

# **PARTIE 3 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET BILAN DES ZONES DU POS EN VIGUEUR**

## 1. L'URBANISATION D'ERDEVEN

La commune d'ERDEVEN occupe un territoire de 3 065 hectares.

**Les espaces urbanisés**, quelques soient leurs vocations (habitat, équipements, activités économiques) et leur localisation (au sein des milieux agricole, urbain...) représentent une superficie **d'environ 239,93 ha, soit 7,8% du territoire communal**.

L'urbanisation de la commune s'appuie historiquement sur le bourg, avant de s'étendre vers le Nord-Ouest au XXème siècle puis avec de petits lotissements vers le Nord Est et Le sud. On observe également une urbanisation linéaire en direction du littoral et du secteur de Kerhillio ainsi que quelques petits hameaux ou écarts d'urbanisation constructibles au POS de 2001.

Le bourg centralise aujourd'hui la plupart des équipements, commerces et services. Il constitue une centralité, à partir de laquelle la commune s'est développée depuis plusieurs siècles avec notamment une accélération importante depuis les années 1950. Le développement de la commune au niveau du littoral a induit une urbanisation proche des côtes et notamment des villages de Kergouët-Kerhillio et de Loperhet qui concentrent également services, commerces et équipements.

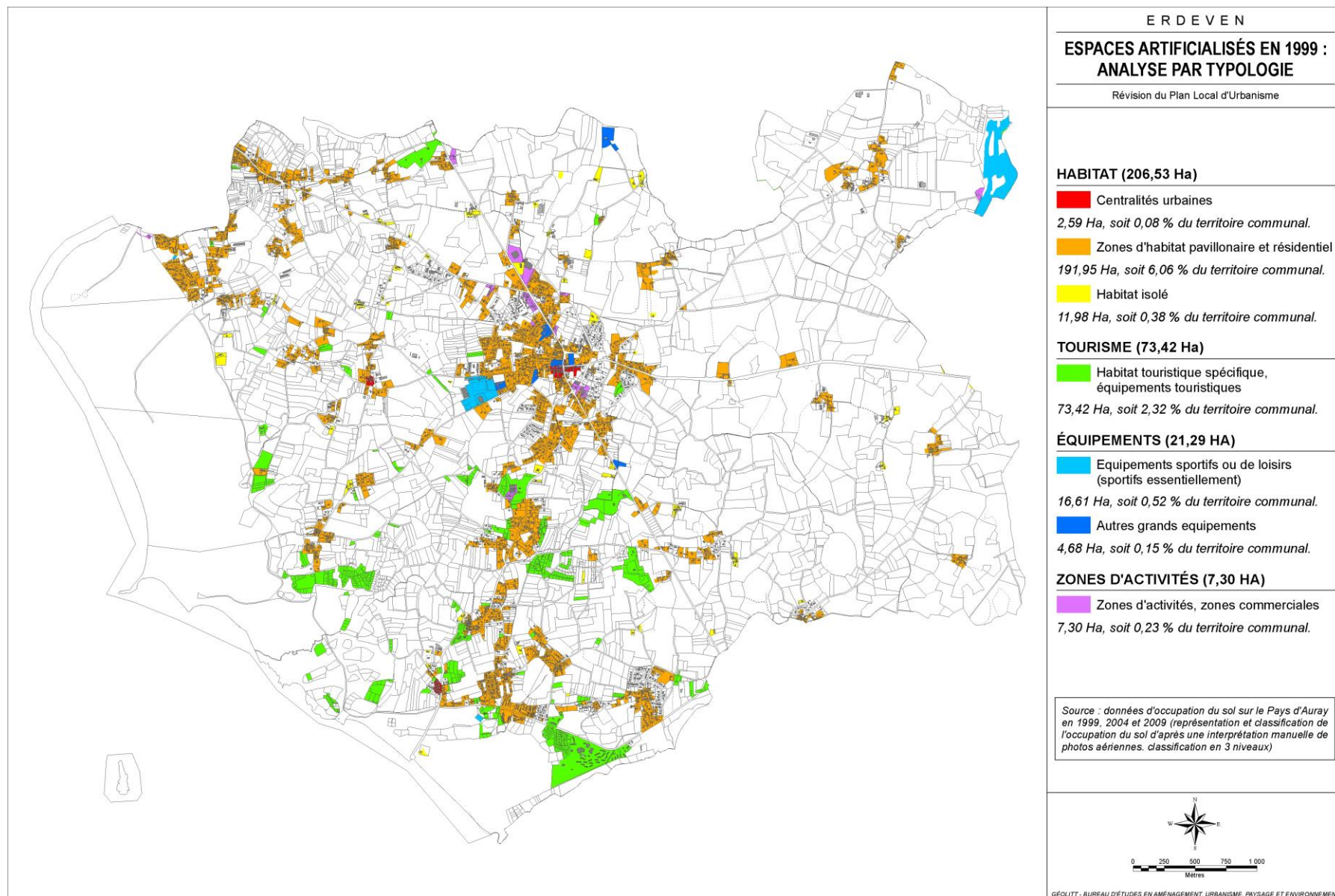
## 2. LES ESPACES CONSOMMES PAR L'URBANISATION

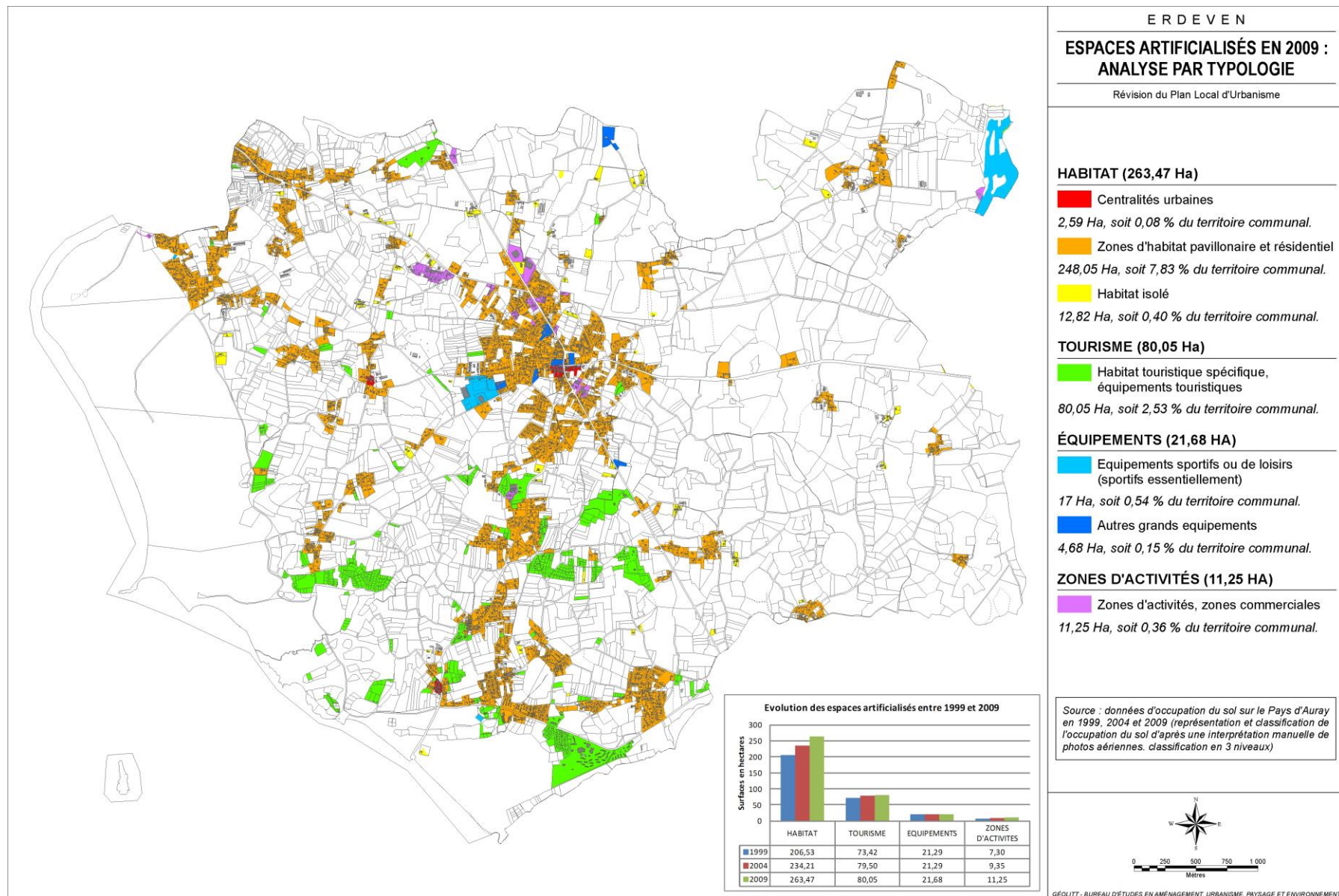
Ces dernières années, la commune d'ERDEVEN a consommé beaucoup d'espace. **De 1999 à 2009, plus de 68 hectares ont été urbanisés ou artificialisés, soit une consommation moyenne de 6,8 ha/an.**

Cette consommation est essentiellement **liée au développement résidentiel (habitat), à plus de 83%, avec environ 57 hectares** consommés en une dizaine d'années. Sur cette période allant de 1999 à 2009, plus de 900 logements ont été créés, soit une densité de 16-17 logements/hectare.

Ce nombre important de constructions est dû au fait de l'augmentation de population et en particulier de la forte attractivité de la commune.

**Le POS approuvé en 2001 offrait 158,3 ha en termes de potentiel constructible**, zones NA (NA, NAe, NAL et NAi), soit près de 5% de la commune, dont un peu plus de 75 hectares pour l'habitat.







### 3. LES TROIS AXES DE LA VOLONTE COMMUNALE EN MATIERE D'EXTENSIONS URBAINES

Aujourd'hui, afin de conserver la qualité des paysages, des espaces naturels et agricoles, l'urbanisation doit être mieux encadrée et être plus économe en consommation d'espaces.

Pour atteindre cet objectif, la commune a choisi d'agir sur plusieurs plans :

La gestion plus économe de l'espace en :

- réduisant significativement la taille moyenne des parcelles, établit à 500 m<sup>2</sup> ;
- réservant environ 37 ha pour les besoins en habitat (extension et réinvestissement urbain), soit la création d'environ 740 logements en une 12<sup>aine</sup> d'années.
- déclassant de la zone constructible des secteurs urbanisés ou à urbaniser n'ayant plus vocation à l'être, compte tenu d'une suffisance de surface pour les besoins futurs de la commune en terme de nouveaux logements, d'équipement et de services.

La mise en place d'objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire en :

- augmentant la production de logements collectifs, intermédiaires,
- diminuant de 30% la consommation foncière globale de la commune par rapport à la période 1999-2009,
- identifiant tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle et prendre en considération les possibilités de densification en zone urbaine (estimation d'un taux de densification de 50% à l'intérieur des zones déjà urbanisées, conformément aux objectifs du SCOT),
- réfléchissant à la mise en place d'outils comme la taxe foncière sur le foncier constructible non bâti.

L'extension prioritaire au niveau du bourg :

- le bourg se verra attribuer la majorité des futures habitations (densification et extension),
- les villages de Kergouët-Kerhillio et Loperhet se verront attribuer une légère extension tout en conservant les possibilités de densification,
- l'extension urbaine de l'agglomération d'Etel (Croix Izan-Pont Quenno) se verra conforter par une densification,
- la commune propose de permettre une densification limitée sans aucune extension des écarts d'urbanisation, non agricoles, d'au moins une 40aine 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.

### 4. LES ENJEUX POUR DEMAIN

La gestion économe de l'espace et la modération de consommation d'espace est une obligation légale, notamment avec l'application des lois « Grenelle ». Celles-ci visent à lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) communal doit donc fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs doivent être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Cette nouvelle exigence s'accompagne, à l'échelle du rapport de présentation, d'une obligation d'analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans cette optique de gestion économe de l'espace et de modération de la consommation foncière une méthode d'identification des espaces de réinvestissement urbain a été établie par la Communauté de Communes AQTA et le résultat a nécessité la validation de la disponibilité des espaces repérés et l'identification des espaces à préserver de la constructibilité par la commune : zones humides, coulées vertes à protéger, terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles (boisements ...), unités foncières sans accès ou morphologie du terrain inadaptée qui sont à exclure du potentiel de densification. Ce afin de permettre de sélectionner, selon des critères objectifs, les secteurs devant faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

Cette méthodologie a également permis de désigner et de distinguer les secteurs qui représentent des espaces de réinvestissement urbain ou des secteurs d'extension urbaine.

### **Méthodologie d'identification des espaces de réinvestissement urbain appliquée sur le territoire d'ERDEVEN**

#### **Quelques définitions préalables prises en compte dans la révision du PLU d'ERDEVEN :**

Enveloppe urbaine : parties physiquement urbanisées du bourg d'ERDEVEN, de ses extensions, des villages de Kergouët-Kerhillio et de Loperhet, de l'urbanisation de Croix Izan et secteur de densité significative de Keranroué.

Réinvestissement urbain : espace urbanisable à l'intérieur de ces enveloppes urbaines.

Extension urbaine : espace urbanisable à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Le tissu urbain d'ERDEVEN a été analysé et chaque espace mutable a été recensé et identifié selon les critères du tableau figurant ci-dessous. Par espace mutable est entendu un espace vierge de toute construction ou un espace ayant vocation à être rénové/restauré/réhabilité compte tenu de son état ou de sa vocation obsolète.

VOCATION DE LA ZONE	HABITAT	ACTIVITES	EQUIPEMENT	LOISIR
<b>DENSIFICATION SPONTANEE</b>	espace urbain ne permettant <b>pas d'accueillir au moins 3 logements</b>	espace urbain au sein duquel de nouveaux aménagements liés à l'activité de la zone peuvent ou non être mis en place, pour lesquels aucun projet n'est pour l'heure envisagé. Une parcelle libre localisée dans la continuité d'un espace à vocation d'équipement/d'activités/de loisir, mais ne présentant pas d'accès direct à la voirie, est considérée comme un secteur de densification spontanée.		
<b>DENT CREUSE</b>	espace urbain permettant d'accueillir <b>au moins 3 logements</b> avec accès direct sur la voie publique	espace urbain au sein duquel de nouveaux aménagements liés à l'activité de la zone sont prévus.		
<b>DISPONIBILITE D'ILOTS</b>	espace urbain relativement important <b>permettant d'accueillir au moins 10 logements</b> et/ou avec des renforcements à prévoir pour les accès ou les réseaux			

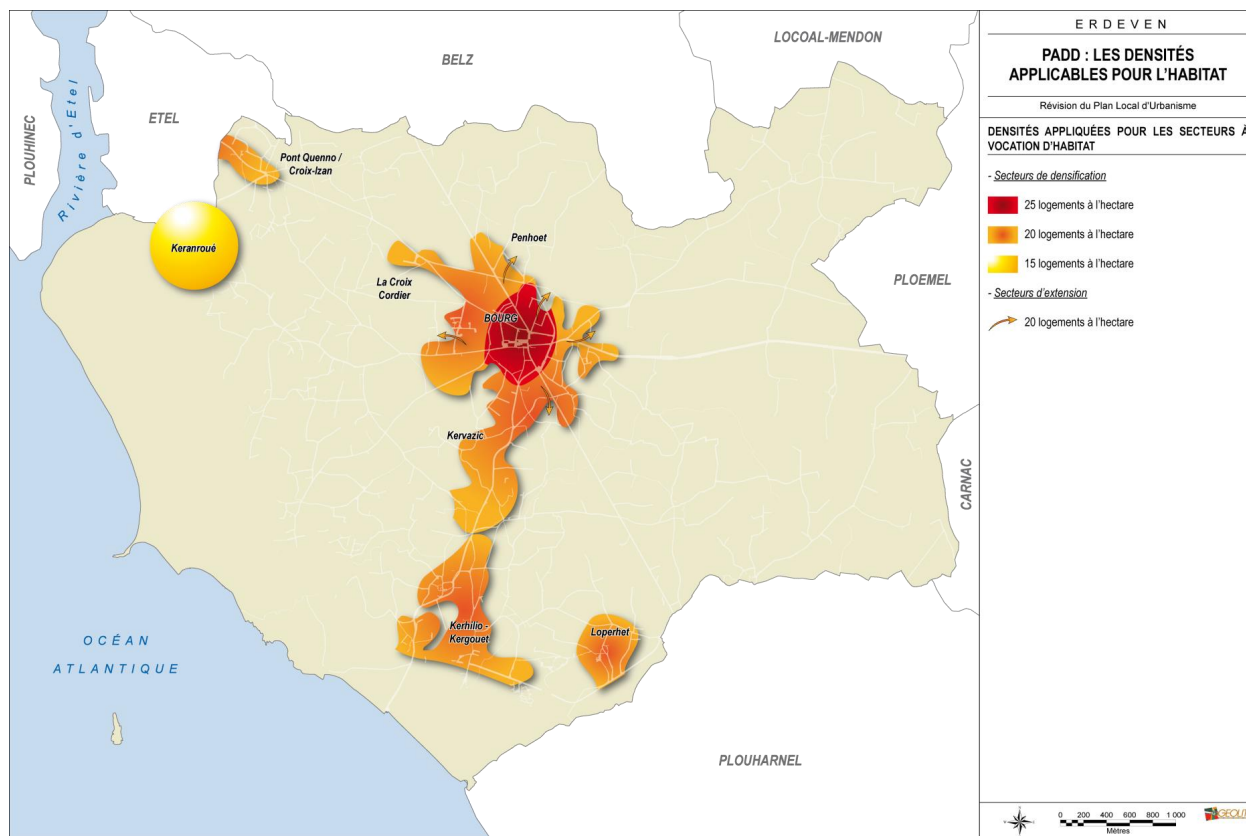
<b>RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine			
<b>EXTENSION</b>	secteur naturel ou agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine, destiné à être ouvert à l'urbanisation.	secteur naturel ou agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine, destiné à être ouvert à l'urbanisation		

Concernant les secteurs présents en zone d'habitat, la méthode d'identification des espaces vacants (dents creuses) a tenu compte des valeurs de densités fixées par le PADD. Dans ce dernier, la commune a en effet souhaité spatialiser les densités de constructions à vocation d'habitat en fonction de secteurs géographiques, historiques ou des enjeux de développement.

Ainsi, afin de renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centralité, les densités sont plus élevées que sur les villages et écarts, secteur à préserver d'une urbanisation trop importante.

Les valeurs de densités induisent les superficies des lots à construire. Ainsi, le tableau ci-dessous associe les valeurs des densités et la superficie d'un lot correspondant à cette densité :

Secteurs de densité	densités (logts/ha y compris les VRD)	Surface permettant l'accueil de 1 logt (m <sup>2</sup> )
Cœur de bourg	25	400
Périphérie aggro / Pont Quenno – Croix Izan / Kergouët / Loperhet	20	500
Autres secteurs (Keranroué)	15	667



Compte tenu des périmètres et des valeurs de densité, les secteurs vacants inscrits au sein de l'enveloppe urbaine en zone d'habitat ont été classés au sein des différentes catégories d'espaces de réinvestissement urbain.

Le repérage des espaces d'accueil s'est fait selon les superficies mises en évidence ci-dessus. Néanmoins, tous les espaces vacants inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement urbain n'ont pas été retenus comme secteur à urbaniser. En effet, pour qu'un espace soit retenu, il devait répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral :

- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins un logement.
- parcelle bâtie, sur laquelle se trouvent un ou plusieurs bâtiments, à condition :
  - qu'une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle,
  - que le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement,
  - que les logements nouveaux puissent avoir un accès à la voirie.
- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, mais appartenant au propriétaire d'une parcelle voisine avec construction qui l'utilise comme jardin à condition :
  - qu'une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle voisine appartenant au même propriétaire,
  - que le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement,

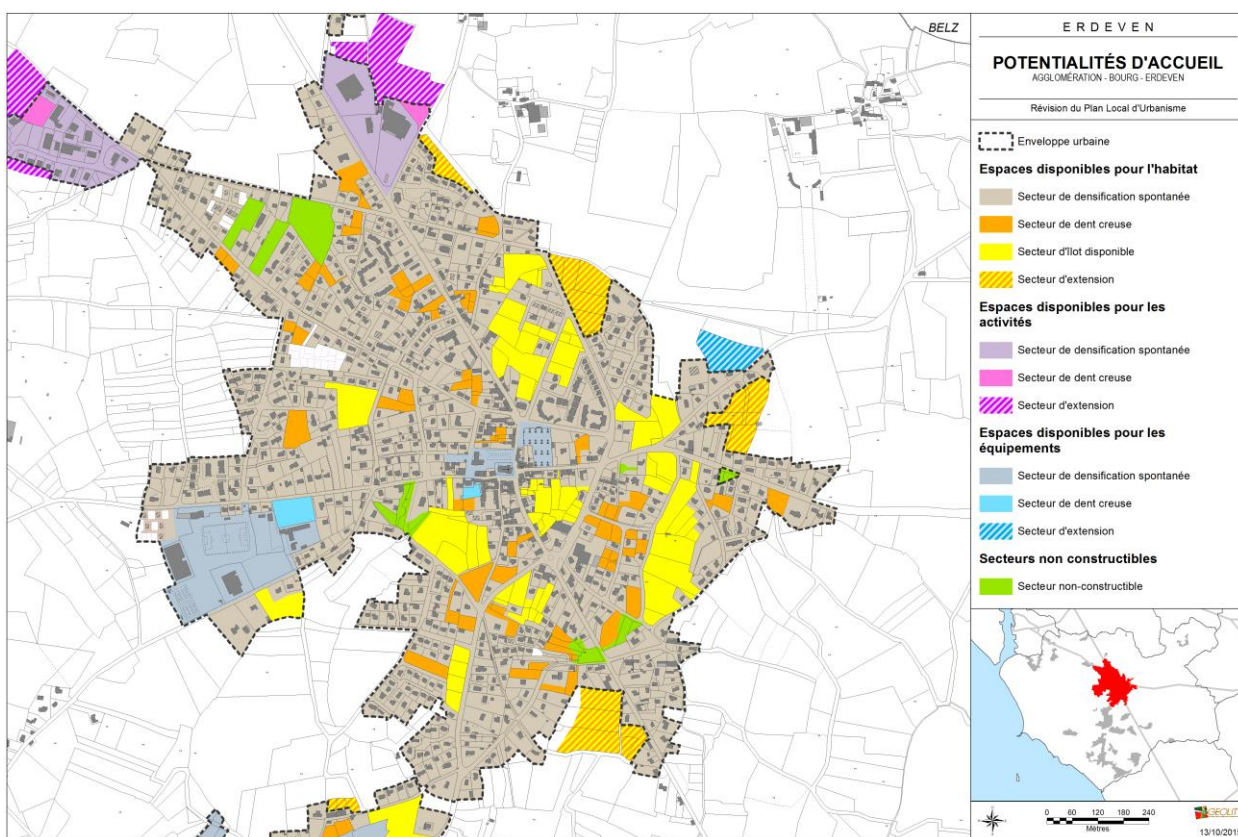


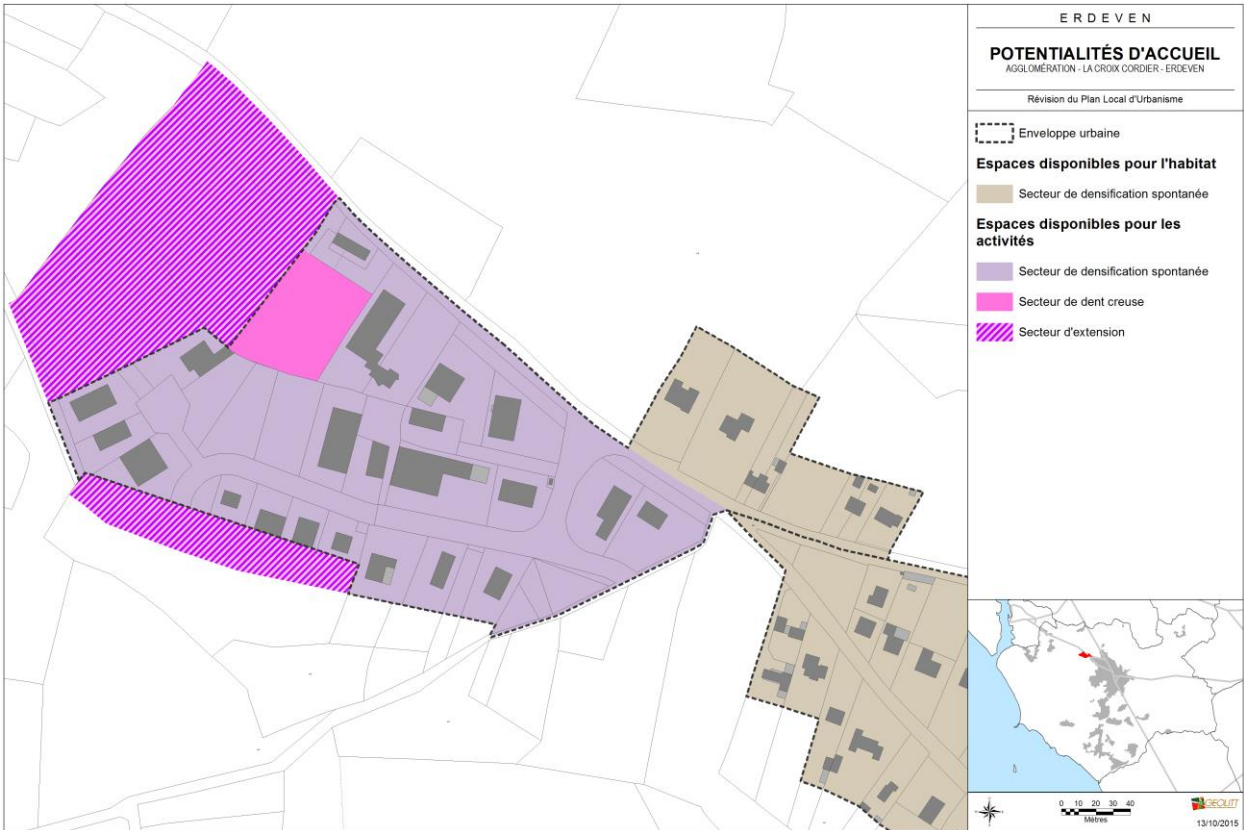
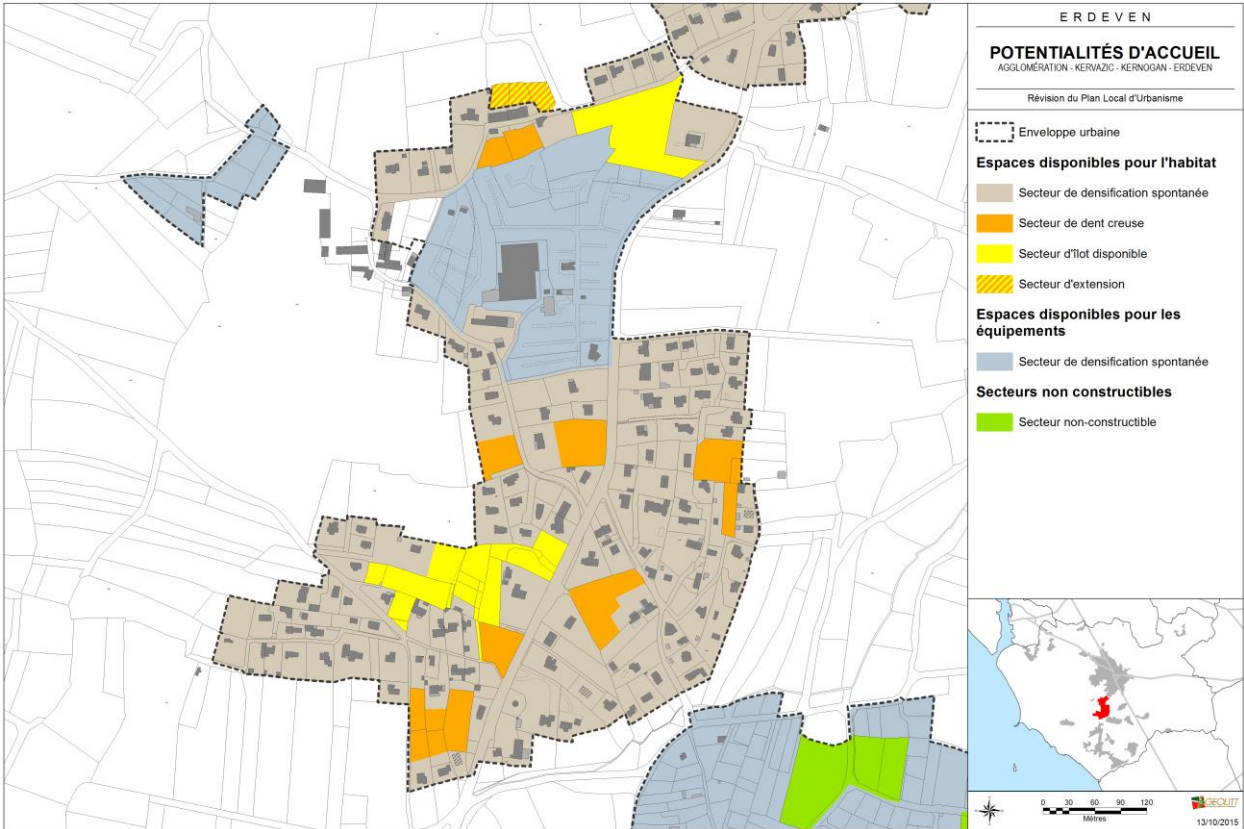
- les logements nouveaux aient accès à la voirie.
- l'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie.
- ne pas présenter de risques pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.
- avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins 1 logement (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères du tableau ci-dessus).

Selon cette méthodologie, une première carte de potentialité d'accueil a été réalisée sur l'ensemble de la commune, identifiant chaque espace mutable et renseignant selon la vocation (habitat, équipement, activités ou loisir) la potentialité d'accueil à savoir :

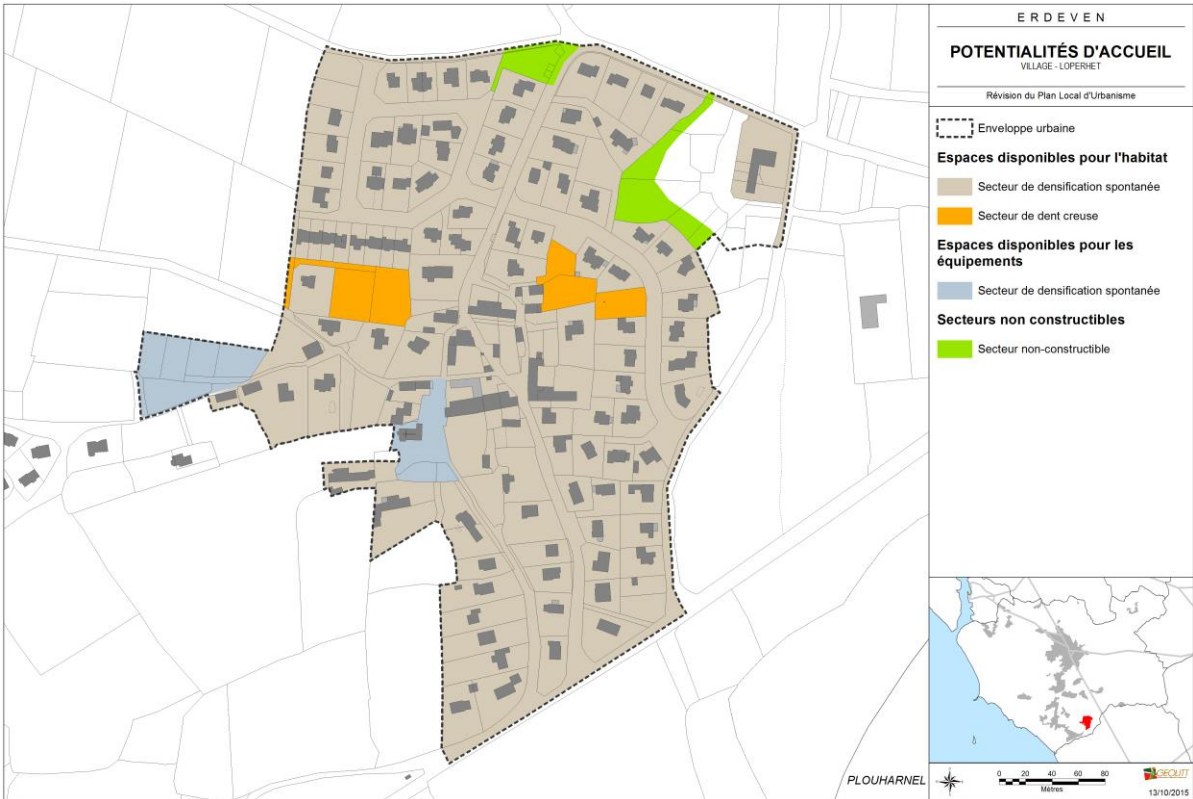
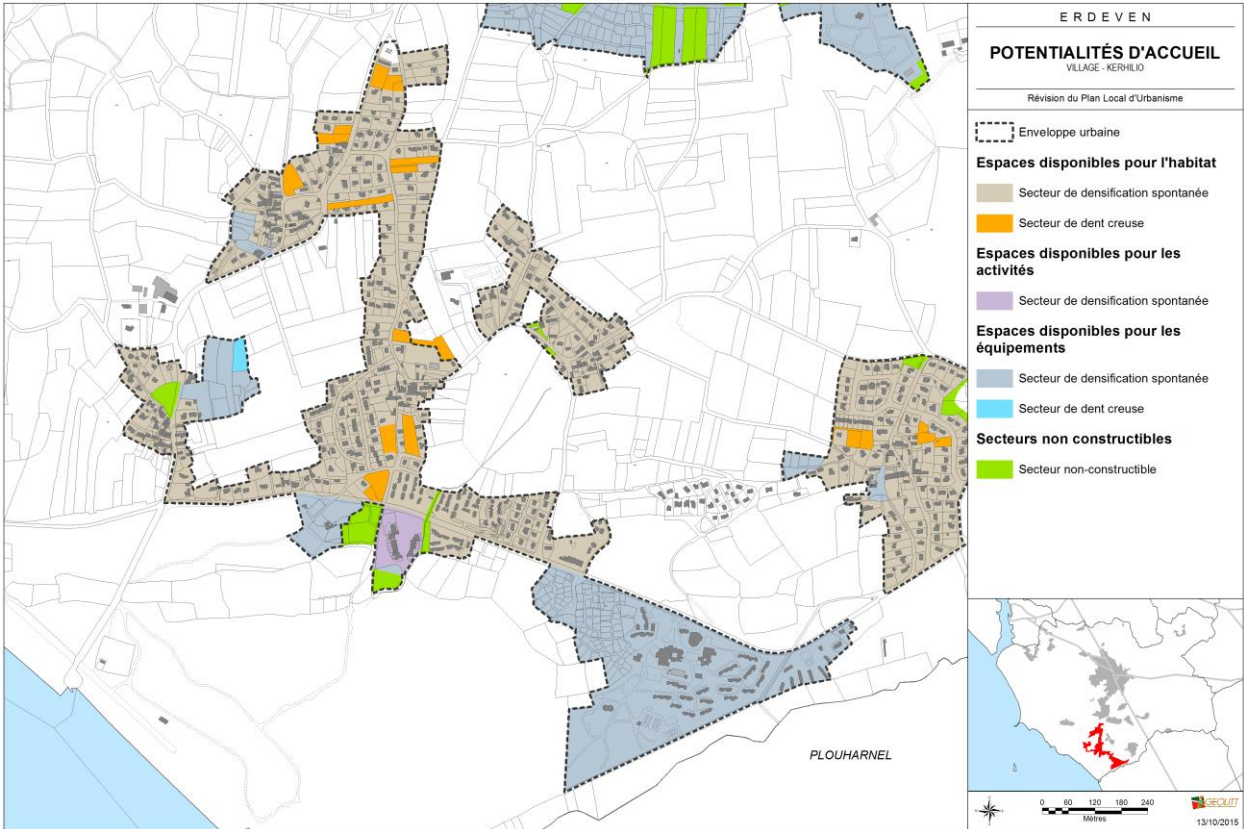
- densification spontanée,
- dent creuse,
- disponibilité d'îlots,
- rénovation urbaine,
- extension urbaine.

*Nb : Localisation sur la carte de secteurs non considérés comme du potentiel car en cours d'urbanisation ou non constructibles compte tenu des problèmes d'accessibilité, de configuration...*









Suite à cette identification, les secteurs se sont vus appliquer des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisé et à une insertion paysagère.

Les principes d'orientation d'aménagement sont plus ou moins nombreux suivant le nombre de logements potentiellement constructibles. Ainsi les potentialités repérées ont été classées suivant 3 niveaux de détail :

- Les zones de niveau 1 pouvant accueillir entre 1 et 3 logements : principes de densité,
- Les zones de niveau 2 pouvant accueillir entre 3 et 10 logements : principes de densité et d'accès,
- Les zones de niveau 3 pouvant accueillir plus de 10 logements : un ensemble de principes accompagné d'un schéma pour chaque secteur.

Par ailleurs, n'ont pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **les espaces non constructibles,**
- **les secteurs zonés en 2AU :** secteur à urbaniser à long terme, n'ayant pas actuellement d'accès aux différents réseaux (voirie, eaux...) et dont l'urbanisation ne correspond pas aux besoins actuels de la commune.

**Potentiel identifié au PLU arrêté à vocation d'habitat**

<b>HABITAT</b>	Densité moyenne	Surface moyenne en m <sup>2</sup> par logement	Nombre minimum de logement à réaliser validé	Taux de logements sociaux moyen	Nb logts sociaux validé	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en hectares	%
<b>Détail par type de disponibilité</b>								
Secteur de densification spontanée	20,0	501	131	0,87%	1	65 738	6,57	17%
Secteur de dent creuse	20,7	484	184	0,61%	1	88 931	8,89	23%
Secteur d'îlot disponible	23,3	430	119	30,24%	36	51 230	5,12	13%
<b>Sous-total : potentiel foncier en densification</b>	<b>21,1</b>	<b>474</b>	<b>434</b>	<b>8,82%</b>	<b>38</b>	<b>205 898</b>	<b>20,59</b>	<b>53%</b>
Secteur d'extension de capacité inférieure à 3 logements	19,6	511	26	0,00%	0	13 447	1,34	3%
Secteur d'extension	20,9	479	354	23,24%	82	169 564	16,96	44%
<b>Sous-total : potentiel foncier en extensions</b>	<b>20,8</b>	<b>482</b>	<b>380</b>	<b>21,63%</b>	<b>82</b>	<b>183 011</b>	<b>18,30</b>	<b>47%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20,9</b>	<b>478</b>	<b>814</b>	<b>14,80%</b>	<b>120</b>	<b>388 909</b>	<b>38,89</b>	<b>100%</b>

**Potentiel identifié au PLU arrêté à vocation d'équipements**

<b>EQUIPEMENTS</b>	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en hectares	%
<b>Détail par type de disponibilité</b>			
Secteur de densification spontanée	1 115	0,11	7%
Secteur de dent creuse	5 664	0,57	35%
<b>Sous-total</b>	<b>5 664</b>	<b>0,57</b>	<b>35%</b>
Secteur d'extension	9 469	0,95	58%
<b>TOTAL</b>	<b>15 134</b>	<b>1,62</b>	<b>100%</b>
<b>Détail par secteur</b>			
Agglomération - Bourg - La Croix Cordier - ERDEVEN	6 779	0,68	42%
Agglomération - Lann-Huën - Toul-er-Prieü	9 469	0,95	58%
<b>Total Agglomérations</b>	<b>16 249</b>	<b>1,62</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16 249</b>	<b>1,62</b>	<b>100%</b>



**Potentiel identifié au PLU arrêté à vocation d'activités**

<b>ACTIVITES</b>	Surface en m²	Surface en hectares	%
<b>Détail par type de disponibilité</b>			
Secteur d'extension	42 729	4,27	100%
<b>TOTAL</b>	<b>42 729</b>	<b>4,27</b>	<b>100%</b>
<b>Détail par secteur</b>			
Agglomération - Bourg - La Croix Cordier - ERDEVEN	39 341	3,93	92%
Agglomération - Kervazic - Kernogan - ERDEVEN	3 387	0,34	8%
<b>Total Agglomérations</b>	<b>42 729</b>	<b>4,27</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42 729</b>	<b>4,27</b>	<b>100%</b>

Force est de constater que la surface potentiellement constructible repérée est de 38,89 hectares. Or le PADD fixe un objectif de surface à réserver pour l'habitat d'ici une 12<sup>aine</sup> d'années de 37 hectares.

Il est donc important de rappeler la méthode d'identification du potentiel de la Communauté de Communes d'AQTA et les enjeux.

En effet, l'objectif de cette étude foncière est de **connaître le gisement foncier et immobilier dans le tissu urbain existant pour permettre sa mobilisation** (à plus ou moins long terme) **et limiter la consommation d'espaces périphériques**.

Le travail de détermination des potentialités s'est donc déroulé en plusieurs étapes :

- tout d'abord, un balayage exhaustif du territoire selon des règles déterminées, les plus objectives et opérationnelles possibles pour sortir des débats idéologiques ou de l'arbitraire en matière de densification (objectif d'égalité de traitement), ce qui a conduit à repérer un potentiel dont on fait mention dans les résultats ci-dessus ;
- puis une analyse de la facilité à remettre le foncier sur le marché (= dureté foncière).

Ce dernier point est important et explique la différence observée entre le potentiel repéré (conduisant à une surface potentiellement constructible) et la surface à réserver pour l'urbanisation en vue de répondre aux objectifs d'accueil des nouveaux habitants pour les années à venir exprimés dans le PADD.

Il s'agit ici d'apprécier le niveau de « dureté foncière » = facilité à mobiliser le foncier.

L'analyse est faite sur la base de critères objectifs, permettant de traiter tous les secteurs de la même façon.

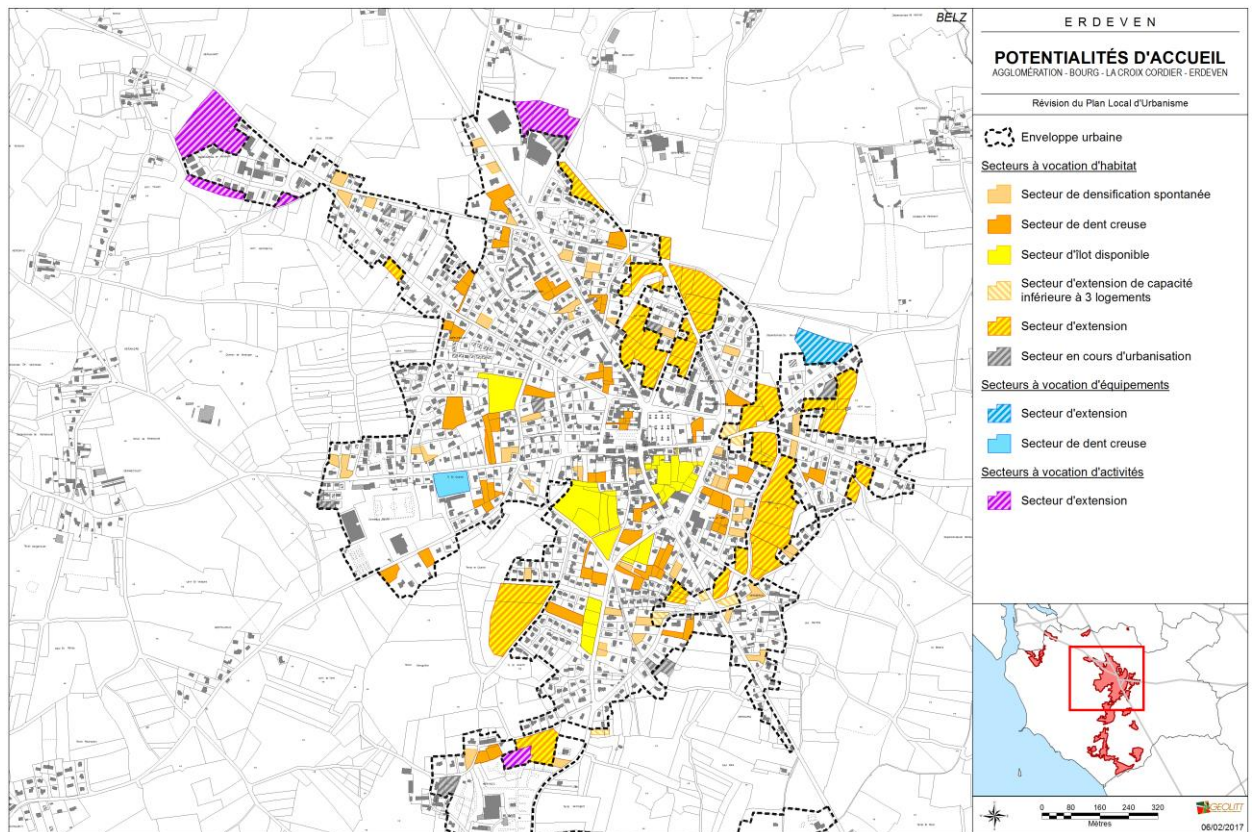
**Critères analysés :** Caractéristiques des parcelles (nombre, organisation, présence de bâti, accès à la voirie...) et statut de propriété (nombre de propriétaires, présence d'indivisions...).

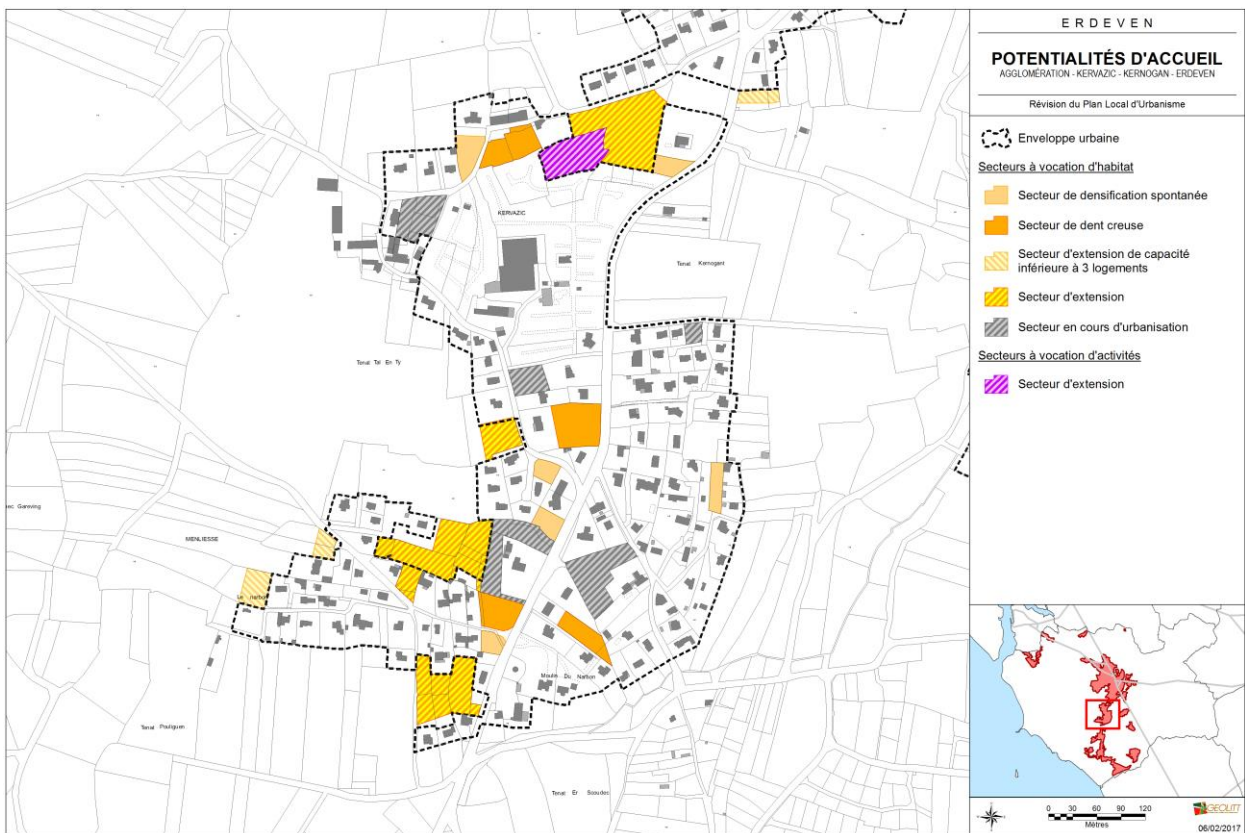
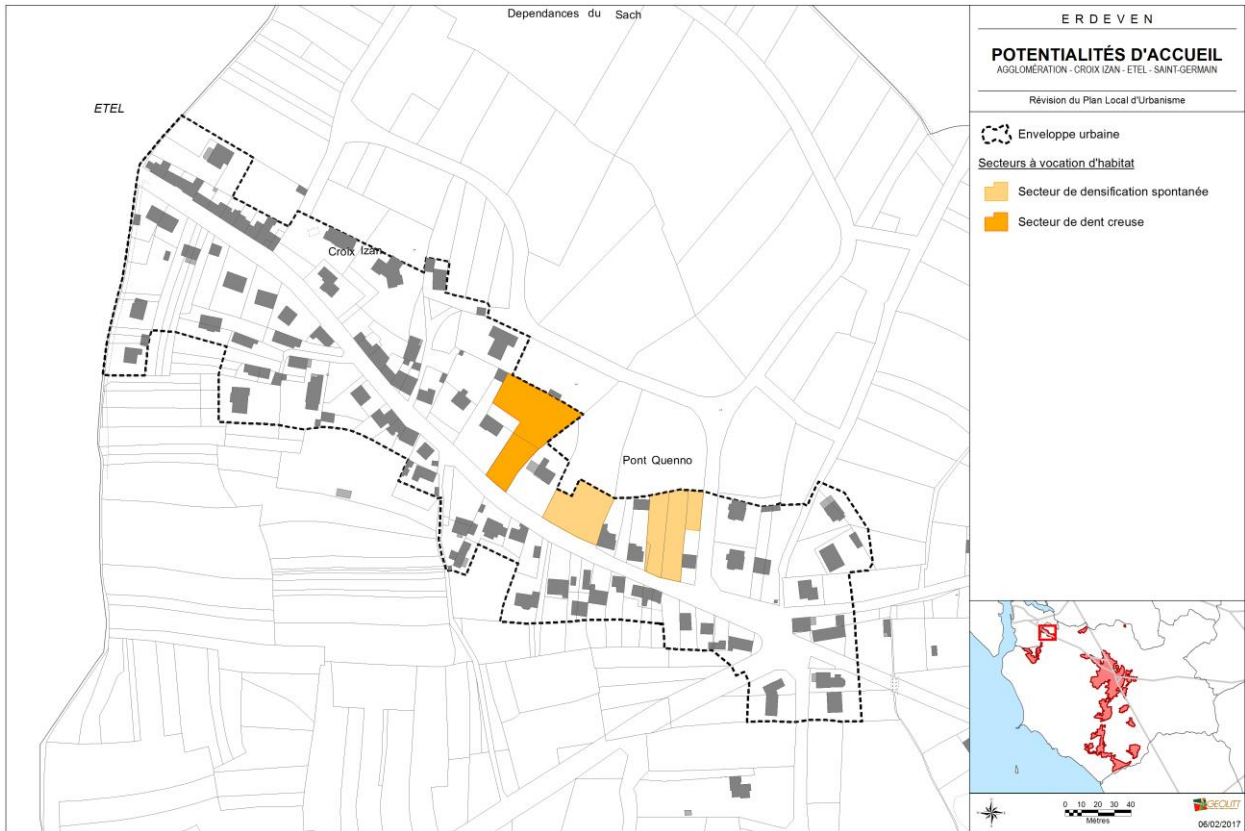
Suivant la présence de plusieurs critères contraignants, le secteur sera classé selon l'une des trois catégories suivantes :

- dureté faible,
- dureté moyenne,
- dureté forte.

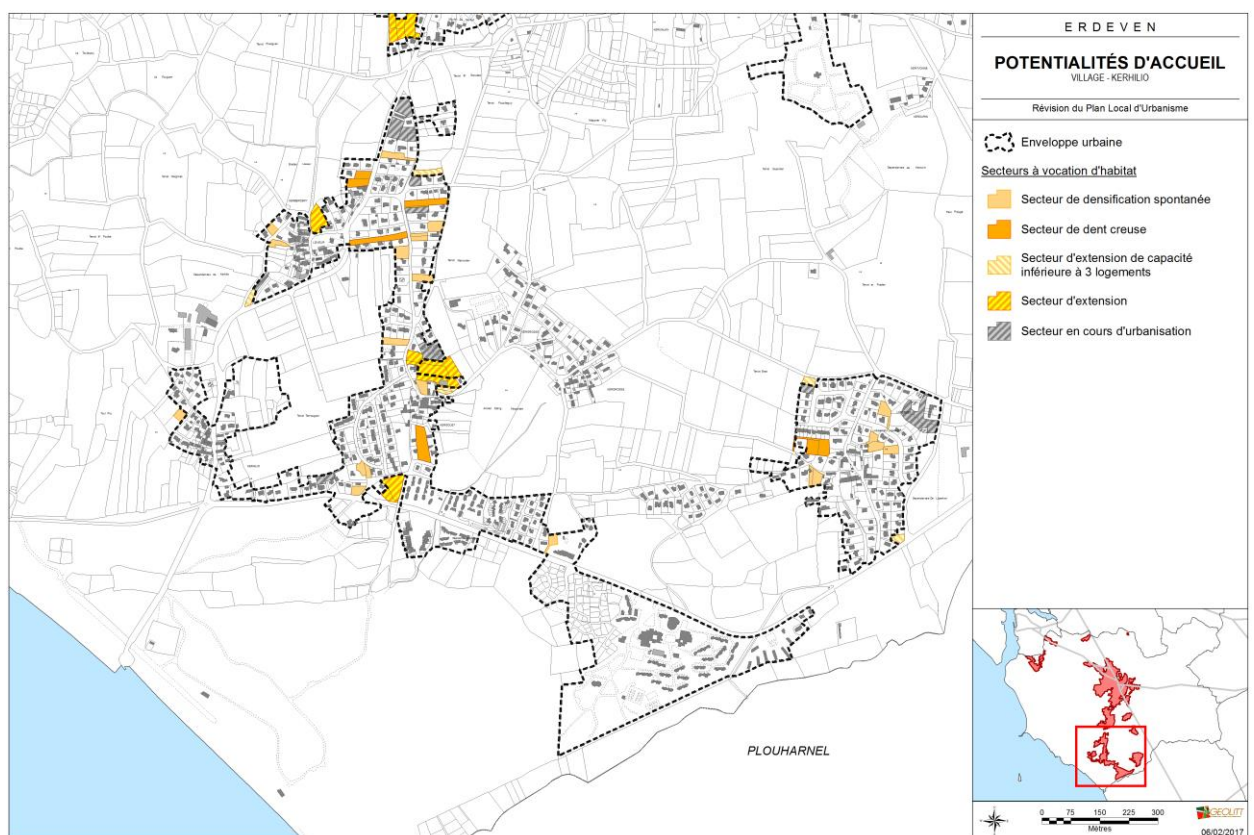
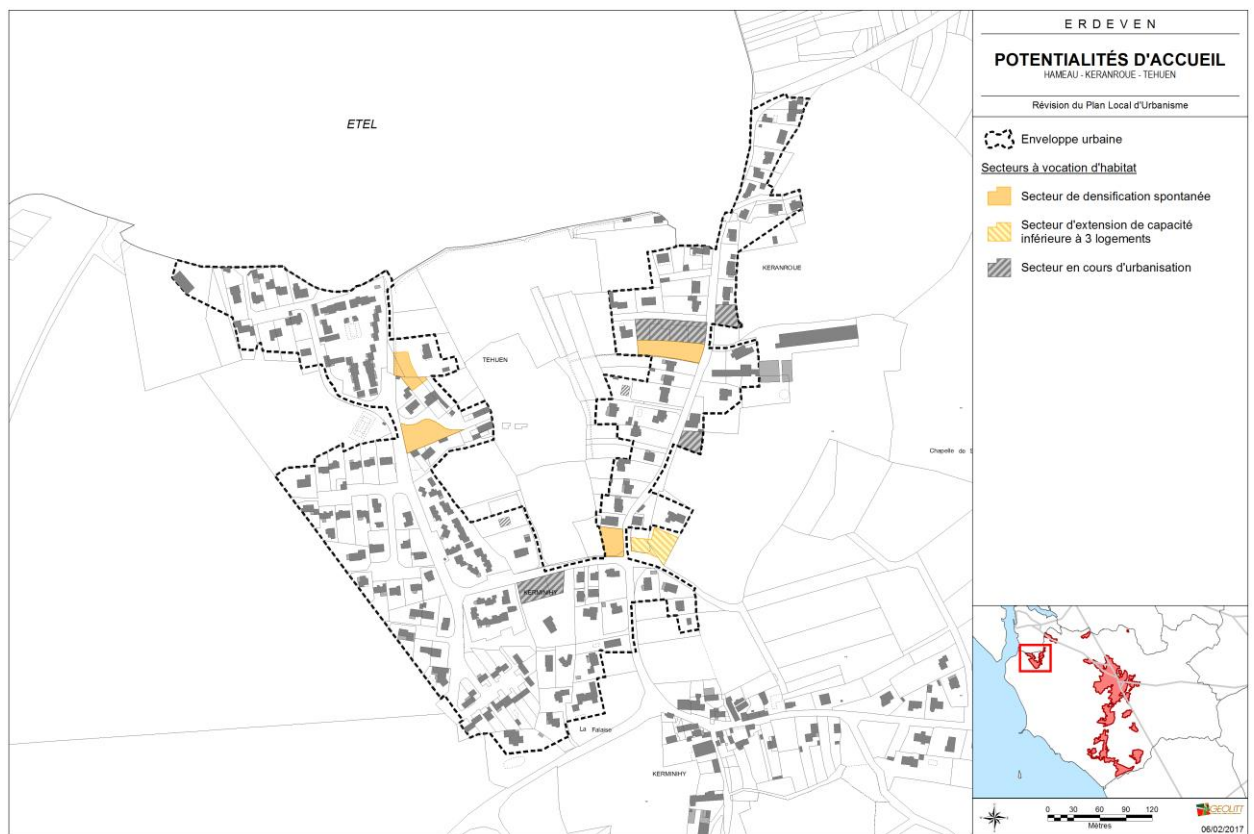
L'analyse aboutit à la détermination du potentiel foncier mobilisable dans l'échéance du PLU. En effet, la Communauté de Communes nous dit de ne compter comme potentiel effectif que les secteurs mobilisables à court terme (dureté faible) et la moitié des secteurs mobilisables à moyen terme (dureté moyenne). Les autres potentiels étant considérés comme difficilement mobilisables à l'échéance du PLU.

Ces secteurs de dureté forte et pour partie moyenne viennent donc en déduction des surfaces repérées qui seront réellement mobilisables à court et moyen terme et qui permettront de répondre à l'objectif de réserver pour l'habitat 37 hectares sur la durée du PLU.











## 5. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le SCOT fixe les surfaces maximum destinées aux besoins résidentiels et économiques jusqu'en 2030 sur le territoire du SCOT. A ce titre les besoins fonciers en extension destinés à la réalisation des objectifs de production de logements et au soutien à la création de nouveaux emplois sont évalués à l'échelle du SCOT à 575 ha jusqu'en 2030 :

- 455 ha sont destinés aux besoins résidentiels,
- et 120 ha aux besoins économiques.

Par ailleurs, en vue de répondre aux objectifs du SCOT et d'une optimisation du foncier, la commune affiche dans son PADD une réduction d'au moins 30% de sa consommation foncière par rapport aux dernières années.

Comme précisé précédemment, **de 1999 à 2009, plus de 68 hectares (toutes vocations confondues) ont été urbanisés ou artificialisés.**

Cette consommation est essentiellement **liée au développement résidentiel (habitat), avec environ 57 hectares** consommés en une dizaine d'années. Sur cette période allant de 1999 à 2009, plus de 900 logements ont été créés.

Ainsi, l'objectif de réduction de la consommation foncière de 30% induit une consommation maximum de 57 hectares, toute vocation confondue à l'échelle de 12 ans. Pour répondre aux besoins en logement à l'échelle du PLU il est prévu de réserver pour l'habitat 37 hectares. De plus, le potentiel identifié au PLU correspond à 4,3 hectares en matière d'activité et 1,6 hectares en matière d'équipements **soit une consommation toutes vocations confondues estimée à l'échelle de 12 ans de 43 hectares.** Cela équivaut à une réduction de près de 47% de la consommation foncière par rapport à la période précédente.

## **PARTIE 4 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU**

## 1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal.

### 1.1. PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, ET QUANTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A 12 ANS

Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, mais elles **permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir** pour couvrir les besoins sur une douzaine d'années.

Il est à noter que :

- les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics ;
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple) ;
- enfin, afin d'éviter toute spéculation, il est important d'avoir une offre de terrains supérieure à la demande.

Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

#### Hypothèses de bases :

- en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 500 m<sup>2</sup> (y compris les 20% à réserver aux Voies et réseaux Divers), la densité est d'environ 20 logements/ Ha. ;
- population au 1er janvier 2015 estimée à 3 790 habitants,
- part des logements vacants stabilisé ou en légère augmentation à 5% du parc de logements totaux ;
- part des résidences secondaires jugée en baisse à 48%, contre 47% en 2015 ;
- desserrement de la population jugé en baisse (peu de jeunes couples) passant de 2,3 personnes/logement en 2015 à 2,1 personnes par foyer pour les 12 ans à venir.

Trois scénarios ont ainsi été proposés à la commune :

- baisse du taux de croissance démographique par rapport à la période 2006-2011 (2,1% de croissance annuelle moyenne) avec un taux estimé à 1,8%,
- baisse du taux de croissance plus modéré avec un taux estimé à 1,3%,
- forte baisse du taux de croissance avec un taux estimé à 1%.

C'est l'hypothèse intermédiaire avec un **taux d'évolution démographique évalué à 1,3%** par an sur 12 ans qui a été retenue :

- **construction de 740 nouveaux logements** soit 62 constructions neuves par an en moyenne,
- **4 425 habitants dans 12 ans** soit 635 habitants de plus,
- **37 ha de surface à offrir pour la construction de nouveaux logements entre 2015 et 2027** dont 50% au minimum en réinvestissement urbain.

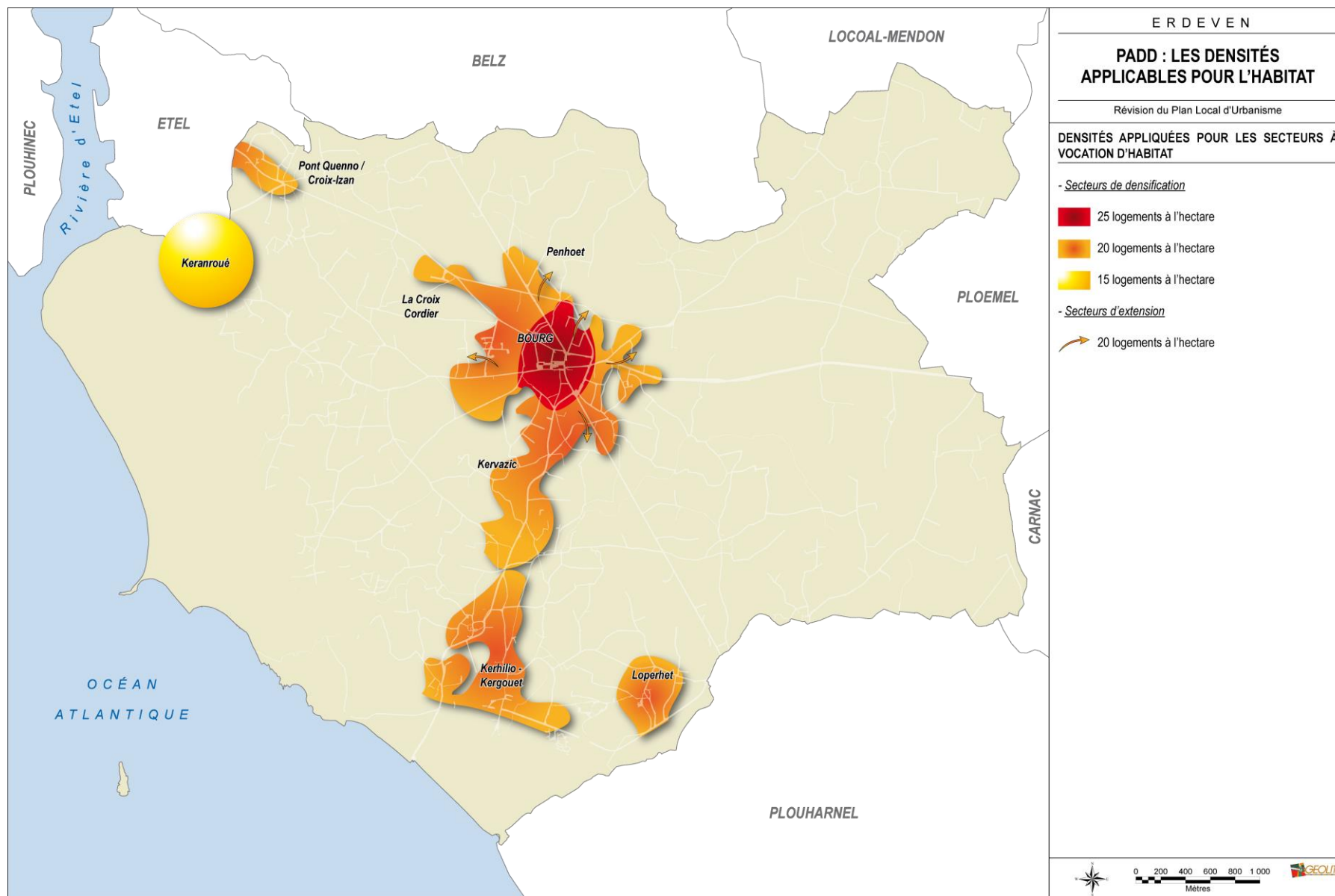
DONNEES 2015			
Population 1 <sup>er</sup> janvier 2015*	3 790		*estimation
Taux d'occupation 1 <sup>er</sup> janvier 2015	2,3		
Nombre de résidences principales (RP) 1 <sup>er</sup> janvier 2015	1 683	47%	
Nombre de résidences secondaires + logements vacants 1 <sup>er</sup> janvier 2015	1924	53%	
Total logements 1 <sup>er</sup> janvier 2015	3 607	100%	
HYPOTHESES			
Population 1 <sup>er</sup> janvier 2027	4 425		
Taux d'occupation 1 <sup>er</sup> janvier 2027*	2,1		
Nombre de résidences principales (RP) 1 <sup>er</sup> janvier 2027	2 108	48%	
Nombre de résidences secondaires + logements vacants 1 <sup>er</sup> janvier 2027	2239	52%	
Total logements 1 <sup>er</sup> janvier 2027	4 347	100%	
Taux d'évolution en % par an 2015-2027	1,30		
Variation brute de population* 2015-2027	635		
Total logements construits 2015-2027	740		
	2015-2027	par an	
Var RS et LV*	315	26,3	
Desserrement*	122	10,2	
POINT MORT*	437	36,4	nombre de logements construits pour maintenir la population
EFFET DEMO*	303	25,2	nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants
PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS			
Production annuelle de logements	61,6		
SURFACE A PREVOIR POUR REPOUDRE AU BESOIN EN LOGEMENTS			
Total logements à construire 2015-2027	740		
Densité nette moyenne : 20 logts / ha	500 m <sup>2</sup> /logts		Densité mini SCOT
Surface totale nette à prévoir	37,0 ha		
Dont au minimum en réinvestissement urbain	18,5 ha		50% (SCOT)
Dont au maximum en extension urbaine	18,5 ha		



## 1.2. DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

### ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOGEMENTS ET D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<b>LE CHOIX D'UNE CROISSANCE SOUTENUE MAIS MAITRISEE DE LA POPULATION</b>	<p>L'objectif de la municipalité est de permettre de continuer à accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux ménages, en adéquation avec la capacité d'accueil de la commune. ERDEVEN a donc fait le choix d'assurer un rythme d'accroissement de la population soutenu mais modéré par rapport aux dernières années.</p> <p>Pour cela, la gain de population estimé à 12 ans serait ainsi d'environ 635 habitants, soit un taux de croissance annuelle de +1,3%.</p> <p>Pouvoir atteindre une population de 4 425 habitants à l'horizon 2027, c'est produire 740 logements entre 2015 et 2027 (soit une soixantaine en moyenne par an).</p> <p>Il s'agit de maîtriser le développement de l'urbanisation, en optant pour un développement urbain progressif et en réalisant des orientations d'aménagement.</p>
<b>L'AFFIRMATION DE LA PLACE PREPONDERANTE DE L'AGGLOMERATION D'ERDEVEN COMME POLE D'URBANISATION PRINCIPAL DE LA COMMUNE</b>	<p>La commune a choisi de densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire dans le respect de la loi Littoral.</p>
<b>LA HIERARCHISATION DES DENSITES DE CONSTRUCTION</b>	<p>L'objectif est de créer un véritable cœur de bourg et d'y produire plus de logements. Dans cet objectif et celui de limiter l'étalement urbain la commune souhaite appliquer des densités plus importantes dans le cœur de bourg que dans les extensions et autres secteurs d'urbanisation.</p>
<b>LA PRISE EN COMPTE DE LA MIXITE SOCIALE</b>	<p>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.</p>
<b>LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE DES FORMES URBAINE</b>	<p>L'objectif est de faire cohabiter différentes formes d'habitat : logements collectifs, individuels, logements sociaux ou en accession à la propriété, opérations groupées ou individuelles, de taille, de forme et de superficie diverses, combinées au sein d'une même opération. Il s'agit également de faire respecter plus facilement les densités minimales.</p>



## ORIENTATIONS EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

*Le développement doit ainsi préserver l'identité d'ERDEVEN, son caractère littoral et ses espaces naturels. Ils doivent également permettre de limiter les coûts d'investissement en voirie et réseaux divers.*

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
UNE GESTION ECONOME DE L'ESPACE	<p>En vue de répondre à l'objectif de gestion économe de l'espace, il est envisagé une réduction significative de la taille moyenne des parcelles dans un objectif de gestion économe de l'espace. La <b>superficie moyenne de terrains constructibles s'établit donc à 500 m<sup>2</sup> brut</b> (y compris les 20% réservés aux voies et réseaux divers, soit des lots d'environ 400 m<sup>2</sup> net en moyenne).</p> <p>Par conséquent, la <b>construction de 62 logements/an nécessite de réserver environ 37 ha pour les besoins en habitat.</b></p>
LA MISE EN PLACE D'OBJECTIFS DE DIMINUTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET D'URBANISATION LINEAIRE	<p>La commune d'ERDEVEN souhaite mettre en place différentes actions visant à réduire la consommation foncière de 30% par rapport à la période précédente. Notamment en permettant la production de logements intermédiaires, groupés et en identifiant tous les secteurs de rénovation urbaine et de densification. Le SCOT du Pays d'Auray affiche un <b>objectif de production minimal de 50% de logements neufs en réinvestissement urbain.</b> La commune d'ERDEVEN va poursuivre sa politique foncière en proposant d'instaurer la taxe sur le foncier non bâti constructible et en se donnant les moyens de se constituer des réserves foncières.</p>

**ORIENTATIONS EN MATIERE D'EVOLUTION DES ECARTS D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT**

*Conformément à la loi Littoral et au SCOT, la commune présente une agglomération principale, une extension urbaine (quartier de Pont-Quenno/ Croix izan) et 2 villages.*

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<b>UN DEVELOPPEMENT CONTENU DES 2 VILLAGES ET DU QUARTIER DE PONT- QUENNO/ CROIX IZAN</b>	<p>Comme affiché dans les objectifs cités précédemment, la commune souhaite essentiellement développer l'urbanisation au niveau de l'agglomération d'ERDEVEN, à la fois pour permettre de maintenir et développer ses commerces et services de proximité et gagner des habitants permanents.</p> <p>La commune n'a donc pas voulu développer de façon notable les 2 villages, proches du littoral, qui sont plus propices au développement des résidences secondaires, ni le quartier de Pont-Quenno/ Croix Izan.</p>
<b>UNE DENSIFICATION LIMITEE DE KERANROUE</b>	<p>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>aine</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.</p>
<b>UNE EVOLUTION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<p>Il existe des constructions dans l'espace rural et la commune souhaite permettre leur évolution en acceptant les <b>extensions des habitations existantes</b> ainsi que la <b>construction d'annexes</b> avec des règles précises.</p> <p>La commune souhaite aussi laisser la possibilité de réaliser des <b>changements de destination sur des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural</b> qui seront identifiées au règlement graphique du PLU.</p>

**ORIENTATIONS EN MATIERE DE PATRIMOINE BATI, DE QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE PAYSAGE**

<b>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</b>	<b>POURQUOI CE CHOIX ?</b>
<p><b>L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DES EQUIPEMENTS</b></p> <p><b>LA PRISE EN COMPTE DES ENTREES DE VILLE</b></p> <p><b>LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI</b></p> <p><b>LA PRISE EN COMPTE DU GRAND PAYSAGE</b></p>	<p>La commune souhaite conforter et développer les secteurs existants dédiés aux activités scolaires, sportives, culturelles et touristiques en les étoffant d'une offre supplémentaire (équipements sportifs, mini-crèche, garderie...).</p> <p>Plusieurs réflexions sont en cours pour améliorer le cadre de vie des habitants et le niveau d'équipements d'intérêt collectif notamment au bourg ( espace public cœur de bourg, évolution des équipements autour du complexe sportif du Grand Large au bourg, amélioration de l'accueil pour la petite enfance, les associations et les personnes âgées, développement des activités à proximité des équipements existants du secteur de Kerhillio, création d'un nouveau cimetière au niveau de la rue de Keravéon, réflexion sur la mise en place de jardins partagés...).</p> <p>L'amélioration de la prise en compte de l'aspect paysager est à mettre en relation avec la sécurité routière. Il s'agit de réaménager les accès afin de répondre aux exigences de sécurité et d'embellissement contribuant à améliorer le cadre de vie.</p> <p>ERDEVEN possède en effet un patrimoine bâti de grande richesse et très diversifié. La commune possède également un 'petit' patrimoine religieux ou bâti qui lui, n'est pas protégé et mériterait parfois une meilleure mise en valeur.</p> <p>Ainsi la réhabilitation/entretien de ce patrimoine (calvaire, chapelles et croix) ou rural (manoir, châteaux, fontaines, lavoirs...) est encouragée. Ce petit patrimoine sera protégé dans le cadre de l'identification au titre de la loi Paysage.</p> <p>Ces éléments identifiés sur le règlement graphique du PLU relèveront du permis de démolir ou de la déclaration préalable et nécessiteront une autorisation du maire avant toute destruction.</p> <p>La commune va protéger un certain nombre de cônes de vue pour le bénéfice de tous.</p>

**ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES**

<b>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</b>	<b>POURQUOI CE CHOIX ?</b>
<b>LES ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE SERVICES</b>	<p>Comme la commune est traversée par 2 axes routiers qui correspondent à la RD 105 et RD 781, elle a bénéficié d'un développement de ces activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.</p> <p>La zone d'activités de La Croix Cordier, en sortie nord-ouest de l'agglomération d'ERDEVEN, et la zone d'activités de Penhouët, en sortie nord-ouest de l'agglomération d'ERDEVEN.</p> <p>La commune souhaite permettre une extension modérée de ces 2 zones d'activités existantes.</p>
<b>LES ACTIVITES COMMERCIALES</b>	<p>Afin de favoriser le maintien et le renforcement de la centralité commerciale, conformément au SCoT du Pays d'Auray, la commune a choisi de définir un pôle de centralité et de diversité commerciale au niveau du cœur de l'agglomération d'ERDEVEN et des 2 villages de Kergouet et Kerhillio. Dans la même optique, un linéaire de protection appliqué au niveau de l'hyper centre bourg est mis en place afin de préserver les cellules commerciales existantes. La mise en place de ces périmètres affiche la volonté de la commune de maintenir et renforcer le commerce de détail et de proximité.</p> <p>En vue d'accompagner le développement urbain, la commune souhaite renforcer la vocation commerciale de la zone de Penhouët.</p> <p>Compte tenu du développement du village de Kergouët avec des hébergements touristiques, la commune a souhaité pérenniser la Zone Commerciale de Kerhillio.</p>
<b>UNE EXTENSION LIMITEE DES BATIMENTS D'ACTIVITES (NON AGRICOLLES) EXISTANTS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<p>La commune possède plusieurs sites d'activités disséminés en zone rurale.</p> <p>Afin de permettre une évolution des bâtiments à usage d'activités (hors agriculture) sans que les entreprises soient obligées de se délocaliser en zones d'activités, la commune souhaite accompagner la poursuite de ces activités en permettant des extensions des bâtiments existants tout en respectant la législation en vigueur.</p>



**ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGRICOLES ET LIEES A LA MER**

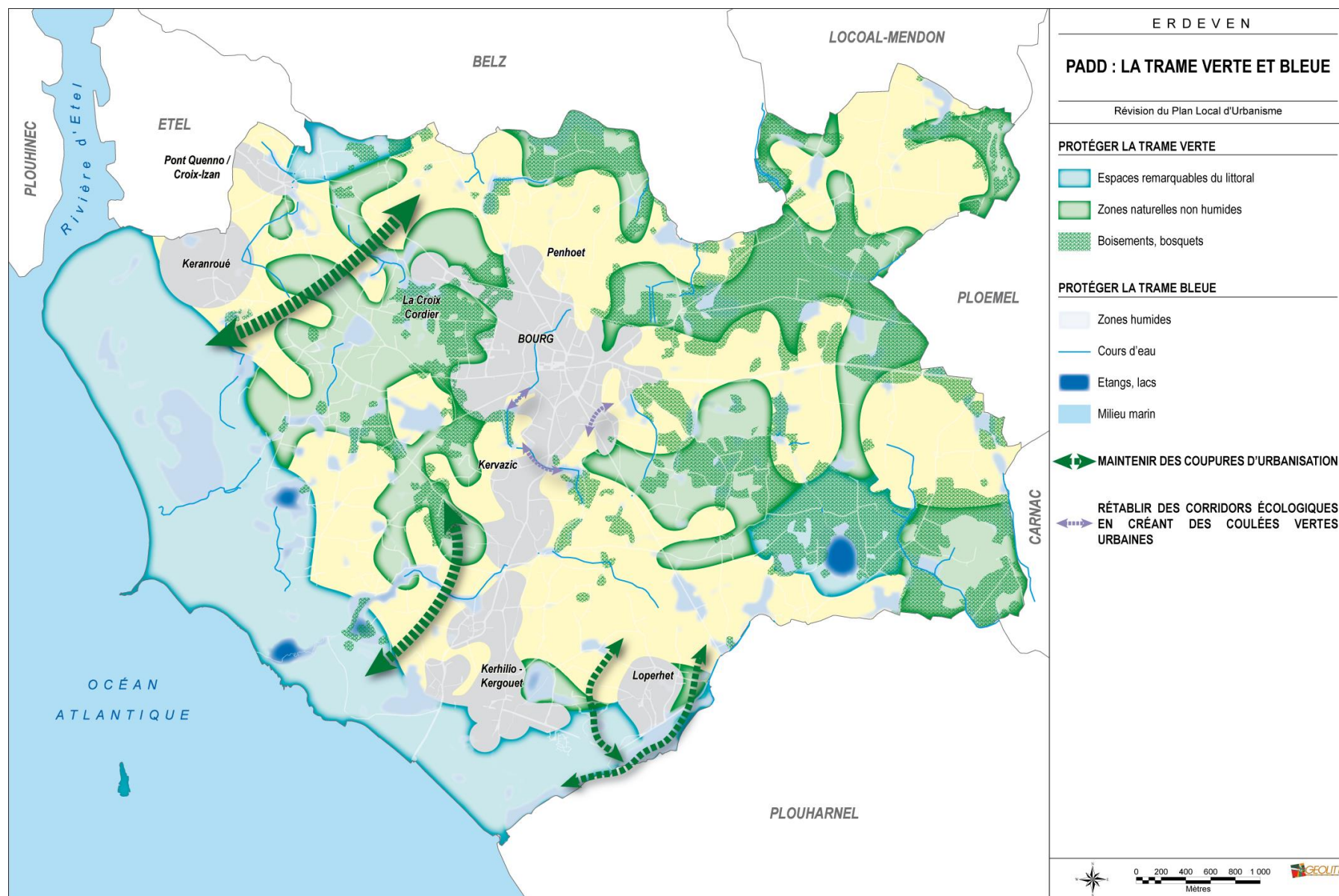
<b>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</b>	<b>POURQUOI CE CHOIX ?</b>
<b>LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE</b>	Afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations et de permettre leur préservation, les terrains à ouvrir à l'urbanisation seront choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole. On peut ajouter la mise en place d'un zonage agricole sur les terres exploitées et sur les bâtiments d'exploitation.
<b>LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES LIEES AUX CULTURES MARINES</b>	La commune d'ERDEVEN ne possède pas de site de cultures marines à terre ou en mer mais elle fait partie d'un vaste ensemble que constitue la Ria d'Etel où de nombreux sites existent.

**ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS**

<b>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</b>	<b>POURQUOI CE CHOIX ?</b>
<b>LES ACTIVITES LIEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER DE PLEIN AIR</b>	Une des caractéristiques de la commune d'ERDEVEN est sa forte attractivité touristique liée à la présence de la mer et des activités de loisirs liées à la mer. La commune souhaite accompagner les projets privés ou publics de développement touristique autour des campings et des parcs résidentiels de loisirs dans le respect des contraintes liées à la loi Littoral. Il s'agit de pérenniser les sites isolés en les identifiant sans permettre d'extension conformément à la loi Littoral.
<b>LES ACTIVITES LIEES AUX MEGALITHES, AU TOURISME VERT ET AU PATRIMOINE</b>	Une autre caractéristique de la commune est de posséder de très nombreux sites mégalithiques et du bâti d'intérêt architectural ou patrimonial. La commune souhaite donc mettre en avant les caractéristiques architecturales et paysagères et inciter à la découverte de son territoire.

**ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS**

<b>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</b>	<b>POURQUOI CE CHOIX ?</b>
<b>LA PRISE EN COMPTE DU CARACTERE LITTORAL DE LA COMMUNE</b>	<p>Le caractère naturel de la façade littorale sera préservé et les espaces remarquables littoraux feront l'objet d'un zonage protecteur.</p> <p>Des coupures d'urbanisation sont identifiées et les boisements les plus significatifs classés en Espaces Boisés Classés.</p>
<b>LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL</b>	<p>ERDEVEN bénéficie de nombreuses protections environnementales. Afin de préserver et de mettre en valeur le patrimoine naturel dont dispose ERDEVEN de nombreuses zones seront classées en zones naturelles.</p> <p>Les boisements, haies ou talus boisés qui participent au paysage communal seront identifiés au règlement graphique du PLU afin d'éviter toute destruction systématique sans autorisation préalable.</p>
<b>LA PROTECTION DES VALLONS, DES ZONES HUMIDES, DE LA RESSOURCE EN EAU ET DU RISQUE D'INONDATION</b>	<p>Les vallons et leurs zones humides représentent un habitat très riche pour de nombreuses espèces, mais jouent également un rôle important dans la régulation des crues. C'est pour cela qu'un zonage 'naturel' cohérent, va être mis en place afin d'interdire les constructions, affouillements, exhaussements dans ces zones. Ainsi, les vallons, les cours d'eau et les zones humides seront protégés.</p> <p>En vue de diminuer les risques de pollution de la ressource en eau, les nouvelles constructions seront toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif ou sur des secteurs aptes à l'assainissement autonome. La commune a également réalisé une étude de zonage d'assainissement et un schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales.</p> <p>Le risque d'inondation par submersion marine sera pris en compte même s'il n'a que très peu d'enjeux sur l'habitat à ERDEVEN.</p>
<b>LA MISE EN PLACE D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE ET DE CONTINUITES ECOLOGIQUES</b>	<p>La commune souhaite identifier la trame verte et bleue ( les cours d'eau, plans d'eau, zones humides, les vallées, zones boisées et bocage et les corridors biologiques). L'objectif est à terme de structurer, mettre en relation et valoriser ces espaces dans l'optique de conjuguer leurs fonctions écologique, paysagère et sociale (espaces de loisirs).</p>

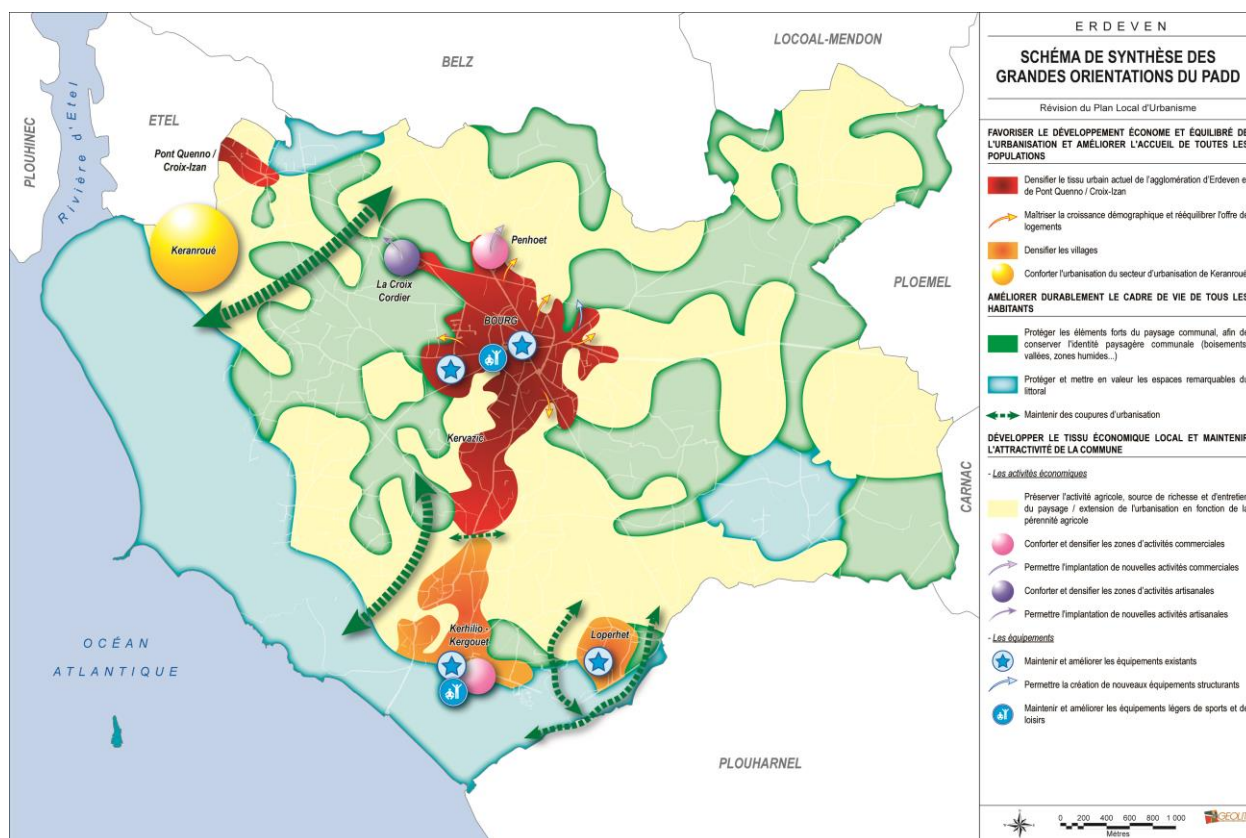


**ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS**

<b>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</b>	<b>POURQUOI CE CHOIX ?</b>
<b>AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS</b>	La commune souhaite développer les liaisons douces dans la zone urbaine en vue d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre.
<b>METTRE EN ŒUVRE UN PLAN DE DEPLACEMENTS DOUX A L'ECHELLE COMMUNALE</b>	<p>A une autre échelle, un des grands atouts touristiques d'ERDEVEN en ce qui concerne les loisirs verts ce sont les nombreux chemins de randonnées existants. A travers le Plan de Déplacements Doux, la commune a l'ambition de poursuivre la création de chemins de déplacements doux multi-usages en utilisant le réseau de chemins existants et en réalisant des bouclages.</p> <p>L'objectif est de permettre des interconnexions entre les chemins de déplacements doux urbains avec les circuits de moyenne et grande randonnée pour limiter l'utilisation de l'automobile.</p>

**ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

<b>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</b>	<b>POURQUOI CE CHOIX ?</b>
<b>LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LES RESEAUX DE CHALEUR</b>	L'objectif est de réduire les consommations énergétiques en visant la performance énergétique des constructions, en faisant la promotion et la sensibilisation aux économies d'énergie, et en facilitant l'intégration des énergies renouvelables dans les opérations de rénovation.
<b>LE DEVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES ET LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE</b>	Favoriser le développement de la production d'énergie renouvelable notamment par le développement de la filière bois énergie et par le développement des énergies renouvelables à l'échelle des constructions (panneaux photovoltaïques...) tout en veillant à l'insertion de ces dispositifs. De même, à travers le développement des déplacements doux, du covoiturage, de la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que par le biais de l'étude des possibilités de mutualisation des stationnements, la commune s'engage dans la réduction des émissions de gaz à effets de serre.
<b>LE DEPLOIEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</b>	La commune est soucieuse d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et de la montée en puissance de l'ADSL pour tous les nouveaux projets de construction ou de rénovation en relation avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN).



## 2. JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

Le conseil municipal d'ERDEVEN a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé la révision du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

## 2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

### 2.1.1. Présentation générale

#### Articles R.151-24 et R.151-25 du code l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". **Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

- 1°** Soit de **la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages** et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2°** Soit de l'existence d'une **exploitation forestière** ;
- 3°** Soit de leur caractère d'**espaces naturels** ;
- 4°** Soit de la nécessité de préserver ou restaurer **les ressources naturelles** ;
- 5°** Soit de la nécessité de prévenir **les risques** notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1°** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2°** Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

A travers ces zones N, il s'agit de préserver :

- l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques du point de vue paysager ou écologique,
- l'environnement immédiat des cours d'eau et des ruisseaux,
- les fonds de vallées,
- les zones humides,
- les boisements

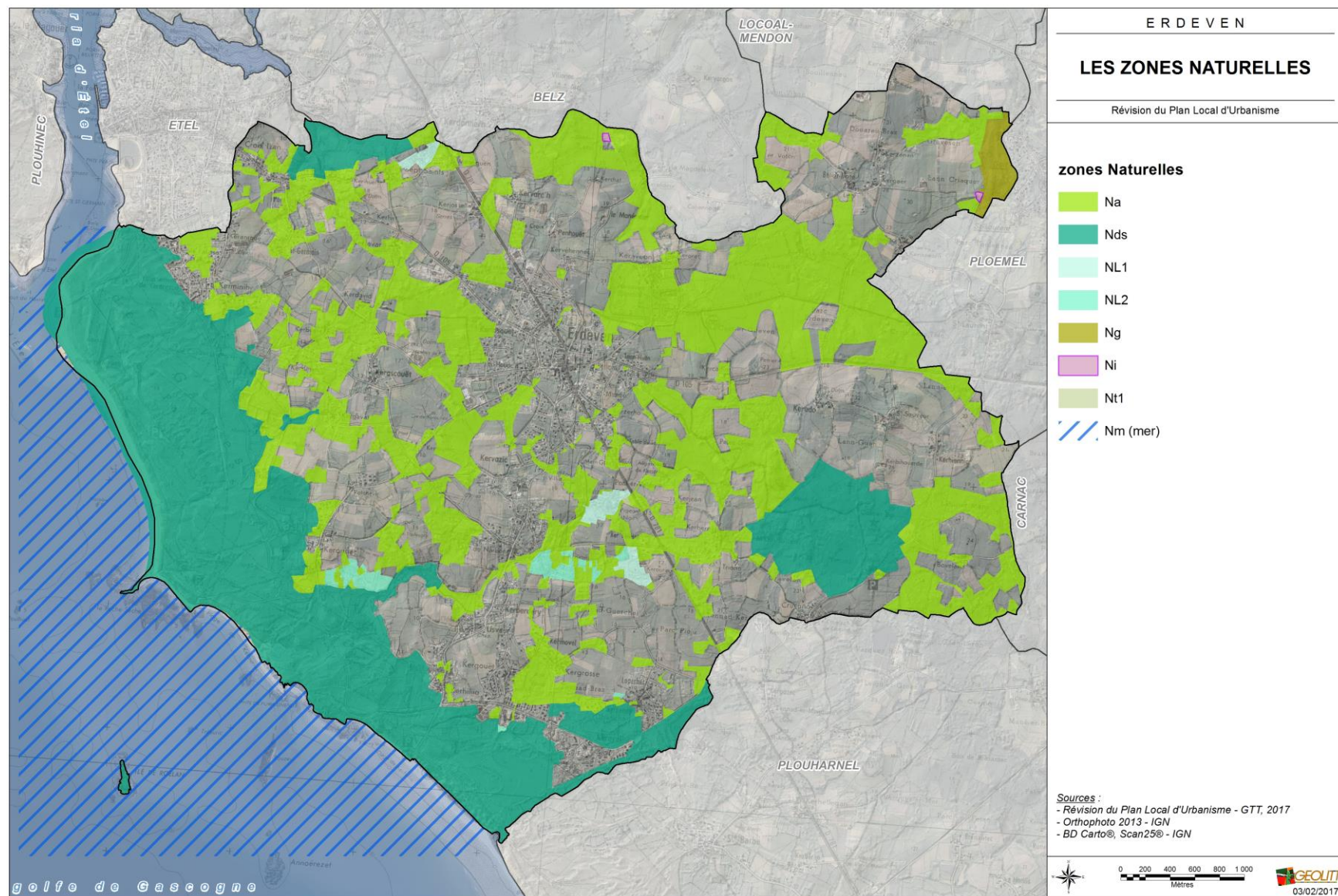
Les **zones N** sont destinées aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Nds** délimitant les espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme ;
- **Ng** secteur correspondant au green du golf du Saint Laurent ;
- **Nm** couvrant le domaine public maritime ;
- **Nt1** délimitant l'aire de jeux du camping de Kerzerho ;



- **Ni** de Kerandeur, à vocation d'activités artisanales, et de Saint Laurent, à vocation de services technique du golf intercommunal, peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) ;
- **NL1** correspond aux aires naturelles de camping ;
- **NL2** destinée aux espaces extérieurs de loisirs, sportifs et d'hébergement de plein air (aire naturelle de camping, aire naturelle d'accueil de camping-cars, aire naturelle d'accueil de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs...).



### 2.1.2. Les secteurs naturels stricts : Na

Il s'agit de :

- **protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources** en y interdisant les constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements. Il est en effet important de préserver ces milieux qui jouent un rôle hydraulique du fait de la présence d'une végétation spécifique. De nombreuses trames bocagères, surfaces agricoles, des espaces boisés/agricoles sont ainsi classées en zone Na. **La protection des éléments de patrimoine bâti** lié à l'eau au titre de la loi Paysage, comme les fontaines et les lavoirs, participe à cette politique.
- **protéger les boisements importants**, qui sont relativement nombreux, en y interdisant les constructions et en renforçant cette protection au titre de la loi Paysage ou par classement en Espace Boisé Classé. Sont ainsi classés en zone Na de nombreux boisements.
- **protéger les zones de déprises agricoles**
- **protéger les zones limitrophes au tissu bâti U** (parcelles construites ou fonds de parcelle), afin de limiter l'expansion des zones urbaines en empêchant par endroit toute nouvelle construction.

Ces zones naturelles sont occupées parfois par la présence d'un bâti plutôt dispersé.

Le but d'un classement en zone N est de protéger ces milieux, et notamment en interdisant les nouvelles constructions. Pour le bâti existant, seuls sont autorisés le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, l'extension des bâtiments d'habitation avec des conditions de surface de plancher maximale, les annexes avec des précisions concernant la zone d'implantation, la hauteur ... et la restauration des bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture.

En effet, les zones naturelles sont de principe inconstructibles. Toutefois, il peut exister des habitations de tiers dont le règlement du PLU autorise leur évolution à condition qu'elle soit limitée. Ainsi, l'extension de l'habitation devra se faire en continuité du bâti et dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. De ce fait, l'extension ne permettra pas la création d'un nouveau logement, elle sera nécessairement de dimension significativement moindre que le bâtiment auquel elle s'intègre.

Concernant les annexes, elles sont autorisées comme le prévoit la législation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin d'éviter toute forme de mitage, celles-ci ne devront pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et se trouver à moins de 15 m de l'habitation.

### 2.1.3. Les secteurs naturels remarquables au titre de loi « Littoral » : Nds

La délimitation des espaces remarquables au titre de la loi Littoral répond aux dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme : espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'analyse du territoire de la commune d'ERDEVEN a conduit à retenir le site du massif dunaire comme présentant une ou plusieurs caractéristiques de milieux à préserver au titre des Espaces Remarquables.

Ces espaces doivent être préservés de toutes constructions. Les possibilités d'aménagement sont très restreintes et seuls sont possibles les aménagements légers admis dans l'article L.121-24 du code de l'urbanisme : aménagement nécessaire à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public de ces espaces ou des travaux de conservation ou de protection de ces espaces.

Sont concernés :

- les fonds des vallées et vallons qui s'accompagnent de prairies humides, qui ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues ;
- Les façades littorales de la commune qui sont répertoriées au titre de Natura 2000.

#### 2.1.4. Le secteur naturel correspondant au green de golf du Saint Laurent : **Ng**

La zone Ng est destinée aux installations et équipements légers non liés et nécessaires à l'activité de golf du Saint Laurent.

#### 2.1.5. Les secteurs naturels a vocation de loisirs : **Nt1**

Une zone Nt1 à destination d'équipements légers de jeux, sports et loisirs couvre le secteur du camping de Kerzerho. Il est réservé à l'aménagement de l'aire de jeux du camping.

#### 2.1.5. Les secteurs couvrant le domaine public maritime : **Nm**

Une zone Nm couvre le domaine public maritime et vise à permettre les installations, aménagements compatibles avec la vocation du site.

#### 2.1.7. Les secteurs naturels correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel sont autorisés l'extension limitée des constructions existantes ainsi que le changement de destination : **Ni**

Il s'agit de l'activité artisanale de Kerandeur et des services techniques du golf intercommunal du Saint Laurent. Afin de pouvoir anticiper une éventuelle extension de la construction, le règlement écrit autorise l'extension des constructions à vocation d'activité avec des conditions de surface de plancher maximale ainsi que le changement de destination des constructions existantes.

#### **Caractère exceptionnel :**

- 2 zones Ni de taille limitée (celui de Kerandeur occupe 0,33 ha et celui du golf de Saint Laurent 0,34 ha)

#### **Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :**

- 20% de coefficient d'emprise maximum avec des règles d'implantations par rapport aux voies (5 m ou même alignement que le bâti existant) et aux limites séparatives (5 m ou au maximum sur une limite séparative).

- Occupations du sol autorisées : l'extension des constructions à vocation d'activité économique dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et constructions en extension liées à l'activité artisanale présente sur le site de Kerandeur et aux bâtiments techniques liés au golf de Saint Laurent.

2.1.8. Les secteurs naturels correspondant à l'accueil des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air : **NL**

Le secteur comprend 2 zones se distinguant principalement par les hébergements touristiques autorisés, à savoir :

- la zone **NL1** correspond aux aires naturelles de camping ;
- la zone **NL2** destinée aux espaces extérieurs de loisirs, sportifs et d'hébergement de plein air (aire naturelle de camping, aire naturelle d'accueil de camping-cars, aire naturelle d'accueil de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs...).

Ces secteurs NL2 visent à permettre 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. Ainsi, sur ces secteurs NL2 sont interdites les nouvelles implantations de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées sur terrain nu (sans RML ou HLL). En effet, 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 suite à une autorisation, alors sont classées en NL2.

**Les zones naturelles couvrent un total de près de 1 589,1 ha, soit environ 51,8% de la superficie communale.**

**Ces zones naturelles constituent, en grande partie, l'armature de la trame verte et bleue et matérialisent les continuités écologiques qu'il convient de préserver.**

## 2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

### 2.2.1. Présentation générale

#### Articles R.151-22 et R.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". **Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Peuvent être autorisées, en zone A :

**1°** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

**2°** Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

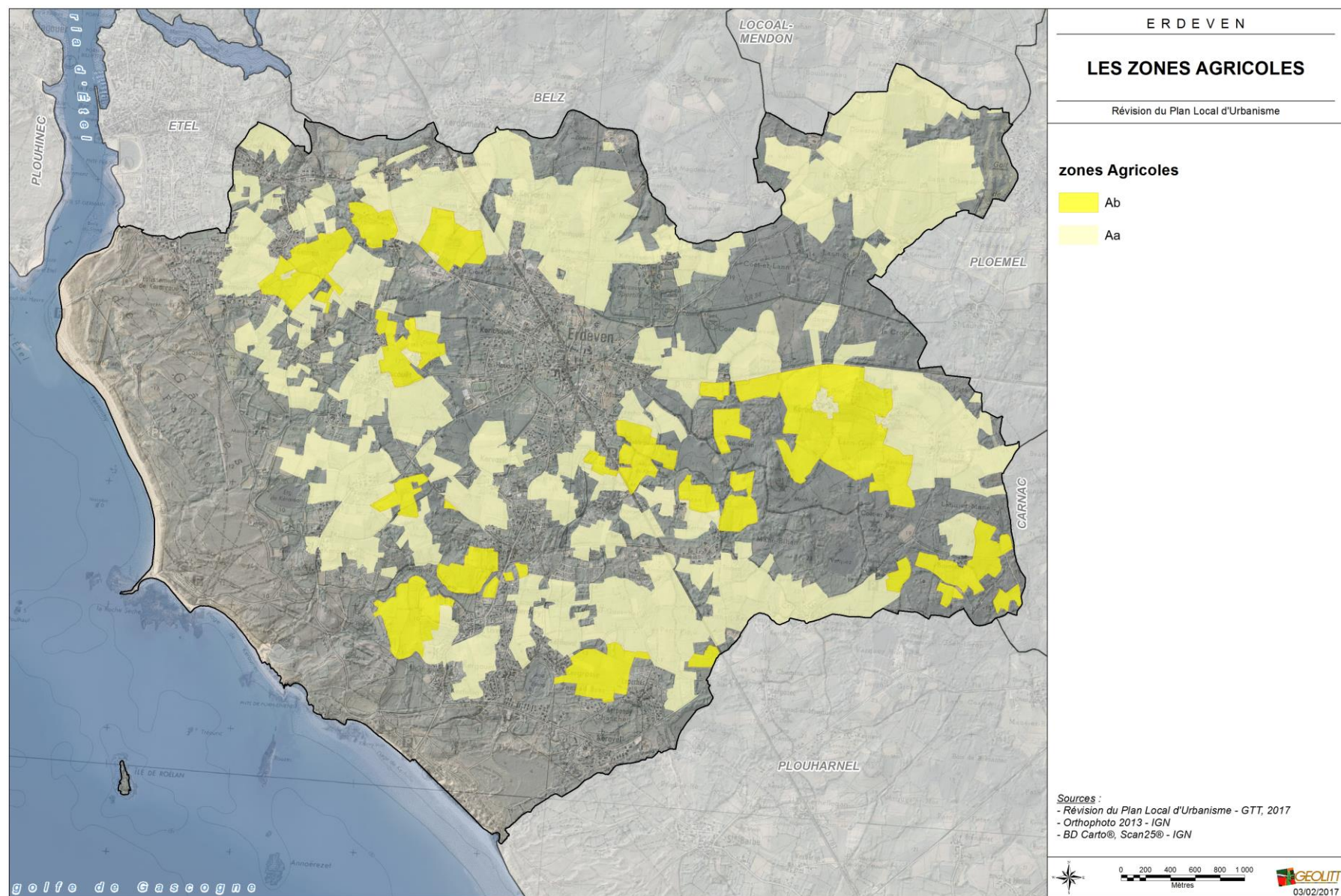
L'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure néanmoins une activité importante dans l'économie locale ainsi que dans la structuration paysagère à ERDEVEN, que le PLU doit s'attacher à préserver. **La commune a ainsi souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité et de la quasi-totalité des terres cultivées (hors zone naturelle spécifiques : zones humides, espaces remarquables...).**

Le présent PLU s'attache donc à préserver l'outil agricole, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

La zone Aa délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et aux logements d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Par ailleurs, afin de tenir compte des continuités écologiques et dans l'objectif de préserver ces secteurs de toute constructibilité, mais aussi pour préserver les sites archéologiques présents sur le territoire de toute constructibilité, un zonage Ab est mis en place ; secteur agricole 'strict', dans lequel toute nouvelle construction agricole est interdite afin de préserver les coupures d'urbanisation et les sites archéologiques.





### 2.2.2. Les zones agricoles « simples » : Aa

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure une activité encore relativement importante que le PLU doit s'attacher à préserver.

**Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).**

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont admis, en effet, que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

#### L'évolution du bâti en zone agricole

Par ailleurs, dans les zones A, il existe des constructions isolées présentant un intérêt architectural et /ou patrimonial dont la commune souhaite permettre l'évolution. Dans ce cadre, les bâtiments en question ont fait l'objet d'une identification par un sigle, en l'occurrence une étoile, pour autoriser leur changement de destination. Les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes sont également autorisées sous certaines conditions. Ces aménagements sont permis à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Les zones rurales sont de principe inconstructibles (en dehors des bâtiments nécessaires au développement de l'activité protégée par la zone). Toutefois, il peut exister des habitations de tiers dont le règlement du PLU autorise leur évolution à condition qu'elle soit limitée. Ainsi, l'extension de l'habitation devra se faire en continuité du bâti et dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. De ce fait, l'extension ne permettra pas la création d'un nouveau logement, elle sera nécessairement de dimension significativement moindre que le bâtiment auquel elle s'intègre. Concernant les annexes, elles sont autorisées comme le prévoit la législation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin d'éviter toute forme de mitage, celles-ci ne devront pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et se trouver à moins de 15 m de l'habitation.

#### L'extension de l'urbanisation en zone agricole (L.122-2 du code de l'urbanisme)

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), aucune **nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

### 2.2.3. Les zones agricoles « strictes » : Ab

Sur ces secteurs y est interdite, l'implantation de tout nouveau bâtiment ou installation agricole. Ce zonage vise à préserver les coupures d'urbanisation et les sites archéologiques.

**Les zones agricoles couvrent un total de près de 1 206,7 hectares, soit environ 39,4% de la superficie communale.**

**Cette valeur inférieure de la surface des zones agricoles par rapport aux zones naturelles (contrairement aux chiffres du POS) s'explique par le fait que la collectivité a réalisé, dans son PLU, un travail important d'identification des milieux naturels liés à l'eau (vallées, vallons, zones humides, ...) et les a classés en zone N au PLU.**

## 2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

### 2.3.1. Présentation générale

#### Article R.151-18 du code de l'Urbanisme :

**Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

#### Secteurs destinés à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat : U

- **zone Ua** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité du cœur du bourg d'ERDEVEN) ;
- **zone Uaa** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité des cœurs des villages de Loperhet et Kergouet/Kerhillio) ;
- **zone Ub** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densités moyennes localisées au niveau de l'agglomération d'ERDEVEN.;
- **zone Uba** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, peu denses, localisées dans les secteurs de Pont Queno (extension de l'agglomération d'Etel), de Keranroué et dans les villages de Kergouet/ Kerhillio et de Loperhet.

#### Secteurs destinés à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général : UE

Elle comprend un sous-secteur :

- **zone UE1** correspondant aux zones UE se situant dans les villages de Loperhet de Kergouet/ Kerhillio.

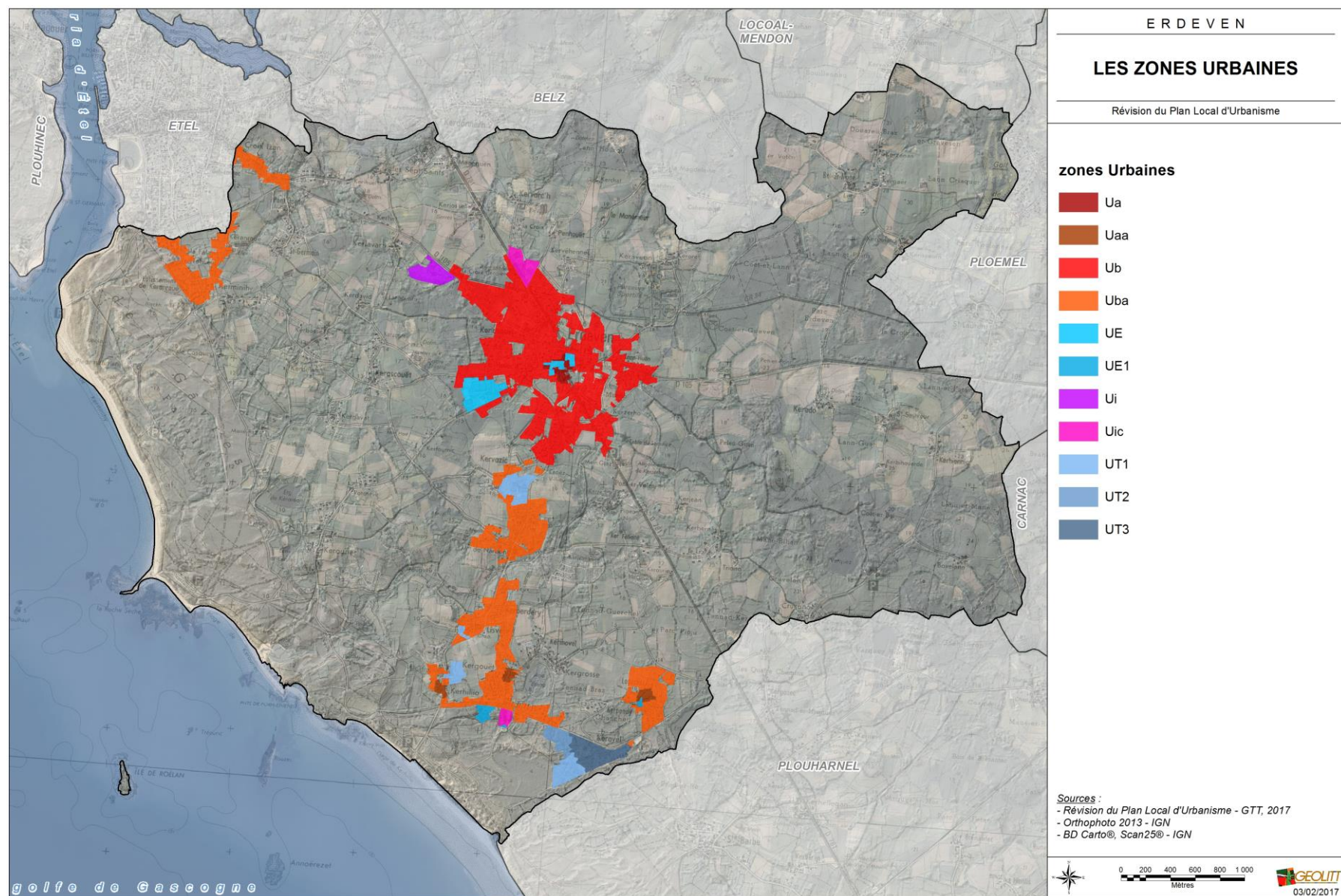
#### Secteurs destinés aux activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat : Ui

- **Ui** : secteur Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services,
- **Uic** : secteur d'activités commerciales de Penhouët et de Kerhillio.

**Secteurs destinés à recevoir les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration ainsi que les aménagements ou équipements liés à ceux-ci : Ut**

- **Ut1** : secteur correspondant aux campings,
- **Ut2** : secteur correspondant aux parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- **Ut3** : secteur correspondant aux résidences de tourisme, villages vacances et assimilés.







**Article R.151-20 du code de l'Urbanisme :**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". **Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**La zone 1AU (à urbaniser à court ou moyen terme) comporte les secteurs suivants :**

- **1AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne à forte faisant référence à la zone Ub ;
- **1AUb1** : secteur 1AUb de densité forte situé en cœur de bourg ;
- **1AUE** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général, faisant référence à la zone UE ;
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services, faisant référence à la zone Ui ;
- **1Aut1** : secteur correspondant aux campings.

**La zone 2AU comporte les secteurs suivants :**

- **2AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;
- **2AUE** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général, faisant référence à la zone UE.

### 2.3.2. Les zones urbaines

**Le centre ancien d'ERDEVEN : zone Ua**

Le centre traditionnel d'ERDEVEN est repris au PLU selon le zonage spécifique Ua. Ce secteur organisé principalement au Sud de l'Eglise et de la mairie entre la rue Abbé le Barth et la rue de la Fontaine correspond à un type d'urbanisation dense, aménagé en ordre continu et destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec l'habitat.

Le règlement du secteur assure l'unité de cette forme urbaine en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits (constructions devant s'implanter entre 0 et 1 mètre des voies ou des emprises publiques ou bien dans le prolongement des constructions existantes, clôtures harmonisées avec l'existant, hauteur maximale de 14 m au faitage...).

### **Le centre ancien des villages de Kergouët et de Loperhet : zone Uaa**

Le secteur correspond aux centres Kergouët-Kerhillio et de Loperhet avec les mêmes particularités que l'urbanisation du centre à savoir dense et construit autour de l'Eglise ou d'une place centrale.

La commune a estimé que le tissu urbain du centre de ces Villages méritait un zonage particulier, pour assurer la pérennité de leur unité et leur qualité, en appliquant un zonage spécifique; ainsi, la hauteur notamment sera moins importante que sur le centre-bourg d'ERDEVEN, à savoir 11 m maximum au lieu de 14 m sur le centre-bourg. Compte tenu de l'aménagement dense de ces centres, la hauteur sera par ailleurs supérieure à celle des extensions moins denses de ces villages (8 m maximum).

Certaines règles seront identiques afin de préserver les spécificités des cœurs de vie, à savoir une implantation entre 0 et 1 mètre des voies sauf motif d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

### **Les secteurs plus récents de l'agglomération : zone Ub**

Il s'agit des formes urbaines périphériques du centre ancien, qui ont reçues un zonage adapté Ub.

Ce zonage correspond à une urbanisation moyennement dense, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. **Elle couvre l'ensemble du tissu urbain résidentiel de l'agglomération à dominante résidentielle, correspondant aux extensions urbaines du centre-bourg.**

Ce secteur est celui qui représente la plus grande superficie des zones U habitat (108,3 ha, soit 3,5% du territoire).

Il se caractérise par :

- une implantation à une distance de 3 m minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur,
- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, l'édification des constructions doit se faire à une distance au moins égale à 1,90 m de ces limites,
- une hauteur maximale des constructions de 11 m.

### **Les secteurs peu denses de Kergouët-Kerhillio, Loperhet, Pont Queno/Croix Izan et Keranroué : zone Uba**

Certaines habitations constitutives des villages de Kergouët-Kerhillio et Loperhet, de l'extension de l'agglomération d'Etel : Pont Quenon et du secteur de densité significative de Keranroué ont été reprises sous un zonage Uba qui identifie les secteurs d'habitations peu denses.

### **Les secteurs à vocations d'activités industrielles, artisanales et de services : zones Ui**

La commune a souhaité identifier un zonage spécifique **Ui** sur les espaces qui accueillent des activités économiques, afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions...

A l'échelle d'ERDEVEN, il existe trois sites d'activités, situées à proximité au nord du Bourg et une au Sud du village de Kergouët-Kerhillio.

Dans le cadre du PLU, une différenciation est faite selon la vocation de la zone ; ainsi, ERDEVEN compte deux sous-secteurs :

- La Croix Cordier-Pont Quenno repris selon le zonage Ui à une vocation industrielles, artisanales et de services,
- Penhouët et Kerhillio repris selon le zonage Uic, qui identifie le secteur d'activité commerciale.

Ces vocations reflètent les activités des différentes entreprises présentes actuellement dans les zones.

Les quelques autres sites d'activités économiques (commerces surtout) n'ont pas été identifiés en zone spécifique, étant donné leur implantation ponctuelle dans le tissu urbain et leur compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone U.

#### **Les secteurs à vocations de loisirs : zones UE**

Un zonage UE a été appliqué sur les espaces destinés à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

Il existe 6 sites de sports et loisirs actuellement à ERDEVEN, implantés au bourg (UE) ou dans les secteurs de Kergouët-Kerhillio ou Loperhet (UE1).

Au bourg, 3 sites correspondent au complexe sportif et école à l'ouest du bourg, au cimetière et au pôle d'équipements de la place de la mairie au centre-bourg.

2 sites se trouvent à Kerhillio ; il s'agit du golf et de l'aire de pique-nique.

Enfin un secteur UE1 sur Loperhet correspondant à la place centrale et la Chapelle.

#### **Les zones à vocation touristique : zone Ut**

Un zonage Ut a été appliqué sur les espaces destinés à recevoir les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration ainsi que les aménagements ou équipements liés à ceux-ci.

Afin de tenir compte des spécificités des hébergements, trois sous-secteurs ont été définis :

- La zone **Ut1** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir les campings ;
- La zone **Ut2** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- La zone **Ut3** : secteur à vocation de résidences de tourisme, villages vacances et assimilés.

La commune compte 4 secteurs Ut1, 1 secteur Ut2 et 1 secteur Ut3. Compte tenu de la localisation du territoire et de ses atouts paysagers et littoraux, de nombreux campings se sont installés.

Keravel Village dans le secteur de Kerhillio-Kergouët représente une zone d'hébergement variée avec la présence des 3 sous-secteurs Ut1, Ut2 et Ut3.

Les 3 autres campings identifiés en zone Ut1 se situent au sud du bourg entre Kervazic et Kerhillio et Loperhet.

La définition de sous-secteurs permet de distinguer les constructions pouvant s'implanter sur les terrains et d'adapter suivant les architectures, les hauteurs et l'emprise au sol.

**Les superficies des zones U représentent 7,8% du territoire communal soit 239,9 hectares.**

### 2.3.3. Les zones d'urbanisation futures

Le choix de localisation des zones d'extension urbaines en continuité de l'agglomération (zones AU) a pris en compte différentes contraintes :

- le respect des prescriptions de la loi « Littoral » ;
- la règle de réciprocité voulue par la loi d'orientation agricole ;
- les coupures d'urbanisation.

Il s'agit notamment de répondre aux objectifs fixés dans le PADD qui visent la construction de 740 logements sur l'ensemble du territoire de la commune, avec une densité différenciée sur le bourg, les villages et les écarts d'urbanisation. Par ailleurs, ces secteurs à urbaniser peuvent également être à vocation d'activités, en réponse aux besoins économiques futures. Sur la commune il existe 3 zones d'activités identifiées de la Croix Cordier, Penhouët et Kerhillio.

Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation :

- **zones d'urbanisation à court et moyen terme** : il s'agit des zones **1AUB, 1AUE, 1AUi et 1AUt1**.
- **zone d'urbanisation à long terme** (réserves foncières) : **2AUB et 2AUE**.

**Les zones 1AU prévues au PLU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) plus ou moins détaillées** afin de guider et d'encadrer les futurs projets au niveau des voies et accès, espaces publics, insertion paysagère et qualité architecturale, typologie du bâti, implantation du bâti, aspect environnemental.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent :

- des principes généraux d'aménagement valables pour l'ensemble de zones à urbaniser à vocation d'habitat (mixité urbaine, mixité sociale, accès et desserte automobile, qualité des espaces publics, insertion paysagère et qualité architecturale, typologie du bâti, intégration des problématiques environnementales).
- des principes généraux d'aménagement valables pour l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'activités (accès et desserte automobile, implantation et agencement du bâti, formes architecturales, signalétique, aires de stockage, intégration des problématiques environnementales).
- Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisés, à l'insertion paysagère de l'urbanisation future.

Le POS ne disposait pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le PLU va ainsi plus loin dans la réflexion urbaine et opérationnelle des secteurs destinés à l'urbanisation future.

Il est rappelé dans le règlement des zones 1AU et 2AU que :

- En zone 1AU, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.101-2 du Code l'Urbanisme et si elles correspondent aux principes d'aménagement définis dans le document d'OAP.
- Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis. Un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

► **Des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat calibrées pour répondre aux besoins en logements définis dans le PADD**

Au travers du zonage, il s'agit de répondre aux objectifs fixés dans le PADD qui vise une population d'**environ 4 425 habitants à l'horizon d'une douzaine d'années**.

**Cette croissance équivaut à une augmentation d'environ 635 nouveaux habitants sur les 12 prochaines années, soit environ 740 nouveaux logements** (62 nouveaux logements par an).

Les zones AUb représentent 23,4 hectares et se répartissent de la manière suivante :

Zones du PLU	Surface zone SIG
<b>1AUb</b>	20,34 ha
<b>2AUb</b>	3,04 ha

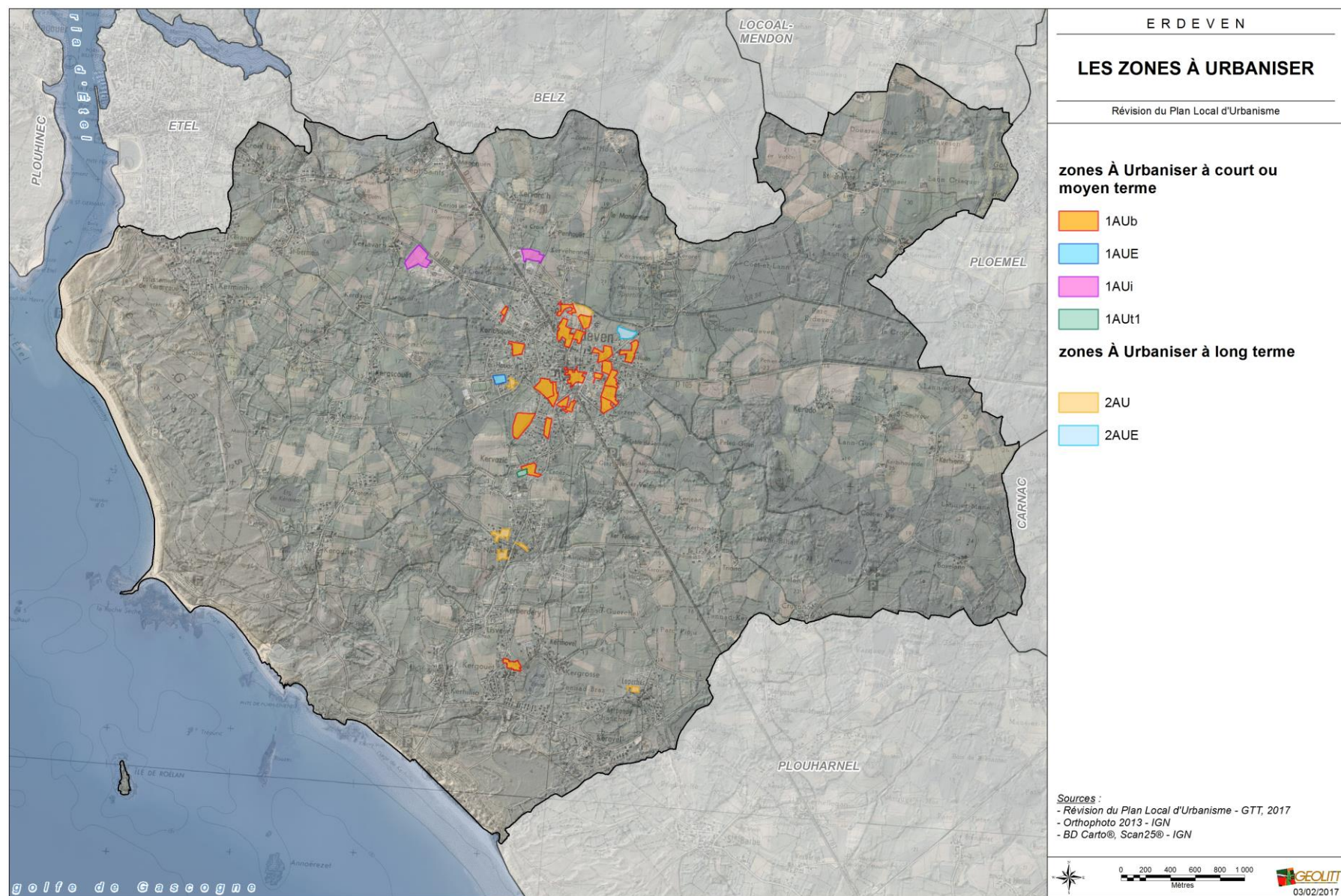
**Ces surfaces de zones AUb sont issues du SIG. Elles ne correspondent cependant pas à la surface réellement urbanisable et mobilisable au niveau opérationnel** car leur délimitation au règlement graphique intègre généralement des voiries limitrophes existantes qui font augmenter leur surface 'artificiellement.

Ainsi, en croisant les densités minimales prescrites avec les surfaces des zones AUb réellement mobilisables (indiquées également dans les OAP), nous arrivons au potentiel de logements suivant :

Zones 1AUb d'une densité minimale de 25 logements/ha : près de 4,8 ha = 120 logements  
 Zones 1AUb d'une densité minimale de 20 logements/ha : près de 12,1 ha = 245 logements  
 +  
 Zones 1AUb1 d'une densité minimale de 25 logements/ha : 1,2 ha = 26 logements  
 +  
 Zones 2AUb d'une densité minimale de 20 logements/ha : 2,8 ha = 58 logements  
 =  
**450 logements sur l'ensemble des zones AUb**

En plus de ces zones AU constructibles, il existe au sein des zones U, des dents creuses permettant de répondre aux objectifs du PADD en termes d'objectifs d'accueil de population.

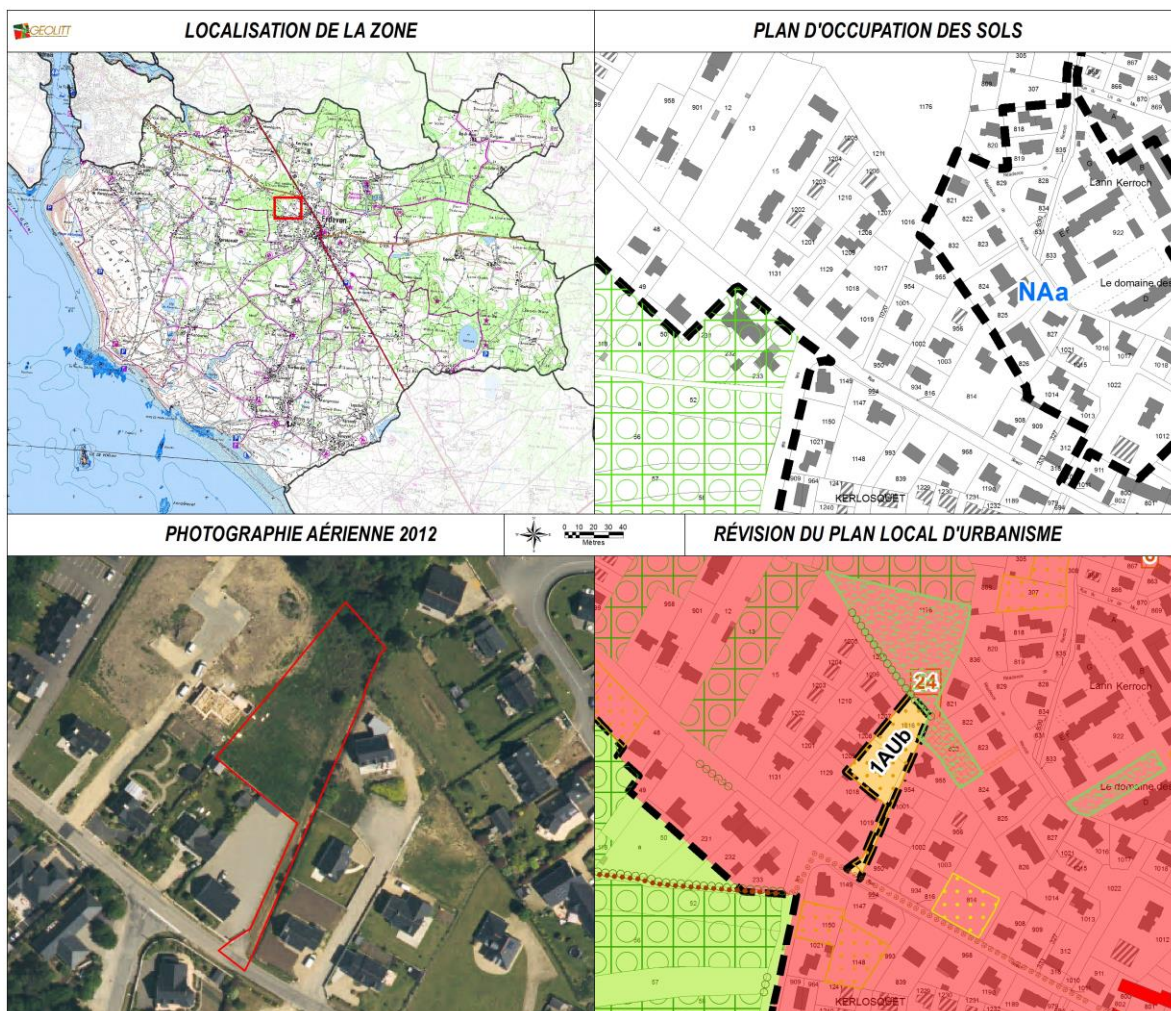
Ont été classés en zones 1AU les secteurs qui se trouvent en extension d'urbanisation et dont l'ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme est possible ; ainsi que les secteurs se trouvant à l'intérieur de l'enveloppe bâtie mais dont la surface et le nombre de nouveaux logements prévus sur le secteur sont tels que le renforcement des réseaux est à envisager.





### 2.3.3.1. Les secteurs de renouvellement urbain au cœur du centre-bourg (dent creuse et disponibilité d'îlot) :

#### a. Secteur 1AUB de la Rue Sœur Maurice



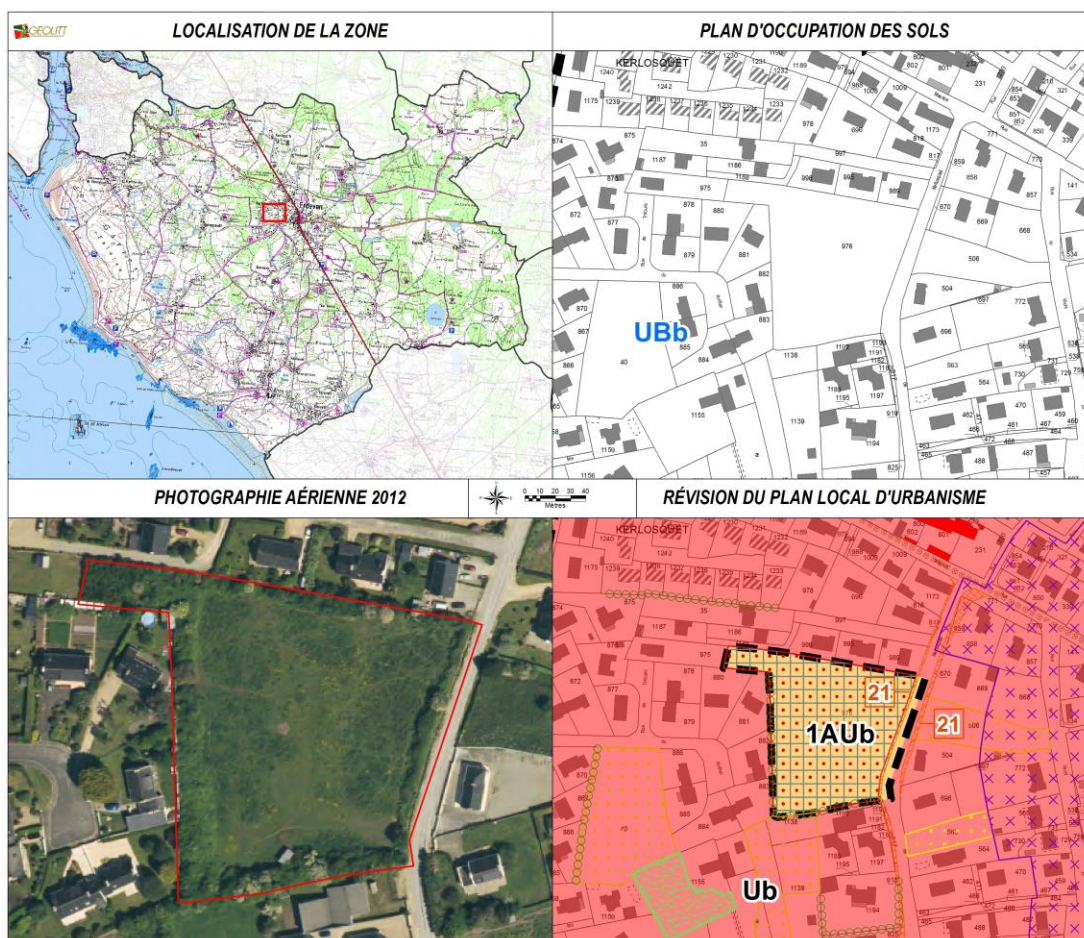
Cette zone (classée UBb au POS de 2001) sera à urbaniser à court terme. Elle est limitrophe d'une zone d'habitat de type pavillonnaire (avec un tissu urbain moyennement dense), et d'un espace boisé à préserver au Nord. La zone se localise à 700 m au nord-ouest de la mairie et son aménagement vise donc à densifier l'îlot, dans le respect des espaces alentours, en vue de conforter la continuité urbaine de l'agglomération d'ERDEVEN.

Inscrite non loin du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements, les densités minimales souhaitées par les élus sont de 20 logts/ha.

La zone est accessible depuis la rue Sœur Maurice au Sud et bénéficie ainsi d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

La zone n'est pas cultivée et son aménagement présente peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa situation enclavée au sein du tissu urbain alentour. Les abords du site naturel alentour seront préservés.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue Sœur Maurice	1AUB	2 206	20	4	-	-

**b. Secteur de la Rue de Kerlosquet**

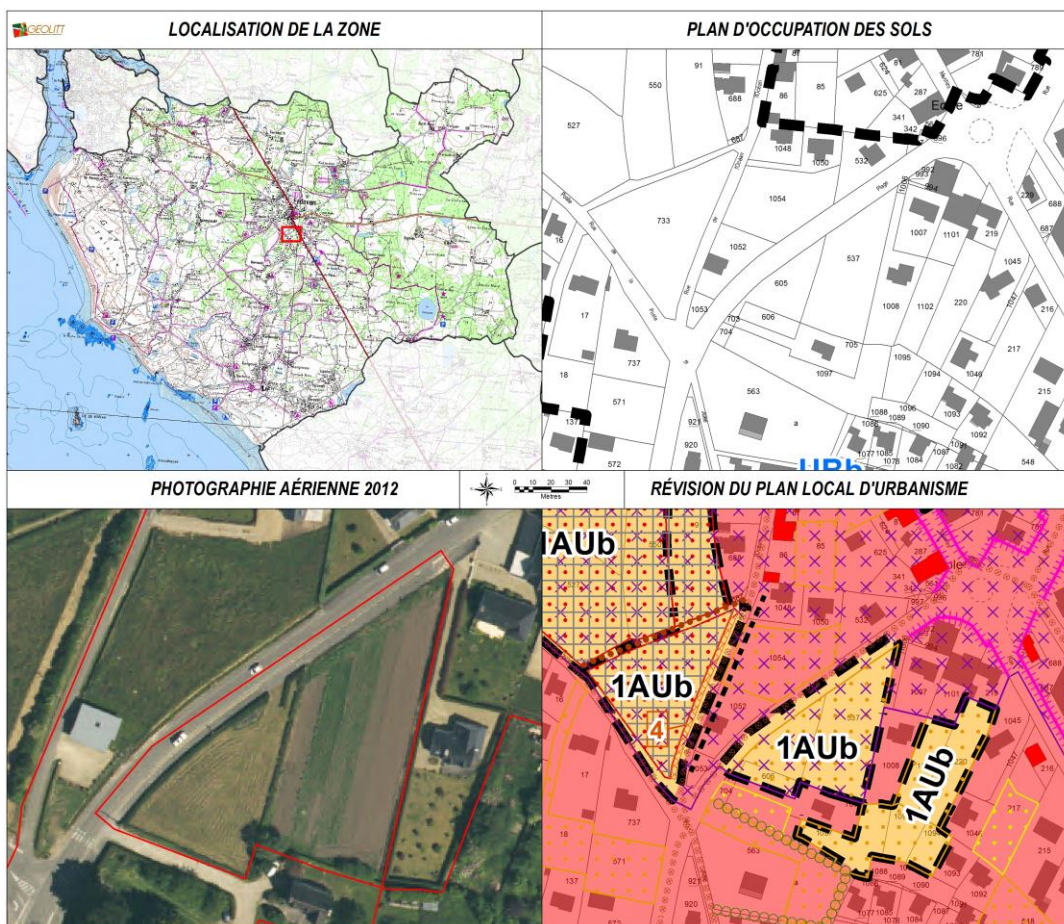
Ce secteur bénéficie au POS de 2001 d'un classement en zone UBb. Dans le PLU, il aura vocation à être urbanisé à court terme compte tenu des caractéristiques qu'il présente : centralité, proximité avec les commerces et services et présentant une surface importante en une unique parcelle permettant au minimum 17 logements dont au moins 3 logements locatifs sociaux.

Son aménagement vise donc à densifier prioritairement le bourg d'ERDEVEN, confortant la cohérence du tissu bâti en apportant une densité plus importante qu'aux alentours immédiats avec au minimum 20 logements par ha. Enclavé entre un tissu de type pavillonnaire moyennement dense, la zone permettra de densifier dans l'enveloppe. Elle sera accessible, par voie carrossable, depuis l'Est via un accès rue de Kerlosquet. Un accès piéton vers la zone d'habitat au nord du site sera prévu afin d'ouvrir la zone sur son environnement.

Le secteur reprend actuellement une friche qui présente peu d'enjeux environnementaux et agricoles, compte tenu de son enclavement dans le tissu bâti.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Secteur de Kerlosquet	1AUb	8 321	20	17	20%	3



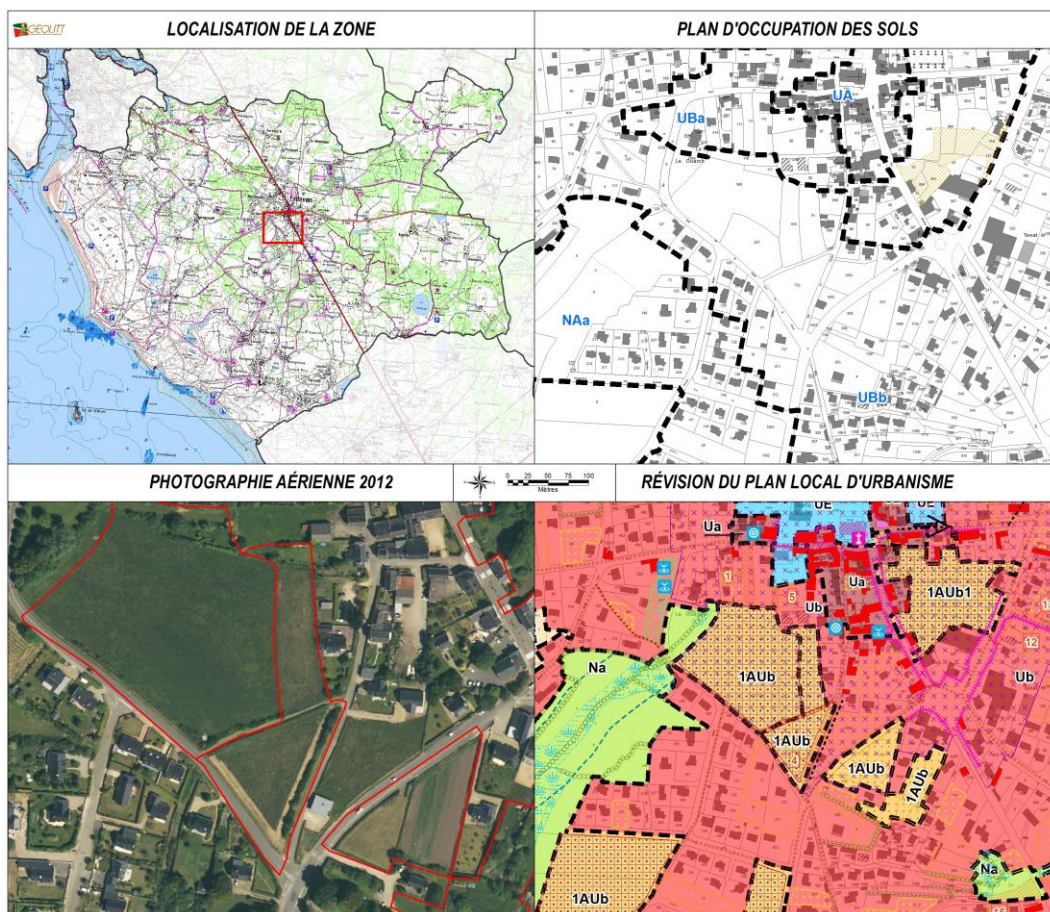
c. Secteurs de la rue de la plage

Ces deux zones (classées UBb au POS de 2001) seront à urbaniser à court terme. Situées au cœur de l'agglomération du bourg, elles présentent une superficie suffisamment importante pour faire l'objet d'un zonage en 1AUb au PLU.

Situées à 300 m au Sud de la place de la mairie, les zones ont vocation à conforter l'agglomération et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre. Ainsi, les élus ont fait le choix d'imposer, à l'aménagement du secteur, une densité minimale à respecter de 20 logts/ha.

Le secteur borde une zone pavillonnaire dense au sud et une zone à urbaniser à moyen terme au nord. Les deux zones sont accessibles séparément, l'une par la rue de la plage et l'autre depuis une impasse prenant accès rue des pruneliers. Ainsi, elles bénéficient déjà d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable). Les secteurs correspondent actuellement à des jardins.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue de la plage	2 zones 1AUb	3 729 et 3 989	20	7 et 8	-	-

d. Secteurs 1AUb de la rue de la poste

Le secteur est divisé en 2 zones qui fonctionneront séparément avec deux accès différenciés mais ouvertes par des liaisons douces. Classées en UBb au POS de 2001, elles seront à urbaniser à court terme. Le secteur est limitrophe d'une zone d'habitat de type pavillonnaire avec un tissu urbain relativement dense du fait de la proximité avec le cœur de bourg. Les zones se localisent à moins de 100 m au sud de la mairie et leur aménagement vise donc à intégrer au tissu bâti existant, dans le respect des espaces alentours, un nouveau quartier venant conforter l'urbanisation.

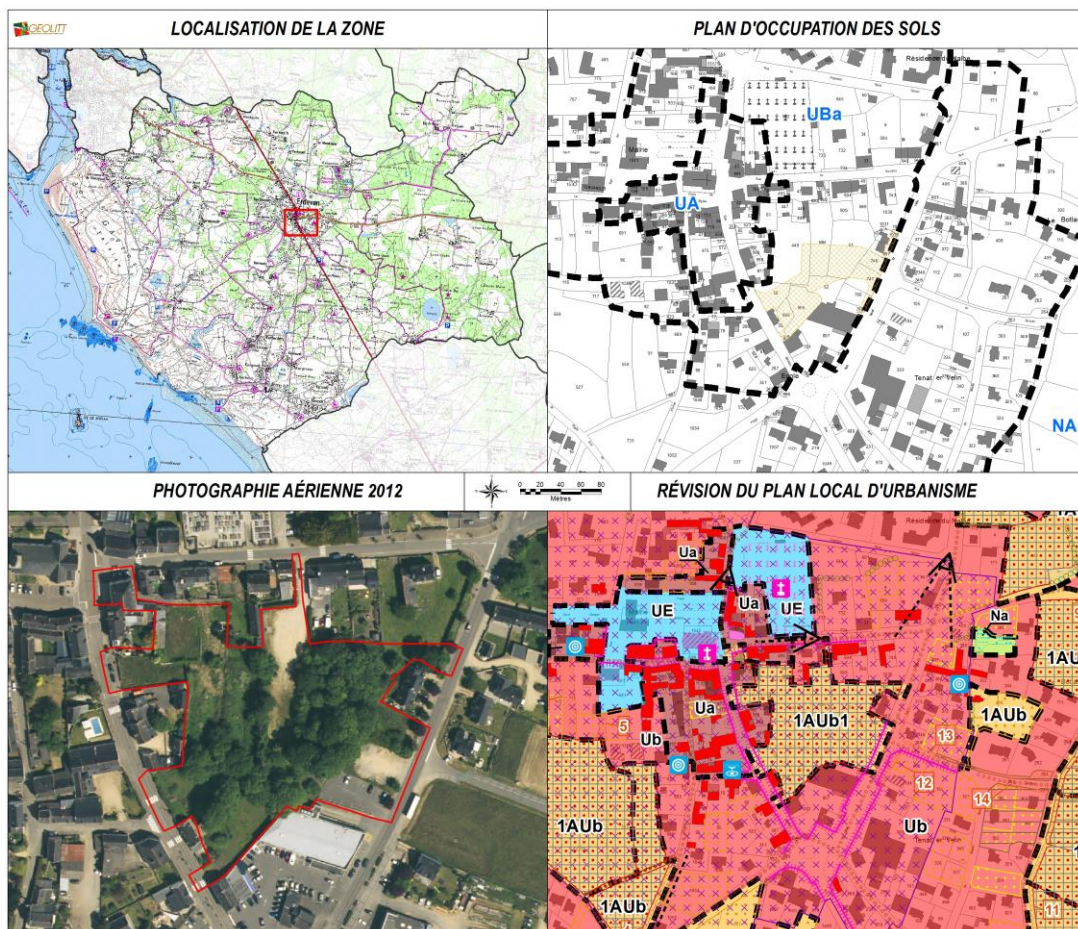
Inscrite dans un paysage dense, sur un site stratégique, proche du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements, les densités minimales souhaitées par les élus sont de 25 logts/ha.

La zone nord est accessible depuis la rue de la poste, l'impasse prenant accès rue de l'Océan et la rue Abbé le Barh ; la zone plus au Sud est accessible depuis la rue de l'Océan.

L'impact sur l'agriculture est faible, car même si les terrains ont actuellement cette vocation, ils ne sont pas exploités et présentent un milieu de friche.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Secteur de la rue de la poste	2 zones 1AUb	15 433 et 5 963	25	39 et 15	40% et 20%	15 et 3



e. Secteur 1AUb1 de la rue des Menhirs

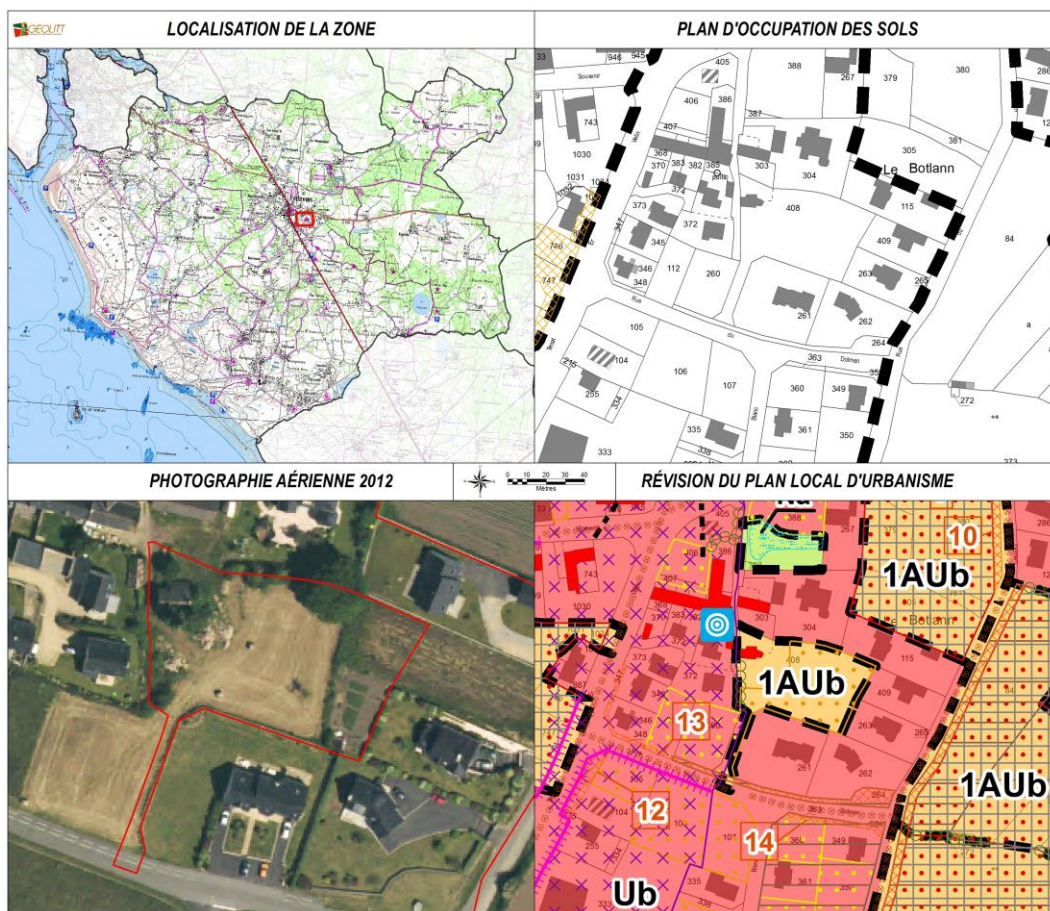
La zone (classée pour partie en Ua et en UBa au POS de 2001) est à urbaniser à court terme. Son aménagement est primordial compte tenu de sa localisation stratégique et du potentiel de logements. Il s'agit de densifier au plus près des commerces et des services dans un environnement dense. Il faudra veiller à une bonne intégration architecturale du bâti et à une implantation s'insérant au bâti environnant du fait des multiples ouvertures de l'îlot sur le bourg.

Inscrite en plein cœur de bourg les densités minimales souhaitées par les élus sont de 25 logts/ha.

La zone est accessible depuis la rue du souvenir et la rue Tenat Er Velin. D'autres accès sont possibles mais non privilégiés.

La zone étant localisée sur des espaces à vocation de jardin, son aménagement n'aura pas de conséquence importante sur l'agriculture et le paysage.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Secteur de la rue des menhirs	1AUb	11 975	25	30	30%	9

*f. Secteur 1AUb de la rue du Dolmen*

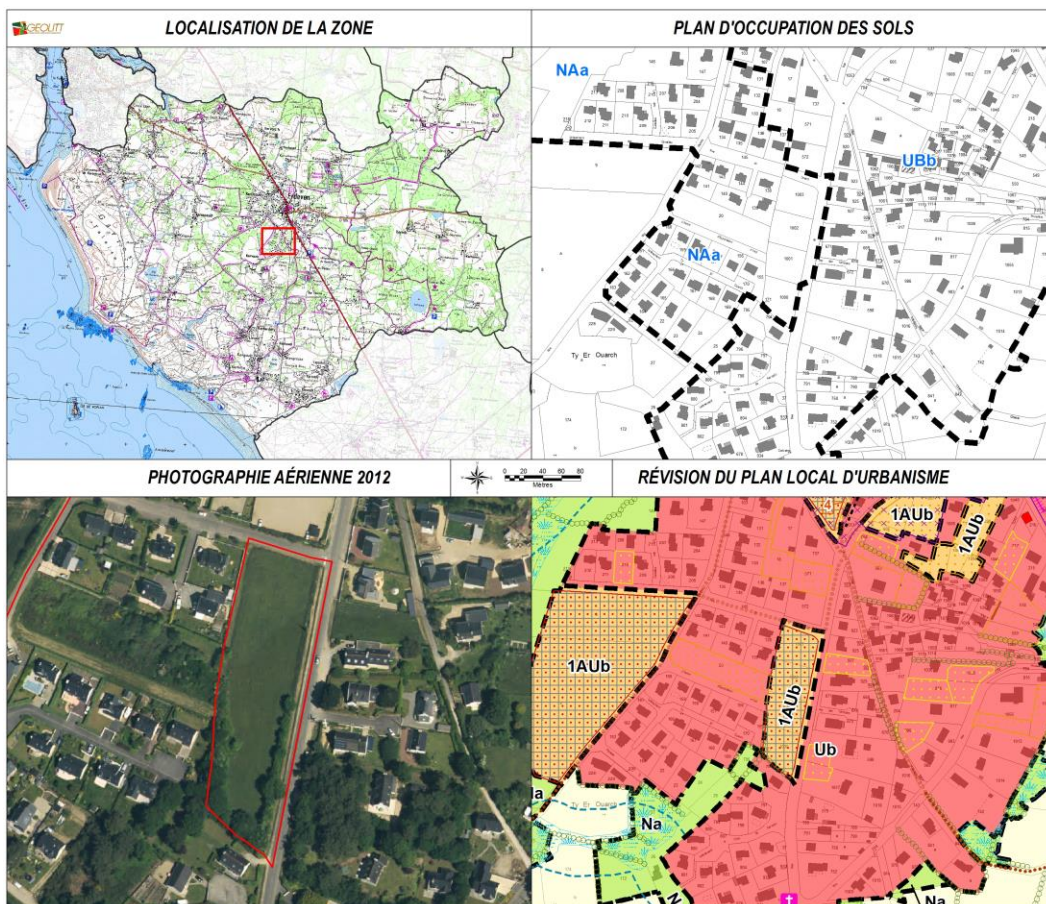
Cette zone, qui sera à urbaniser à court terme, se situe à proximité immédiate du cœur de bourg. Il s'agit d'un îlot disponible dans un environnement dense avec de la rénovation urbaine. En effet, l'aménagement devra intégrer un bâtiment d'intérêt architectural faisant parti d'un ensemble plus important. L'orientation d'aménagement insiste donc sur la qualité architectural du futur îlot. La zone est classée en UBb au POS de 2001. Elle se trouve à l'est du centre, dans un environnement moyennement dense comportant de nombreuses dents creuses.

La zone est accessible depuis la rue du Dolmen au Sud du site, et son urbanisation vise à étoffer l'urbanisation au plus près du centre-bourg. Sa localisation permet également un accès aux divers réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

L'impact sur l'agriculture est faible, car les terrains ne sont pas exploités, et présentent un milieu de friche.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Dolmen	1AUb	2 744	20	5	-	-



g. Secteur 1AUb sud de la rue de la plage

Ce secteur bénéficie au POS de 2001 d'un classement en zone NAa. Il est limitrophe d'une zone d'habitat de type pavillonnaire avec un tissu urbain moyennement dense. La zone se localise à 500 m au sud de la mairie et son aménagement vise donc à densifier le quartier, dans le respect des espaces alentours, en vue d'étoffer l'urbanisation du bourg.

Inscrite non loin du centre, à proximité immédiate des équipements, les densités minimales souhaitées par les élus sont de 20 logts/ha.

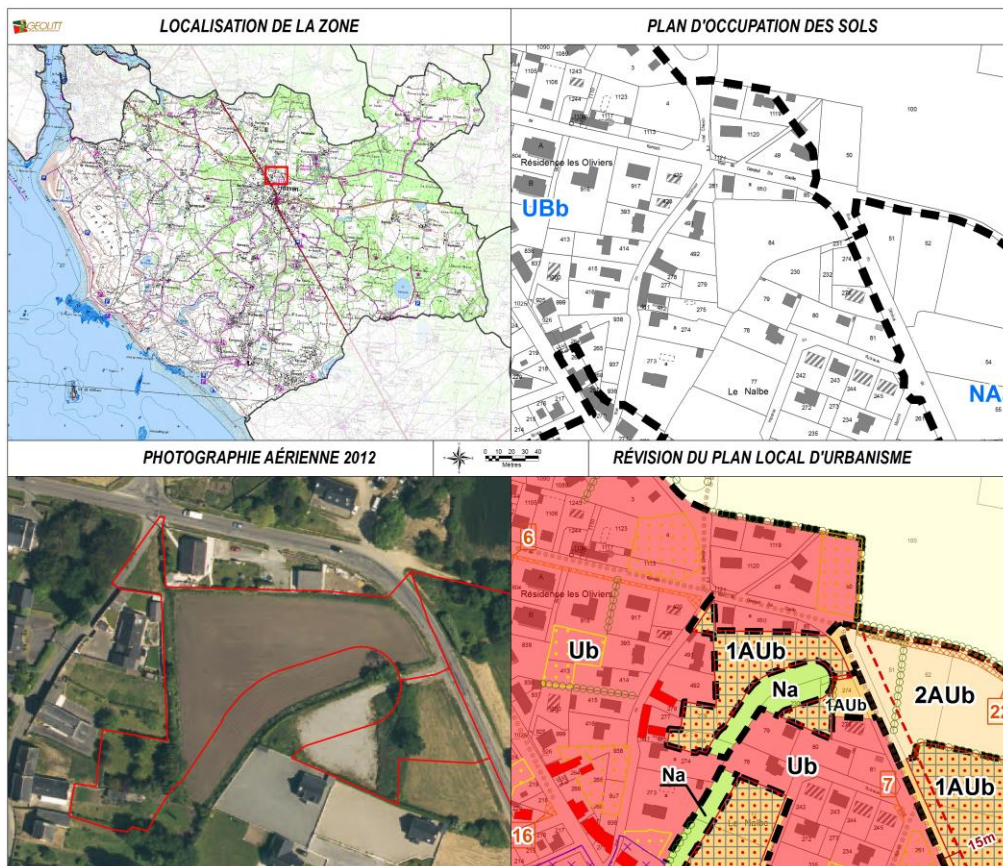
La zone est accessible par l'ouest et bénéficie ainsi d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable). Compte tenu du trafic le long de la rue de la plage, aucun accès ne pourra se faire sur cet axe.

La zone n'est actuellement pas cultivée et pas déclarée à la PAC et son aménagement présente peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa situation enclavée au sein du tissu urbain alentour.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Sud de la rue de la plage	1AUb	5 809	20	12	20%	2

### 2.3.3.2. Les secteurs à aménager autour de l'enveloppe urbaine d'ERDEVEN :

#### a. Secteur 1AUb rue du Manémeur



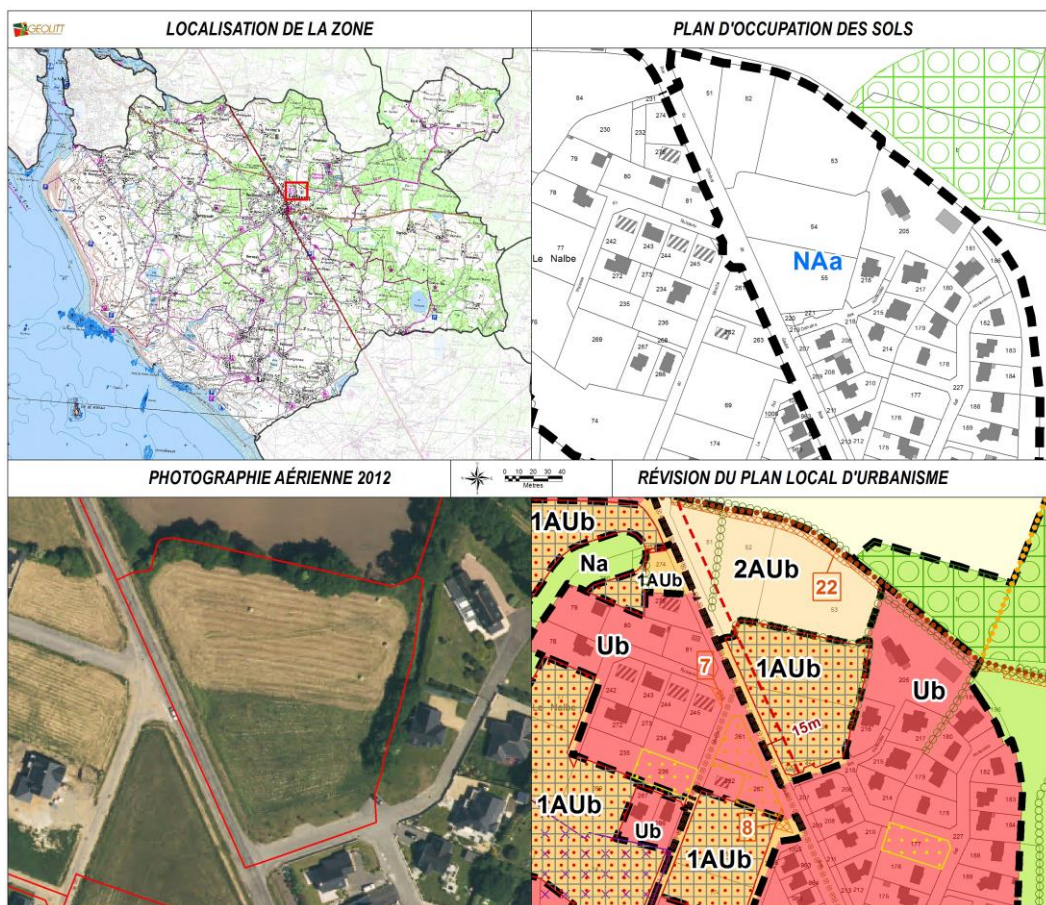
Le secteur est composé de deux zones, séparées par un cours d'eau, qui seront à urbaniser à court terme. Son urbanisation vise donc à compléter l'urbanisation à la marge du bourg dans un environnement bâti aux densités relativement faibles. Il s'agit d'intégrer la zone au tissu bâti existant, dans le respect des espaces, tout en proposant des formes urbaines plus compactes assurant une densité de 25 logements par hectare.

La zone nord est accessible depuis la rue du Manémeur et la rue du Général de Gaulle alors que la zone plus au sud est accessible uniquement depuis la rue du Général de Gaulle.

L'impact sur l'agriculture est relatif, car même si une partie des terrains a actuellement cette vocation et sont déclarés à la PAC, il est à noter que ces terres connaissent de fortes contraintes, du fait de la proximité de l'enclavement au sein de différents lotissements.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Manémeur	2 zones 1AUb	4 769 et 792	25	14	20%	3



**b. Secteur 1AUb rue du Général de Gaulle**

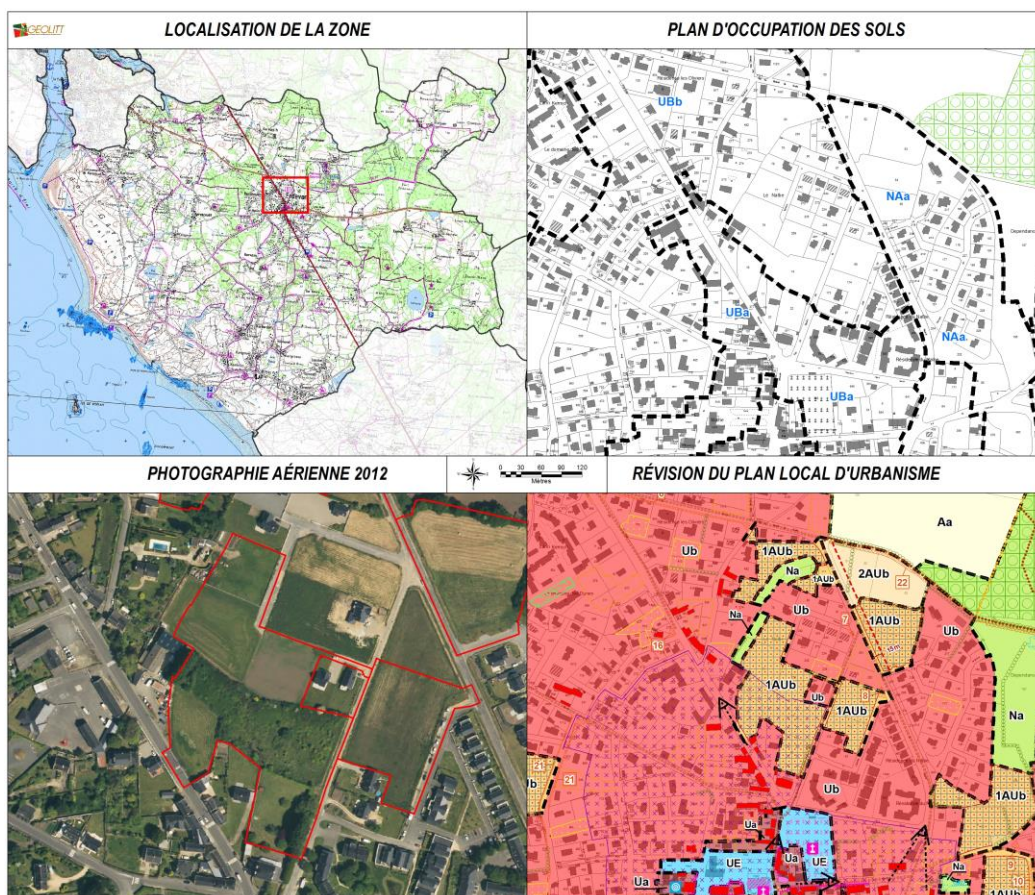
Cette zone d'extension vise à conforter, à court terme, l'agglomération d'ERDEVEN en étoffant un quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation existante, le domaine des Hortensias. Située au Nord Est du centre bourg ancien d'ERDEVEN, la zone borde un cadre urbain relativement dense et marque la transition vers les espaces agricoles et boisés présents au Nord. Elle était par ailleurs classée en NAa au POS de 2001.

La zone est accessible depuis la rue du Général de Gaulle, qui présente un tissu urbain de plus en plus dense et d'avantage continu à mesure d'une progression vers le sud, offrant par la même une accession à tous les réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

L'impact agricole et environnemental est faible compte tenu de la superficie du secteur et de l'absence de déclaration des terrains à la PAC. Il est à noter que ces terres connaissent de fortes contraintes, du fait de la proximité de différents lotissements.

Les talus existants bordant la zone seront conservés dans l'aménagement futur.

Secteurs	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Général de Gaulle	1AUb	6 905	20	14	20%	3

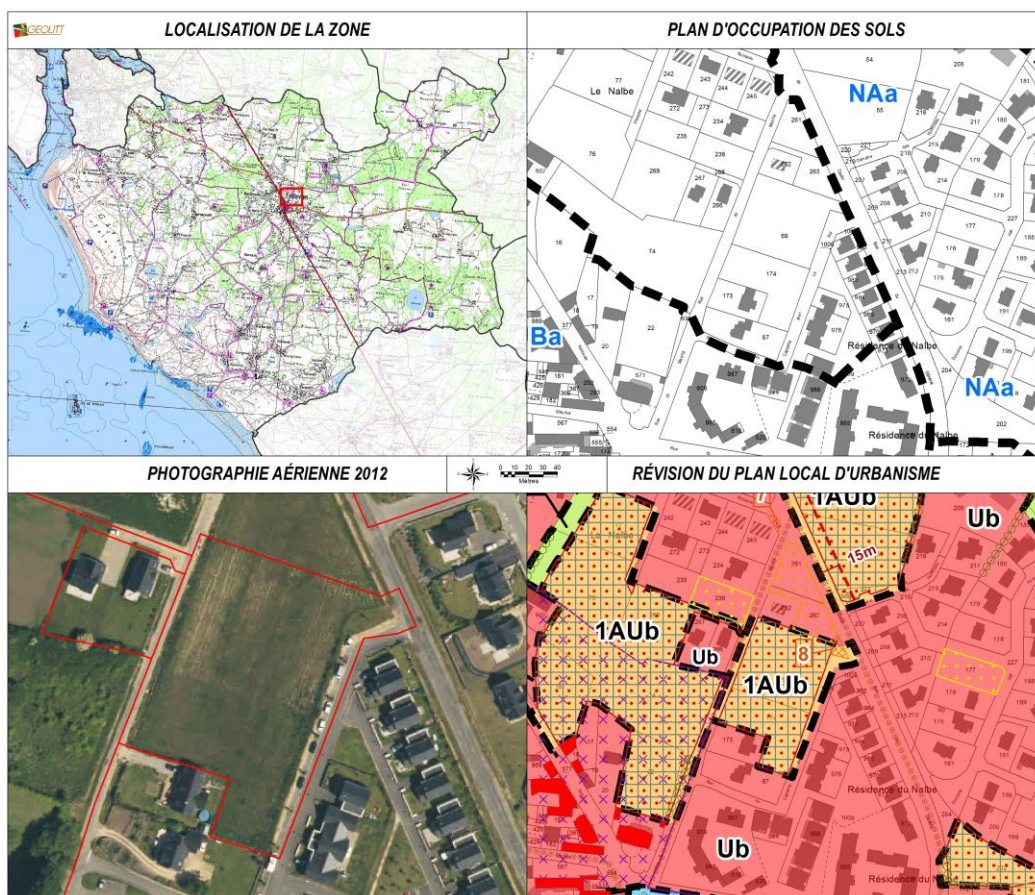
c. Secteur 1Aub rue Nationale

Ce vaste secteur, classé pour partie en UBa et pour l'autre en UBb au POS de 2001, a vocation à accueillir indifféremment du logement collectif ou individuel à court terme. Situé dans un quartier peu construit, le secteur est considéré en extension de l'enveloppe urbaine existante du bourg. Il borde une urbanisation hétérogène, lâche au nord et plus dense au Sud dans la résidence de Nalbe. Via la rue Nationale, le secteur se trouve à moins de 250 m au Nord de la place de la mairie. L'urbanisation de cet espace vise à conforter un quartier en développement à proximité du centre bourg d'une surface offerte de 1,7 ha, et des accès existants qui permettent un aménagement immédiat et la possibilité d'accéder aux différents réseaux existants.

La zone n'est actuellement pas cultivée et pas déclarée à la PAC et son aménagement présente peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa situation enclavée au sein du tissu urbain alentour.

Secteurs	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue Nationale	1AUB	16 551	25	41	40%	17



d. Secteur 1AUb rue du marché

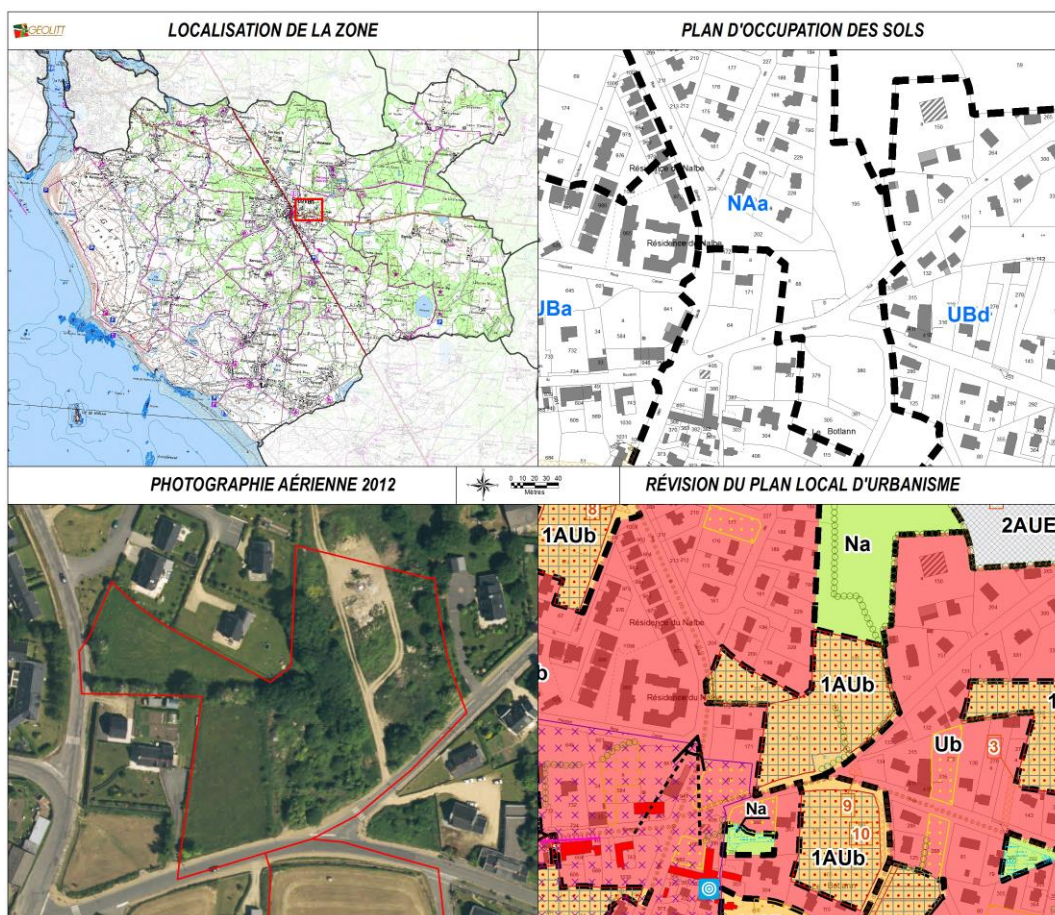
Ce secteur, classées en UBb au POS de 2001 et qui sera à urbaniser à court terme, se situe à l'Est de l'agglomération, dans un quartier en développement. Son aménagement vise donc à s'intégrer au tissu bâti existant, dans le respect des espaces alentours, afin de conforter la continuité urbaine de l'agglomération d'ERDEVEN.

Inscrit dans un paysage relativement dense et tenant compte de la proximité du centre-bourg, les densités souhaitées pour le secteur par les élus sont plus élevées que celle imposées dans certains aménagements précédemment décrits (25 lgts/ha).

La zone est accessible depuis la rue du Marché à l'Ouest et de la rue du Capitaine Jean Le Rol à l'Est, et bénéficie ainsi d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

La zone n'est actuellement pas cultivée et pas déclarée à la PAC et son aménagement présente peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa situation enclavée au sein du tissu urbain alentour.

Secteurs	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Marché	1AUb	5 016	25	13	20%	3

e. Secteur 1AUb de Kéravéon Nord

Ce secteur (classé en NAa au POS de 2001 et en UBb pour une légère partie), est situé dans le prolongement de l'agglomération d'ERDEVEN, entre deux rues structurantes pour le bourg (la rue du Général de Gaulle et la rue de Kéravéon) et bordé de bâtiments d'habitation ou de zones de lotissement récents.

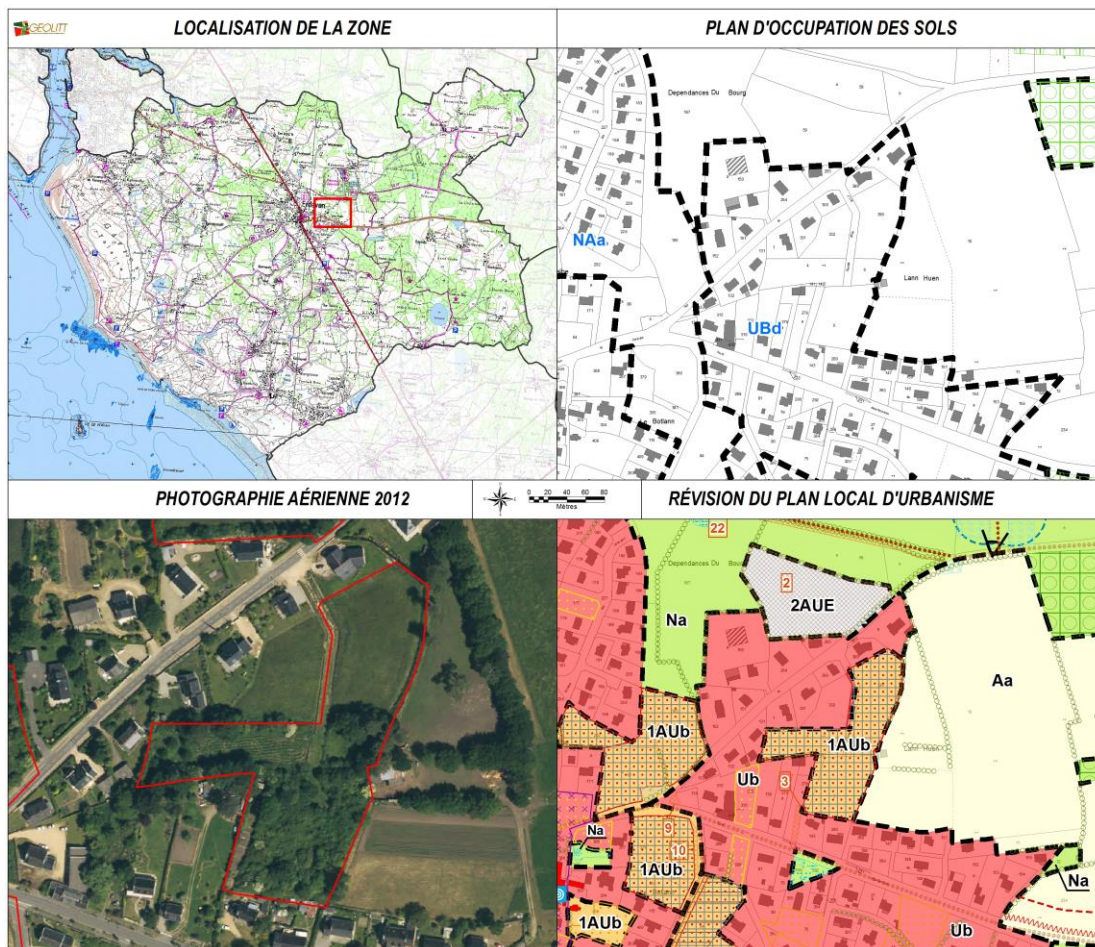
La situation en limite de l'agglomération en bordure de lotissements récents et non loin du centre bourg induit un tissu urbain environnant relativement dense dans lequel le projet communal vise à conforter la cohérence du tissu urbain.

Ces zones accueilleront rapidement des habitations, situées et accessibles de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle et de la rue de Kéravéon. Les réseaux (assainissement, eau potable, électricité, ...) sont en effet accessibles dès à présent.

L'aménagement du secteur, un ensemble de parcelles non construites sans vocation agricole, n'aura pas de conséquences importantes sur l'environnement, le paysage et l'agriculture.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Kéravéon Nord	1AUb	10 458 m²	20	21	30%	6



f. Secteur 1AUb de Kéravéon Est

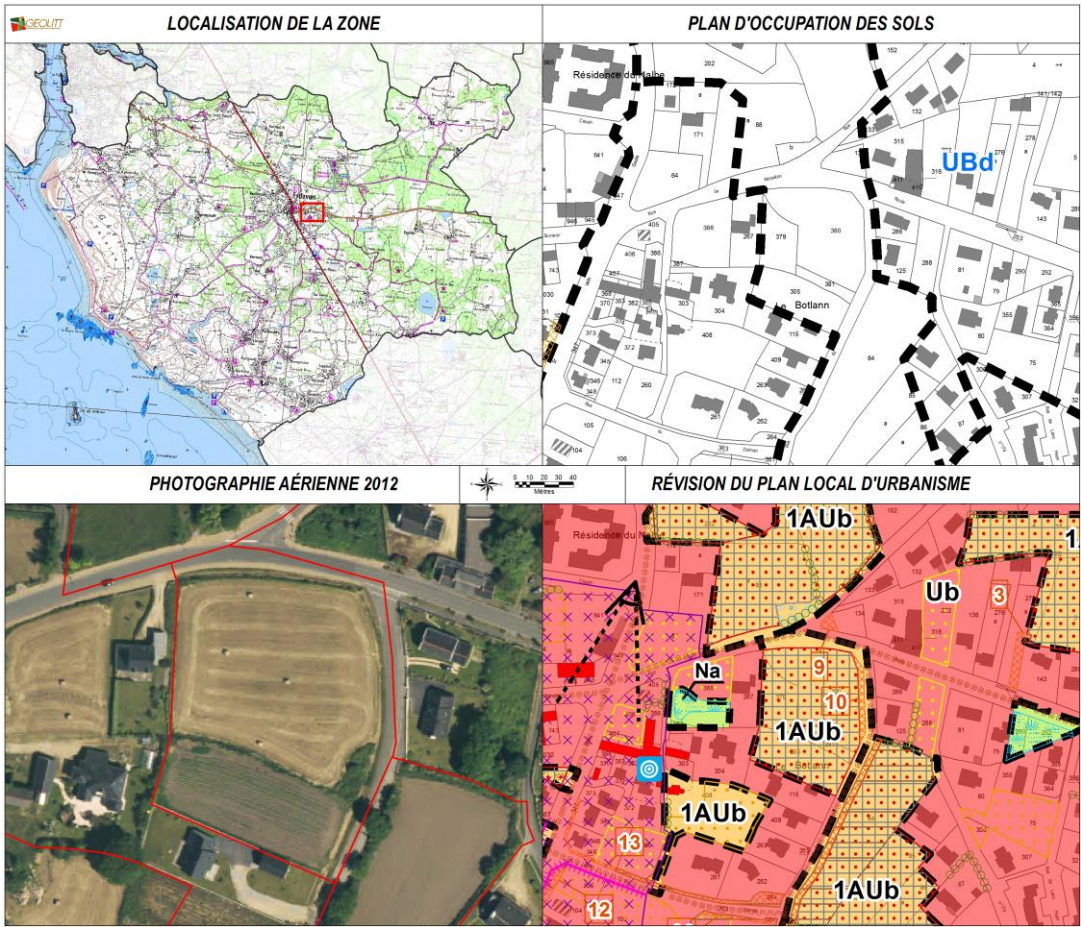
Cette zone à urbaniser est située à l'Est du bourg, en limite du tissu urbain. Il s'agit de grands jardins, actuellement classés en UBd au POS de 2001. L'ouverture à l'urbanisation permettra à court terme de conforter le tissu urbain à proximité, qui représente un enjeu important de la commune et une centralité à développer. En effet, le secteur s'est développé de manière linéaire le long des axes laissant plusieurs espaces non bâtis enclavés au sein de lotissements. Le classement en zone 1AUb permet d'étoffer l'urbanisation existante sans consommer de terres agricoles.

La zone est desservie par tous les réseaux et son accès pourra se faire depuis la rue de Kéravéon au Nord et la route départementale d'Etel au Sud.

La zone présente relativement peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa position dans un tissu urbain construit. Néanmoins, elle se situe à proximité de terres agricoles et son aménagement devra veiller à ne pas apporter de gênes en préservant les talus existants.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Kéravéon Est	1AUb	11 514	20	23	30%	7

g. Secteur 1AUb de Kéravéon Sud



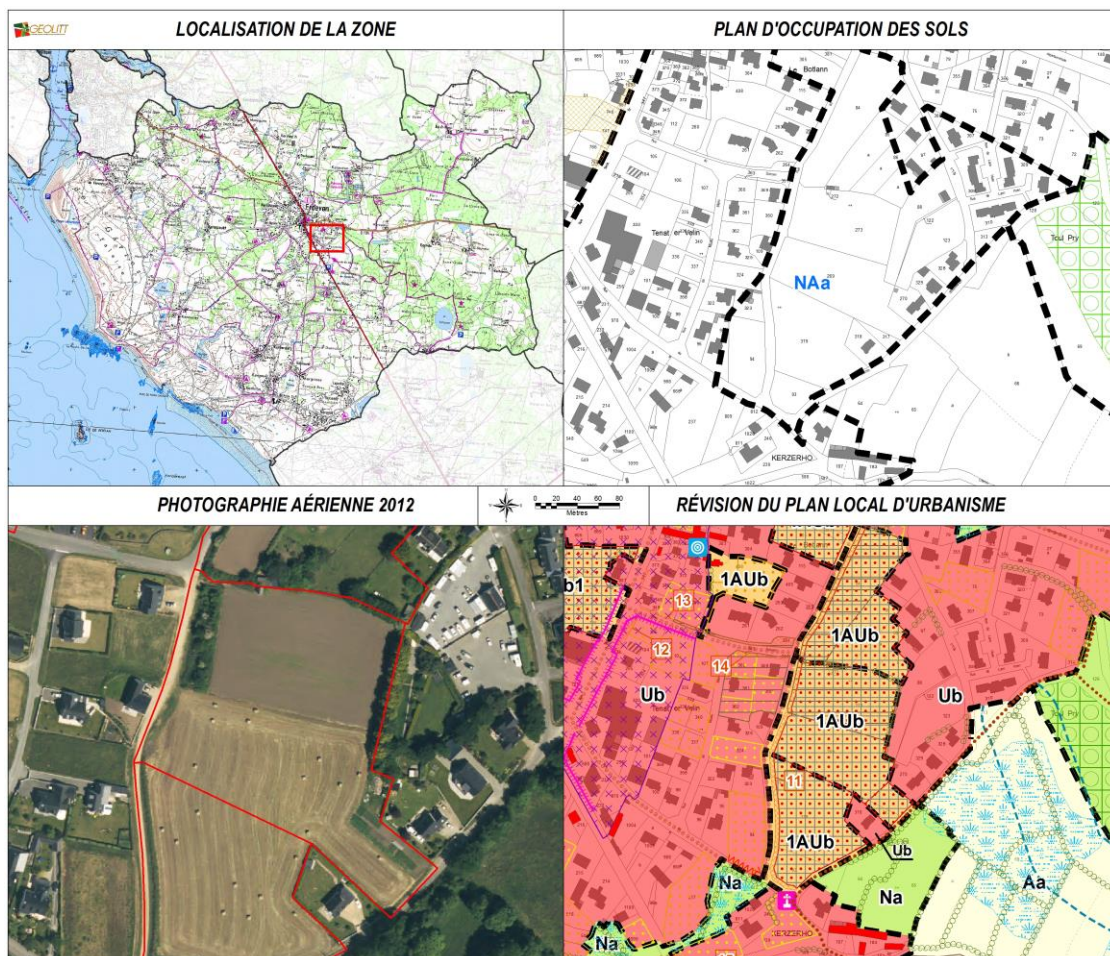
Cette zone (classée NAa au POS de 2001) est implantée à l’Est de l’agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cet aménagement vise à prolonger et « épaissir » le tissu urbain alentour, composé de lotissements récents relativement denses réalisés de manière linéaire le long des axes.

Elle est accessible depuis la rue de Kéravéon et bénéficie donc d’un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

La zone étant localisée sur des terrains agricoles exploités mais non déclarés à la PAC, son aménagement aura des conséquences relatives sur l’agriculture et le paysage. Relatives du fait de la faible superficie du secteur et de sa localisation au sein de l’agglomération.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Kéravéon Sud	1AUb	6 029	20	12	20%	2



*h. Secteur 1AUb du Dolmen*

Cette grande zone divisée en 3 zones 1AUb (classée NDa au POS de 2001) est implantée à l'Est de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Elle est accessible depuis la rue du Dolmen et bénéficie donc d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

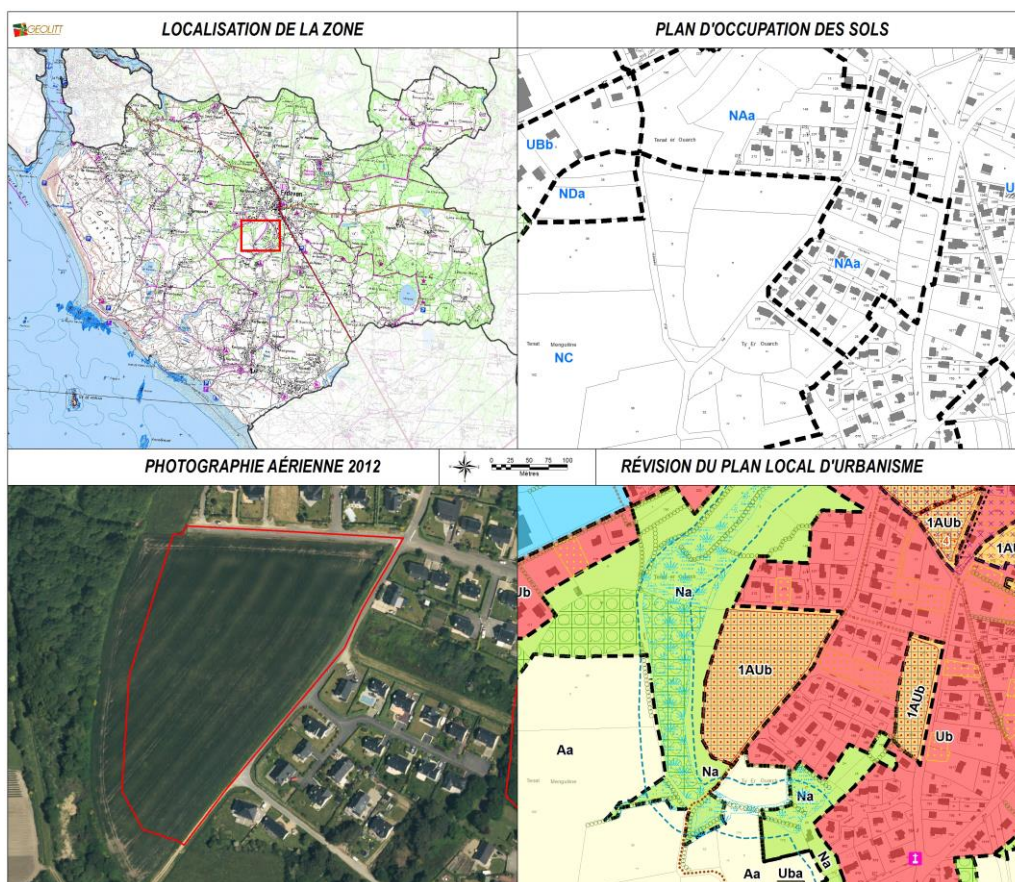
Cet aménagement vise à conforter l'urbanisation du bourg qui s'est développé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble conduisant à enclaver des terres à vocation agricole.

La zone étant localisée sur des terrains agricoles, pour partie déclarés à la PAC (0,48 ha), son aménagement aura des conséquences sur l'agriculture et le paysage du site.

Néanmoins, l'extension urbaine jouxtant la zone par l'est, la pérennité relative des terrains agricoles alentours et la pression foncière contraignent l'exploitation à long terme. De même pour cette zone, il y a peu d'élément bocager, ce qui limite l'impact d'une opération urbaine quant à l'environnement.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Secteur du Dolmen	1AUb	26 803	20	54	40%	22

i. Secteur 1AUb rue des pierres



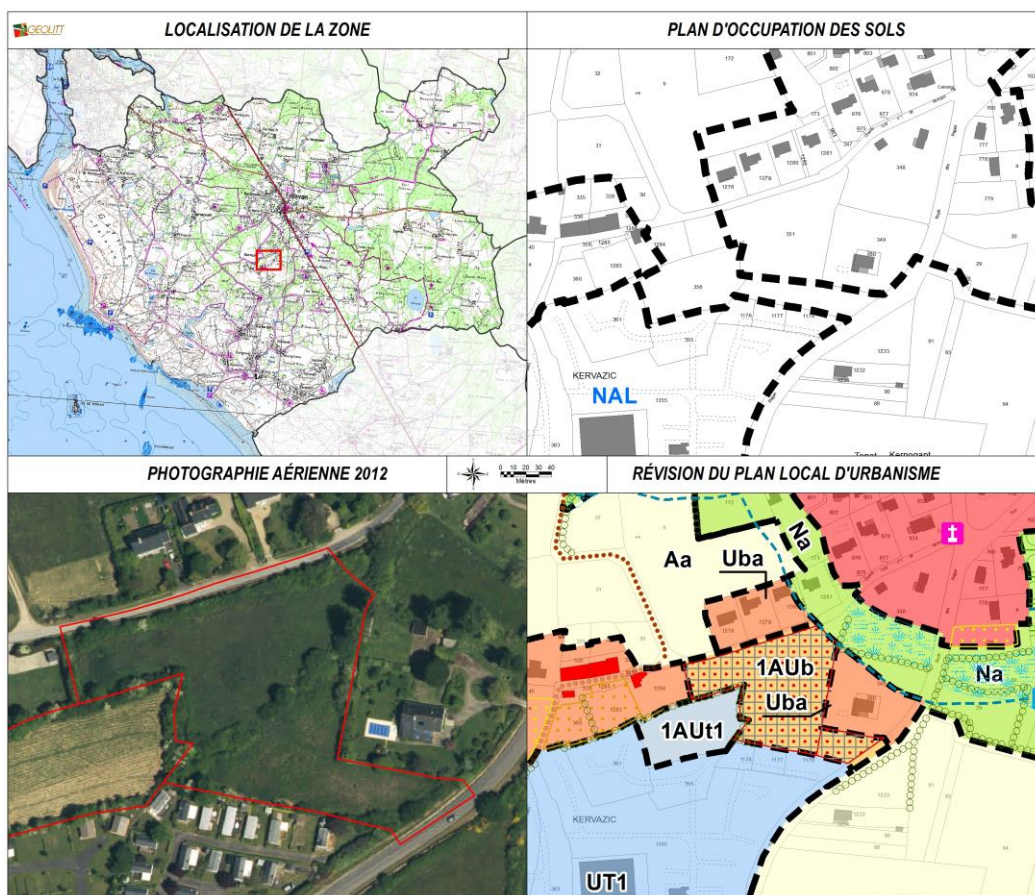
Cette zone (classée NC au POS de 2001) est située au Sud de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cette urbanisation vise à renforcer un tissu urbain moins dense, présent en périphérie du bourg, pour ainsi conforter les lotissements déjà implantés, notamment au Nord et à l'Est.

Elle est accessible depuis la rue des Pierres (à 600 m au Sud de la place de la mairie) et la rue des Camélias et bénéficie d'un accès immédiat aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

La zone étant localisée sur une parcelle agricole, déclarée à la PAC, son aménagement aura des conséquences sur l'agriculture et le paysage du site. Néanmoins, compte tenu de l'urbanisation au Nord de la parcelle et des boisements à l'Ouest, la pérennité agricole à long terme n'est pas assurée. La grande surface sur une unique parcelle facilite l'aménagement futur.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue des Pierres	1AUb	20 588	20	41	40%	16



j. Secteur 1AUb chemin de Kervazic

Cette zone (classée en UBb pour l'essentiel et en Nc pour une petite surface au POS de 2001) est située au Sud de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cette urbanisation vise à renforcer un tissu urbain moins dense, présent en périphérie du bourg, en direction du village de Kergouët-Kerhillio.

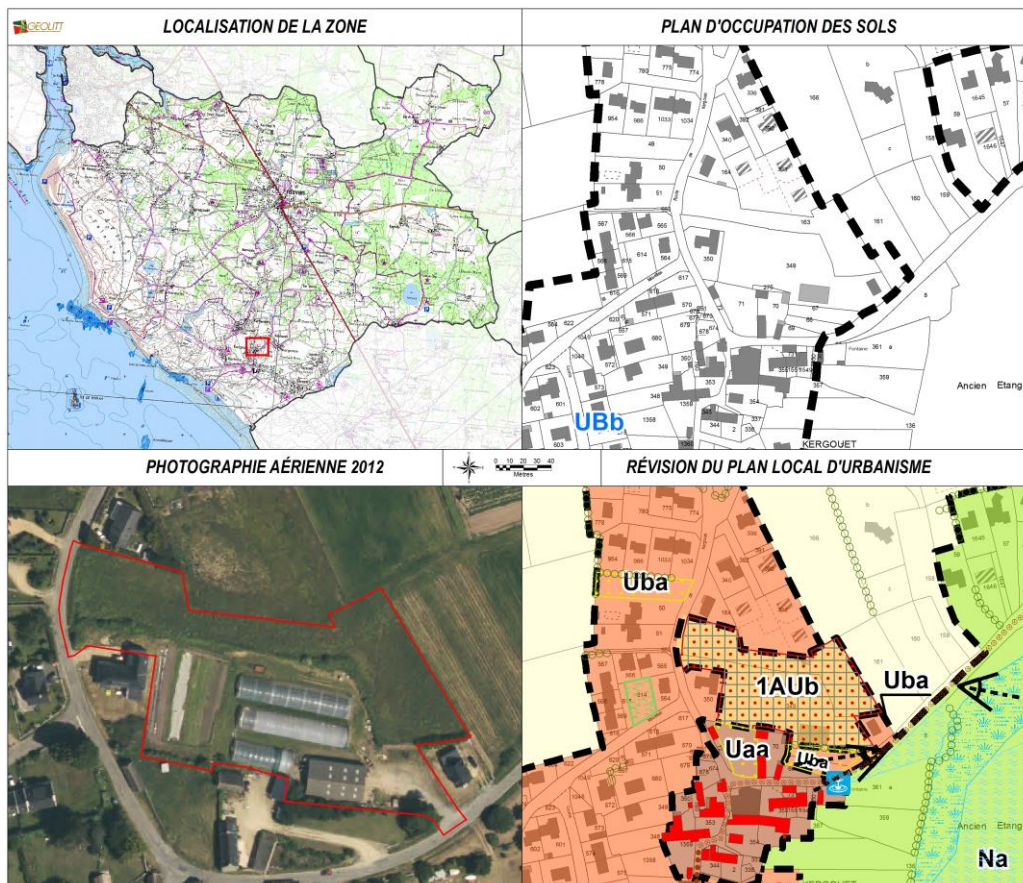
Elle est accessible depuis le chemin de Kervazic et bénéficie d'un accès immédiat aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

La zone étant localisée sur une petite parcelle agricole non déclarée à la PAC, son aménagement n'aura pas de conséquences notables sur l'agriculture. La pérennité agricole à long terme n'est pas assurée compte tenue de l'enclavement de ces parcelles dans un environnement bâti.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Chemin de Kervazic	1AUb	8 044	20	16	20%	3

### 2.3.3.3. Les secteurs d'extension du Village de Kergouët-Kerhillio :

#### a. Secteur 1AUb de la route de Kergouët



Cette zone à urbaniser est limitrophe du centre du village de Kergouët-Kerhillio, en limite du tissu urbain. Il s'agit d'anciens terrains avec des bâtiments agricoles, actuellement classés en UBb au POS de 2001. L'urbanisation du secteur permettra à court terme d'assurer le renouvellement urbain de friches agricoles et de conforter un espace disponible au plus près du cœur de village.

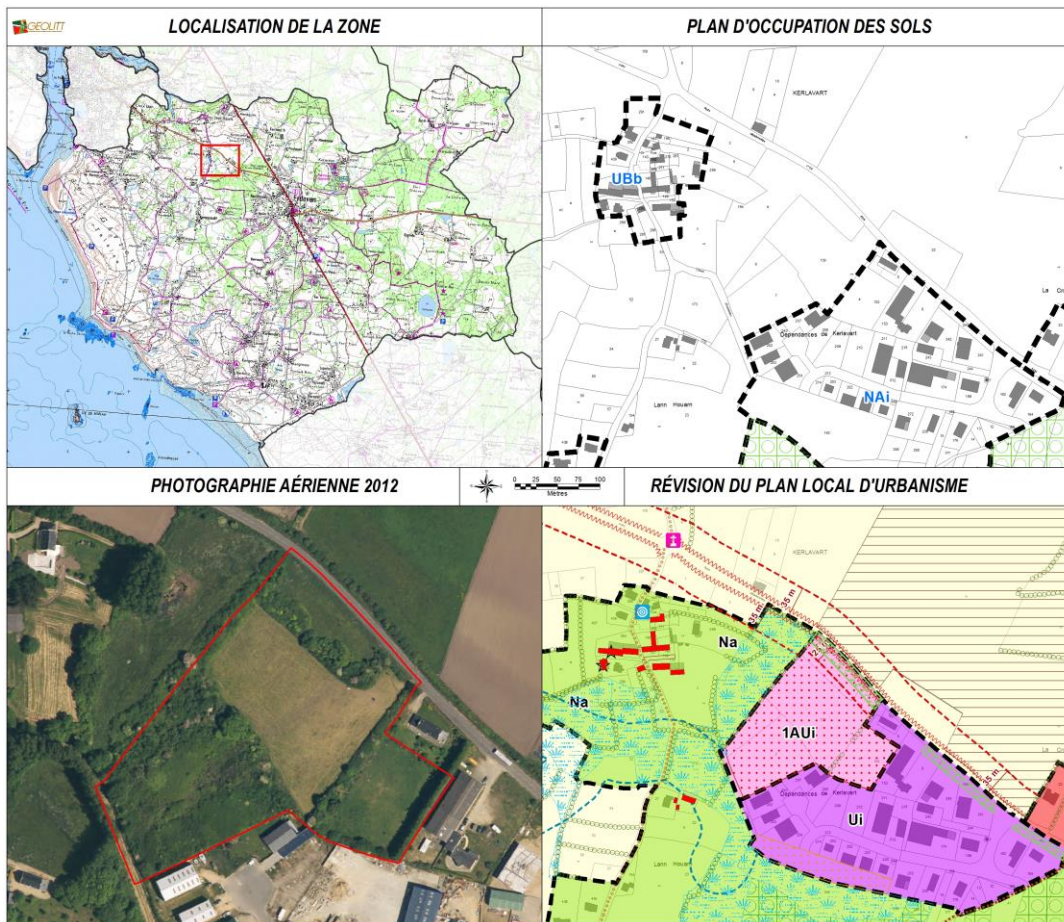
La zone est desservie par tous les réseaux ; en effet l'assainissement collectif dessert le secteur. Son accès pourra se faire depuis la route de Kergouët à l'Ouest vers le Sud du secteur.

Secteur	Zonage	Surface (m²)	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Route de Kergouët	1AUb	7 787	20	16	20%	3



► **Les secteurs dédiés à l'accueil de nouvelles activités économiques (1AUi)**

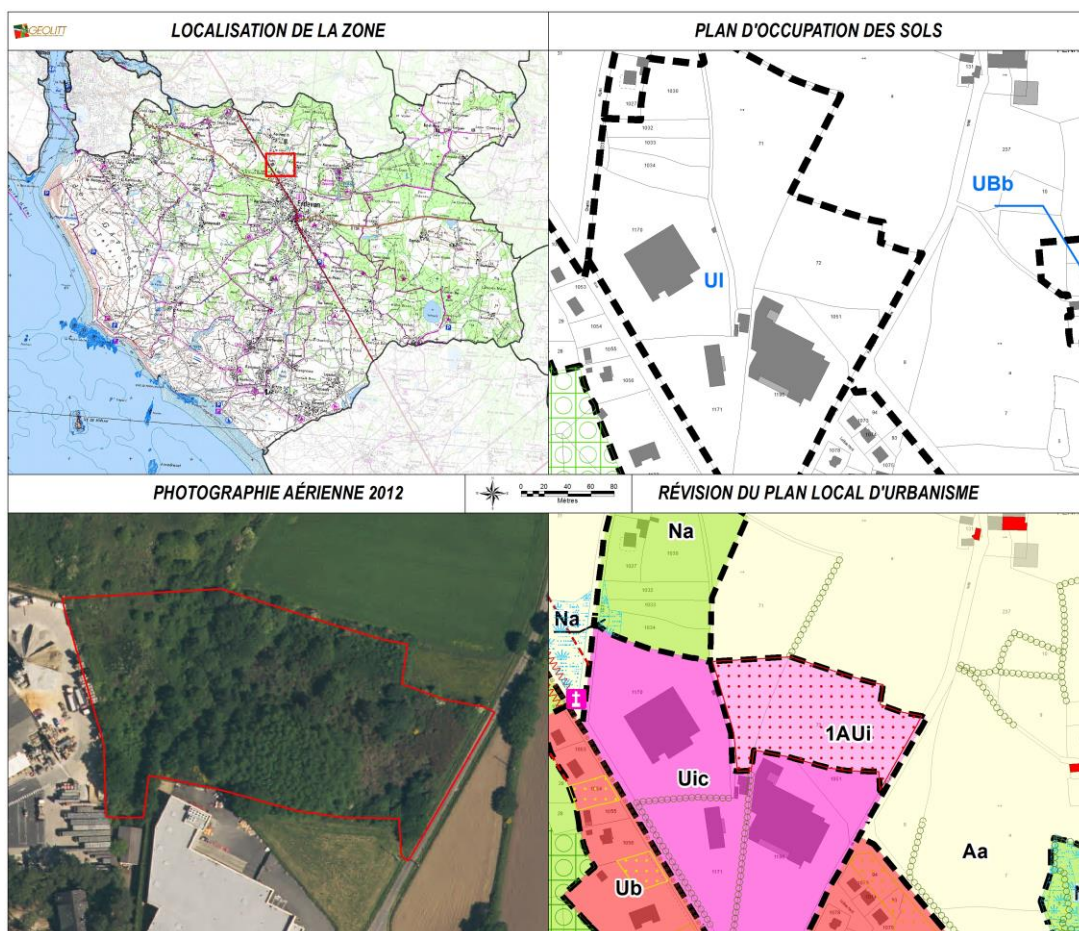
**a. Secteur 1AUi de la Croix Cordier**



Cette zone (classée NC pour l'essentiel et en NAi pour une petite partie au POS de 2001) est située au Nord-Ouest de la zone d'activités de la Croix Cordier et sera à urbaniser à court terme. La zone artisanale de la Croix Cordier, de compétence communautaire, est presque intégralement remplie et ne compte plus que quelques dents creuses. Le classement en zone 1AUi vise donc à permettre le développement des activités économiques sur la commune, celui-ci étant fortement contraint par la présence de nombreuses zones humides et boisements bordant la zone au Sud.

Le secteur est accessible depuis la route de desserte interne de la zone. L'aménagement devra veiller à s'intégrer au paysage, ainsi, un espace vert en bordure ouest limitera l'impact sur la zone humide et sur l'habitat existant.

Secteur	Zonage	Surface (m²)
Secteur de la Croix Cordier	1AUi	21 569

**b. Secteur 1AUi de Penhouët**

Cette zone (classée Ui au POS de 2001) est située au Nord Est de la zone d'activités de Penhouët et sera à urbaniser à court terme. Le secteur compris au POS dans la zone à vocation commerciale demeure non construite et correspond au potentiel de développement de la zone. En effet, la zone est contrainte par une zone humide au Nord, par de l'habitat au Nord et au Sud et par des terres agricoles déclarées à la PAC à l'Est.

Cette urbanisation vise donc à permettre le développement des activités économiques à vocation commerciale sur la commune.

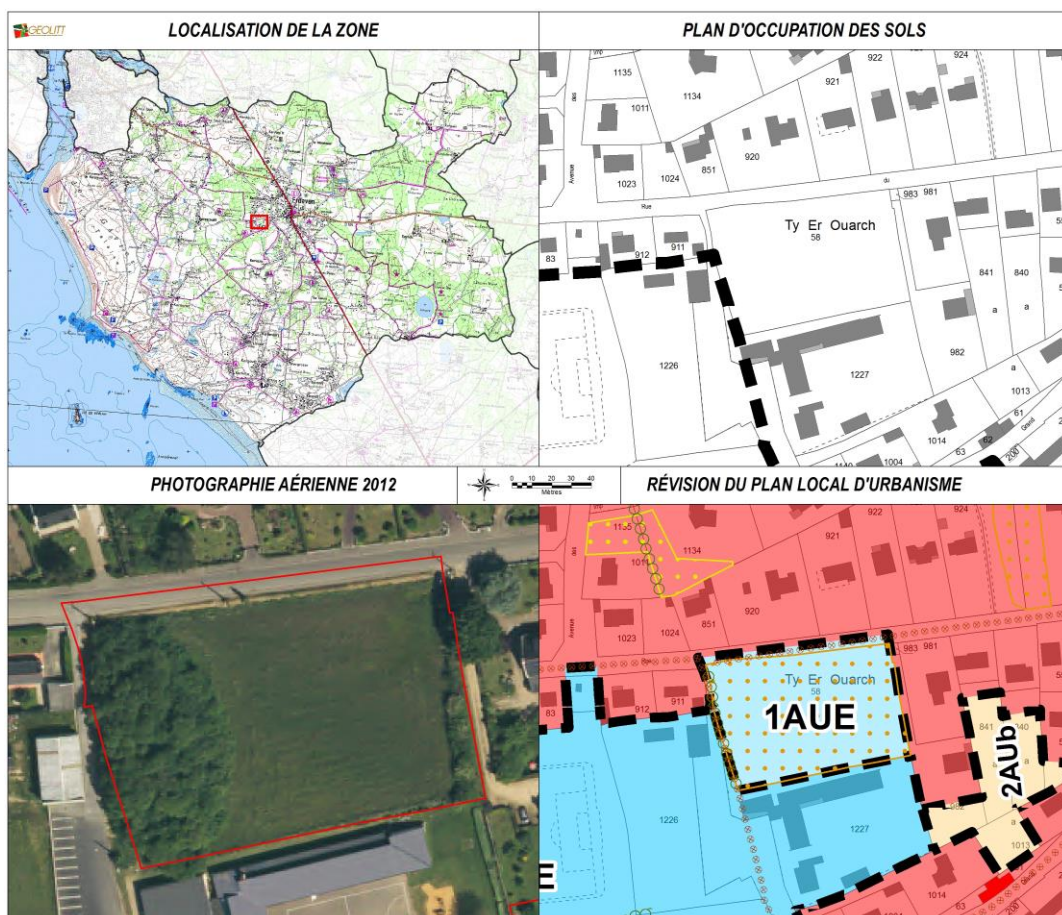
Le secteur est accessible par la route présente à l'Est. L'aménagement devra veiller à s'intégrer au paysage, ainsi, un talus planté en bordure Nord limitera l'impact visuel avec l'habitat existant.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )
Secteur de Penhouët	1AUi	12 443



► **Les secteurs à vocation d'équipements (1AUE)**

**a. Secteur 1AUE du complexe sportif**



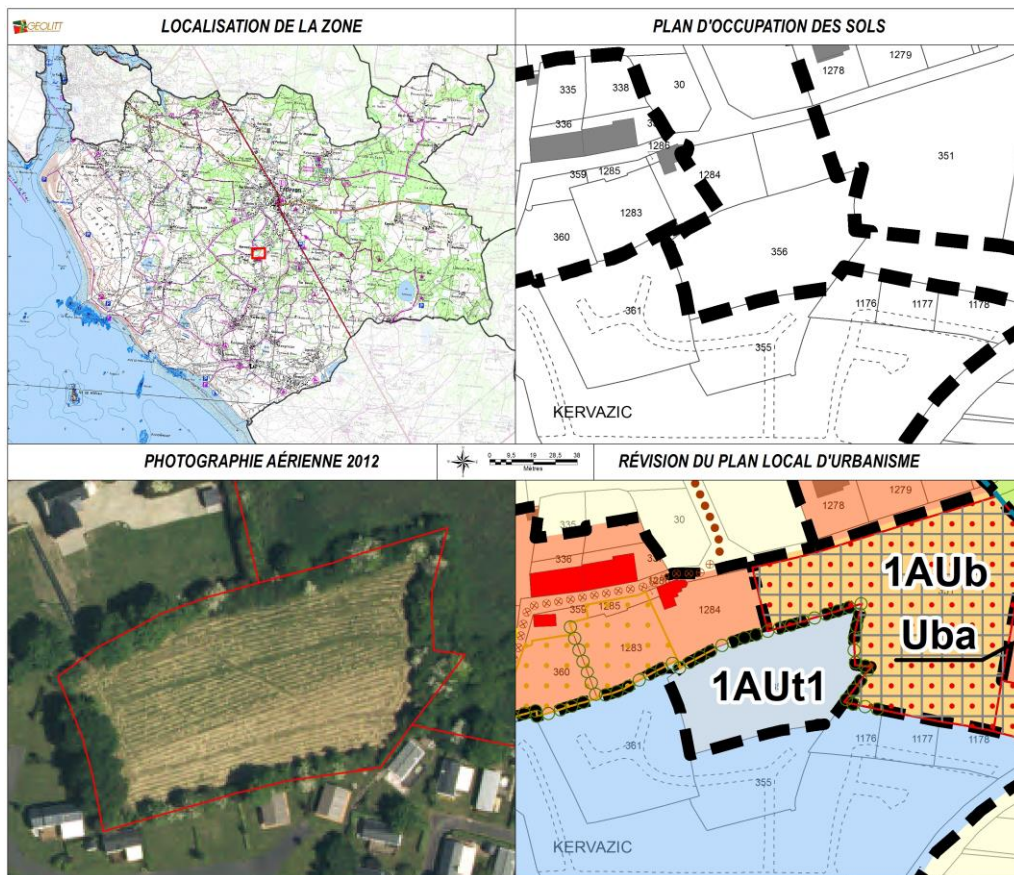
Cette zone (classée en UBb au POS de 1986) est située en continuité d'une zone d'équipements, en plein cœur du tissu urbain. Il s'agit ici de permettre l'extension de l'école, présente au Sud de la zone sur une parcelle relativement petite.

L'accès pourra se faire via le parking existant à l'Ouest et depuis la rue du stade au Nord.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )
Secteur d'équipement	1AUE	5 664

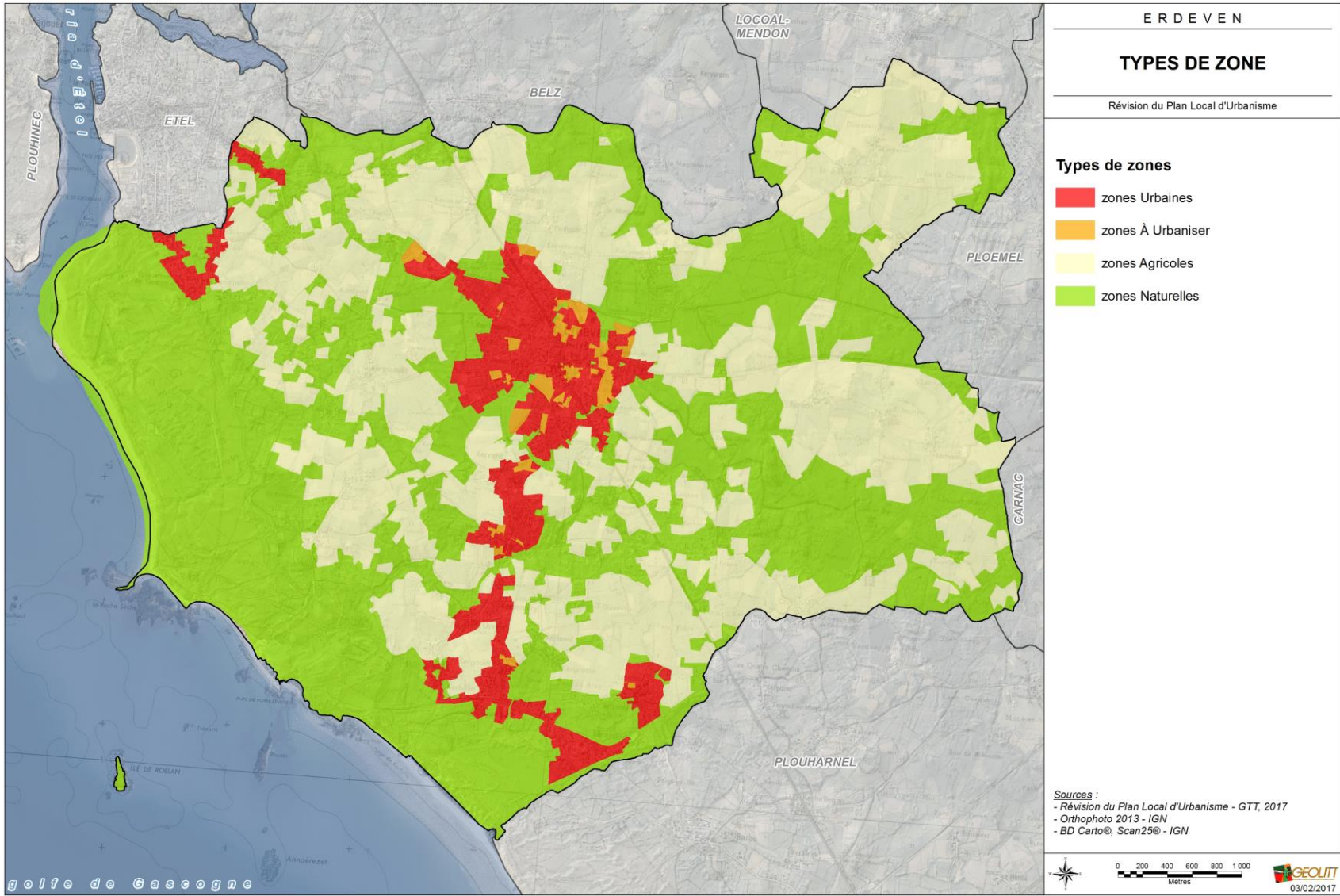
► **Les secteurs à vocation d'hébergement de camping (1AUt1)**

**a. Secteur du camping de Kervazic**



Cette zone (classée en NC au POS de 2001) est située au Nord du camping de Kervazic sur une parcelle libre de toute construction. La volonté de la commune est de permettre le développement du camping sur une parcelle enclavée. L'aménagement du terrain qui n'est pas exploité, enclavé et localisé entre de l'habitat et le camping existant, n'aura pas ainsi pas de conséquence sur l'agriculture et l'environnement.





### 2.3.3.5. Conclusion

**Les secteurs 1AU (urbanisation à court ou moyen terme) se trouvent donc tous en continuité de l'urbanisation existante, dans des secteurs desservis par les réseaux ou sur des terrains aptes à l'assainissement individuel.**

Les secteurs 2AU (urbanisation à long terme) sont encore insuffisamment desservis en voirie et en réseaux, et constituent des réserves foncières pour la commune. Ils compléteront l'urbanisation dans ses limites naturelles ou artificielles.

## 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

### 3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES OU SERVITUDES ASSIMILEES

L'article L.151-41 du code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Au PLU d'ERDEVEN, **25 emplacements réservés** ont été inscrits au règlement graphique avec pour chacun un numéro d'identification, la destination de l'emplacement, une indication de localisation et sa surface en m<sup>2</sup> :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
01	Accès	Commune	991
02	Création d'un cimetière paysager	Commune	9 474
03	Voirie et cheminement doux (6m de large)	Commune	255
04	Elargissement de voirie	Commune	299
05	Création de voirie	Commune	228
06	Elargissement de voirie	Commune	1 169
07	Elargissement de carrefour	Commune	50
08	Aménagement de carrefour	Commune	103
09	Aménagement de carrefour	Commune	86
10	Elargissement de voirie (4m de large)	Commune	216
11	Elargissement de voirie (4m de large)	Commune	1 521
12	Elargissement de voirie	Commune	254
13	Espace vert	Commune	559
14	Elargissement de voirie	Commune	139
15	Aménagement de carrefour	Commune	1 129
16	Aménagement de carrefour	Commune	80
17	Elargissement de voirie	Commune	33
18	Elargissement de voirie (2m et 3m de large)	Commune	249
19	Elargissement de voirie et sécurisation du carrefour	Commune	134
20	Elargissement de voirie et sécurisation du carrefour	Commune	155
21	Elargissement de voirie	Commune	975



22	Elargissement chemin pour création voie routière	Commune	2 075
23	Création d'ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	1 470
24	Création d'ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	1 095
25	Aire de stationnement	Commune	1 306
<b>TOTAL</b>			<b>24 044</b>

**La commune d'ERDEVEN est bénéficiaire de l'ensemble des emplacements réservés qui représentent une surface totale de 2,4 ha.**

La quasi-totalité des emplacements réservés inscrits concerne des aménagements de voirie, la création de voie de desserte ou l'aménagement de cheminements piétons ou la création de carrefours. Toutefois, il s'agit également d'emplacements pour la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, d'un espace vert et d'un cimetière paysager.

### 3.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

**Les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par la DRAC et communiquées à la collectivité sont reportées sur le règlement graphique.** Un tableau, précisant le lieu-dit, l'époque et la nature du site, accompagne le repérage graphique.

De plus, la nature de la zone est précisée dans la deuxième colonne. Selon leur importance ou leur nature, ces sites archéologiques entraînent des protections et des contraintes, dont le PLU doit tenir compte :

- pour les sites identifiés en catégorie 2, ces secteurs sont soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et au classement en zone inconstructible à protéger du PLU. Ces sites requièrent donc une protection plus forte. Sur ces sites, tout projet doit être soumis à une étude archéologique.
- pour les sites identifiés en catégorie 1, ces secteurs sont soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Ces sites requièrent une protection moins forte que ceux classés en secteur 2. Il s'agit d'identifier ces sites sur le document du PLU et d'informer les éventuels aménageurs que tout projet est soumis à une étude archéologique.

La prise en compte de ces sites archéologiques par un zonage protecteur vise à préserver ce patrimoine. Il doit toutefois être cohérent avec l'existant et le PADD et notamment la préservation de l'activité agricole.

#### **Description des zones de protections demandées sur la commune d'ERDEVEN au titre de l'archéologie**

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2012 : L.558; M.1103.1104.	2726 / 56 054 0001 / ERDEVEN / KERMINIHY / KERMINIHY / habitat / Mésolithique - Néolithique ?
2	2	2012 : ZR.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.54.55.56.57.91.92.93.94.	16648 / 56 054 0055 / ERDEVEN / MEN CAM / KERVAZIC / menhir / Néolithique 2313 / 56 054 0002 / ERDEVEN / LE NARBON/MAN LIESSE / LE NARBON/MAN LIESSE / groupe de menhirs / Néolithique
3	2	2013.ZR.14.ZR.15.ZR.16.ZR.17.ZR.18.ZR.19.ZR.20.ZR.23	14904 / 56 054 0042 / ERDEVEN / KEROURIEC / KERVAZIC / groupe de menhirs / Mésolithique - Age du bronze ? 2312 / 56 054 0003 / ERDEVEN / RUNEL / KERVAZIC / tumulus / Néolithique - Age du fer ?
4	2	2013.ZW.105.ZW.106.ZW.107.ZW.108.ZW.109.ZW.110.ZW.111.ZW.112.ZW.113.ZW.114.ZW.115.ZW.116.ZW.117.ZW.196.ZW.197.ZX.6.ZX.7.ZX.8	2310 / 56 054 0005 / ERDEVEN / ER ROCH / KERANGRE / dolmen / tumulus / Néolithique 2311 / 56 054 0004 / ERDEVEN / MER ER MORH / KERASCOUET / groupe de menhirs / Néolithique
5	2	2013: ZV.72 : ZV.124-125 : ZV.173 : ZV.189-190	2309 / 56 054 0006 / ERDEVEN / KERDAVID / KERDAVID / groupe de menhirs / Néolithique 2538 / 56 054 0015 / ERDEVEN / ER RUN BRAS / SAINT GERMAIN / dolmen / Néolithique
6	1	2013 : ZA.	2308 / 56 054 0007 / ERDEVEN / RUN ER LIJZEN / LES SEPT SAINTS / dolmen / tumulus / Néolithique
7	2	2013 : ZB.79	2307 / 56 054 0008 / ERDEVEN / KERJOSSELIN / KERJOSSELIN / dolmen / Néolithique

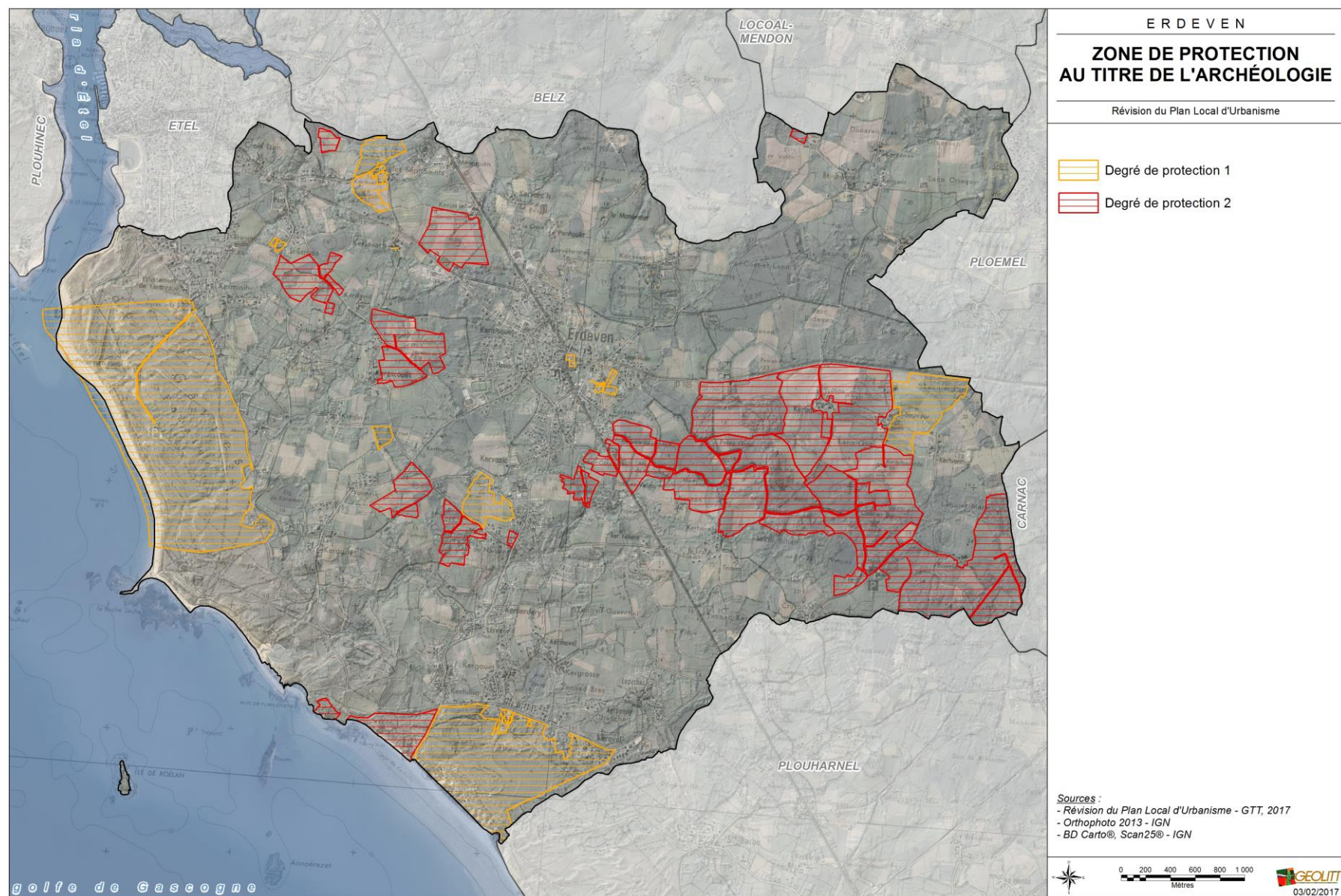
8	2	2013 : ZE.56	2306 / 56 054 0009 / ERDEVEN / LE LERY / LE LERY / menhir / Néolithique
9	1	2013 :YC.84 ; YC.262 ; YC.264 ; YC.272-273 ;YC.173 ; YC.349 à 351 ; YC.360 à 362 ; YC.363	2305 / 56 054 0010 / ERDEVEN / TY ER MANE / BOTLANN / dolmen / Néolithique
10	2	2013:O.483;O.484;O.485;O.486;O.814;YA.111;YA.2;YC.46;YC.47;YC.48;YC.49;YC.50;YC.51;YC.52;YC.53;YC.54;YC.57;YC.58;YC.59;YC.60;YC.61	2303 / 56 054 0012 / ERDEVEN / KERZERHO / KERZERHO / groupe de menhirs / Néolithique
11	2	2013 : ZK.4 ; ZK.14 ; ZK.36 ; ZK.42 ; ZK.49	2302 / 56 054 0013 / ERDEVEN / ER RUN / KEREDO / dolmen / Néolithique
12	2	2013 : I.509 ; I.525 ; I.552	2480 / 56 054 0016 / ERDEVEN / KERHILLIO GADOUERIC / KERHILLIO GADOUERIC / dolmen / Néolithique
13	2	2013:K.1274;K.1275;K.1276;K.1296;K.1297;K.483;K.484	7809 / 56 054 0017 / ERDEVEN / KERNOGANT / KERNOGANT / menhir / Néolithique
14	2	2013:YC.394;YC.395;YC.396;YC.397;YC.398;YC.399;YC.400	16653 / 56 054 0059 / ERDEVEN / KEREDO / KEREDO / groupe de menhirs / Néolithique
15	2	2013:YB.12;YB.13;YB.14;YB.15;YB.16;YB.17;YB.18;YB.19;YB.20;YB.21;YB.22;YB.23;YB.24;YB.25;YB.7;YB.8;ZK.1;ZK.46;ZK.47;ZK.72;ZM.68;ZM.69;ZM.70;ZM.71;ZM.72;ZM.73;ZM.74;ZM.75;ZM.76;ZM.77;ZM.78	16652 / 56 054 0058 / ERDEVEN / TENAT KERBENEZ / TENAT KERBENEZ / groupe de menhirs / Néolithique 7811 / 56 054 0019 / ERDEVEN / LANN KERCADIO / LANN KERCADIO / groupe de menhirs / Néolithique 7812 / 56 054 0020 / ERDEVEN / MANE BRAS / MANE BRAS / dolmen / groupe de menhirs / Néolithique
16	2	2013:ZK.57;ZK.58;ZK.73;ZK.74;ZK.75;ZL.14;ZL.15;ZM.100;ZM.59;ZM.60;ZM.61;ZM.62;ZM.79;ZM.80;ZM.81;ZM.82;ZM.83;ZM.84;ZM.85;ZM.86;ZM.87;ZM.88;ZM.89;ZM.90;ZM.91;ZM.92;ZM.93;ZM.94;ZM.95;ZM.96;ZM.97;ZM.98;ZM.99	13069 / 56 054 0039 / ERDEVEN / TERTRE DE LANNEC ER MENHIR / LANN ER CROCH / architecture funéraire / Néolithique 13070 / 56 054 0040 / ERDEVEN / TERTRE DE MANE NET / LANN ER CROCH / architecture funéraire / Néolithique 14720 / 56 054 0028 / ERDEVEN / TERTRE DE LANNEC ER GADOUER / LANNEC ER GADOUER / architecture funéraire / Néolithique 14723 / 56 054 0031 / ERDEVEN / MENHIRS DE COET ER BLEI / COET ER BLEI / groupe de menhirs / Néolithique 16639 / 56 054 0047 / ERDEVEN / TERTRE DE LANNEC ER TRUC / LANNEC / architecture funéraire / groupe de menhirs / Néolithique 16642 / 56 054 0049 / ERDEVEN / ER VARQUEZ / ER VARQUEZ / groupe de menhirs / Néolithique 16832 / 56 054 0061 / ERDEVEN / MENHIRS DE LANN ER GROCH / LANN ER GROCH / groupe de menhirs / Néolithique 2301 / 56 054 0014 / ERDEVEN / LANN ER CROCH / MANE CROCH / dolmen / coffre funéraire / Néolithique
17	2	2013:ZL.1;ZL.13;ZL.2;ZL.3;ZL.4;ZL.5;ZL.57;ZL.59;ZL.60;ZL.61;ZM.104;ZM.105;ZM.106;ZM.107;ZM.108;ZM.109	16643 / 56 054 0050 / ERDEVEN / PARC MADELEINE / MANE CROCH / groupe de menhirs / Néolithique 16644 / 56 054 0051 / ERDEVEN / ALIGNEMENT DE BOVELANN / BOVELANN / groupe de menhirs / Néolithique 16645 / 56 054 0052 / ERDEVEN / TERTRES DE BOVELANN / BOVELANN / architecture funéraire / Néolithique - Age du bronze 16646 / 56 054 0053 / ERDEVEN / PUSSO / PUSSO / tumulus / groupe de menhirs / Néolithique 16647 / 56 054 0054 / ERDEVEN / ER LANNEC / ER LANNEC / groupe de menhirs / Néolithique 7814 / 56 054 0022 / ERDEVEN / BOVELANN / BOVELANN / architecture funéraire / coffre funéraire / Néolithique
18	2	2013:YA.10;YA.100;YA.101;YA.11;YA.12;YA.13;YA.18;YA.6;YA.7;YA.8;YA.85;YA.9;YA.96;YA.97;YA.98;YA.99	7815 / 56 054 0023 / ERDEVEN / MEIN GLAS / MEIN GLAS / menhir / Néolithique
19	1	2013 : ZS.81	7816 / 56 054 0024 / ERDEVEN / MEN PLAT / MEN PLAT / menhir isolé / Néolithique - Age du bronze
20	2	2013 : ZA.112 à 115	7817 / 56 054 0025 / ERDEVEN / KERIHUEL / KERIHUEL / dolmen / Néolithique
21	1	2013:ZV.195;ZV.273;ZV.274;ZV.275;ZV.277;ZV.285;ZV.286;ZV.287;ZV.288;ZV.289;ZV.290;ZV.359;ZV.390;ZV.428;ZV.429;ZV.430	7818 / 56 054 0026 / ERDEVEN / SAINT-GERMAIN 2 / SAINT-GERMAIN / menhir / Néolithique
22	2	2013:I.502;I.503;I.504;I.710;I.711;I.731;I.741;I.742;I.881	2159 / 56 054 0032 / ERDEVEN / KERHILLIO / KERHILLIO / habitat / production de sel / Second Age du fer 2725 / 56 054 0035 / ERDEVEN / KERHILLIO 2 / KERHILLIO / occupation / Gallo-romain
23	1	2013 : ZW.149	2274 / 56 054 0033 / ERDEVEN / KERLAVART / KERLAVART / Second Age du fer / stèle
24	1	2013:ZA.137;ZA.202;ZA.214;ZA.215;ZA.256;ZA.312;ZA.314;ZA.315;ZA.316;ZA.317;ZA.318;ZA.319;ZA.320;ZA.321;ZA.322;ZA.323;ZA.324	16632 / 56 054 0046 / ERDEVEN / KERIHUEL / KERIHUEL / occupation / Gallo-romain 23177 / 56 054 0048 / ERDEVEN / LES SEPT SAINTS 2 / LES SEPT SAINTS / Age du fer / stèle 7820 / 56 054 0037 / ERDEVEN / LES SEPT SAINTS / LES SEPT SAINTS / Age du fer / stèle
25	1	2013 : ZY.246 à 248 ; ZY.241-242 ; ZY.245	5522 / 56 054 0038 / ERDEVEN / KERVAZIC 2 / KERVAZIC / Néolithique - Age du fer / stèle, bloc orné
26	2	2013: ZM.80 à 82	13070 / 56 054 0040 / ERDEVEN / TERTRE DE MANE NET / LANN ER CROCH / architecture funéraire / Néolithique
27	1	2013:H.1291;H.1292;H.1293;H.1385;H.1387;H.1409;H.1463;H.1464;H.1548;H.1598;H.1623;H.537;H.539;H.540;H.550;H.551;H.552;H.567;H.568;H.569;H.570;H.571;H.572;H.615;H.616;H.617;H.618;H.620;H.695;H.708;H.949;H.952;H.953;H.954;H.966;H.967;H.968;H.976	15014 / 56 054 0044 / ERDEVEN / ZAC DE KERHILLIO / KERHILLIO / occupation / Age du fer ? 16261 / 56 054 0045 / ERDEVEN / KERHILLIO 3 / KERHILLIO / occupation / Second Age du fer 21870 / 56 054 0064 / ERDEVEN / VILLAGE VACANCES DE KERAVAL / KERAVAL / stèle funéraire / Age du fer 23173 / 56 054 0041 / ERDEVEN / DUNES DE KERHILLIO / DUNES DE KERHILLIO / occupation / Mésoolithique
28	2	2013:YB.10;YB.11;YB.146;YB.147;YB.2;YB.5;YB.6;YB.9;YC.41;YC.42;YC.43;YC.44;YC.45	16650 / 56 054 0056 / ERDEVEN / KERJEAN- OUEST / KERJEAN- OUEST / groupe de menhirs / Néolithique 16651 / 56 054 0057 / ERDEVEN / KERJEAN-EST / KERJEAN-EST / groupe de menhirs / Néolithique
29	1	2013 : ZK.40	7819 / 56 054 0036 / ERDEVEN / SAINT SAUVEUR / SAINT SAUVEUR / Age du fer / stèle
30	1	2013 : AB.982 + voirie	2724 / 56 054 0034 / ERDEVEN / CIMETIERE / BOURG / Age du fer / stèle

Source : DRAC – Service Régional de l'archéologie- juin 2015

Ces éléments sont issus de l'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-0020 portant création ou modification de zones de présomption de prescriptions archéologiques.

**L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites : article R.111-4 du Code de l'Urbanisme...**







Le règlement écrit précise dans les dispositions générales, que dans ces zones, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme listées dans l'arrêté, situées à l'intérieur des zones définies doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, services régional de l'Archéologie préventive, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

### 3.3. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

#### 3.3.1. LES EBC au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme

##### Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 ha d'un seul tenant (délibération du conseil général),
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).

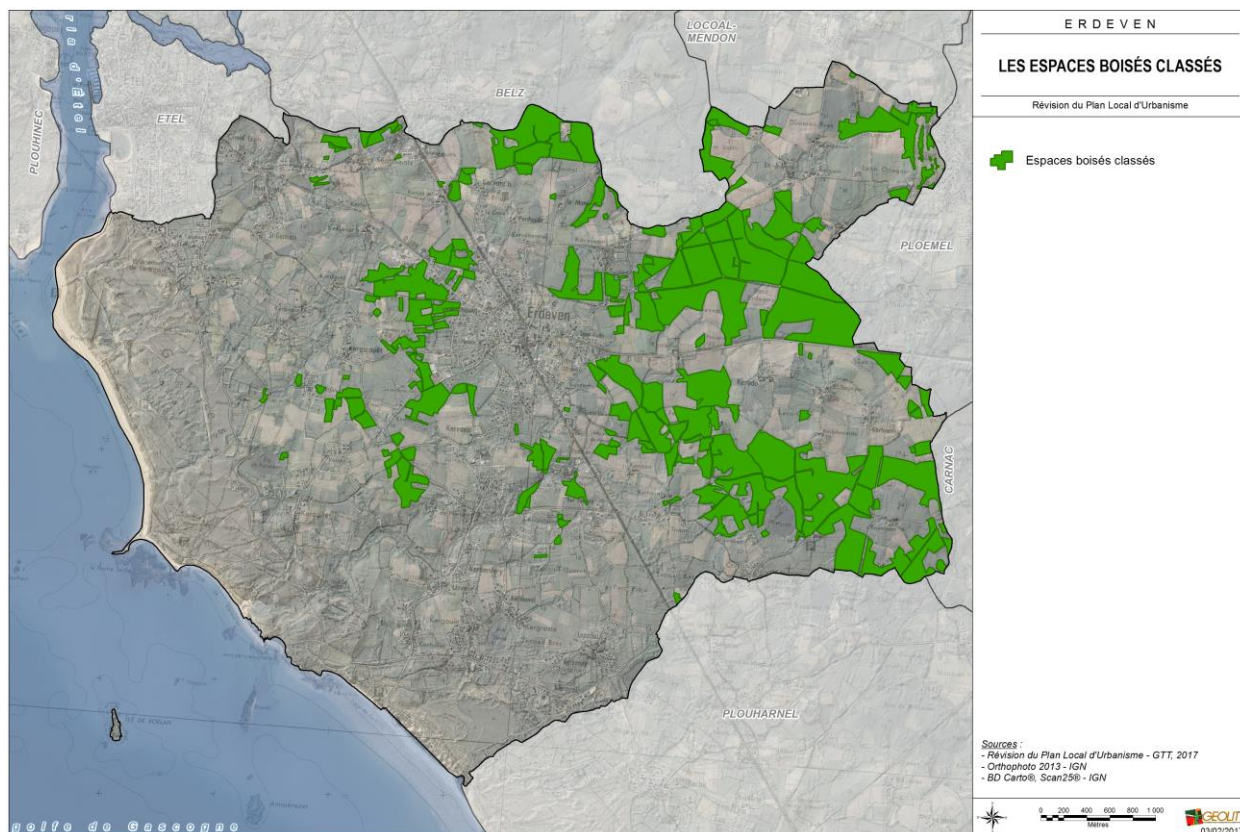
Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC)**. Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha.

##### Incidences et mesures prises dans le PLU

Les boisements sont nombreux à avoir été classés ou maintenus en EBC, par rapport au POS.



La surface totale des boisements classés en EBC représente **474 ha soit environ 15,4% de la surface communale**.

### 3.3.2. Les EBC au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme

Voir partie 6 du rapport de présentation : compatibilité avec la loi Littoral

## 3.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGE

### Rappels législatifs

Au titre de l'article **L.151-19** du code de l'Urbanisme, le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Au titre de l'article **L.151-23** du code de l'Urbanisme, le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

## **Incidences et mesures prises dans le PLU**

### **Le bocage**

Le maillage bocager a fait l'objet d'un inventaire réalisé par le Pays d'Auray en 2008. Cet inventaire a fait l'objet d'une réactualisation par Geolitt.

La protection de cette trame bocagère est assurée en zones A et N par un repérage des éléments au titre de la loi Paysage (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Le règlement prescrit que sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les talus et haies bocagères pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...).

Sur les secteurs d'urbanisation future, le maillage bocager a été repéré dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation en tant que haie à conserver et/ou renforcer. Au POS, le maillage bocager ne faisait l'objet d'aucune protection particulière. Au PLU, le linéaire de bocage préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme est de 132 237 m.

### **Les boisements**

Aucun boisements et bosquets ne sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. L'ensemble des boisements à préserver sont identifiés au titre des Espaces Boisés Classés.

### **Le patrimoine bâti**

La commune a également protégé **les éléments les plus remarquables de son patrimoine.**

**809 éléments du patrimoine bâti sont donc repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.** Cela comprend des éléments relevant du :

- patrimoine architectural (Château, manoir, anciennes maisons de maître, écuries, longère, moulin à vent...),
- patrimoine lié à l'eau (fontaines, puits),
- patrimoine religieux (croix, chapelle, fontaine, oratoire, presbytère).

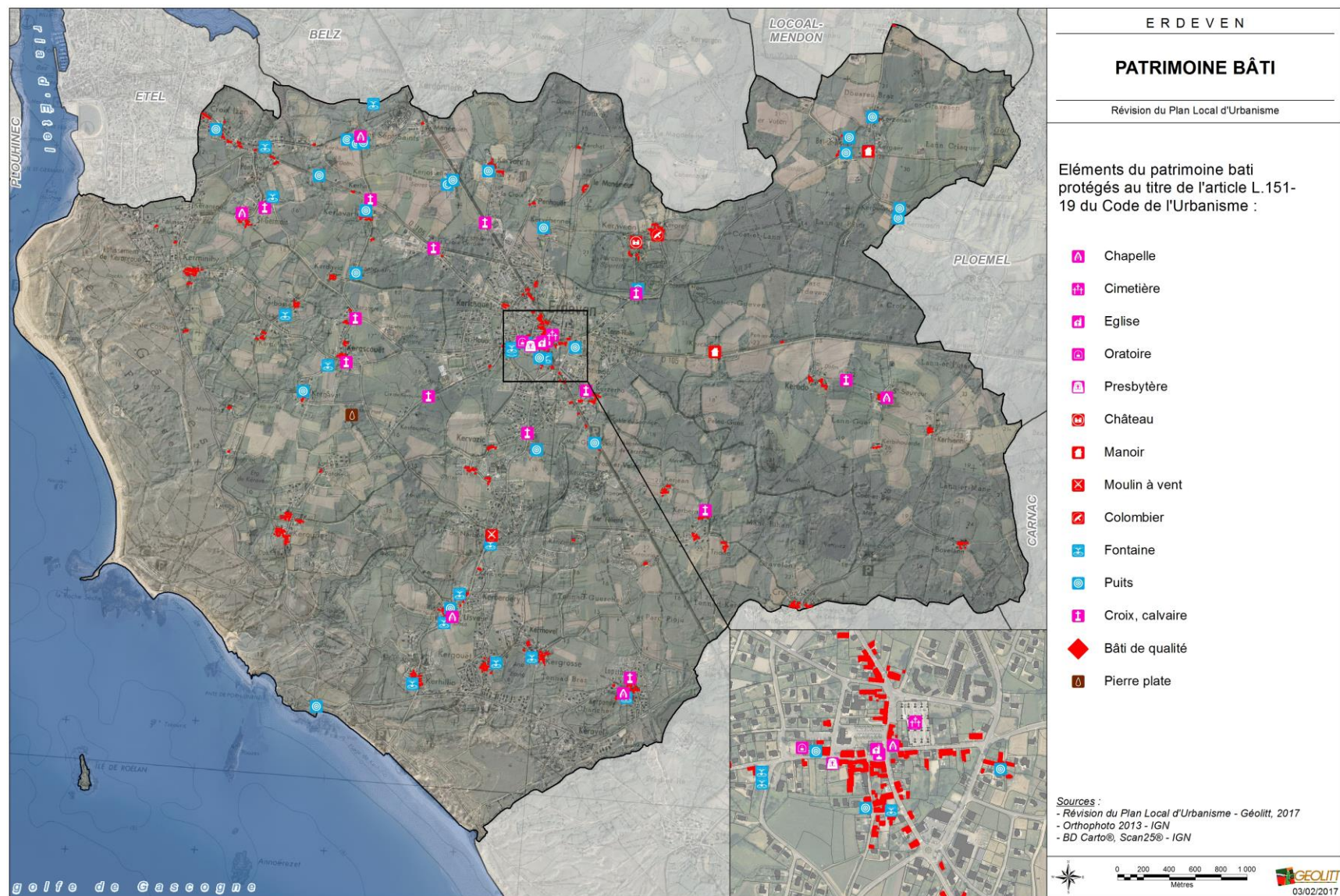
Le règlement graphique localise ces éléments de patrimoine.

Dans le règlement écrit, ces éléments sont soumis à autorisation préalable avant toute démolition.

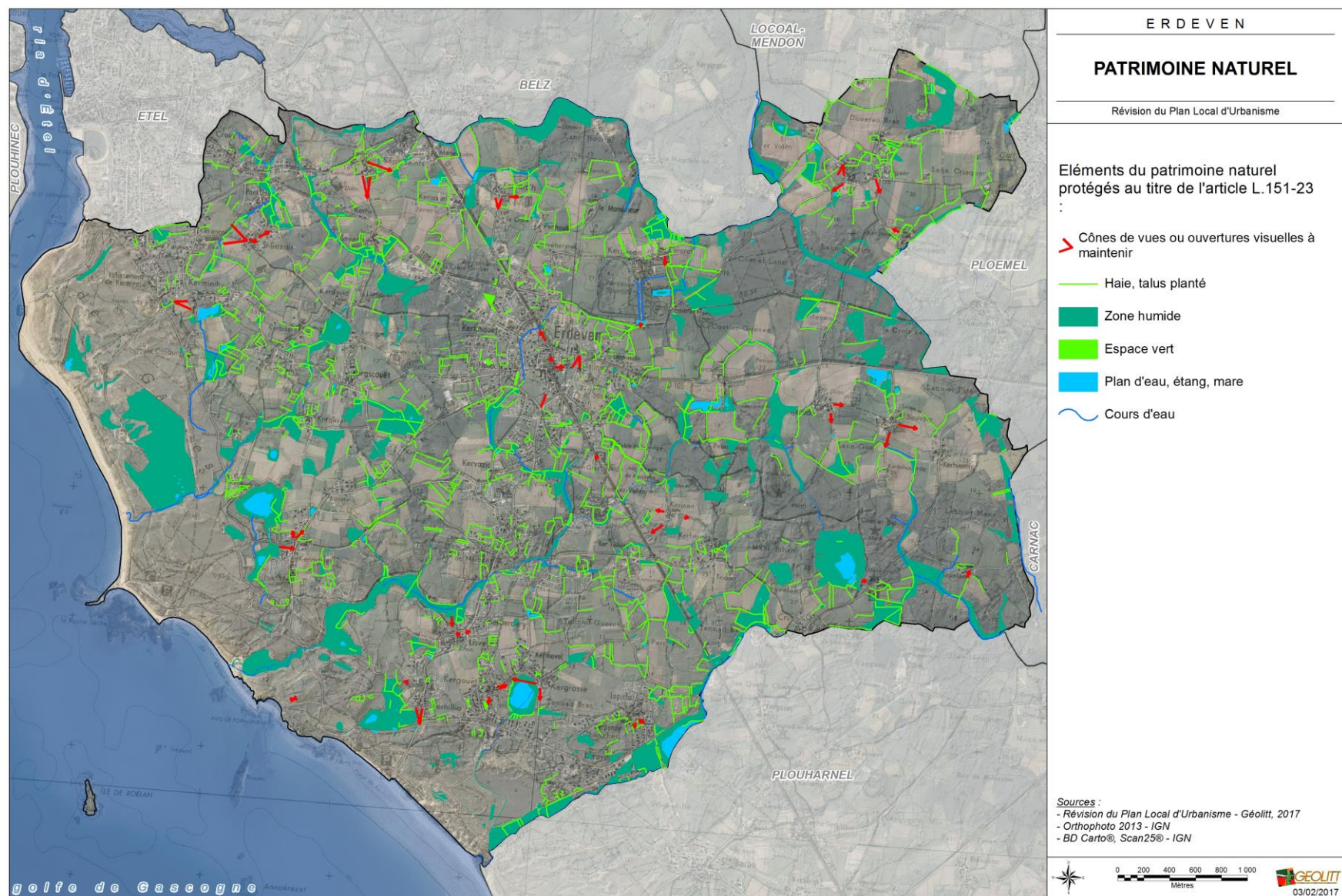
**Tableau des surfaces, des linéaires ou du nombre d'éléments de patrimoine identifiés au PLU**

Géométrie	Code	Libellé	Sous-type	Nombre	Surface en hectares	Mètres linéaires
Surfacique	07	Patrimoine architectural	Bâti de qualité	737	7,60	
Surfacique	07	Patrimoine architectural	Château	1	0,06	
Ponctuel	07	Patrimoine architectural	Colombier	1		
Surfacique	07	Patrimoine architectural	Manoir	2	0,10	
Surfacique	07	Patrimoine architectural	Moulin à vent	1	0,00	
Ponctuel	07	Patrimoine archéologique	Pierre plate	1		
Ponctuel	07	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine	15		
Ponctuel	07	Patrimoine lié à l'eau	Puits	26		
Surfacique	07	Patrimoine religieux	Chapelle	6	0,08	
Surfacique	07	Patrimoine religieux	Cimetière	1	0,49	
Ponctuel	07	Patrimoine religieux	Croix, calvaire	15		
Surfacique	07	Patrimoine religieux	Eglise	1	0,05	
Surfacique	07	Patrimoine religieux	Oratoire	1	0,00	
Surfacique	07	Patrimoine religieux	Presbytère	1	0,03	
Linéaire	07	Patrimoine naturel	Cours d'eau	67		19 927
Surfacique	07	Patrimoine naturel	Cours d'eau	35	2,32	
Surfacique	07	Patrimoine naturel	Espace vert	13	1,87	
Linéaire	07	Patrimoine naturel	Haie, talus planté	1033		132 237
Surfacique	07	Patrimoine naturel	Plan d'eau, étang, mare	78	49,56	
Surfacique	07	Patrimoine naturel	Zone humide	779	322,58	









### 3.5. LES MARGES DE REcul

#### 3.5.1. Marge de recul inconstructible le long des routes départementales

Les marges de recul le long des routes départementales figurent également au règlement graphique et il en est fait mention dans le règlement écrit.

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie est de :

- 35 m pour les RD 105 et RD 781.

#### 3.5.2. Marge de recul inconstructible le long des cours d'eau

Afin de préserver les abords des cours d'eau conformément au SCOT AQTA, au SDAGE Loire Bretagne et à la charte agriculture Morbihan, des marges de recul inconstructibles de 35 m de part et d'autre des cours identifiés au PLU, ont été mises place dans toutes les zones A et N. Elles permettent de protéger les abords de toute nouvelle construction de bâtiments.

### 3.6. LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'alinéa 4 de l'article R.151-43 du code de l'Urbanisme peut « délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ».

Sa délimitation intègre les espaces naturels classés en zone Naturelle, les boisements et le bocage protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les zones humides identifiées par une trame, les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Sa préservation est assurée par les différentes dispositions du règlement écrit du PLU sur les zones naturelles, les zones humides et un repérage au titre des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme assorti de prescriptions.

### 3.7. LE PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE ET LE LINEAIRE COMMERCIAL

#### 3.7.1. Le périmètre de diversité commerciale

Le PLU d'ERDEVEN a pris en compte la préservation et le renforcement de la dynamique commerciale du bourg et laisse la possibilité au développement du commerce de proximité sur les villages en définissant **3 centralités commerciales** : le centre bourg, le village de Kergouët-Kerhillio et le village de Loperhet.

Ainsi, des secteurs où le maintien et l'implantation des commerces, quelques soit leur taille, sont favorisés et/ ou encouragés ont été définis au PLU.

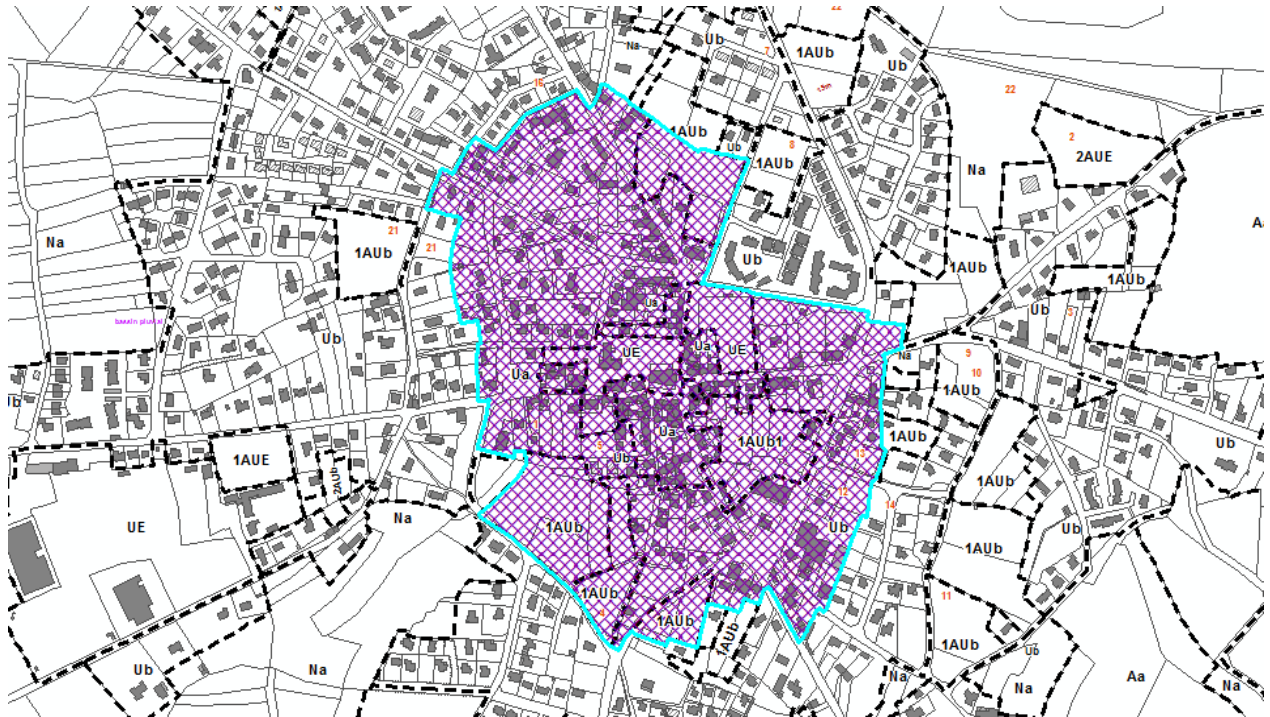
**L'implantation des commerces est interdite ailleurs que dans ces périmètres et dans les zones d'activités où le commerce est autorisé.**



Dans ce secteur, tout type de commerce de proximité et service peut s’implanter sans aucune restriction de taille minimale ou maximale de surface de plancher de l’unité commerciale. Les extensions des activités commerciales existantes ainsi que les changements de destination à vocation de commerce, par exemple d’une habitation vers un commerce, sont aussi autorisés.

Ce périmètre a donc été mis en place conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui indique que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

### ***Périmètre de diversité commerciale (centralité) du bourg***



*Périmètre de diversité commerciale (centralité) du village de Kergouët-Kerhillio et de Loperhet*



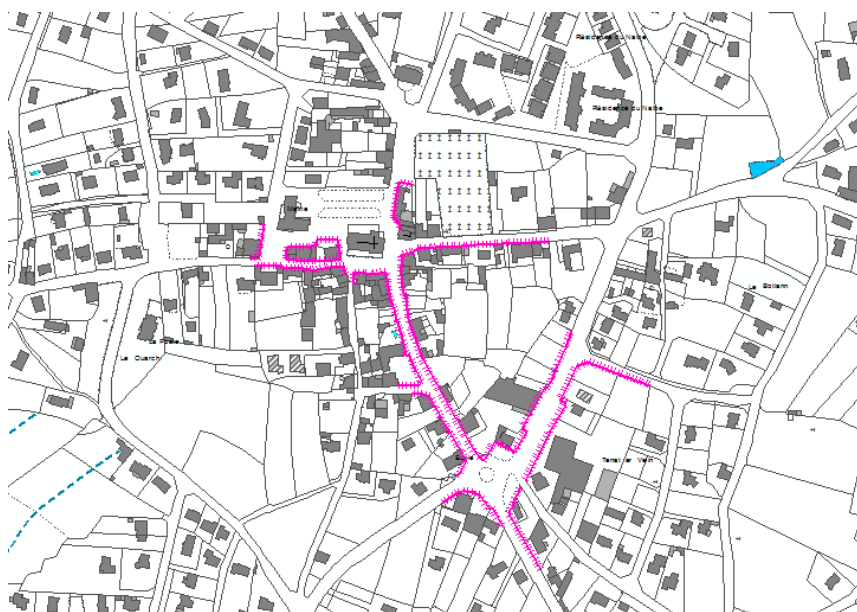


### 3.7.2. Le linéaire commercial

Afin de maintenir une dynamique économique sur les axes passants qui concentrent les principales activités économiques de proximité (commerces ...), la commune a souhaité identifier un linéaire de façades dont le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'habitation est interdit. L'objectif est de favoriser l'implantation et le renouvellement des activités économiques en rez-de-chaussée, à vocation de commerces notamment ...

Les bâtiments comprenant actuellement des commerces (vente de biens et de services) au rez-de-chaussée, qui sont repris sur ce linéaire de protection, ne pourront donc pas changer de destination pour devenir une habitation. Cette mesure vise à assurer le maintien des activités commerciales et des locaux d'activités existants au centre-ville. Cela vise également à répondre aux enjeux environnementaux et de déplacements.

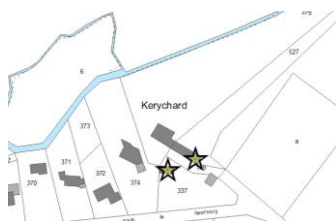
Ces linéaires ont été institués dans le cœur de bourg d'ERDEVEN sur les rues principales.



### 3.8. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Le Code de l'Urbanisme, au travers de son article L.151-11 du code de l'Urbanisme, donne la possibilité, aux communes qui le souhaitent, **de désigner dans les zones agricoles et naturelles « 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 ».

Cette possibilité a été mise en œuvre dans le PLU d'ERDEVEN sur l'ensemble du territoire rural pour permettre une certaine évolution du bâti de qualité situé en zone rurale, et cela dans un souci de traitement équitable de tous les habitants. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont spécifiquement désignés au règlement graphique du PLU par une étoile.



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.

► 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.

Sur ERDEVEN, ce sont principalement d'anciennes constructions agricoles, qui présentent un intérêt patrimonial et un caractère historique (édifiées en pierres apparentes ou sous-enduits, de plus de 50 ans...).

**49 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ont ainsi été recensés.**



































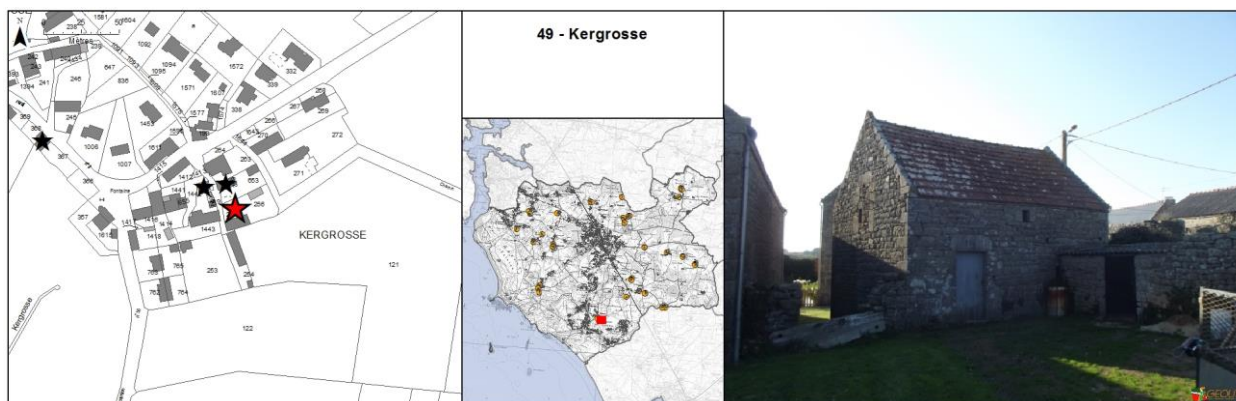












Cette possibilité donnée pour l'évolution du bâti existant n'engendre pas de consommation d'espace, puisqu'il s'agit de bâtiments existants. Les élus sont conscients que des changements de destination à vocation d'habitat pourront avoir certains impacts sur les possibilités d'utilisation des terres agricoles 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.

### 3.9. LES CHEMINEMENTS DOUX A PROTEGER

L'article L.151-38 du code de l'Urbanisme permet de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables... ».

Les **principaux cheminements doux existants** de la commune sont identifiés et **protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme**.

Cela représente un linéaire de 98418 m<sup>2</sup>.

Il existe par ailleurs, **des cheminements doux à créer**, identifiés en vue de créer de véritable connexions et assurer des boucles piétonnes.

Cela représente un linéaire de 14218 m<sup>2</sup>.

### 3.10. LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

En cohérence avec les objectifs formalisés dans le PADD – qui reprennent les prescriptions du PLH d'AQTA et conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la commune d'ERDEVEN a choisi d'instituer une servitude de mixité sociale afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude s'applique en zone U et AU, sur les zones identifiées permettant l'accueil de plus de 10 logements.

Au moment de la mise en place du présent PLU, cette servitude s'applique par :

Secteurs	Taux de LLS imposé
1AUb de la rue du Manémeur	20%
1AUb de la rue Nationale	40%
1AUb de la rue du marché	20%
1AUb de la rue du Général de Gaulle	20%
1AUb de la rue de Kerlosquet	20%
1AUb de la rue de la Poste	40%
1AUb1 de la rue des Menhirs	30%
1AUb de la rue de Keravéon Nord	30%
1AUb de la rue de Keravéon Est	30%
1AUb de la rue de Keravéon Sud	20%
1AUb de la rue du Dolmen	40%
1AUb de la rue des Pierres	40%
1AUb de la rue de la Plage	20%
1AUb du chemin de Kervazic	20%
1AUb de la route de Kergouët	20%

Sur les autres zones constructibles, la création de logements sociaux ou aidés n'est pas obligatoire, mais vivement recommandée.

### 3.11. LES CONES DE VUE

Le SCoT affirme l'importance des panoramas et des vues notamment lointaines vers la mer ou plus limitées sur les éléments de patrimoine.

A ce titre, les élus ont inscrits dans le PADD leur souhait « prendre en compte les grands paysages- Une des richesses importantes d'un territoire, sans en avoir toujours conscience, correspond à ses vues et perspectives sur des éléments de patrimoine ponctuel (ex. sur un château ou une chapelle...) ou des grands espaces (ex. vue sur mer, point de vue dominant, vue sur un espace naturel dunaire ou boisé...). La commune va donc protéger un certain nombre de cônes de vue pour le bénéfice de tous».

Ainsi, sur Erdeven, c'est 11 plus de 40 cônes de vue qui ont été identifiés sur le règlement graphique et qui sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

L'identification de ces nombreuses fenêtres visuelles est le résultat de l'importante ouverture sur la mer de la commune, ainsi que de la préservation des éléments de paysages.