

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

ERDEVEN (56)



Modification simplifiée n°4 du PLU

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 02 avril 2025,
Le Maire,*



**Notice de présentation
- Octobre 2024 -**

1. CONSULTATIONS EFFECTUEES	p. 4
2. OBJETS DE LA PROCÉDURE	p. 9
3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 12
4. MODIFICATION DES PIECES DU PLU	p. 29
5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 45

1. CONSULTATIONS EFFECTUEES

Le projet de modification simplifiée n°4 du PLU d'Erdeven a été transmis à l'autorité environnementale le 22 octobre 2024. Il a été décidé de confirmer la demande de dispense d'évaluation environnementale de la procédure.

L'autorité environnementale a rendu son avis 2024ACB85 le 16 décembre 2024.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
sur la modification simplifiée du plan local d'urbanisme n°4
d'Erdeven (56)**

n° : 2024-011873

Avis conforme n° 2024ACB85 du 16 décembre 2024

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU a été transmise pour avis aux personnes publiques associées. Le tableau ci-dessous synthétise les observations des PPA.

Nom de la structure	Date de réponse	Nature de la réponse
Préfecture du Morbihan	23 décembre 2024	Avis favorable
DRAC Bretagne	17 décembre 2024	Distinguer les ZPPA de types 1 et 2 au règlement graphique et dans les annexes du PLU
CDPENAF	14 février 2025	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	30 octobre 2024	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	18 novembre 2024	Avis favorable

⇒ Les avis des personnes publiques associées n'entraînent pas d'ajustement du projet de modification simplifiée n°4.

Par délibération en date du 6 février 2025, le conseil municipal d'Erdeven a fixé les modalités de mise à disposition du public suivantes :

Pendant un mois à compter du 17 février 2025 :

- Publication sur le site internet de la mairie d'Erdeven du dossier de modification simplifiée n°4 (www.erdeven.fr) ;
- Mise à disposition d'une adresse mail permettant au public de formuler ses observations par voie numérique : urbanisme@erdeven.fr ;
- Mise à disposition en mairie d'un dossier papier dédié à la procédure, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition en mairie d'un registre permettant au public de formuler ses observations au format papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Affichage en mairie d'un avis au public précisant l'objet, le lieu et heures où le public pourra faire ses observations ;
- Publication de cet avis dans le Ouest France et le Télégramme.

Ces modalités de mise à disposition du public ont bien été mises en œuvre par la commune. Le public a pu prendre connaissance du projet de modification simplifiée n°4 et formuler des observations dans des conditions satisfaisantes.

Bilan de la mise à disposition du public :

Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier mis à disposition du public en mairie. Une remarque a été déposée par mail, mais elle ne concerne aucun objet de la modification simplifiée et ne peut donc être prise en compte.

AQTA et le Pays d'Auray ont transmis quelques remarques par courrier en date du 18 janvier 2025, qui ont été versées au dossier de mise à disposition du public. Elles sont présentées ci-après et entraînent quelques ajustements du projet pour son approbation par le conseil municipal.

Remarques formulées par AQTa et le Pays d'Auray et suite données :

Compatibilité avec le PLH :

Il est recommandé de ne pas imposer 30% de logements sociaux pour les opérations de 5 à 9 logements, cette règle étant peu opérationnelle.

⇒ La commune suit cette recommandation et supprime la disposition envisagée.

Il est recommandé d'imposer la réalisation de logements sociaux selon le nombre de logements prévus par opération, mais aussi selon la surface de plancher, afin d'éviter les effets de seuil.

⇒ La commune suit cette recommandation, les surfaces de plancher proposée (équivalent 65m² en moyenne par logement).

Il est recommandé de compléter la définition du logement social donnée par le règlement du PLU, telle que proposée par le PLH d'AQTa.

⇒ La commune suit cette recommandation.

Autres remarques :

Il est recommandé de vérifier que les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés ne soient pas déjà des habitations.

⇒ Vérification faite, la commune confirme que tous les ajouts sont à conserver.

Il est recommandé de corriger l'article 9 de la zone agricole, à l'instar des modifications apportées à la zone N.

⇒ La commune suit cette recommandation et adapte la disposition de l'article 9 de la zone A, pour afficher clairement les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes aux habitations existantes.

Il est recommandé de faire référence à la date d'entrée en vigueur de la loi Littoral pour calculer le potentiel d'extension des habitations situées dans les zones A et N du PLU.

⇒ La commune suit cette recommandation et ajuste les dispositions des articles 2 et 9 des zones A et N.

Il est recommandé de conserver l'obligation d'aménagement d'ensemble pour les OAP de niveau 2.

⇒ La commune souhaite que les secteurs concernés ne soient pas bloqués par cette disposition et ne modifie pas son projet sur ce point.

2. OBJET DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erdeven a été approuvé le 17 février 2017.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures listées dans le tableau ci-dessous :

Procédures	Date d'approbation
Elaboration	17 février 2017
Modification simplifiée n°1	10 octobre 2018
Modification simplifiée n°2	13 juin 2019
Modification simplifiée n°3	9 novembre 2023
Modification n°1	14 décembre 2023

La présente procédure est donc la modification simplifiée n°4 du PLU. Elle a été engagée par arrêté du maire en date du 04 octobre 2024.

Considérant que les évolutions apportées n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement, la commune décide de se dispenser de la procédure d'évaluation environnementale. Cette décision sera transmise pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.



La modification simplifiée n°4 du PLU d'Erdeven a pour objet :

1. La correction d'une erreur matérielle : ajustement de la localisation d'un bâtiment susceptible de changer de destination au règlement graphique. Lors de la modification n°1 (décembre 2023), une « étoile » a été localisée sur le mauvais bâtiment. Il convient de réparer cette erreur.
2. L'ajout de neuf bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.
3. La correction d'une incohérence entre le règlement écrit de la zone 1AU_i et l'OAP n°17 (zone de Penhoët).
4. La correction d'une incohérence entre l'article 2 et l'article 9 de la zone N, relative à l'extension des habitations existantes
5. La modification des dispositions des OAP de niveau 2, afin de lever l'obligation d'aménagement d'ensemble et de permettre la réalisation des projets.
6. L'intégration des objectifs de production de logements sociaux du nouveau Programme Local de l'Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique.
7. La mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique figurant au règlement graphique.
8. La mise à jour de l'annexe du PLU « servitudes d'utilité publique ».

Ces objets et les ajustements apportés aux pièces du PLU sont présentés aux pages suivantes.

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

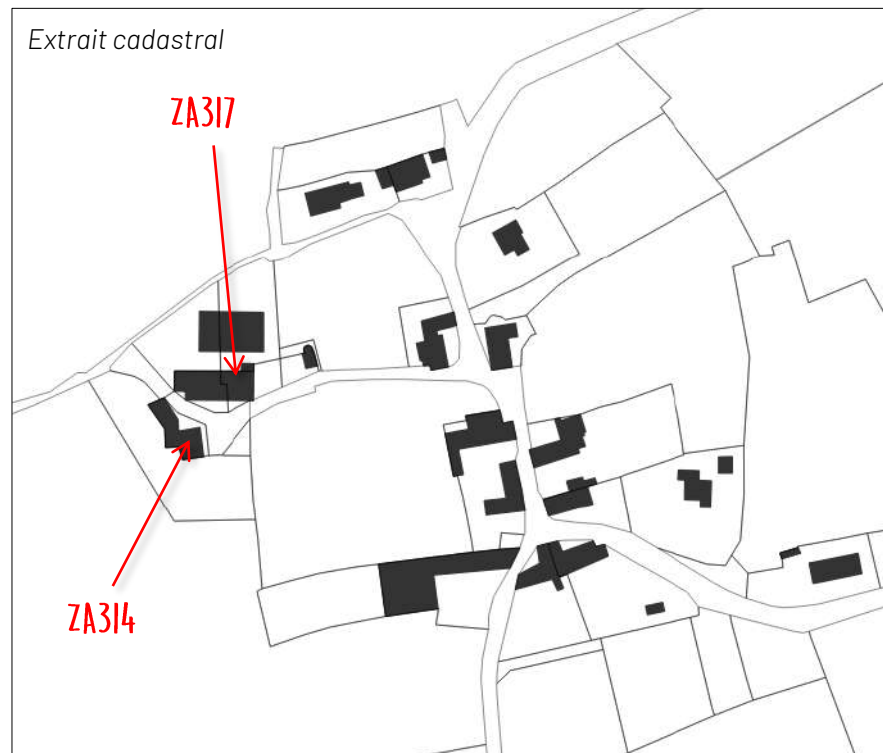
Suite à la modification n°1 du PLU, approuvée en décembre 2023, une erreur est apparue au plan de zonage du PLU.

Elle concerne un **bâtiment susceptible de changer de destination**, intégré par le biais de la modification n°1 mais **mal localisé sur les plans de zonage**.

En effet, un des objets de la modification n°1 était l'ajout au règlement graphique d'un certain nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

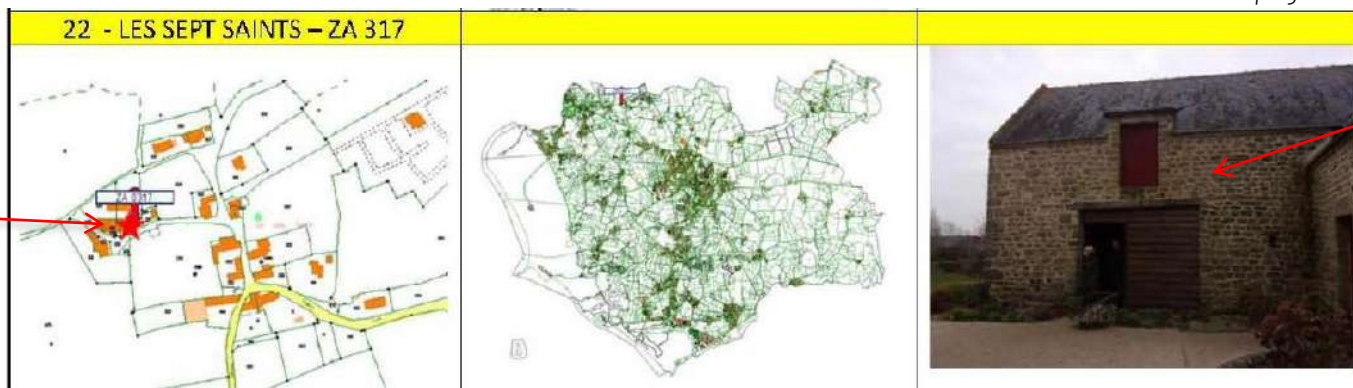
Un de ces bâtiments se situe au lieu-dit Les Sept Saints. Lors de la modification du PLU n°1 il a été repéré sur un bâtiment situé sur la parcelle ZA317. Or, cette localisation est erronée puisque le bâtiment à étoiler est situé sur la parcelle ZA314. Le bâtiment figurant en photo dans le dossier de modification n°1 est bien situé sur la parcelle ZA314.

Il convient de corriger cette erreur et de replacer l'étoile figurant au règlement graphique sur le bon bâtiment, afin de permettre le changement de destination.



Extrait du dossier de modification n°1 – page 38

ERREUR DE LOCALISATION
DU BÂTIMENT



2. AJOUT DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

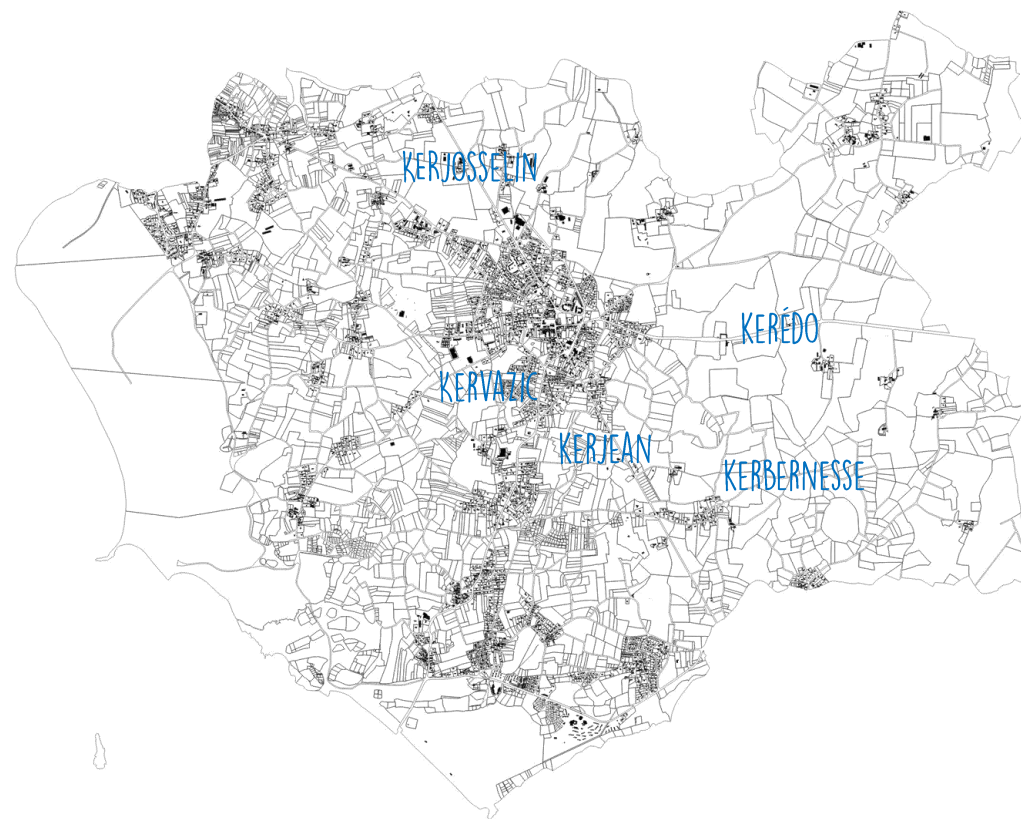
La commune profite également de la présente modification simplifiée du PLU pour ajouter au règlement graphique neufs bâtiments susceptibles de changer de destination, qui n'avaient pas été repérés jusqu'alors.

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles situés :

- Au lieu-dit Kervazic (parcelles K1301 et K1314) ;
- Au lieu-dit Kérédo (parcelle ZK0048) ;
- Au lieu-dit Kerjean (parcelle YB0145) ;
- Au lieu-dit Kerbernesse (parcelle YB0099)
- Au lieu-dit Kerjosselin (parcelles ZB 0109, ZB 0179, ZB 0110 et ZB 0143)

Ces bâtiments répondent aux critères fixés par le PLU pour changer de destination et notamment au critère patrimonial.

La commune rappelle que la demande de changement de destination doit obtenir l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS selon qu'elle concerne un bâtiment situé en zone agricole ou en zone naturelle au PLU.



Récapitulatif relatif aux bâtiments susceptibles de changer de destination :

- Elaboration du PLU - 2017 : 49 bâtiments repérés
- Modification n°1 - 2023 : 40 bâtiments ajoutés, soit 89 bâtiments au total
- Modification simplifiée n°3 - 2023 : 5 bâtiments supprimés (SDU), soit 84 bâtiments au total
- Modification simplifiée n°4 - à venir : 9 bâtiments ajoutés, soit 93 au total

2. AJOUT DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



Bâtiment situé à Kervazic, la partie gauche est concernée



Bâtiment situé à Kerjean



Bâtiment situé à Kérédo



Bâtiment situé à Kervazic



Bâtiment situé à Kerbernesse

2. AJOUT DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



3. CORRECTION D'UNE INCOHERENCE ENTRE LE RÈGLEMENT ET LES OAP

Une incohérence entre les destinations autorisées par le règlement écrit de la zone 1AU_i et l'OAP n°17 (zone de Penhoët) a été relevée.

En effet, l'OAP limite l'accueil d'entreprises à celles ayant une activité commerciale alors que le règlement de la zone 1AU_i prévoit la possibilité d'implanter des activités industrielles, artisanales et de services.

La zone étant située en dehors d'un périmètre de centralité, c'est le règlement de la zone 1AU_i qui est juste, tandis que les dispositions des OAP sont erronées.

Il convient donc de les faire évoluer, pour afficher la vocation industrielle, artisanale et de service de la zone.

Extrait des OAP en vigueur – page 52

ZONE DE PENHOÛET	
ZONE 17	Classement en 1AU _i – Surface urbanisable ≈ 1,2 ha
DESTINATION	Secteur d'activités commerciales
ACCES ET DESSERTE	■ Irriguer le secteur par : - un axe structurant depuis la route de Penhoët irriguant l'ensemble du site et se terminant sur une placette de retournement
PAYSAGE	■ Créer une limite végétale au Nord, en limite de la zone naturelle afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités ■ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU
[...]

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
[...]

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites
[...]

3. En secteurs 1AU_i sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU.2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les activités exclusivement commerciales de détails et de proximité.

LE RÈGLEMENT DE LA ZONE INTERDIT LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

L'OAP N°17 LIMITE LA DESTINATION DE LA ZONE AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES

4. CORRECTION D'UNE INCOHERENCE DANS LE REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE N

Une incohérence entre les dispositions de l'article 2 et de l'article 9 de la zone N relatives à l'évolution des habitations existantes a été repérée.

En effet, l'article 2 autorise l'extension des habitations existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu existant à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50m² et la réalisation d'une annexe limitée à 40m², alors que l'article 9 ne mentionne qu'une surface de 40m².

Il convient donc de mettre en cohérence ces deux articles, en corrigeant la rédaction de l'article 9.

Il sera ainsi précisé :

L'emprise au sol est limitée à :

En zone Na, Pour les extensions d'habitations : dans la limite de 50m² et de 50% de l'emprise au sol, en comparaison avec :

- L'emprise au sol de la constructions initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986)
- L'emprise au sol de la construction existante à la date de la loi Littoral pour les constructions antérieures à cette loi.

En zone Na, pour les annexes aux habitations existantes : une annexe accolée de 40m².

En zone Ni : 20% de l'unité foncière.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Na	créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m ²
Ni	20%

RÉDACTION QUI NE CORRESPOND PAS À CE QUI EST PRÉVU À L'ARTICLE 2 DE LA ZONE N



Les précisions apportées à la zone Na sont également versées à l'article 9 de la zone A.

Afin de permettre la réalisation de projets individuels et de favoriser la production de logements, la commune souhaite supprimer l'obligation d'aménagement d'ensemble figurant aux OAP de niveau 2.

Cette obligation s'applique aux secteurs repérés aux OAP (pages 16 et 17) et sur les planches graphiques. Elle contraint les propriétaires de terrains contigus à coordonner leurs projets d'aménagement et bloque dans certains cas les constructions. En effet, tous les propriétaires ne souhaitent pas forcément faire construire sur leurs terrains au même moment.

Considérant que la commune conserve les objectifs de densités prévus aux mêmes OAP, allant de 15 à 25 logements/ha, la suppression de l'obligation d'aménagement d'ensemble ne compromet pas l'objectif d'optimisation de l'espace poursuivi.

SUPPRESSION DE L'OBLIGATION
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Extrait des OAP en vigueur – page 18

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques. 25 logements par hectare : Cœur de bourg 20 logements par hectare : Périphérie agglomération/ Pont-Queno-Croix-Izan/ Kergouët-Kerhilio/ Loperhet 15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroué)
RESEAUX	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives. On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.
ACCES ET DESSERTE	Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus : - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...) ; - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;* - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).
CHEMINEMENTS DOUX	Des principes d'accès de liaisons douces ont été représentés sur certains secteurs de niveau 2 (cartes ci-dessus), afin de rejoindre deux secteurs entre eux ou de permettre la continuité d'un cheminement doux existant.

* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

A noter qu'il convient également, dans un souci de cohérence de supprimer la mention suivante, figurant aux articles 2 des zones U (page 16) :

« En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP. »

Cette disposition est d'ailleurs contradictoire avec les OAP de niveau 1, qui n'imposent pas la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs concernés.

SUPPRESSION DE L'OBLIGATION
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Extrait du règlement écrit – page 16

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES [...]

1. Cas général

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles U.3 à U.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones U à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ 10 logts < 20	20%
20 ≤ 10 logts < 30	30%
> 30 logts	40%

Auray Quiberon Terre Atlantique a approuvé son nouveau programme local de l'habitat (PLH), pour la période 2023-2028.

Ce dernier fixe des objectifs de production de logements sociaux plus ambitieux que le précédent, afin de répondre à la demande en logement et à l'accès au foncier pour tous les ménages.

Ainsi, le PLH d'AQTA prévoit pour Erdeven la réalisation de 28 logements par an, dont 25% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession aidée et 5% de logements en « accession locale maîtrisée ».

Le PLU devant être compatible avec les orientations du programme local de l'habitat, la commune intègre par le biais de la présente procédure ces nouveaux objectifs.

Les dispositions du règlement écrit et des OAP en la matière sont donc modifiées. Le détail des modifications apportées est précisé ci-après.

La part d'accession maîtrisée locale étant une préconisation, elle n'est pas intégrée aux dispositions applicables. Elle pourra être activée par la commune dans le cadre des négociations avec les porteurs de projets.

A noter que, pour les opérations de plus de 30 logements, le PLU en vigueur prévoit qu'une part minimum de 40% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession aidée soit réalisée. La commune décide de revoir ces proportions et de viser un objectif de 50% de logements sociaux : 30% en location et 20% en accession aidée. Les nouvelles dispositions sont applicables à toutes les opérations concernées, dans ou hors secteurs soumis à OAP.

Tableau synthétique des objectifs de production de logement par commune

	Part de logements locatifs sociaux		Part de logement en accession sociale	Part de logements en accession maîtrisée locale	Part de logements "libres"
	Objectif minimal de logements des bailleurs, communaux conventionnés, privés conventionnés	Structures, résidences sociales, hébergements	Objectif minimal de PSLA, BRS, autre accession sociale nationale	Préconisation d'une part de produits "locaux" (prix encadrés)	
Auray	20%	Nombre de logements et places sur le territoire d'AQTA fixé selon : - la programmation connue - les actions du PLH	25%	5%	50% - 55%
Belz	25%		20%	5%	50% - 55%
Brec'h	25%		20%	5%	50% - 55%
Camors	15%		5%	10%	70% - 80%
Carnac	25%		20%	5%	50% - 55%
Crac'h	20%		20%	5%	55% - 60%
Erdeven	25%		20%	5%	50% - 55%
Etel	15%		20%	5%	60% - 65%
Hoedic	15%		25%	5%	55% - 60%
Houat	15%		25%	5%	55% - 60%
La Trinité sur Mer	15%		25%	5%	55% - 60%
Landaul	15%		5%	10%	70% - 80%
Landévant	25%		10%	5%	60% - 65%
Locmariaquer	20%		20%	5%	55% - 60%
Locoal-Mendon	20%		10%	5%	65% - 70%
Ploemel	20%		10%	5%	65% - 70%
Plouharnel	15%		20%	5%	60% - 65%
Plumergat	25%		5%	10%	60% - 70%
Pluneret	25%		20%	5%	50% - 55%
Pluvigner	25%		10%	5%	60% - 65%
Quiberon	25%		20%	5%	50% - 55%
Ste Anne d'Auray	15%		10%	5%	70% - 75%
St-Philibert	15%		25%	5%	55% - 60%
St-Pierre-Quiberon	15%		25%	5%	55% - 60%

Extrait du PLH 2023-2028 - Orientations - page 24

Modifications apportées au règlement écrit.

Les informations suivantes sont ajoutées dans les dispositions générales :

MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant entre 10 et 29 logements **ou entre 650m² et 1 885m² de surface de plancher**, 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant 30 logements et plus **ou 1950m² de surface de plancher et plus**, 30% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

Définition des termes :

Le terme « logements aidés » regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée.

Le terme « logement locatif social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- **Le financement des places en hébergement temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),**

- **Les logements privés conventionnés ANAH,**
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements **communaux** conventionnés

Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Les logements **en accession via du BRS (bail réel solidaire)**
- **La cession de logements sociaux communaux**
- La vente **HLM**

Mode de calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

*Nombre de logements à réaliser X pourcentage de logements aidés
Ex : 10 logements à réaliser au total X 25% => 2,5 logements locatifs sociaux minimum à réaliser sur les 10 logements au total*

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Modifications apportées au règlement écrit - suite

Les articles 2 des zones U (page 16) et AU (page 61) sont modifiés ainsi : le tableau dans lequel figure les objectifs de production de logements sociaux est remplacé par la mention suivante :

« Les dispositions générales du règlement écrit fixe les règles à respecter en matière de mixité sociale ».

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Page 4, le point 2.2 Mixité sociale des grands principes d'aménagement pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat est modifié pour intégrer les seuils du PLH.

2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale **20% de logements locatifs sociaux** sur la production totale de logements.

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de **15% de logements en « accession aidée »** sur la production totale de logements du PLU.

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale.

REPLACÉ PAR 25%

REPLACÉ PAR 20%

Pages 14 (OAP de niveau 1) et 18 (OAP de niveau 2), la mention relative à la mixité sociale figurant dans les tableaux est également modifiée. Un renvoi aux dispositions générales du règlement est effectué.

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation - suite

Page 7 , les tableaux faisant figurer les objectifs de production de logements sociaux sont remplacés par la mention suivante :

« Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant 10 logements et plus ou entre 650m² et 1 885m² de surface de plancher, 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée ».

Enfin, dans les OAP sectorielles, les objectifs de production de logements sociaux par secteur sont également modifiés.

Le tableau ci-contre synthétise les évolutions apportées et précise lorsque l'opération a déjà été réalisée.

OAP	Nom	Programmation en vigueur		Programmation modifiée	
1	Rue du Manemeur	11	libres	7	Libres
		2	LLS	4	LLS
		1	Accession aidée	3	LAA
		14	logements au total	14	logements au total
2	Rue Nationale <i>En partie réalisée</i>	25	libres	25	Libres
		14	LLS	12	LLS
		7	Accession aidée	9	LAA
		46	logements au total	46	logements au total
3	Rue du Marché <i>Réalisée</i>	9	libres	L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas	
		3	Locatif social		
		1	Accession aidée		
		13	logements au total		
4	Rue du Général De Gaulle	10	libres	7	Libres
		3	Locatif social	4	Locatif social
		1	Accession aidée	3	Accession aidée
		14	logements au total	14	logements au total
5	Rue de Kerlosquet	12	libres	10	Libres
		3	Locatif social	4	Locatif social
		2	Accession aidée	3	Accession aidée
		17	logements au total	17	logements au total
6	Rue de La Poste <i>En partie réalisée</i>	26	libres	29	Libres
		18	Locatif social	14	Locatif social
		10	Accession aidée	11	Accession aidée
		54	logements au total	54	logements au total
7	Rue des Menhirs	15	libres	16	Libres
		9	Locatif social	8	Locatif social
		6	Accession aidée	6	Accession aidée
		30	logements au total	30	logements au total
8	Rue de Keraveon Nord <i>Réalisée</i>	10	libres	L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas	
		5	Locatif social		
		2	Accession aidée		
		17	logements au total		
9	Rue de Keraveon Est <i>En partie réalisée</i>	13	libres	12	Libres
		7	Locatif social	6	Locatif social
		3	Accession aidée	5	Accession aidée
		23	logements au total	23	logements au total

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation - suite

Lorsque l'opération a été réalisée, il est peu probable que les nouveaux seuils s'appliquent, les constructions étant récentes.

Dans les opérations en partie réalisées, ils s'appliquent aux terrains qui n'ont pas encore été aménagés.

Les dispositions sont détaillées secteur par secteur dans le document des OAP

OAP	Nom	Programmation en vigueur		Programmation modifiée	
10	Rue de Keraveon Sud <i>Réalisée</i>	9	libres	<i>L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas</i>	
		2	Locatif social		
		1	Accession aidée		
		12	logements au total		
11	Rue du Dolmen	34	libres	29	Libres
		13	Locatif social	14	Locatif social
		7	Accession aidée	11	Accession aidée
		54	logements au total	54	logements au total
12	Rue des Pierres <i>Réalisée</i>	17	libres	<i>L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas</i>	
		16	Locatif social		
		8	Accession aidée		
		41	logements au total		
13	Rue de la Plage	9	libres	7	Libres
		2	Locatif social	3	Locatif social
		1	Accession aidée	2	Accession aidée
		12	logements au total	12	logements au total
14	Chemin de Kervazic <i>Réalisée</i>	11	libres	<i>L'opération étant réalisée, les ajustements apportés par la modification simplifiée ne s'appliquent pas</i>	
		3	Locatif social		
		2	Accession aidée		
		16	logements au total		
15	Route de Kergouet	11	libres	9	Libres
		3	Locatif social	4	Locatif social
		2	Accession aidée	3	Accession aidée
		16	logements au total	16	logements au total

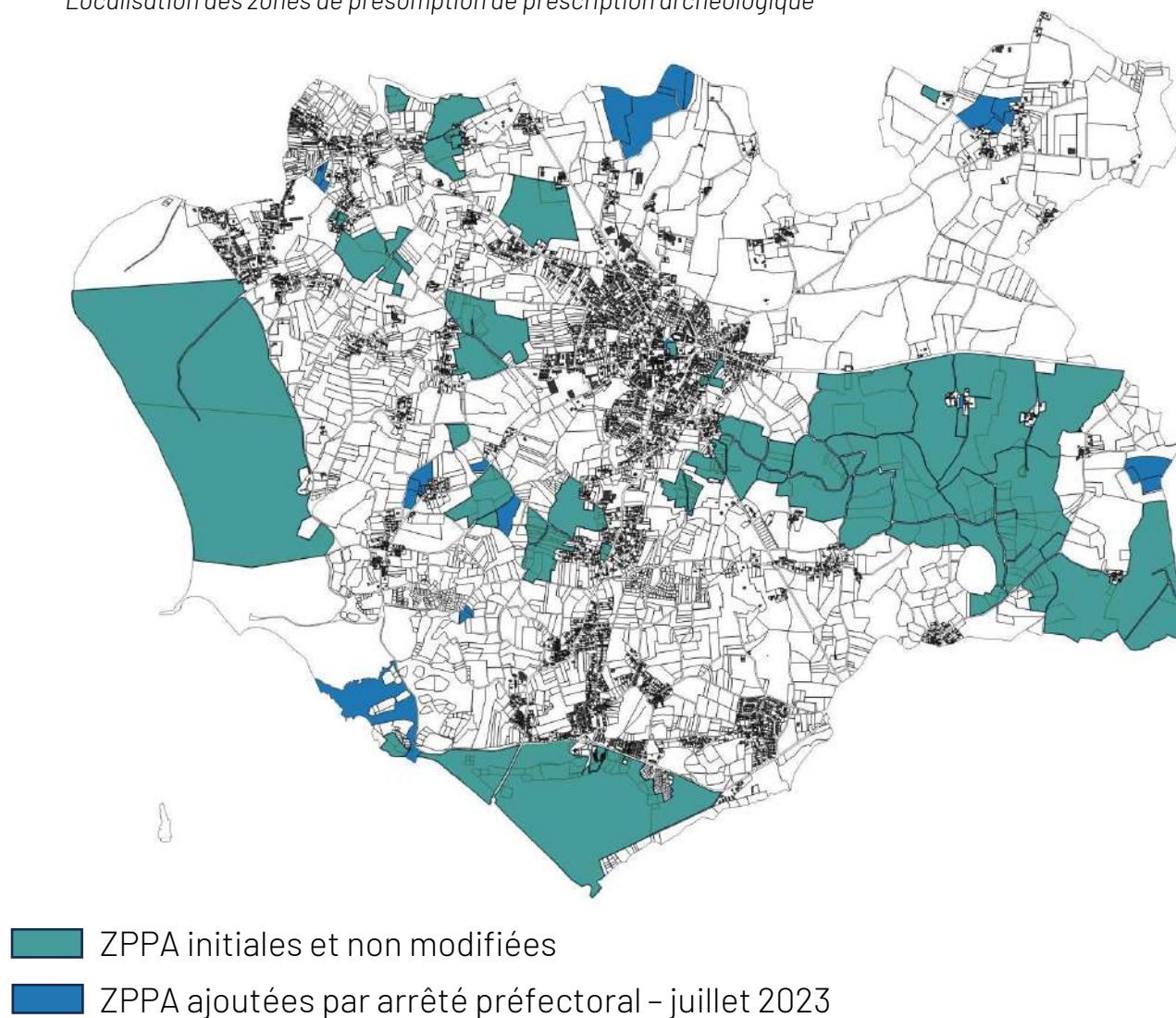
En juillet 2023, un arrêté préfectoral (ZPPA - 2023-0025 du 03 07 2023) a modifié les zones de présomption de prescription archéologique dans la commune d'Erdeven.

Par arrêté du maire en date du 12 juillet 2023, ces nouvelles zones ont été intégrées aux annexes du PLU.

La présente procédure est l'occasion de faire figurer au règlement graphique les terrains concernés.

La carte ci-contre montre l'évolution des ZPPA avant et après juillet 2023.

Localisation des zones de présomption de prescription archéologique

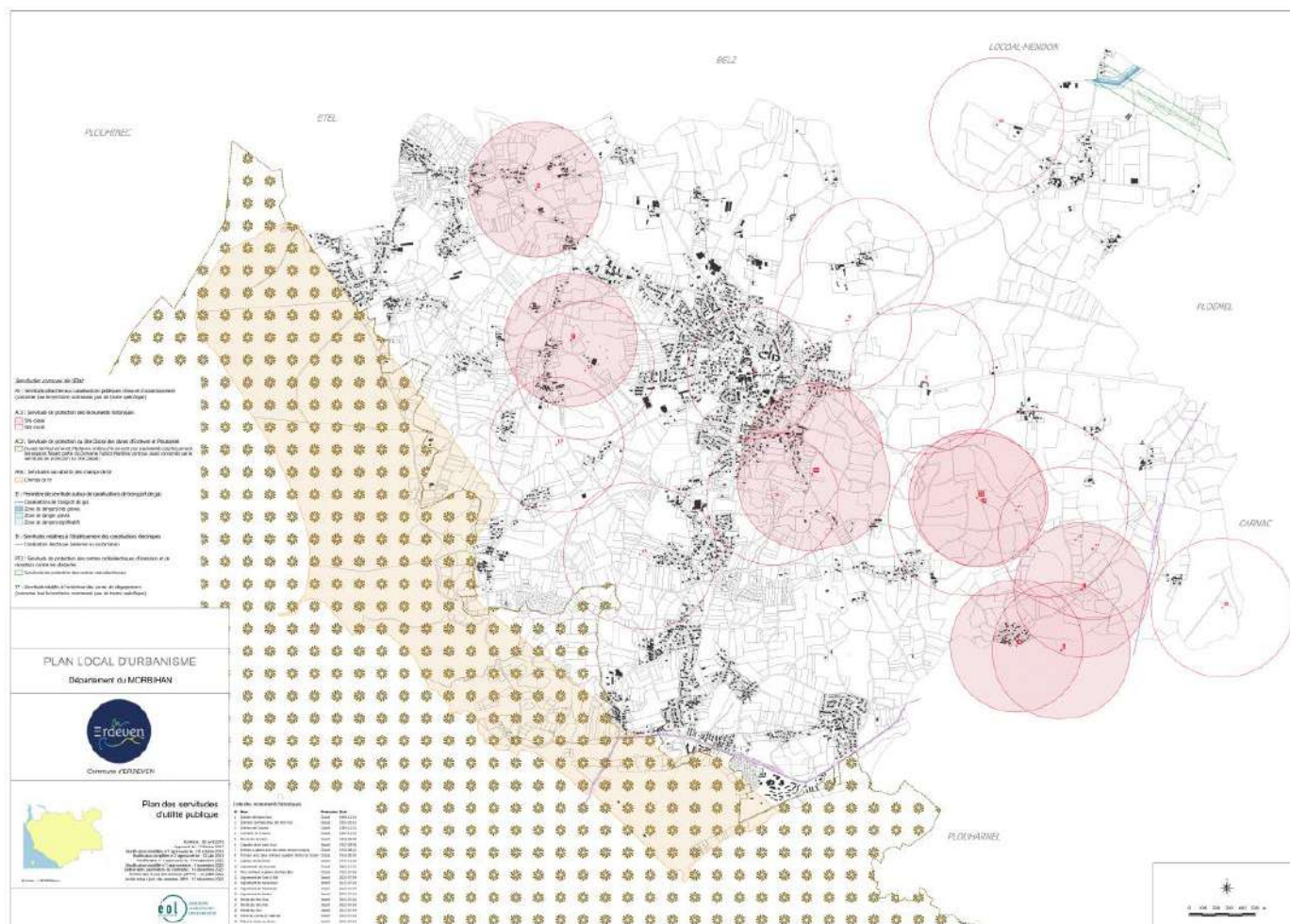


En juillet 2023 également, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a classé au titre des monuments historiques les monuments suivants :

Menhir de Men Glas, alignement de Coët Er Blei, alignement de Kerascouët, alignement de Mané Bras, alignement du Narbon, menhir du Lery, menhir de Men Plat, tertre de Lannec Er Gadouer, tertre et cistes du Pusso.

Par arrêté du maire en date du 12 décembre 2023, les annexes du PLU ont été complétées des arrêtés du préfet de région.

La présente procédure est l'occasion d'intégrer aux annexes du PLU un plan des servitudes d'utilité publique à jour de ces nouvelles informations. Y figurent également le site classé des Dunes d'Erdeven et de Plouharnel.

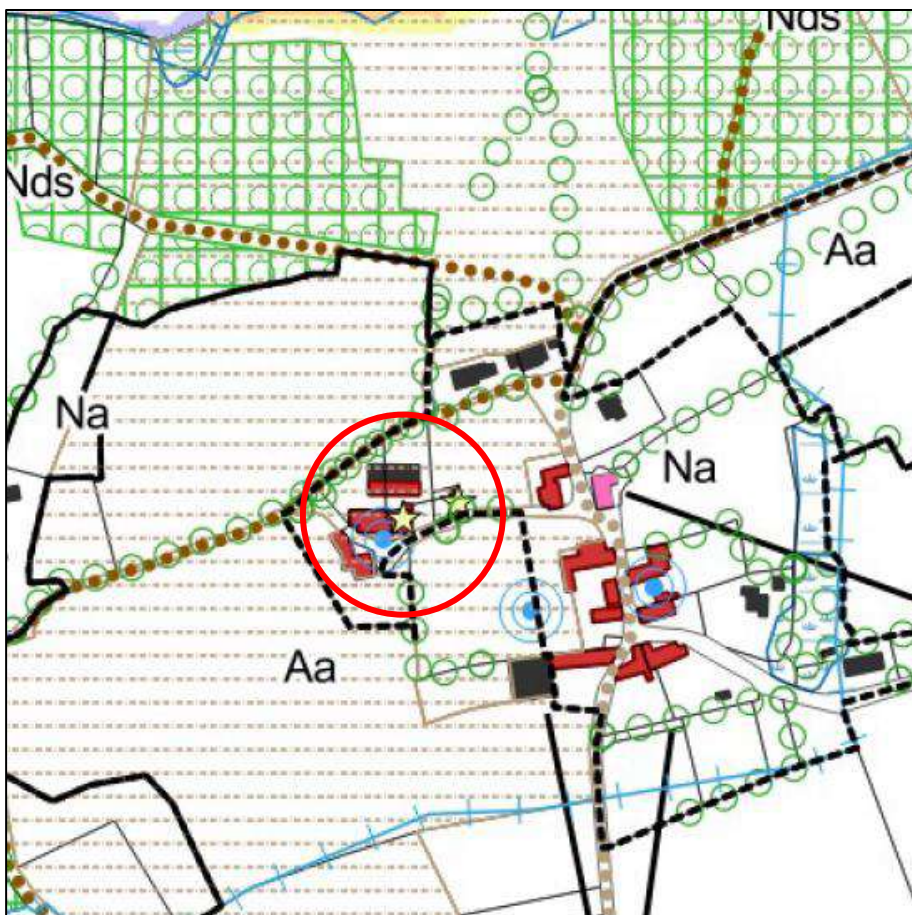


Plan des servitudes d'utilité publique - voir annexe

Modification	Compatibilité avec le PADD
1. Correction d'une erreur matérielle	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle ne consiste qu'à corriger la localisation d'un bâtiment déjà étoilé.
2. Ajout de neuf bâtiments susceptibles de changer de destination	Cette modification est compatible avec le PADD, qui mentionne la « <i>possibilité de réaliser des changements de destination sur des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural</i> ».
3. Correction d'une incohérence entre l'OAP n°17 et le règlement de la zone 1AUi	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle ne consiste qu'à mettre en cohérence des dispositions contradictoires.
4. Correction d'une incohérence dans le règlement de la zone N	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle ne consiste qu'à mettre en cohérence des dispositions contradictoires.
5. Modification des OAP de niveau 2	Cette modification est compatible avec le PADD puisque bien que l'obligation d'aménagement d'ensemble soit supprimée, les objectifs de densité de logement restent applicables. L'orientation du PADD visant à une gestion économe de l'espace n'est donc pas remise en cause.
6. Intégration des objectifs du nouveau PLH d'AQTA	Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle améliore encore la « prise en compte des enjeux de mixité sociale » (orientation 1.4 du PADD) en faisant appliquer des objectifs de production de logements sociaux plus ambitieux que ceux en vigueur. Dans le détail, le PADD mentionne les taux de 20% de logements locatifs sociaux et de 15% de logements en accession aidée. Considérant que ces taux s'appliquent à la production de logements totale prévue par le PLU et que les nouveaux objectifs s'appliquent, eux, aux opérations d'aménagement et de construction, les modifications apportées conservent un rapport de compatibilité avec les orientations du PADD.
7. Mise à jour des ZPPA	Cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD
8. Mise à jour du plan des servitudes	Cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD

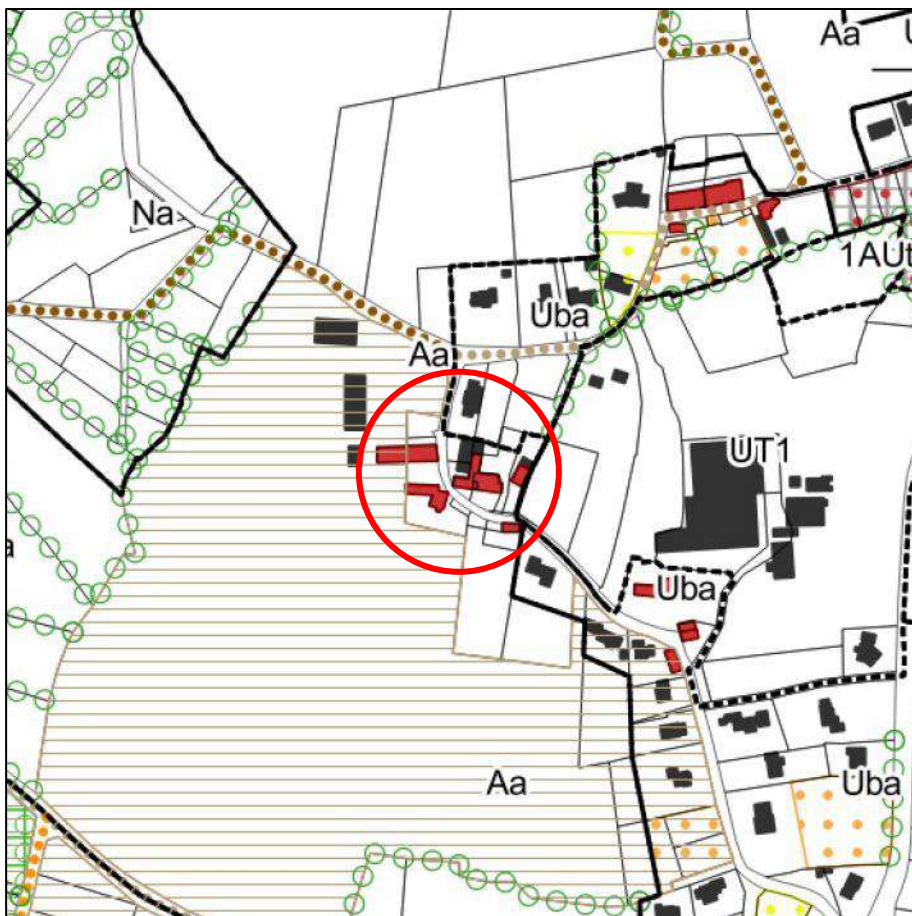
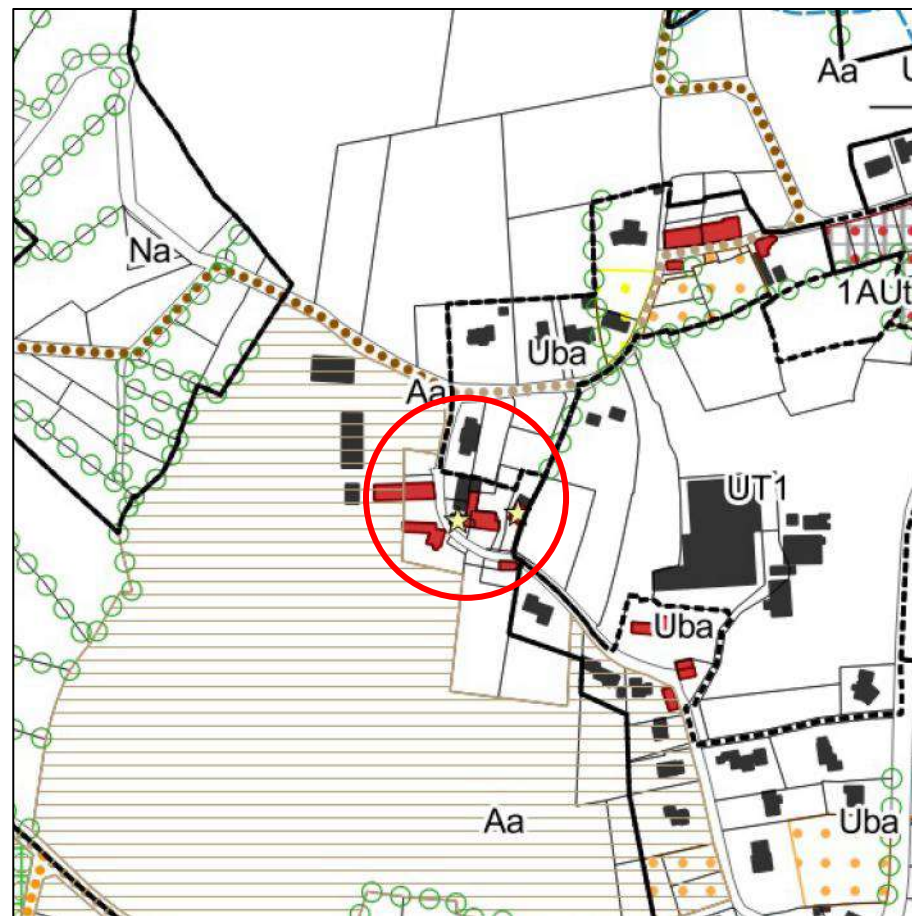
4. MODIFICATION DES PIECES DU PLU

Bâtiments susceptibles de changer de destination – correction de la localisation

Les Sept SaintsRèglement graphique **avant** modificationsRèglement graphique **après** modifications :

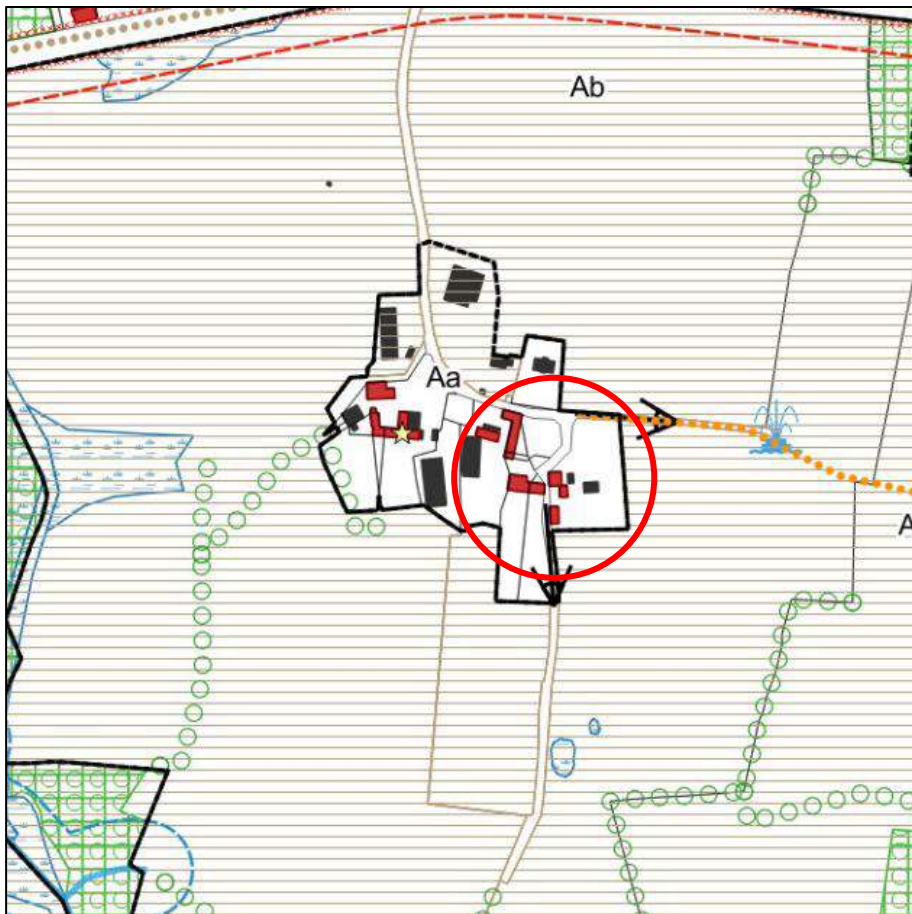
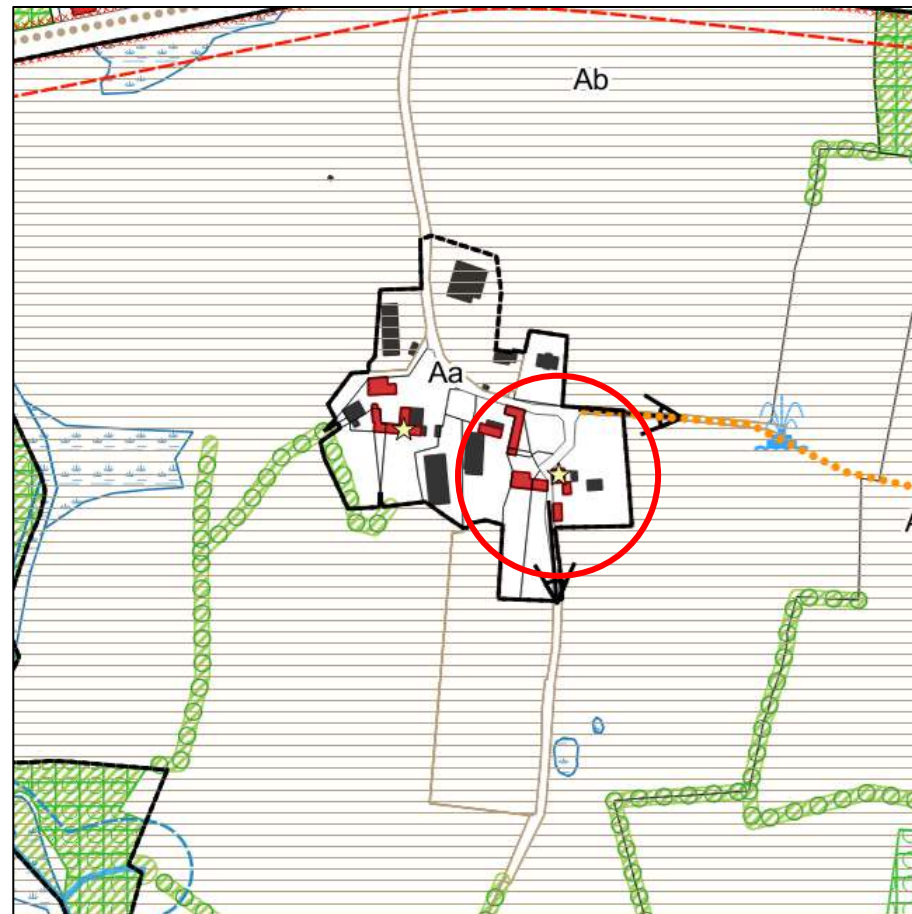
- Correction d'une erreur matérielle : déplacement de l'étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination

Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

KervazicRèglement graphique **avant** modificationsRèglement graphique **après** modifications :

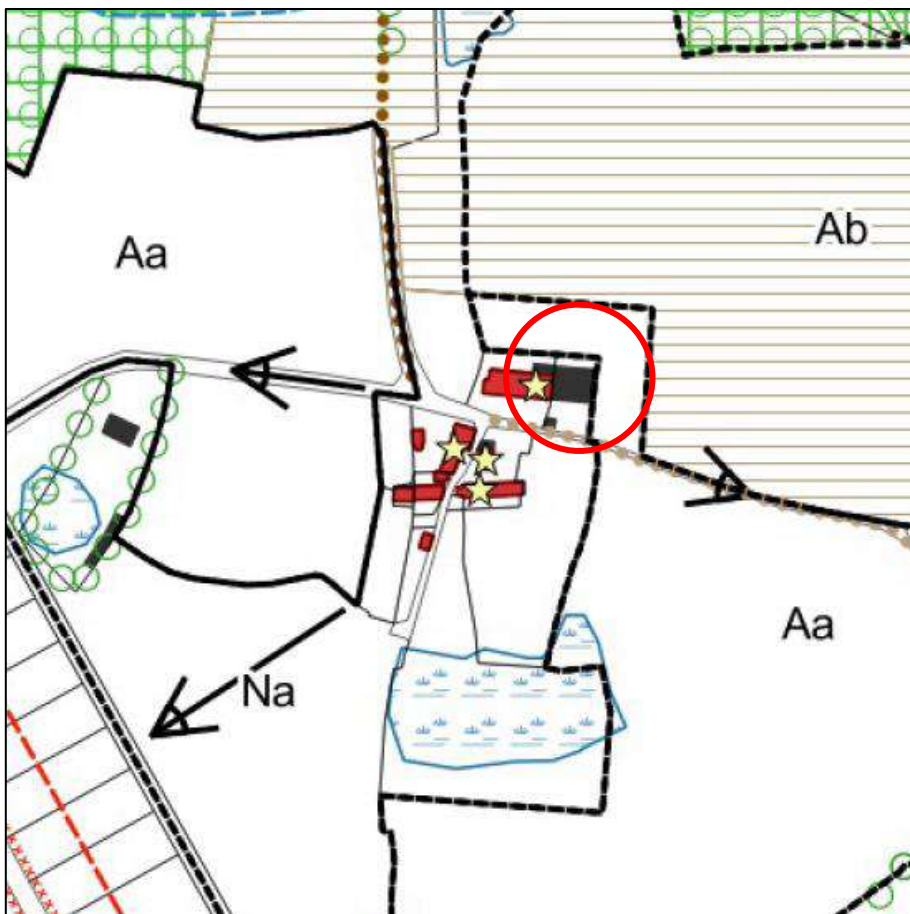
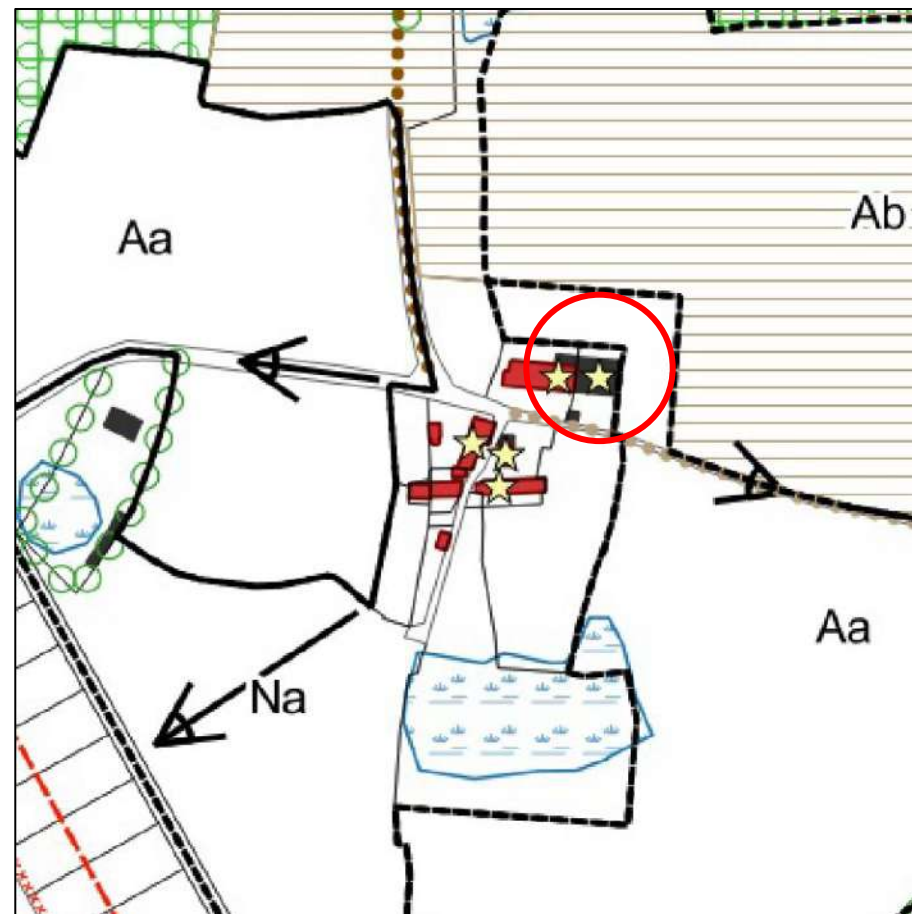
- Ajout de 2 étoiles localisant les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés (parcelle K 1301 et K1314)

Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

KérédoRèglement graphique **avant** modificationsRèglement graphique **après** modifications :

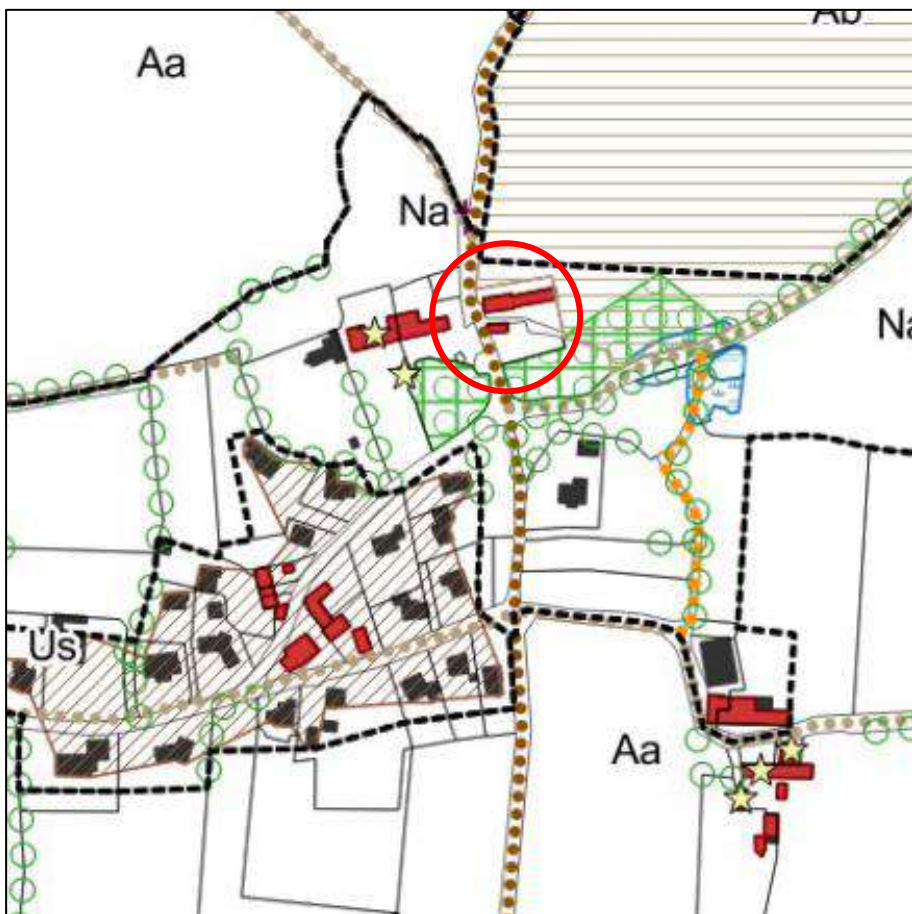
- Ajout d'une étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination ajouté (parcelle ZK 0048)

Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

KerjeanRèglement graphique avant modificationsRèglement graphique après modifications :

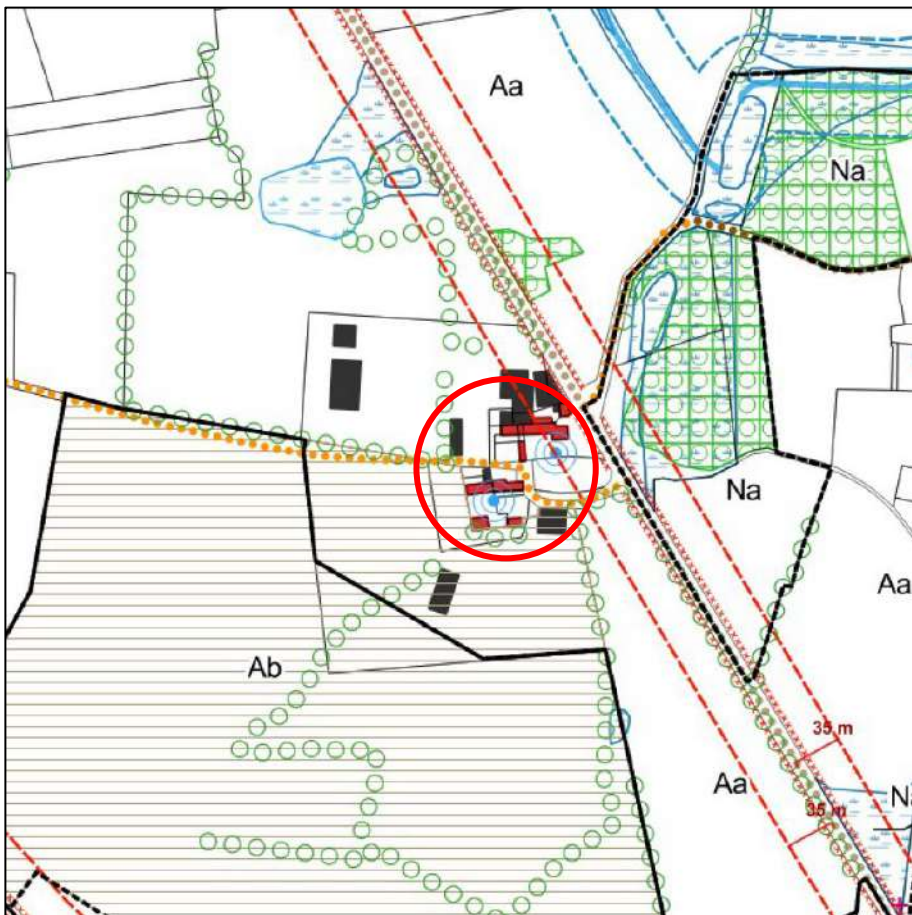
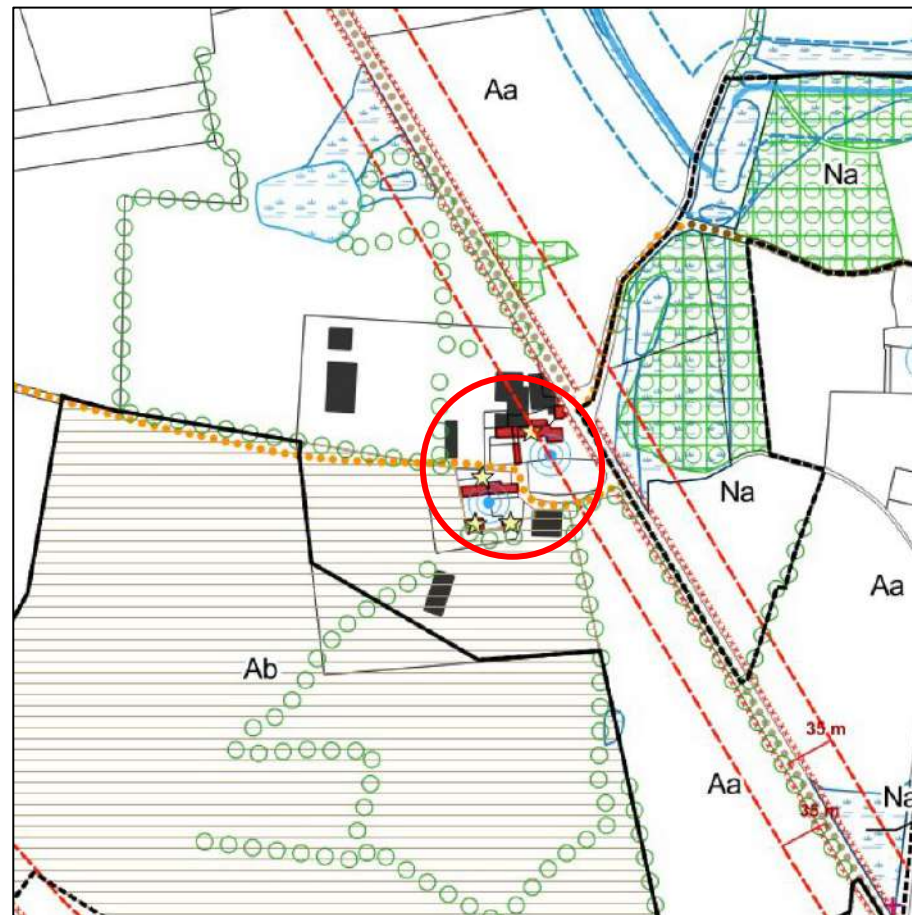
- Ajout d'une étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination ajouté (parcelle YB 0145)

Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

KerbernesseRèglement graphique **avant** modificationsRèglement graphique **après** modifications :

- Ajout d'une étoile localisant le bâtiment susceptible de changer de destination ajouté (parcelle YB 0099)

Bâtiments susceptibles de changer de destination – bâtiment ajouté

KerjosselinRèglement graphique **avant** modificationsRèglement graphique **après** modifications :

- Ajout de 4 étoiles localisant les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés (parcelles ZB 0109, ZB 0179, ZB 0110 et ZB 0143)

Règlement écrit après modification – *en rouge*

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant entre 10 et 29 logements ou entre 650m² et 1 885m² de surface de plancher, 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant 30 logements et plus ou 1950m² de surface de plancher et plus, 30% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 20% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement en accession aidée.

Définition des termes :

Le terme « logements aidés » regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée.

Le terme « logement locatif social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- Le financement des places en hébergement temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),
- Les logements privés conventionnés ANAH,
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements communaux conventionnés

Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Les logements en accession via du BRS (bail réel solidaire)
- La cession de logements sociaux communaux
- La vente HLM

Mode de calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X pourcentage de logements aidés

Ex : 10 logements à réaliser au total X 25% => 2,5 logements locatifs sociaux minimum à réaliser sur les 10 logements au total

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

1. Cas général

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles U.3 à U.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones U à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ 10 logts < 20	20%
20 ≤ 10 logts < 30	30%
> 30 logts	40%

Règlement écrit après modification – en rouge

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

1. Cas général

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles U.3 à U.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

~~En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain (dents creuses ou espaces de densification) et bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) pour tous les secteurs produisant au moins 3 logements, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.~~

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones U à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de mixité sociale.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

1. Cas général

[...]

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
$10 \leq 10 \text{ logts} < 20$	20%
$20 \leq 10 \text{ logts} < 30$	30%
> 30 logts	40%

Règlement écrit après modification – *en rouge*

ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

1. Cas général

[...]

Conformément à la carte de définition des différentes zones de densité de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de mixité sociale.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Na	créée à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m ²
Ni	20%

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A, pour les habitations existantes, l'emprise au sol des annexes nouvelles créées à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m².

Règlement écrit après modification – en rouge

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol **est limitée à :**

En zone Na, Pour les extensions d'habitations : dans la limite de 50m² et de 50% de l'emprise au sol, en comparaison avec :

- **L'emprise au sol de la constructions initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986)**
- **L'emprise au sol de la construction existante à la date de la loi Littoral pour les constructions antérieures à cette loi.**

En zone Na, pour les annexes aux habitations existantes : une annexe accolée de 40m².

En zone Ni : 20% de l'unité foncière.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~En zone A, pour les habitations existantes, l'emprise au sol des annexes nouvelles créées à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m².~~

~~Pour les extensions d'habitations : dans la limite de 50m² et de 50% de l'emprise au sol, en comparaison avec :~~

- ~~L'emprise au sol de la constructions initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03/01/1986)~~
- ~~L'emprise au sol de la construction existante à la date de la loi Littoral pour les constructions antérieures à cette loi.~~

~~Pour les annexes aux habitations existantes : une annexe accolée, de 40m².~~

OAP avant modification(p. 4)

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », **la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées** : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaires ...

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des densités minimum de logements, qui varient selon les secteurs (voir pages suivantes). Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, il est prévu que, dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipement public), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher de locaux équivaut à un logement.

2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale 20% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements.**

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, **d'atteindre un taux de 15% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.**

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

OAP après modification(p. 4)

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », **la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées** : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaires ...

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des densités minimum de logements, qui varient selon les secteurs (voir pages suivantes). Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, il est prévu que, dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipement public), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher de locaux équivaut à un logement.

2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale ~~20%~~ 25% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements.**

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, **d'atteindre un taux de ~~15%~~ 20% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.**

Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale.

OAP de niveau 1 avant modification(p15)

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le coeur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques. 25 logements par hectare : Coeur de bourg 20 logements par hectare : Périphérie du coeur de bourg / Pont-Queno / Croix-Izan / Kergouët / Loperhet 15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroue / Tehuen)
RESEAUX	L'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

OAP de niveau 1 avant modification(p15)

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le coeur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques. 25 logements par hectare : Coeur de bourg 20 logements par hectare : Périphérie du coeur de bourg / Pont-Queno / Croix-Izan / Kergouët / Loperhet 15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroue / Tehuen)
RESEAUX	L'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

~~* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».~~

OAP de niveau 2 avant modification(p18)

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques. 25 logements par hectare : Cœur de bourg 20 logements par hectare : Périphérie agglomération/ Pont-Queno-Croix-Izan/ Kergouët-Kerhilio/ Loperhet 15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroué)
RESEAUX	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives. On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.
ACCES ET DESSERTE	Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus : - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...) ; - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;* - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).
CHEMINEMENTS DOUX	Des principes d'accès de liaisons douces ont été représentés sur certains secteurs de niveau 2 (cartes ci-dessus), afin de rejoindre deux secteurs entre eux ou de permettre la continuité d'un cheminement doux existant.

* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

OAP de niveau 2 après modification(p18)

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques. 25 logements par hectare : Cœur de bourg 20 logements par hectare : Périphérie agglomération/ Pont-Queno-Croix-Izan/ Kergouët-Kerhilio/ Loperhet 15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroué)
RESEAUX	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale
ACCES ET DESSERTE	Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus : - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...) ; - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;* - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).
CHEMINEMENTS DOUX	Des principes d'accès de liaisons douces ont été représentés sur certains secteurs de niveau 2 (cartes ci-dessus), afin de rejoindre deux secteurs entre eux ou de permettre la continuité d'un cheminement doux existant.

~~* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».~~

OAP sectorielles(p19)

7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès... et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts... Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

En termes de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération la proportion suivante doit être respectée (toutefois, la règle sera adaptée en cas de proximité de zones à urbaniser, le nombre total de logements à produire entre ces zones permettra de définir le taux de logements locatifs sociaux à appliquer) :

Nb de logements à produire	Taux de LLS imposé
< 10 logts	0%
10 ≤ 10 logts < 20	20%
20 ≤ 10 logts < 30	30%
> 30 logts	40%

Par ailleurs, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 15% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.

Pour se faire, la proportion suivante sera appliquée :

Nb de logements à produire	Taux d'accession aidée
10 ≤ 10 logts < 20	10%
20 ≤ 10 logts < 30	15%
> 30 logts	20%

OAP de niveau 2 après modification(p18)


7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès... et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts... Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

En termes de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération ~~la proportion suivante doit être respectée (toutefois, la règle sera adaptée en cas de proximité de zones à urbaniser, le nombre total de logements à produire entre ces zones permettra de définir le taux de logements locatifs sociaux à appliquer) :~~ les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de mixité sociale.


OAP n°17 – Zone de Penhoët (p52)

ZONE DE PENHOÛET

ZONE 17	Classement en 1AU – Surface urbanisable = 1,2 ha	
DESTINATION	Secteur d'activités commerciales	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Irriguer le secteur par : <ul style="list-style-type: none"> - un axe structurant depuis la route de Penhouët irriguant l'ensemble du site et se terminant sur une placette de retournement 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une limite végétale au Nord, en limite de la zone naturelle afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités ▪ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

OAP n°17 – Zone de Penhoët (p52)

ZONE DE PENHOÛET

ZONE 17	Classement en 1AU – Surface urbanisable = 1,2 ha	
DESTINATION	Secteur d'activités industrielles, artisanales et de services	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Irriguer le secteur par : <ul style="list-style-type: none"> - un axe structurant depuis la route de Penhouët irriguant l'ensemble du site et se terminant sur une placette de retournement 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une limite végétale au Nord, en limite de la zone naturelle afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités ▪ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

5. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune considère que les évolutions apportées au document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la procédure, conformément aux articles R104-12 et R104-33 du code de l'urbanisme

Cette décision sera soumise pour avis à l'autorité environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas (R104-34 et suivants du code de l'urbanisme).

Les objets de la procédure ne sont pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement, au contraire certaines d'entre elles ont même des effets favorables.

- La correction d'une erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- L'ajout de neuf bâtiments susceptibles de changer de destination permet de préserver le patrimoine bâti en zone rurale en permettant la réhabilitation de bâtiments qualitatifs (granges en pierres) en habitations. Il n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La correction d'une incohérence entre le règlement écrit de la zone 1AUi et l'OAP n°17 n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La correction d'une incohérence dans le règlement de la zone N n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La modification des OAP de niveau 2 n'a pas d'incidence sur l'environnement, l'optimisation du foncier pour limiter la consommation foncière reste applicable par les objectifs de densité à atteindre.
- L'intégration des nouveaux objectifs du PLH en termes de logements sociaux permet, sans augmenter la densité, de favoriser l'accès au logement dans un secteur où le marché immobilier est tendu. Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.
- La mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique et du plan des servitudes d'utilité publiques n'a pas d'incidence sur l'environnement.