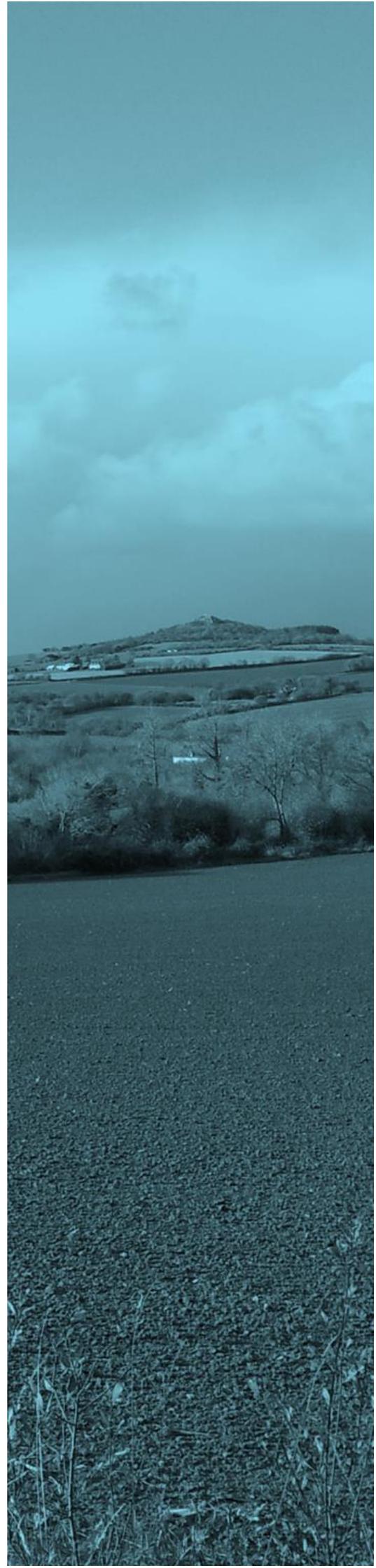


# PLAN LOCAL D'URBANISME EDERN

## Procédure

### Compte-rendu des réunions en présence des P.P.A. (Personnes Publiques Associées)

Projet arrêté en date du : 13 octobre 2020	
Enquête publique du 1 <sup>er</sup> février au 3 mars 2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 26 avril 2021	





# COMMUNE D'EDERN

## RÉVISION DU P.L.U.

### COMPTE – RENDU DE REUNION

Commune :

Jean-Paul COZIEN, Maire  
Anne BLOSSIER, Adjointe  
Jean-Christophe MAHE, Adjoint  
Sébastien BOURHIS, Conseiller Municipal  
Danièle LE STER, Conseillère Municipale  
Pierre DEMEURE, Commission PLU  
Gisèle FEREC, Commission PLU  
Jean-Paul LE DUIGOU, Commission PLU  
Patrick PRUD'HOMME, Commission PLU  
Isabelle AUFFRET, DGS

Bureau d'études :

Joris LE DIREACH, urbaniste – URBACTION

Personnes Publiques Associées :

Stéphane LE YEUC'H – DDTM PAT Arrondissement  
de Quimper  
Olivier CAROFF, Chambre d'Agriculture  
Clémence GAURIVEAUD, SCOT de l'Odet  
(SYMESCOTO)

Objet :

**10<sup>ème</sup> réunion : Présentation du  
diagnostic et du PADD aux PPA**

Date : **13 novembre 2017**

Rédacteur :



**URBACTION**

**Objet de la réunion :**

- I. Contexte et repères
- II. Dynamiques socio-économiques
- III. Etat initial de l'environnement
- IV. Organisation du territoire
- V. Synthèse des enjeux
- VI. Le P.A.D.D. – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**I. Contexte et repères**

L'élément le plus marquant est la fusion au 1<sup>er</sup> janvier dernier de la CCPG avec Quimper Communauté pour former Quimper Bretagne Occidentale. L'inventaire des cours d'eau et des zones humides ont été réalisés, ainsi qu'un diagnostic agricole. Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales sont à l'étude en parallèle de la révision du PLU.

## **II. Dynamiques socio-économiques**

Les différentes rubriques de cette analyse sont détaillées en réunion. Celles-ci appellent un certain nombre de remarques :

M. LE YEUC'H exprime tout d'abord une remarque générale sur l'emploi de sigles et d'abréviations, et préconise d'en donner la signification sur le support. M. LE DIREACH précise qu'il s'agit là d'un support spécialement conçu pour la réunion PPA, et que celui de la réunion publique sera différent.

S'agissant de la zone d'activités de Lannien, M. COZIEN précise qu'elle n'a plus de reconnaissance dans le SCOT. L'enjeu réside dans sa mutation à terme.

Concernant l'activité agricole, M. CAROFF interroge la commune afin de savoir si elle fait de la prospection foncière, et réalise des réserves foncières. Il rappelle que des exploitants agricoles demandent des compensations dans le cadre de la perte de SAU par l'urbanisation, et ce même s'ils sont déjà bien pourvus en surfaces agricoles. M. COZIEN répond qu'il n'y a pas de politique de la commune en la matière, mais qu'elle incite les exploitants de la commune à opérer des reprises dans le cadre des départs à la retraite ou cessations d'activités.

S'agissant des équipements, M. COZIEN précise que l'activité de Motocross (au Nord de la commune) est globalement bien acceptée par la population, avec un niveau de nuisances faible et un éloignement relatif aux habitations. La Fédération Française de Motocross est propriétaire du foncier. Interrogé sur l'activité de balltrap, M. COZIEN indique qu'elle génère des nuisances plus importantes, et que cette activité est moins bien acceptée. Pour autant, ces deux équipements répondent à un besoin au moins à l'échelle de l'intercommunalité, voire au-delà pour l'équipement de motocross.

## **III. Etat initial de l'environnement**

Les différentes rubriques de cette analyse sont détaillées en réunion. Celles-ci appellent plusieurs remarques :

M. LE DIREACH interroge les Personnes Publiques Associées afin de savoir où en est la révision du SAGE de l'Odet. La réponse n'est pas fournie lors de la réunion, mais obtenue à l'issue. Le SAGE révisé a été approuvé le 20 février 2017.

Certains villages situés au Nord d'Edern ne sont pas raccordés au réseau d'eau potable public, ce qui présente un double enjeu sanitaire pour l'approvisionnement du bétail (et notamment de l'avifaune), mais aussi en matière de qualité de l'eau et donc de santé publique. A cet effet, M. COZIEN indique que le suivi de la qualité de l'eau est très régulier dans certains villages, et beaucoup moins dans d'autres. Toutefois, Quimper Bretagne Occidentale devrait réaliser l'interconnexion manquante. M. LE TEUC'H précise qu'il y a dès lors un enjeu à ne pas permettre de changements de destination dans ces villages, afin de ne pas y renforcer le poids de la population tant que la connexion au réseau public n'aura pas été réalisée.

Concernant la gestion de l'assainissement collectif, M. COZIEN indique que désormais, outre Edern et Briec, la station de Briec située sur le territoire d'Edern traite également les eaux usées de Landudal et Landrévarzec. Toutefois, la capacité résiduelle permet toujours largement de faire face au développement attendu des 4 communes.

S'agissant des Assainissements Non Collectifs, il serait utile de connaître la part d'installations présentant un risque avéré parmi celles non conformes.

#### **IV. Organisation du territoire**

Les différentes rubriques de cette analyse sont détaillées en réunion. Celles-ci appellent plusieurs remarques :

Le PLU de 2005 a eu pour effet une consommation foncière largement centrée sur le bourg. Toutefois, la SAFER indique que la consommation moyenne pour une habitation hors du bourg est de l'ordre de 7000m<sup>2</sup> (donc bien plus impactante en terme de consommation foncière qu'une habitation construite dans le bourg).

S'agissant des changements de destination, M. LE YEUC'H précise que la CDPENAF a arrêté une liste non exhaustive de critères destinés à sélectionner les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Ceux-ci sont adressés aux maires du département par courrier du Préfet. Parmi ces critères figure la surface de plancher minimale de la future habitation, ne pouvant être inférieure à 60m<sup>2</sup>.

#### **V. Synthèse des enjeux**

Ces enjeux ont été répartis en 5 rubriques :

- Enjeux urbains
- Enjeux liés aux déplacements
- Enjeux paysagers
- Enjeux socio-démographiques et économiques
- Enjeux environnementaux.

Concernant le risque d'inondation lié à la saturation du réseau hydraulique, M. COZIEN indique qu'il s'agit d'un risque très ciblé et identifié, lié au déversement de conduites d'un diamètre supérieur dans des conduites d'un diamètre inférieur. Ces dysfonctionnements devraient être résolus prochainement par la réalisation de travaux.

#### **VI. Le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

M. LE YEUC'H rappelle que le PADD est opposable dans un rapport de compatibilité. Il est préférable d'utiliser des formes "patatoïdes" afin d'éviter toute opposition entre lui et le futur règlement.

La commune se dirige vers l'adoption de la nouvelle codification par délibération express, ce qui lui permettra de se doter de la nouvelle nomenclature du règlement écrit. Dès lors, les références législatives inscrites dans le PADD seront modifiées. Enfin le débat du PADD n'interviendra que dans quelques mois, ce qui permettra de s'assurer préalablement de la compatibilité des OAP et du règlement avec lui.

Le PADD se décline en 4 orientations, dont les objectifs sont détaillés lors de la réunion :

- 1/ Accompagner la croissance démographique et planifier le développement urbain
- 2/ Valoriser le cadre de vie et les richesses de la commune
- 3/ Favoriser les modes de déplacements alternatifs et optimiser les stationnements
- 4/ Promouvoir le développement économique de la commune

Quelques remarques sont formulées à l'occasion de cette présentation :

Mme. GAURIVEAUD demande que le PADD précise que la Trame Verte et Bleue est non constructible.

M. COZIEN interroge la Chambre d'Agriculture et la DDTM sur le choix de la commune d'opérer un découpage des zones humides entre Nzh (Zones humides non exploitées) et Azh (zones humides exploitées). La DDTM se dit favorable au seul zonage Nzh (puisque le règlement serait le même dans le Nzh et le Azh), tandis que la Chambre d'Agriculture se dit favorable à ce découpage, faute de pouvoir afficher les zones humides par une trame.

M. LE YEUC'H indique que les périmètres de captage fassent l'objet d'un règlement et d'un zonage adapté, et idéalement que l'arrêté soit annexé au règlement écrit en complément.

M. CAROFF demande à ce que la priorité donnée à l'exploitation agricole pour l'usage des chemins soit rappelée dans le PADD.

Il sera nécessaire de supprimer de la carte l'itinéraire de randonnée de la carte, dans sa partie Nord-Ouest, celui-ci empruntant des propriétés privées sans qu'aucune convention n'ait été signée, et générant des nuisances pour les propriétaires.

Mme. GAURIVEAUD rappelle la possibilité d'identifier un périmètre de centralité ou de mettre en place une servitude de linéaire commercial. URBACTION précise que le périmètre de centralité trouvera une traduction réglementaire.

M. LE DIREACH interroge Mme. GAURIVEAUD sur le calendrier de révision du PLH et du SCOT. Elle lui répond que si la révision du PLH est en cours, en revanche celle du SCOT n'a pas pour le moment été engagée. La première étape sera le bilan du document en vigueur.

LA SUITE :
------------

**Date à fixer :** Réunion publique n°1 – Réunion publique de présentation du diagnostic et du P.A.D.D.

**Débat du PADD au mois de Mars**

**Arrêt du PLU avant l'été**

## **Annexe – Glossaire des abréviations**

<b>A.L.U.R., loi</b>	Accès au Logement et Urbanisme Rénové
<b>C.E.S.</b>	Coefficient d'Emprise au Sol
<b>C.O.S.</b>	Coefficient d'Occupation des Sols
<b>D.A.L.O., loi</b>	Droit Au Logement Opposable
<b>E.B.C.</b>	Espace Boisé Classé
<b>E.N.E., loi</b>	Engagement National pour l'Environnement
<b>E.N.L., loi</b>	Engagement National pour le Logement
<b>E.P.C.I.</b>	Établissement Public de Coopération Intercommunale
<b>LV</b>	Logements vacants
<b>M.O.L.L.E., loi</b>	MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
<b>O.A.P.</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>P.A.C.</b>	Porter À Connaissance
<b>P.A.D.D.</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>P.A.P.I.</b>	Programme d'Actions et de Prévention contre les Inondations
<b>P.D.U.</b>	Plan des Déplacements Urbains
<b>P.L.A.I.</b>	Prêt Locatif Aidé d'Insertion
<b>P.L.H.</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>P.L.U.</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>P.P.A.</b>	Personnes Publiques Associées
<b>P.S.L.A.</b>	Prêt Social à la Location-Accession
<b>R+C</b>	Rez-de-Chaussée + Combles (aménagés ou non)
<b>R+1+C</b>	Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles
<b>RP</b>	Résidences Principales
<b>RPG</b>	Registre Parcellaire Graphique (Parcelles déclarées à la PAC)
<b>RPQS</b>	Rapport Prix et Qualité du Service
<b>RS</b>	Résidences secondaires
<b>S.A.G.E.</b>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>S.A.U.</b>	Surface Agricole Utile
<b>S.CO.T.</b>	Schéma de COhérence Territoriale
<b>S.D.A.G.E.</b>	Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux
<b>S.D.A.P.</b>	Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales
<b>S.I.G.</b>	Système d'Information Géographique
<b>SPANC</b>	Service Public d'Assainissement Non Collectif
<b>S.R.U., loi</b>	Solidarité et Renouvellement Urbain
<b>STECAL</b>	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
<b>T.A.</b>	Tribunal Administratif
<b>TAD</b>	Transport À la Demande
<b>T.C.A.M.</b>	Taux de Croissance Annuelle Moyen
<b>T.V.B.</b>	Trame Verte et Bleue
<b>U.I.O.M.</b>	Usine d'Incinération des Ordures Ménagères
<b>U.H., loi</b>	Urbanisme et Habitat
<b>Z.I.C.O.</b>	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
<b>Z.N.I.E.F.F.</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
<b>Z.P.S.</b>	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
<b>Z.S.C.</b>	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

# COMMUNE D'EDERN

## RÉVISION DU P.L.U.

### COMPTE – RENDU DE REUNION

Présents :

Jean-Paul COZIEN, Maire  
Patrick PRUD'HOMME, Commission PLU  
Pierre TALLEC, Adjoint  
Gisèle FEREC, Commission PLU

Isabelle AUFFRET, Directrice Générale des Services

Joris LE DIREACH, urbaniste – URBACTION

Personnes Publiques Associées :

Jean-Claude GAONACH, Instructeur QBO  
Pascal GREGOIRE, Conseil Départemental  
Stéphane LE YEUC'H, DDTM29/SA  
Cécile NAY, Maire de GOUEZEC

Objet :

Réunion PPA de présentation du projet  
de PLU avant arrêt

Date : 19 septembre 2018

Rédacteur :



**Objet de la réunion :**

- I. Les OAP
- II. Le zonage
- III. Les emplacements réservés
- IV. Bois, haies, zones humides, petit patrimoine
- V. Changements de destination
- VI. Préservation et développement du commerce

**I. Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les OAP intègrent une OAP thématique qualité urbaine applicable à toute opération d'aménagement dès le 1<sup>er</sup> logement et opposable à toute autorisation d'urbanisme. Celle-ci se décline en plusieurs sections :

- Qualité architecturale et urbaine
  - o Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle
  - o Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé
- Trame viaire et déplacements doux
  - o Favoriser les déplacements doux
  - o Gérer le stationnement de manière qualitative

Les OAP comprennent également des OAP sectorielles, c'est-à-dire des OAP applicables directement à certains secteurs et fixant les conditions de leur aménagement.

Plusieurs dispositifs visant à faciliter la réalisation des opérations sont présentés : calcul de la densité avec souplesse de 10% à la baisse (rapport de compatibilité), aménagement possible par tranche pour certains secteurs, et possibilité de déclencher l'opération dès 80% du foncier de la tranche ou du secteur.

S'agissant du respect du programme de construction, sur proposition de M. LE YEUC'H, la Commune retient l'idée qu'un exemple illustrant la règle des 10% de logements sociaux soit intégré pour les 2 cas : celui du permis d'aménager et celui du permis de construire.

OAP 1 et 2 : M. LE YEUC'H s'interroge sur leur classement en U. Il interroge le bureau d'études pour savoir pourquoi les parcelles n'ont pas été zonées en AU au vu de la surface. Joris LE DREACH indique qu'une jurisprudence récente à Quiberon a indiqué que les dents creuses devaient être considérées comme des zones U et non AU dès lors que les réseaux sont présents à proximité et qu'elles sont cernées par des habitations. M. LE YEUC'H demande de lui transmettre le jugement. Dans tous les cas, ça ne change rien à la règle puisque les deux secteurs concernés sont couverts par des OAP. Toutefois, cela peut poser un problème d'affichage.

OAP secteur 1 : il est décidé de prévoir un accès autorisé en complément tout au Nord du secteur.

OAP secteur 2 : il est décidé de convertir les accès imposés en accès autorisés

OAP secteur A : MM. LE YEUC'H et GREGOIRE demandent à convertir la haie bocagère à créer en frange végétalisée d'une largeur suffisante pour permettre d'éloigner les nuisances potentielles de la future zone d'activités des habitations.

OAP secteurs B et C : pas d'observation

OAP secteurs D et E : tout d'abord, en lien avec l'OAP du secteur A, la haie bocagère à créer à l'Est est remplacée par une frange végétalisée à créer. Ensuite, s'agissant de la desserte de la zone, M. GREGOIRE propose un rdv sur site afin d'identifier dès à présent le meilleur scénario de desserte.

OAP secteur F : sur proposition de M. GREGOIRE, il est décidé de retirer la sortie autorisée au Sud pour ne garder que la sortie Nord-Ouest (derrière AMPIA). M. LE YEUC'H demande à prévoir comme pour la zone A une frange végétalisée au contact des habitations afin de les préserver des nuisances éventuelles.

## II. Le zonage

Une présentation des zones et des règles applicables a été réalisée. Celle-ci a appelé plusieurs observations :

- Nécessité d'interdire les terrains de campings en zone NI (terrain de motocross)
- En matière d'évolution des habitations en zone A et N, il est nécessaire de se conformer aux critères de la CDPENAF, à savoir un éloignement maximal des annexes à 20m de la construction principale, l'extension de la construction dans la limite de 30% ou 50m<sup>2</sup> maximum au plus favorable (la commune a retenu 40m<sup>2</sup>), une taille d'annexe limitée à 35m<sup>2</sup>, plus la possibilité d'une piscine comprise entre 10 et 50m<sup>2</sup>.

- Nécessité de vérifier et préciser les routes à grande circulation, et les marges de recul applicables. M. GREGOIRE indique qu'hors agglomération, il est nécessaire de prévoir un recul de la construction de 10m minimum par rapport à l'emprise routière de la RD, en complément du recul mesuré par rapport à l'axe de la RD (cas des emprises routières larges).

### **III. Les emplacements réservés**

La commune a prévu 4 emplacements réservés. Il sera nécessaire de les justifier dans le rapport de présentation. Cette partie n'appelle pas d'autres observations.

### **IV. Bois, haies, zones humides, petit patrimoine**

Les bois ont été protégés en EBC (enjeu en particulier sur les petits bois qui ne font l'objet d'aucune protection par le Code forestier, les bois de plus de 2,5ha étant quant-à eux soumis à plan simple de gestion). Les haies présentes dans les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité sont protégés au titre des éléments du paysage à préserver pour motif écologique (déclaration préalable nécessaire pour toute atteinte).

Les zones humides sont protégées par une trame se superposant au zonage qui renvoie aux dispositions applicables à toutes les zones présentes en 1<sup>ère</sup> partie du règlement écrit. Le règlement interdit notamment tout exhaussement, affouillement, comblement, et toute construction.

Enfin, les marges de recul des cours d'eau ont été zonées en Na afin de les protéger.

La commune a inventorié le petit patrimoine et l'a protégé au titre des éléments du paysage à préserver. En réunion, il est décidé d'instaurer la déclaration préalable pour le déplacement des ces éléments en complément de la DP pour démolition.

### **V. Changements de destination**

La commune a inventorié les bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination, en s'appuyant sur les critères établis par la CDPENAF. Cette partie de la réunion a appelé 2 observations :

- Suppression des 2 étoiles à Saint Maudez en raison de la présence d'un bâtiment générant un périmètre sanitaire à l'heure actuelle.
- Suppression de l'étoile à Gulvain, le bâtiment étant déjà considéré comme de l'habitation.

### **VI. Préservation et développement du commerce**

Enfin, URBACTION a présenté les 2 outils destinés à préserver le commerce et le développer : la servitude de linéaire commercial, et le périmètre de centralité commerciale défini dans le respect du SCOT.

LA SUITE :
------------

L'arrêt du PLU en Conseil Municipal dépend de la suite qui sera donnée au recours gracieux déposé par la Commune contre la décision de la MRAE de soumettre sa révision de PLU à évaluation environnementale.

Une réunion publique reste à programmer avant l'arrêt du PLU en CM.

En parallèle, le bureau d'études B3E finalise actuellement les zonages EU et EP. Ces deux zonages devront faire l'objet d'une consultation de la MRAE dans le cadre de l'évaluation environnementale au cas par cas. Ces 2 documents ne seront pas annexés au PLU au stade de l'arrêt. Pour autant les éléments de ces 2 plans se retrouveront a minima dans les annexes sanitaires et le rapport de présentation du PLU arrêté.

M. LE YEUC'H rappelle la nécessité de justifier la consommation foncière et la production de logements au regard de l'objectif d'accueil de population. Il interroge également le bureau d'études sur la compatibilité du projet avec le futur PLH (en cours) et le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur. Cette compatibilité devra être justifiée dans le rapport de présentation.

## **Réunion PPA avant nouvel arrêt**

**Le 25 septembre 2020**

Etaient présents :

Mme Charlotte SEMINEL (CCI Quimper), M. Jean-Pierre CAUGANT (Commune de Briec), Mme Valérie LE BON (Commune de Trégourez), Mme Clémence GAURIVEAUD (SCOT de l'Odet), M. Stéphane LE YEUC'H (DDTM Quimper), Mme Jennifer ROUXEL-DESRUES ((QBO urbanisme réglementaire), M. Olivier CAROFF (Chambre Agriculture Quimper), M. Jean-Paul COZIEN (Maire Edern), Mme Danièle LE STER (Mairie Edern).

Joris LE DIREACH est excusé.

### **Introduction**

M. Cozien fait un historique rapide du PLU et de la démarche de révision en cours.

Il rappelle les principales raisons pour lesquelles la démarche de révision n'a pas abouti sur la base du projet arrêté par le conseil municipal le 6 mai 2019: objectifs non chiffrés de modération de la consommation foncière, décalage des objectifs par rapport au PLH de QBO, compatibilité avec le SCOT de l'Odet et développement des zones d'activités à l'Ouest à justifier.

Il propose de structurer les échanges autour de 5 points:

- Correction du PADD
- Evolution du zonage OUEST
- Adaptation des OAP
- Le périmètre de la centralité commerciale
- Evolution des changements de destination
- Règlement des zones A et N

### **Corrections du PADD**

- La croissance démographique envisagée sur 10 ans est ramenée à 200 habitants supplémentaires, pour être en cohérence avec le PLH.
- La commune a programmé un minimum de 10 logements locatifs sociaux en 10 ans (objectif déjà atteint à 80% au vu d'un projet déjà en cours).
- La consommation foncière est réduite de 30% pour l'habitat et de 20% au global à 4.78ha pour les zones d'activités et 9.79ha pour l'habitat.

### **Evolution du zonage OUEST**

- Les parcelles 1AU<sub>i</sub>, situées au nord-ouest de la RD72, envisagées pour l'accueil d'une GMS (projet qui n'est plus d'actualité) sont rendues à leur vocation agricole. Les surfaces pour l'habitat (1AU<sub>h</sub>) sont maintenues avec un accès routier sur la VC Langelin<-->Stang Kergourlay.

## **Adaptation des OAP**

- Sur le secteur A l'obligation de la création d'un chemin piéton d'est en ouest est rajoutée et l'emplacement réservé au sud-est pour un aménagement de voirie est supprimé.
- Sur le secteur B la desserte routière sera traversante en sens obligatoire du haut au nord vers le bas Est-Nord Est grâce à la création d'un accès autorisé.

## **Le périmètre de la centralité commerciale**

- La centralité est revue du fait de l'évolution du zonage Ouest
- Le maintien en centralité commerciale de la zone 1AUI reste un point très sensible sur le plan juridique au regard des règles du SCOT.

## **Evolution des changements de destination**

- La commune fait un effort significatif en enlevant 9 bâtiments des 31 constructions initialement étoilées.

## **Règlement des zones A et N**

L'avis rendu par la CDPENAF est globalement pris en compte :

- Les annexes ne seront pas à plus de 20m du bâtiment principal
- La surface des annexes de l'habitation ne dépassera pas 30m<sup>2</sup>
- La création d'une piscine enterrée sera limitée à une emprise de 50m<sup>2</sup>
- la hauteur maximale des annexes est limitée à 4m au point le plus haut
- La zone NI est maintenue mais elle n'est plus reconnue comme STECAL

## **Débat**

### *Zones d'habitat*

- M. Le Yeuc'h s'interroge sur le maintien à 10ha de la surface dédiée à l'habitat alors que l'objectif de nouveaux logements diminue ; sauf justification particulière, il faudrait réduire cette réservation à 8ha.

Le Maire précise que pour les zones inscrites en AUha, les propriétaires ne sont pas tous vendeurs à ce jour ni même dans les 10 ans ; et, comme la commune n'envisage pas prendre le risque d'expropriations, il y a nécessité de disposer d'un peu de souplesse sachant que le double cadrage densité/ha et PLH garantira la gestion économe du foncier.

M. Le Yeuc'h regrette que l'échelonnement (1AUh ou 2AUh) des ouvertures à l'urbanisation n'ait

pas été utilisé pour les zones 1 et 2.

### *Les cheminements doux*

- M. Le Yeuc'h souhaite une OAP décrivant cette démarche.

M. Cozien indique qu'il existe un schéma de cheminements doux d'environ 6 km et ce schéma sera joint au dossier.

### *Centralité commerciale*

- M. Cozien explique que la zone de centralité englobe le zone 1AUi, proche de la zone artisanale actuelle et proche du bar-restaurant en attente de reprise, afin de permettre l'implantation éventuelle d'une supérette ou de halles.
- Mme Gauriveaud considère que pour sécuriser le document il faut arrêter ce périmètre à la hauteur du garage qui se situe en entrée d'agglomération sur la RD 72 (zone en rouge sur le plan).
- Mme Seminel abonde en évoquant les risques liés au mélange d'activités non compatibles entre elles et trop proches des habitations qui pourraient fragiliser le PLU.
- M. Cozien évoque le coût prohibitif des déconstructions et s'interroge sur la capacité effective pour la commune à trouver du terrain en centre bourg pour des activités essentielles du commerce quotidien (exemple : boulangerie) qui conditionne la vitalité d'un centre-bourg rural.
- M. Caugant partage ces préoccupations et se demande comment une commune en bordure d'une route départementale pourra maintenir ses commerces si on ne l'autorise pas s'éloigner de cet axe.

La future rédaction intégrera ces différentes observations conclut Mr Cozien.

### *Changements de destinations*

- M. Caroff reconnaît l'effort qui a été réalisé tout en mentionnant que d'une manière générale les cartes d'urbanisme affichent trop d'étoiles. Cela perturbe l'appréciation lors de l'examen des demandes de permis d'extension. De plus, il faut être vigilant à respecter la distance de 100m d'une exploitation agricole pour afficher une étoile.

### *Préconisations diverses*

- M. Le Yeuc'h suggère de conventionner avec la DDTM pour l'utilisation du SIG afin de joindre au dossier une carte des servitudes de la ligne HTE (servitudes I3) et zone d'effet pour la canalisation du réseau gaz (zone I), ainsi que de veiller à l'intégration des annexes sanitaires et relatives aux eaux pluviales.
- Par ailleurs, il conseille de ne pas trop détailler les cartographies des OAP dans le PADD.
- Mme Rouxel-Desrues demande l'intégration des nouveaux pictogrammes différenciés "hôtels" et "hébergements touristiques" en application de l'arrêté du 31 janvier 2020. A posteriori, Joris Le Diréach préconise à la commune de ne pas suivre cette demande. Outre qu'elle impliquerait une délibération expresse, la révision du PLU étant en cours au 31 janvier 2020, cette distinction ne

présente aucun intérêt pour Edern dès lors que la commune ne compte aucun hôtel.