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;*</li> <li>- l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Des principes d'accès de liaisons douces ont été représentés sur certains secteurs de niveau 2 (cartes ci-dessus), afin de rejoindre deux secteurs entre eux ou de permettre la continuité d'un cheminement doux existant.

\* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

A noter qu'il convient également, dans un souci de cohérence de supprimer la mention suivante, figurant aux articles 2 des zones U (page 16) :

« En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP. »

Cette disposition est d'ailleurs contradictoire avec les OAP de niveau 1, qui n'imposent pas la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs concernés.

**SUPPRESSION DE L'OBLIGATION  
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Extrait du règlement écrit - page 16

## ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

### 1. Cas général

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles U.3 à U.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones U à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ 10 logts < 20	20%
20 ≤ 10 logts < 30	30%
> 30 logts	40%

# 6. INTEGRATION DES OBJECTIFS DU NOUVEAU PLH

Envoyé en préfecture le 14/04/2025  
 Recu en préfecture le 14/04/2025  
 Publié le  
 ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE

Auray Quiberon Terre Atlantique a approuvé son nouveau programme local de l'habitat (PLH), pour la période 2023-2028.

Ce dernier fixe des objectifs de production de logements sociaux plus ambitieux que le précédent, afin de répondre à la demande en logement et à l'accès au foncier pour tous les ménages.

Ainsi, le PLH d'AQTA prévoit pour Erdeven la réalisation de 28 logements par an, dont 25% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession aidée et 5% de logements en « accession locale maîtrisée ».

Le PLU devant être compatible avec les orientations du programme local de l'habitat, la commune intègre par le biais de la présente procédure ces nouveaux objectifs.

Les dispositions du règlement écrit et des OAP en la matière sont donc modifiées. Le détail des modifications apportées est précisé ci-après.

La part d'accession maîtrisée locale étant une préconisation, elle n'est pas intégrée aux dispositions applicables. Elle pourra être activée par la commune dans le cadre des négociations avec les porteurs de projets.

A noter que, pour les opérations de plus de 30 logements, le PLU en vigueur prévoit qu'une part minimum de 40% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession aidée soit réalisée. La commune décide de revoir ces proportions et de viser un objectif de 50% de logements sociaux : 30% en location et 20% en accession aidée. Les nouvelles dispositions sont applicables à toutes les opérations concernées, dans ou hors secteurs soumis à OAP.

Tableau synthétique des objectifs de production de logement par commune

	Part de logements locatifs sociaux	Part de logement en accession sociale	Part de logements en accession maîtrisée locale	Part de logements "libres"
Auray	20%	25%	5%	50% - 55%
Belz	25%	20%	5%	50% - 55%
Brec'h	25%	20%	5%	50% - 55%
Camors	15%	5%	10%	70% - 80%
Carnac	25%	20%	5%	50% - 55%
Crac'h	20%	20%	5%	55% - 60%
Erdeven	25%	20%	5%	50% - 55%
Etel	15%	20%	5%	60% - 65%
Hoedic	15%	25%	5%	55% - 60%
Houat	15%	25%	5%	55% - 60%
La Trinité sur Mer	15%	25%	5%	55% - 60%
Landaul	15%	5%	10%	70% - 80%
Landévant	25%	10%	5%	60% - 65%
Locmariaquer	20%	20%	5%	55% - 60%
Locoal-Mendon	20%	10%	5%	65% - 70%
Ploemel	20%	10%	5%	65% - 70%
Plouharnel	15%	20%	5%	60% - 65%
Plumerigat	25%	5%	10%	60% - 70%
Pluneret	25%	20%	5%	50% - 55%
Pluvigner	25%	10%	5%	60% - 65%
Quiberon	25%	20%	5%	50% - 55%
Ste Anne d'Auray	15%	10%	5%	70% - 75%
St-Philibert	15%	25%	5%	55% - 60%
St-Pierre-Quiberon	15%	25%	5%	55% - 60%

Extrait du PLH 2023-2028 - Orientations - page 24

## Modifications apportées au règlement écrit.

Les informations suivantes sont ajoutées dans les dispositions générales :

### MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant entre 10 et 29 logements **ou entre 650m<sup>2</sup> et 1885m<sup>2</sup> de surface de plancher**, 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant 30 logements et plus **ou 1950m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus**, 30% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

#### Définition des termes :

Le terme « logements aidés » regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée.

#### Le terme « logement locatif social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- **Le financement des places en hébergement temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),**

- Les logements privés conventionnés ANAH,
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements **communaux** conventionnés

#### Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Les logements **en accession via du BRS (bail réel solidaire)**
- **La cession de logements sociaux communaux**
- La vente HLM

*Mode de calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :*

Nombre de logements à réaliser X pourcentage de logements aidés  
 Ex : 10 logements à réaliser au total X 25% => 2,5 logements locatifs sociaux minimum à réaliser sur les 10 logements au total

*En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.*

## Modifications apportées au règlement écrit - suite

Les articles 2 des zones U (page 16) et AU (page 61) sont modifiés ainsi : le tableau dans lequel figure les objectifs de production de logements sociaux est remplacé par la mention suivante :

« Les dispositions générales du règlement écrit fixe les règles à respecter en matière de mixité sociale ».

## Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Page 4, le point 2.2 Mixité sociale des grands principes d'aménagement pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat est modifié pour intégrer les seuils du PLH.

### 2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd’hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale **20% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements**.

REPLACÉ PAR 25%

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d’atteindre un taux de **15% de logements en « accession aidée »** sur la production totale de logements du PLU.

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d’implantation, l’objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l’agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

**Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale.**

REPLACÉ PAR 20%

Pages 14 (OAP de niveau 1) et 18 (OAP de niveau 2), la mention relative à la mixité sociale figurant dans les tableaux est également modifiée. Un renvoi aux dispositions générales du règlement est effectué.

# 6. INTEGRATION DES OBJECTIFS DU NOUVEAU PLU

Envoyé en préfecture le 14/04/2025  
 Recu en préfecture le 14/04/2025  
 Publié le ID : 056-215600545-20250403-2025\_02\_15-DE

## Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation - suite

Page 7 , les tableaux faisant figurer les objectifs de production de logements sociaux sont remplacés par la mention suivante :

*« Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant 10 logements et plus ou entre 650m<sup>2</sup> et 1 885m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée ».*

Enfin, dans les OAP sectorielles, les objectifs de production de logements sociaux par secteur sont également modifiés.

Le tableau ci-contre synthétise les évolutions apportées et précise lorsque l'opération a déjà été réalisée.



OAP	Nom	Programmation en vigueur		Programmation modifiée	
		libres	Accession aidée	Libres	LAA
1	Rue du Manemeur	11	logements au total	7	logements au total
		2	LLS	4	LLS
		1	Accession aidée	3	LAA
		14	logements au total	14	logements au total
2	Rue Nationale <i>En partie réalisée</i>	25	libres	25	Libres
		14	LLS	12	LLS
		7	Accession aidée	9	LAA
		46	logements au total	46	logements au total
3	Rue du Marché <i>Réalisée</i>	9	libres	<i>L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas</i>	
		3	Locatif social		
		1	Accession aidée		
		13	logements au total		
4	Rue du Général De Gaulle	10	libres	7	Libres
		3	Locatif social	4	Locatif social
		1	Accession aidée	3	Accession aidée
		14	logements au total	14	logements au total
5	Rue de Kerlosquet	12	libres	10	Libres
		3	Locatif social	4	Locatif social
		2	Accession aidée	3	Accession aidée
		17	logements au total	17	logements au total
6	Rue de La Poste <i>En partie réalisée</i>	26	libres	29	Libres
		18	Locatif social	14	Locatif social
		10	Accession aidée	11	Accession aidée
		54	logements au total	54	logements au total
7	Rue des Menhirs	15	libres	16	Libres
		9	Locatif social	8	Locatif social
		6	Accession aidée	6	Accession aidée
		30	logements au total	30	logements au total
8	Rue de Keraveon Nord <i>Réalisée</i>	10	libres	<i>L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas</i>	
		5	Locatif social		
		2	Accession aidée		
		17	logements au total		
9	Rue de Keraveon Est <i>En partie réalisée</i>	13	libres	12	Libres
		7	Locatif social	6	Locatif social
		3	Accession aidée	5	Accession aidée
		23	logements au total	23	logements au total

## Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation - suite

Lorsque l'opération a été réalisée, il est peu probable que les nouveaux seuils s'appliquent, les constructions étant récentes.

Dans les opérations en partie réalisées, ils s'appliquent aux terrains qui n'ont pas encore été aménagés.

Les dispositions sont détaillées secteur par secteur dans le document des OAP

OAP	Nom	Programmation en vigueur		Programmation modifiée	
10	Rue de Keraveon Sud Réalisée	9	libres	L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas	
		2	Locatif social		
		1	Accession aidée		
		12	logements au total		
11	Rue du Dolmen	34	libres	29	Libres
		13	Locatif social	14	Locatif social
		7	Accession aidée	11	Accession aidée
		54	logements au total	54	logements au total
12	Rue des Pierres Réalisée	17	libres	L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas	
		16	Locatif social		
		8	Accession aidée		
		41	logements au total		
13	Rue de la Plage	9	libres	7	Libres
		2	Locatif social	3	Locatif social
		1	Accession aidée	2	Accession aidée
		12	logements au total	12	logements au total
14	Chemin de Kervazic Réalisée	11	libres	L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas	
		3	Locatif social		
		2	Accession aidée		
		16	logements au total		
15	Route de Kergouet	11	libres	9	Libres
		3	Locatif social	4	Locatif social
		2	Accession aidée	3	Accession aidée
		16	logements au total	16	logements au total

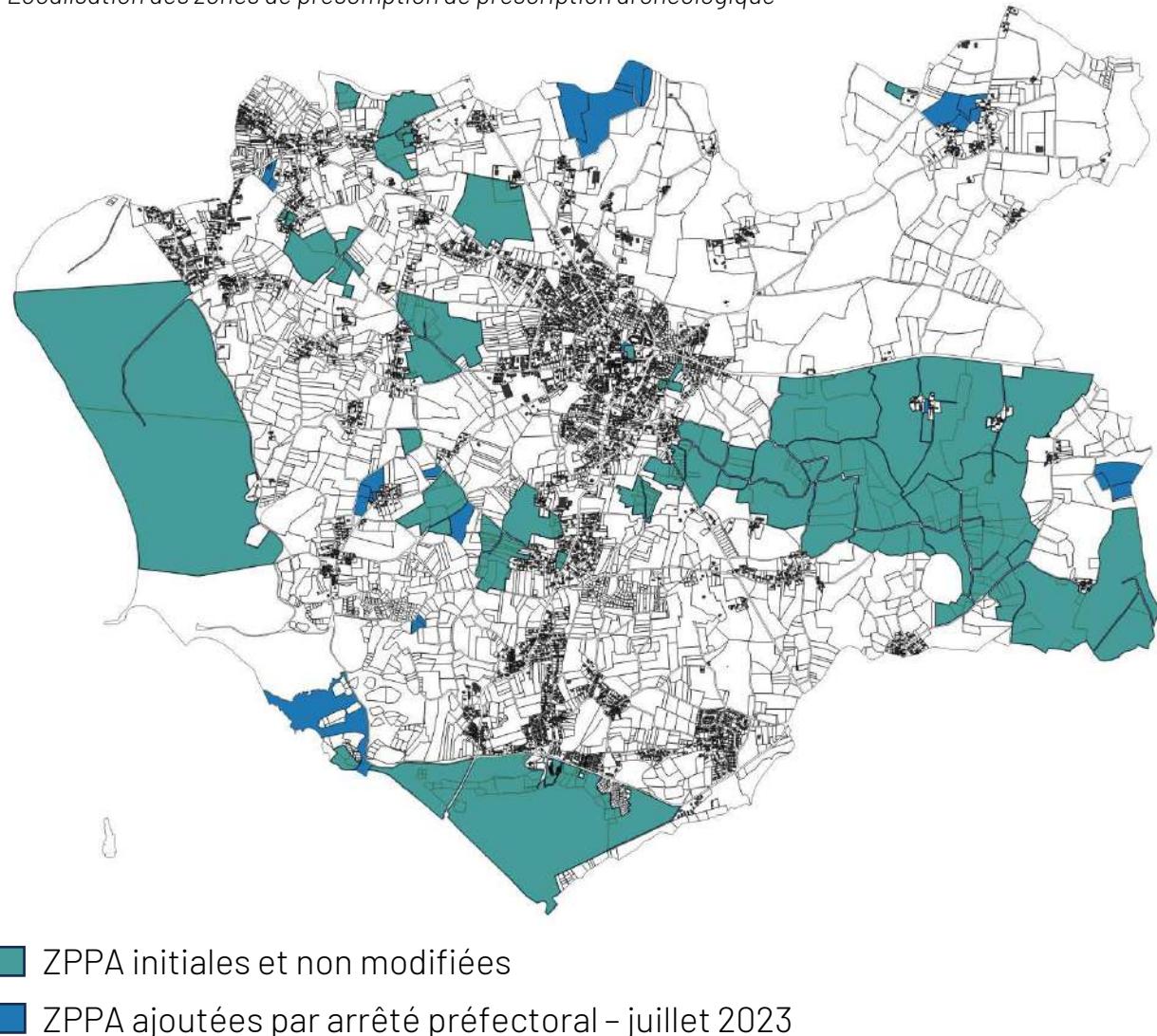
En juillet 2023, un arrêté préfectoral (ZPPA - 2023-0025 du 03 07 2023) a modifié les zones de présomption de prescription archéologique dans la commune d'Erdeven.

Par arrêté du maire en date du 12 juillet 2023, ces nouvelles zones ont été intégrées aux annexes du PLU.

La présente procédure est l'occasion de faire figurer au règlement graphique les terrains concernés.

La carte ci-contre montre l'évolution des ZPPA avant et après juillet 2023.

*Localisation des zones de présomption de prescription archéologique*

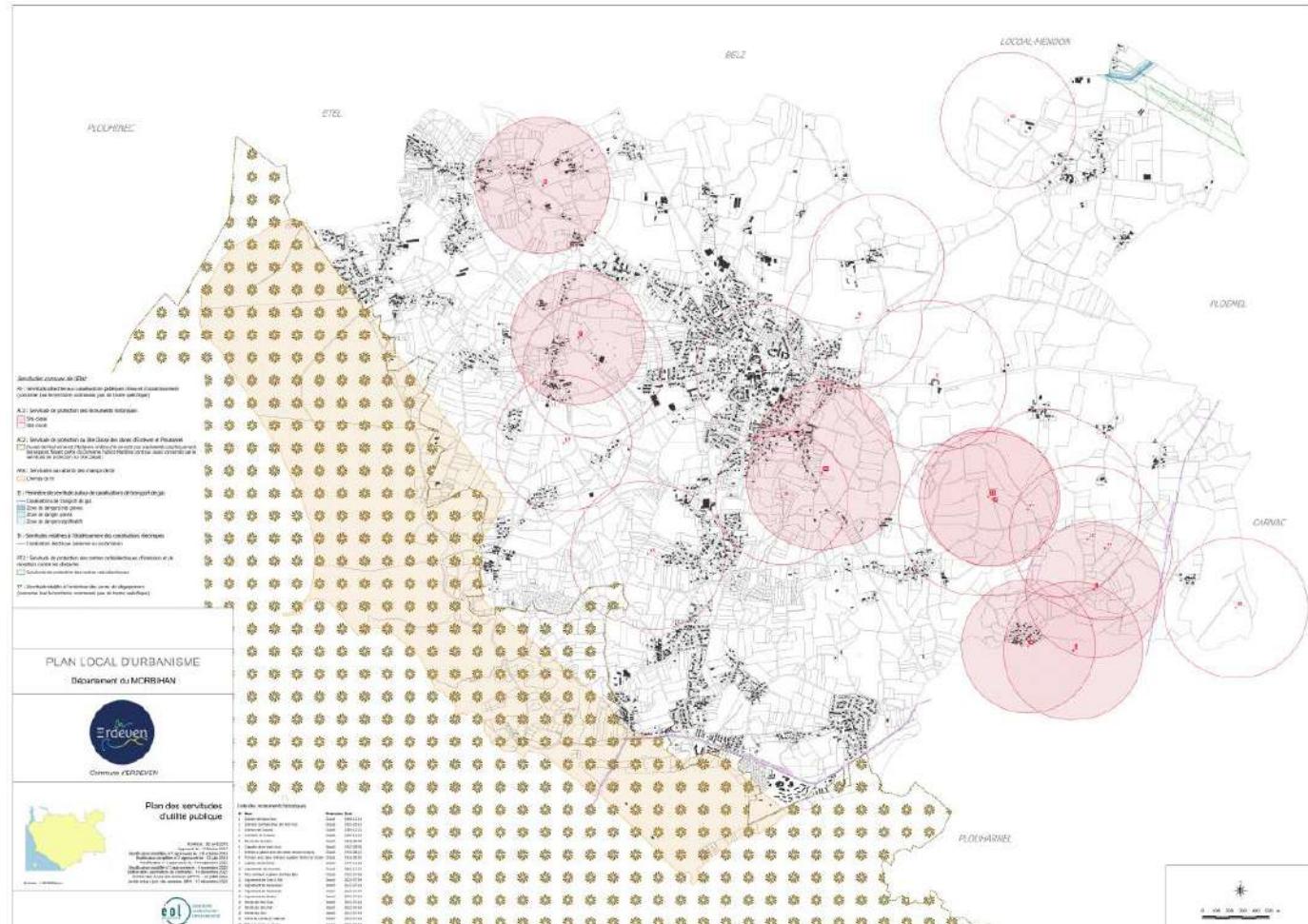


En juillet 2023 également, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a classé au titre des monuments historiques les monuments suivants :

Menhir de Men Glas, alignement de Coët Er Blei, alignement de Kerascouët, alignement de Mané Bras, alignement du Narbon, menhir du Lery, menhir de Men Plat, tertre de Lannec Er Gadouer, tertre et cistes du Pusso.

Par arrêté du maire en date du 12 décembre 2023, les annexes du PLU ont été complétées des arrêtés du préfet de région.

La présente procédure est l'occasion d'intégrer aux annexes du PLU un plan des servitudes d'utilité publique à jour de ces nouvelles informations. Y figurent également le site classé des Dunes d'Erdeven et de Plouharnel.



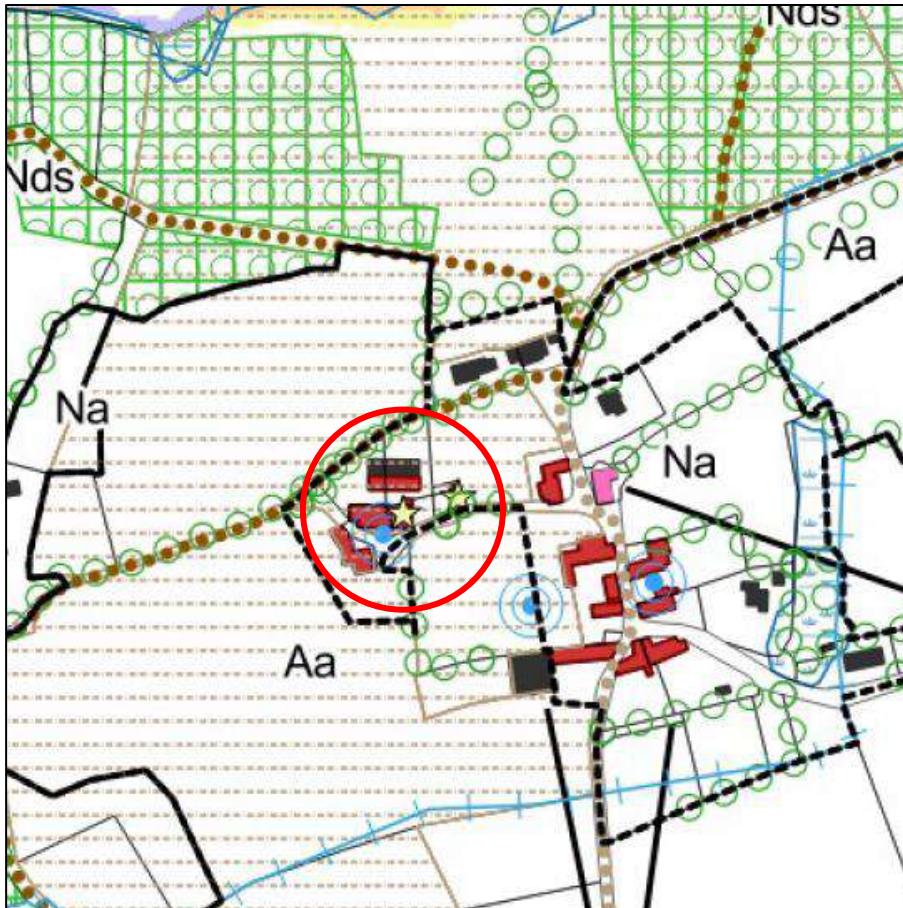
Plan des servitudes d'utilité publique - voir annexe

Modification	Compatibilité avec le PADD
1. Correction d'une erreur matérielle	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle ne consiste qu'à corriger la localisation d'un bâtiment déjà étoilé.
2. Ajout de neuf bâtiments susceptibles de changer de destination	Cette modification est compatible avec le PADD, qui mentionne la « possibilité de réaliser des changements de destination sur des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural ».
3. Correction d'une incohérence entre l'OAP n°17 et le règlement de la zone 1AUi	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle ne consiste qu'à mettre en cohérence des dispositions contradictoires.
4. Correction d'une incohérence dans le règlement de la zone N	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle ne consiste qu'à mettre en cohérence des dispositions contradictoires.
5. Modification des OAP de niveau 2	Cette modification est compatible avec le PADD puisque bien que l'obligation d'aménagement d'ensemble soit supprimée, les objectifs de densité de logement restent applicables. L'orientation du PADD visant à une gestion économique de l'espace n'est donc pas remise en cause.
6. Intégration des objectifs du nouveau PLH d'AQTA	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle améliore encore la « prise en compte des enjeux de mixité sociale » (orientation 1.4 du PADD) en faisant appliquer des objectifs de production de logements sociaux plus ambitieux que ceux en vigueur. Dans le détail, le PADD mentionne les taux de 20% de logements locatifs sociaux et de 15% de logements en accession aidée. Considérant que ces taux s'appliquent à la production de logements totale prévue par le PLU et que les nouveaux objectifs s'appliquent, eux, aux opérations d'aménagement et de construction, les modifications apportées conservent un rapport de compatibilité avec les orientations du PADD.
7. Mise à jour des ZPPA	Cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD
8. Mise à jour du plan des servitudes	Cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD

## 4. MODIFICATION DES PIECES DU PLU

## Bâtiments susceptibles de changer de destination – correction de la localisation

Les Sept Saints



Règlement graphique avant modifications

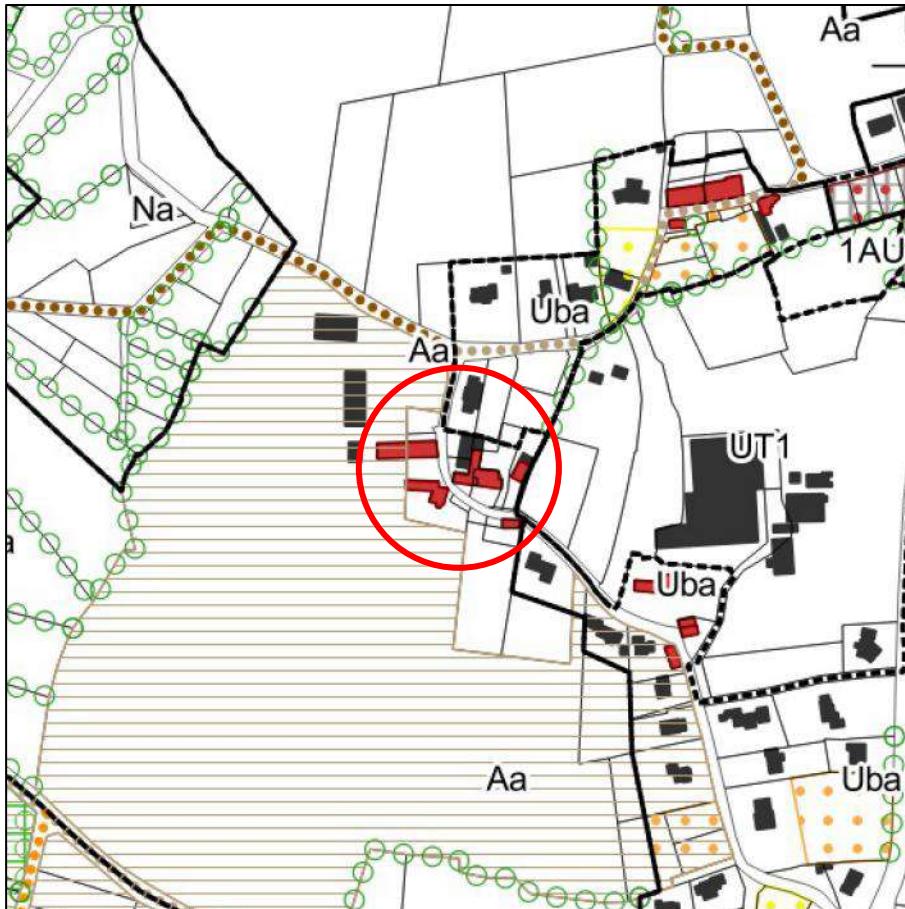


Règlement graphique après modifications :

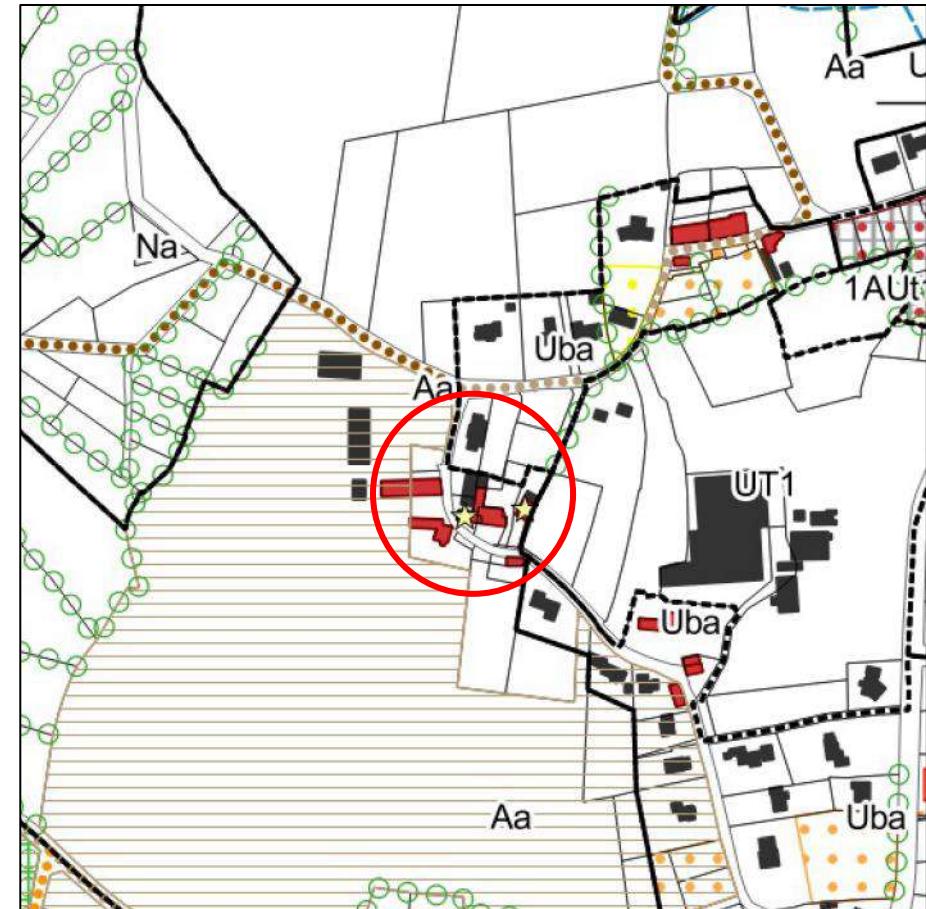
- Correction d'une erreur matérielle : déplacement de l'étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination

## Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

Kervazic



Règlement graphique avant modifications

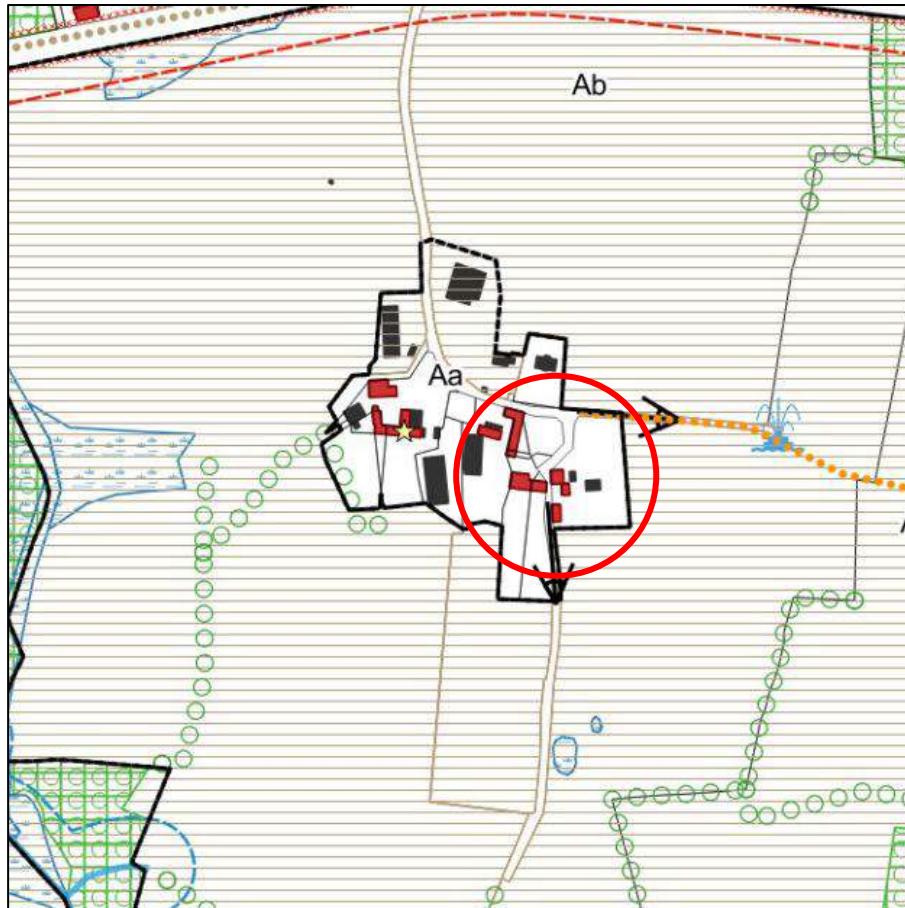


Règlement graphique après modifications :

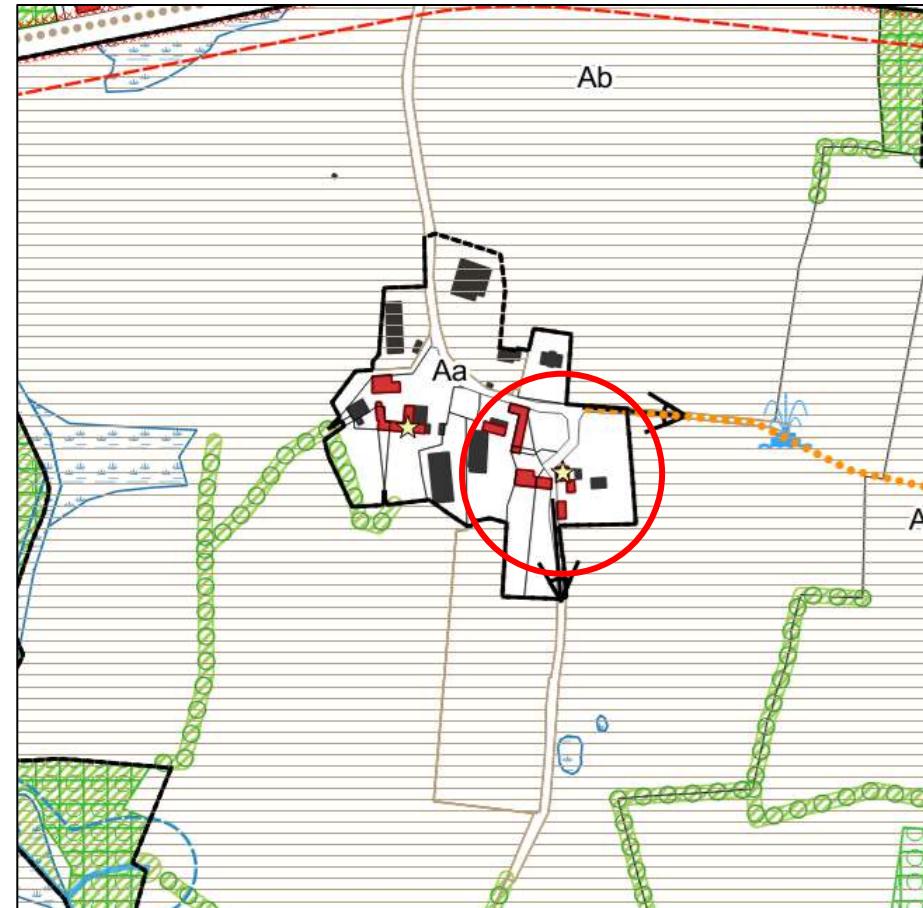
- Ajout de 2 étoiles localisant les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés (parcelle K 1301 et K1314)

## Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

Kérédo



Règlement graphique avant modifications

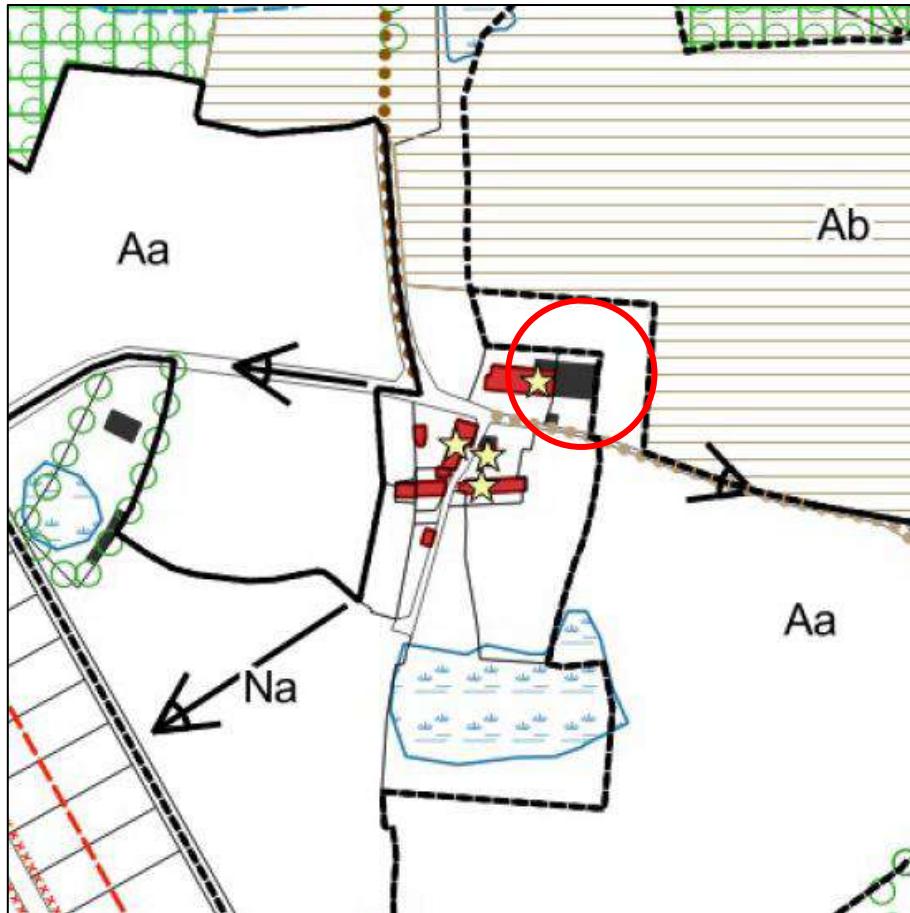


Règlement graphique après modifications :

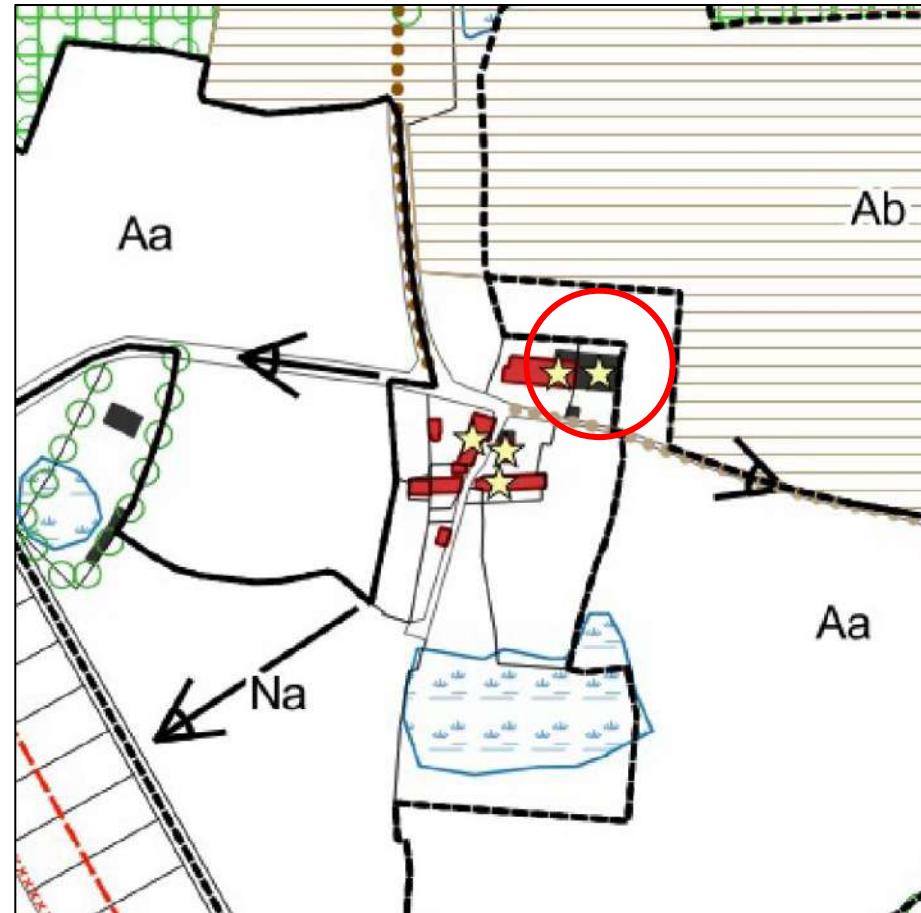
- Ajout d'une étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination ajouté (parcelle ZK 0048)

## Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

Kerjean



Règlement graphique avant modifications

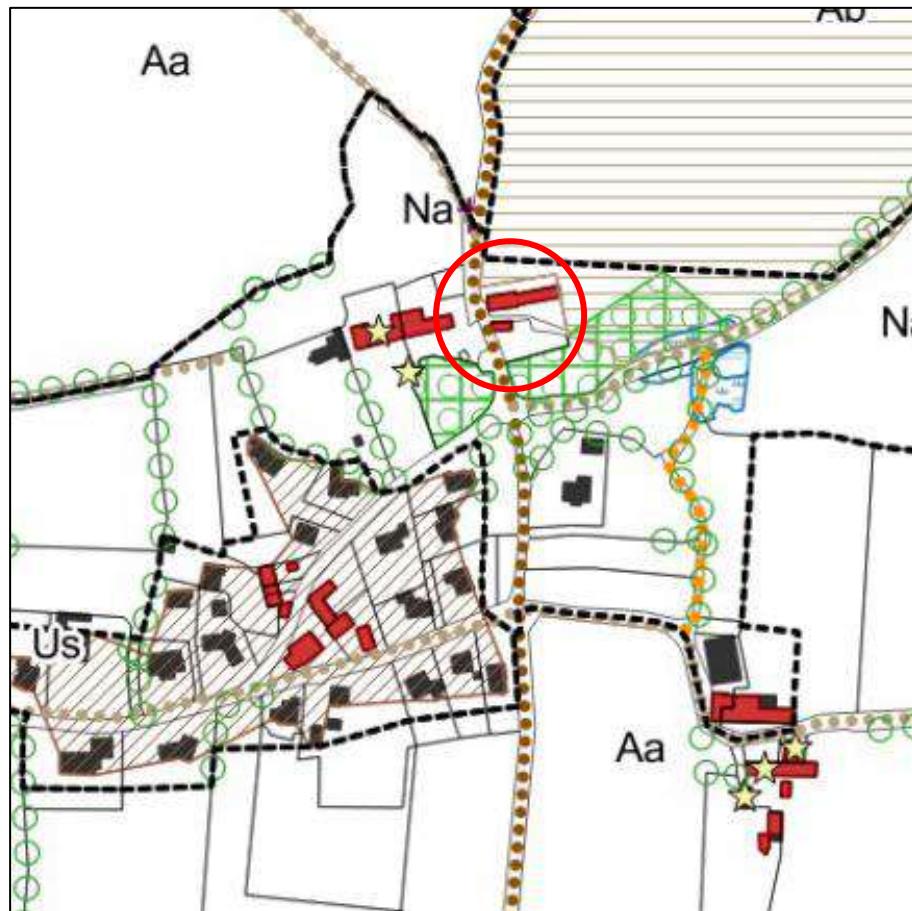


Règlement graphique après modifications :

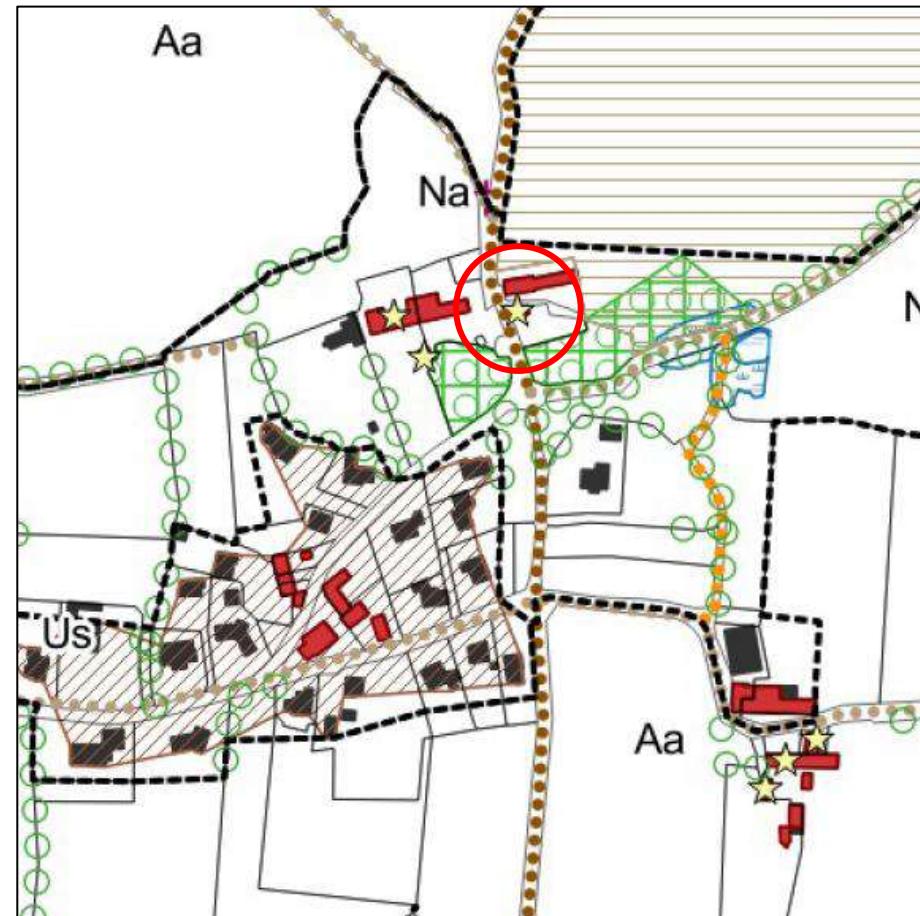
- Ajout d'une étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination ajouté (parcelle YB 0145)

## Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

Kerbernesse



Règlement graphique avant modifications

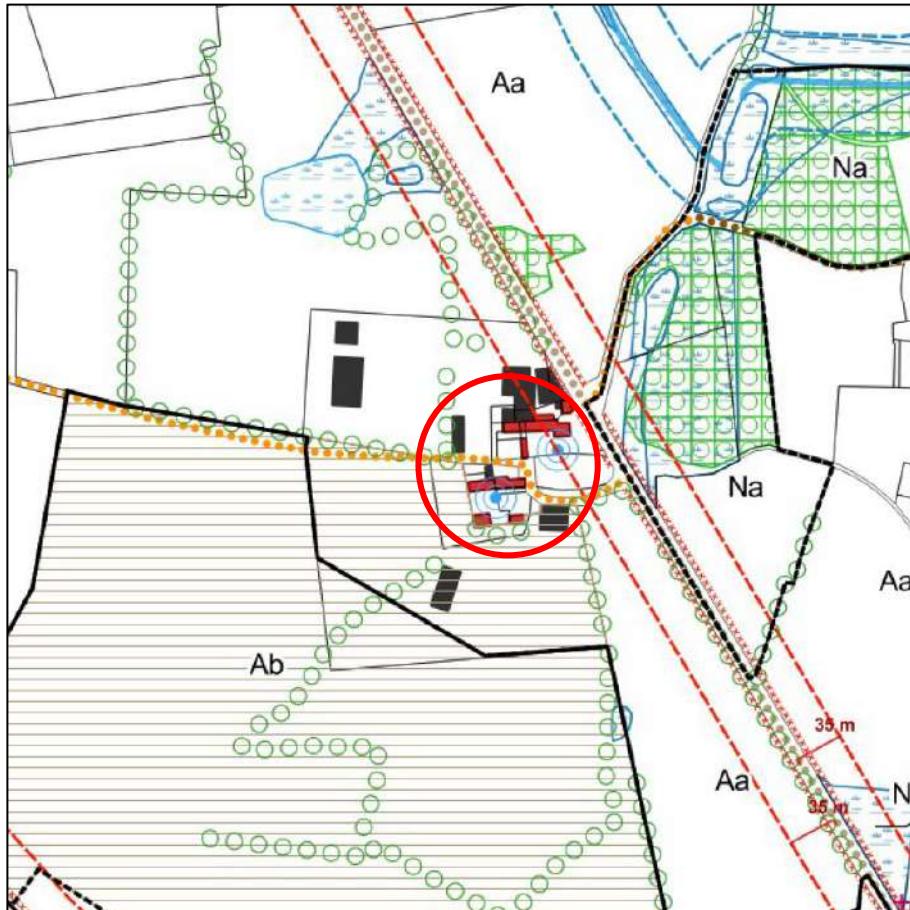


Règlement graphique après modifications :

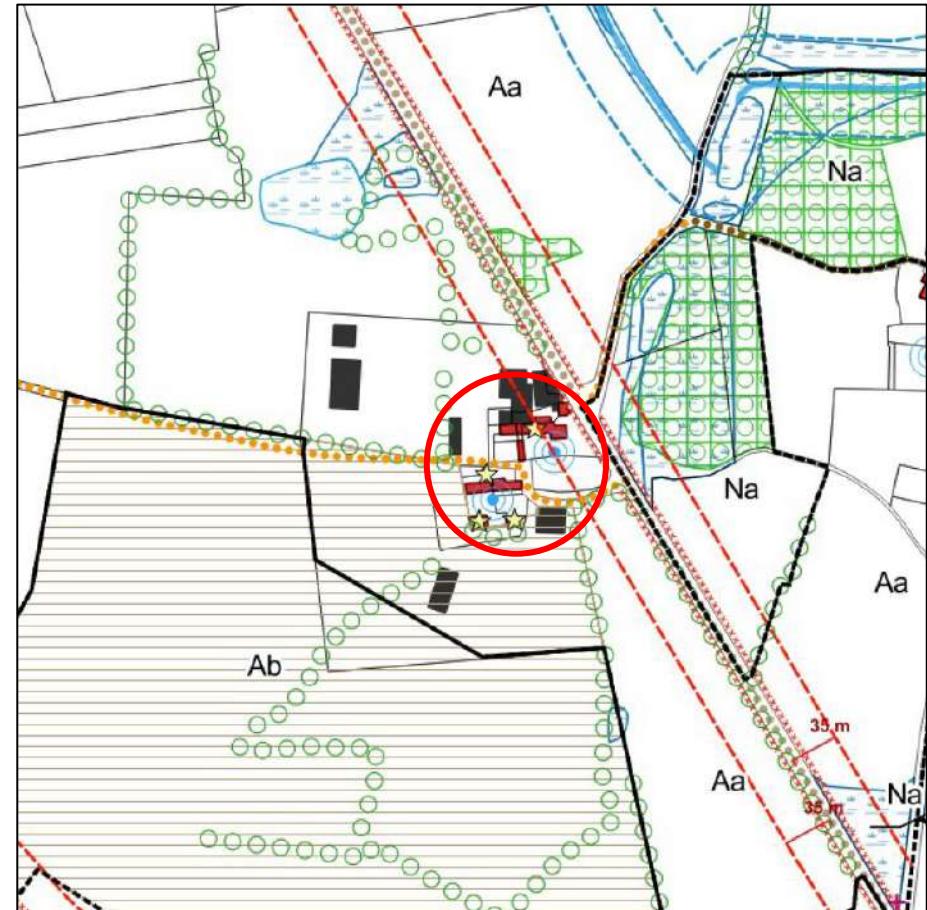
- Ajout d'une étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination ajouté (parcelle YB 0099)

## Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

Kerjosselin



Règlement graphique avant modifications



Règlement graphique après modifications :

- Ajout de 4 étoiles localisant les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés (parcelles ZB 0109, ZB 0179, ZB 0110 et ZB 0143)

## Règlement écrit après modification - en rouge

### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

### MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant entre 10 et 29 logements ou entre 650m<sup>2</sup> et 1 885m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant 30 logements et plus ou 1950m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, 30% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

#### Définition des termes :

Le terme « logements aidés » regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée.

#### Le terme « logement locatif social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- Le financement des places en hébergement temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),
- Les logements privés conventionnés ANAH,
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements communaux conventionnés

#### Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Les logements en accession via du BRS (bail réel solidaire)
- La cession de logements sociaux communaux
- La vente HLM

#### Mode de calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X pourcentage de logements aidés

Ex : 10 logements à réaliser au total X 25% => 2,5 logements locatifs sociaux minimum à réaliser sur les 10 logements au total

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

## Règlement écrit avant modification

### ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

#### 1. Cas général

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles U.3 à U.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.**

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones U à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ 10 logts < 20	20%
20 ≤ 10 logts < 30	30%
> 30 logts	40%

## Règlement écrit après modification – en rouge

### ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

#### 1. Cas général

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles U.3 à U.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.**

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones U à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

**Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de mixité sociale.**

## Règlement écrit avant modification

### ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

#### 1. Cas général

[...]

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ 10 logts < 20	20%
20 ≤ 10 logts < 30	30%
> 30 logts	40%

## Règlement écrit après modification – en rouge

### ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

#### 1. Cas général

[...]

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

**Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de mixité sociale.**

## Règlement écrit avant modification

### ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Na	créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m <sup>2</sup>
Ni	20%

### ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A, pour les habitations existantes, l'emprise au sol des annexes nouvelles créées à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m<sup>2</sup>.

## Règlement écrit après modification – en rouge

### ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à :

En zone Na, Pour les extensions d'habitations : dans la limite de 50m<sup>2</sup> et de 50% de l'emprise au sol, en comparaison avec :

- L'emprise au sol de la constructions initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986)
- L'emprise au sol de la construction existante à la date de la loi Littoral pour les constructions antérieures à cette loi.

En zone Na, pour les annexes aux habitations existantes : une annexe accolée de 40m<sup>2</sup>.

En zone Ni : 20% de l'unité foncière.

### ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A, pour les habitations existantes, l'emprise au sol des annexes nouvelles créées à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m<sup>2</sup>.

Pour les extensions d'habitations : dans la limite de 50m<sup>2</sup> et de 50% de l'emprise au sol, en comparaison avec :

- L'emprise au sol de la constructions initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986)
- L'emprise au sol de la construction existante à la date de la loi Littoral pour les constructions antérieures à cette loi.

Pour les annexes aux habitations existantes : une annexe accolée, de 40m<sup>2</sup>.

## OAP avant modification (p. 4)

### 2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

#### 2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », **la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées** : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaires ...

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des densités minimum de logements, qui varient selon les secteurs (voir pages suivantes). Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, il est prévu que, dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipement public), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux équivaut à un logement.

#### 2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale 20% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements.**

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, **d'atteindre un taux de 15% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.**

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

## OAP après modification (p. 4)

### 2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

#### 2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », **la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées** : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaires ...

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des densités minimum de logements, qui varient selon les secteurs (voir pages suivantes). Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, il est prévu que, dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipement public), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux équivaut à un logement.

#### 2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale 20% 25% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements.**

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, **d'atteindre un taux de 15% 20% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.**

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

**Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale.**

## OAP de niveau 1 avant modification (p15)

**Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements**

<b>DESTINATION</b>	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le coeur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques.
	<b>25 logements par hectare : Cœur de bourg</b>
	<b>20 logements par hectare : Périmètre du cœur de bourg / Pont-Queno / Croix-Izan / Kergouët / Loperhet</b>
	<b>15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroue / Tehuen)</b>
<b>RESEAUX</b>	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
<b>MIXITE</b>	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

\* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

## OAP de niveau 1 avant modification (p15)

**Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements**

<b>DESTINATION</b>	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le coeur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques.
	<b>25 logements par hectare : Cœur de bourg</b>
	<b>20 logements par hectare : Périmètre du cœur de bourg / Pont-Queno / Croix-Izan / Kergouët / Loperhet</b>
	<b>15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroue / Tehuen)</b>
<b>RESEAUX</b>	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
<b>MIXITE</b>	Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

\* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

## OAP de niveau 2 avant modification (p18)

**Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements**

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, <b>les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg</b> où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques.
	<b>25 logements par hectare</b> : Cœur de bourg
	<b>20 logements par hectare</b> : Périphérie agglomération/ Pont-Queno-Croix-Izan/ Kergouët-Kerhilio/ Loperhet
	<b>15 logements par hectare</b> : Autres secteurs (Keranroué)
RESEAUX	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives. On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.
ACCES ET DESSERTE	Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus : - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...) ; - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;* - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).
CHEMINEMENTS DOUX	Des principes d'accès de liaisons douces ont été représentés sur certains secteurs de niveau 2 (cartes ci-dessus), afin de rejoindre deux secteurs entre eux ou de permettre la continuité d'un cheminement doux existant.

\* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

## OAP de niveau 2 après modification (p18)

**Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements**

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, <b>les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg</b> où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques.
	<b>25 logements par hectare</b> : Cœur de bourg
	<b>20 logements par hectare</b> : Périphérie agglomération/ Pont-Queno-Croix-Izan/ Kergouët-Kerhilio/ Loperhet
	<b>15 logements par hectare</b> : Autres secteurs (Keranroué)
RESEAUX	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	<b>Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale</b>
ACCES ET DESSERTE	Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus : - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...) ; - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;* - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).
CHEMINEMENTS DOUX	Des principes d'accès de liaisons douces ont été représentés sur certains secteurs de niveau 2 (cartes ci-dessus), afin de rejoindre deux secteurs entre eux ou de permettre la continuité d'un cheminement doux existant.

\* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

## OAP sectorielles(p19)

### 7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès... et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts... Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

**En termes de mixité sociale**, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération la proportion suivante doit être respectée (toutefois, la règle sera adaptée en cas de proximité de zones à urbaniser, le nombre total de logements à produire entre ces zones permettra de définir le taux de logements locatifs sociaux à appliquer) :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ 10 logts < 20	20%
20 ≤ 10 logts < 30	30%
> 30 logts	40%

Par ailleurs, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 15% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.

Pour se faire, la proportion suivante sera appliquée :

Nb de logements à produire	Taux d'accèsion aidée
10 ≤ 10 logts < 20	10%
20 ≤ 10 logts < 30	15%
> 30 logts	20%

## OAP de niveau 2 après modification(p18)

### 7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès... et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts... Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

**En termes de mixité sociale**, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération ~~la proportion suivante doit être respectée (toutefois, la règle sera adaptée en cas de proximité de zones à urbaniser, le nombre total de logements à produire entre ces zones permettra de définir le taux de logements locatifs sociaux à appliquer)~~ : les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de mixité sociale.

.

## OAP n°17 – Zone de Penhoët (p52)

ZONE DE PENHOËT

ZONE 17	Classement en 1AUi – Surface urbanisable = 1,2 ha	
DESTINATION	Secteur d'activités commerciales	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Irriguer le secteur par :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- un axe structurant depuis la route de Penhoët irriguant l'ensemble du site et se terminant sur une placette de retournement</li> </ul> </li> </ul>	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer une limite végétale au Nord, en limite de la zone naturelle afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités</li> <li>▪ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone</li> </ul>	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

## OAP n°17 – Zone de Penhoët (p52)

ZONE DE PENHOËT

ZONE 17	Classement en 1AUi – Surface urbanisable = 1,2 ha	
DESTINATION	Secteur d'activités <b>industrielles, artisanales et de services</b>	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Irriguer le secteur par :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- un axe structurant depuis la route de Penhoët irriguant l'ensemble du site et se terminant sur une placette de retournement</li> </ul> </li> </ul>	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer une limite végétale au Nord, en limite de la zone naturelle afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités</li> <li>▪ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone</li> </ul>	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

## 5. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune considère que les évolutions apportées au document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la procédure, conformément aux articles R104-12 et R104-33 du code de l'urbanisme.

Cette décision sera soumise pour avis à l'autorité environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas (R104-34 et suivants du code de l'urbanisme).

Les objets de la procédure ne sont pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement, au contraire certaines d'entre elles ont même des effets favorables.

- La correction d'une erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- L'ajout de neuf bâtiments susceptibles de changer de destination permet de préserver le patrimoine bâti en zone rurale en permettant la réhabilitation de bâtiments qualitatifs (granges en pierres) en habitations. Il n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La correction d'une incohérence entre le règlement écrit de la zone 1AU1 et l'OAP n°17 n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La correction d'une incohérence dans le règlement de la zone N n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La modification des OAP de niveau 2 n'a pas d'incidence sur l'environnement, l'optimisation du foncier pour limiter la consommation foncière reste applicable par les objectifs de densité à atteindre.
- L'intégration des nouveaux objectifs du PLH en termes de logements sociaux permet, sans augmenter la densité, de favoriser l'accès au logement dans un secteur où le marché immobilier est tendu. Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique et du plan des servitudes d'utilité publiques n'a pas d'incidence sur l'environnement.