

COMMUNE DE QUEVEN

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

Du jeudi 15 février 2018 au lundi 19 mars 2018

En exécution de l'arrêté du maire du 30 janvier 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DOCUMENT N° 1

Saint-Avé, le 4 Avril 2018
Gilbert JEFFREDO
Commissaire - Enquêteur

SOMMAIRE

DOCUMENT N° 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - Préambule	P 3
2 - Présentation de la commune	p 3
3 - Objectifs et objets des modifications apportées au PLU actuel	p 3 et 4
<ul style="list-style-type: none">- réalisation d'un programme de logements sur l'îlot Diény- ajustements ponctuels réglementaires	
4 - Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme	p 4 à 11
<ul style="list-style-type: none">- Généralités sur la procédure et justification de son choix- Incidences sur l'environnement et les paysages. Prise en compte des nuisances et des risques- Impact sur le document d'urbanisme opposable- Compatibilité avec le PADD « <i>projet d'aménagement et de développement durable</i> »- Compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux- Avis des Personnes Publiques associées	
5 - Organisation de l'enquête publique et Bilan de l'enquête	p 11 à 17
<ul style="list-style-type: none">- Les observations du public et le procès-verbal des observations- l'analyse du commissaire - Enquêteur- L'avis des personnes associées- L'avis de la DDTM	
6 - Liaison avec le Maître d'Ouvrage	p 18
<ul style="list-style-type: none">- mémoire en réponse au procès-verbal concernant les observations	

ANNEXES :

- Annexe 1 : lettre d'envoi du procès verbal et procès-verbal
- Annexe 2 : mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- Annexe 3 : Arrêté municipal portant sur l'organisation de l'enquête

1 - PREAMBULE

l'enquête publique porte sur une modification dite n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Quéven.

L'objectif de l'enquête publique vise à ajuster légèrement le règlement écrit afin de :

1. rendre possible la réalisation d'un programme de logements, en cœur de ville zone UC, l'Ilot Diény, friche commerciale
2. clarifier les règles d'implantation (article 6 du règlement) et les règles de hauteur (article 10) dans les zones UB

2 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune est située à l'est du département du Morbihan sur les bords du Scorff. Sa population est de 8643 habitants (2014). En 1990 (il y a 27 ans) sa population était à 8400 habitants. La ville de Quéven est la 6^{ème} commune de l'agglomération en terme de population.

Sa superficie est de 2 393 ha. Son relief est assez marqué. La densité de population est de 361 habitants au km², largement supérieure aux moyennes constatées dans le département (272 pour Lorient Agglomération).

La ville de Quéven est en proximité (7 km) de la ville centre Lorient, ville de 60 000 habitants et proche du littoral Atlantique (12 km). Cette ville est limitrophe avec six communes :

- Gestel et Pont Scorff au nord
- Caudan à l'est
- Lorient et Ploemeur au sud
- Guidel à l'ouest

La ville de Quéven est desservie par un grand axe routier : la voie express RN 165 (Nantes-Brest) (A 82). On y trouve également plusieurs routes départementales RD 765, 163 et 6 ainsi que la voie ferrée PARIS - QUIMPER.

La ville de Quéven est intégrée au Pays de Lorient (SCOT) et à LORIENT AGGLOMERATION. Cette dernière est constituée de 25 communes soit 204 649 habitants c'est à dire près d'un tiers (28 %) de la population du département du Morbihan : 734 000 habitants en 2013.

3 - OBJECTIFS ET OBJETS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ACTUEL

L'ajustement principal est lié à la réalisation d'un programme de logements en plein cœur de ville (hyper centre) : L'Ilot Diény, programme se situant sur une ancienne friche commerciale, entre l'église et la Mairie dans une zone très densifiée. Cette friche faisait office d'un parking d'une soixantaine de places.

L'Ilot Diény est situé entre les rues Diény, Svob et l'allée des Droits de l'Homme. Il est cadastré BH 263, d'une superficie de 5684 m², en zone Uca au PLU en vigueur au moment de l'enquête publique.

Ce programme a fait l'objet d'une très longue concertation : comité consultatif de citoyens, bureaux d'études, Lorient Agglomération, Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Il porte sur la réalisation d'un ensemble résidentiel de 93 logements environ. Cinq immeubles R+2, R+3 + attiques sont ainsi projetés autour d'espaces publics arborés de qualité.

La réflexion économique, environnementale et qualitative du projet nécessite de lever quelques contraintes actuelles du PLU, à savoir : hauteur maximale, implantation par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives. La conception et le schéma d'organisation d'un programme immobilier dans un espace spécifique bien défini, s'inscrit dans le principe des démarches de type OAP que nous trouvons désormais dans tous les PLU actuels sans la définition de prescriptions. Le programme résidentiel en question est dans une réflexion très avancée, dans sa conception, dans son emprise au sol.

L'enquête publique porte donc sur les modifications indispensables des articles Uc 6, Uc 7 et UC10 du règlement écrit. **C'est le premier objet de la procédure.**

Autres ajustements réglementaires ponctuels :

Le deuxième objet de cette procédure d'enquête publique de type « modification » porte sur l'amélioration de la lisibilité du règlement écrit afin d'en faciliter sa compréhension.

Ces ajustements réglementaires mineurs concernent la zone urbaine Ub, tout spécialement :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article Ub 6)
- et la hauteur maximale des constructions (article Ub 10)

sans possibilités supplémentaires d'urbanisation.

Les règles sont ainsi plus précises afin d'éviter toutes interprétations

4 PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

a) Généralités sur la procédure et justification de son choix

La procédure dite de modification se justifie par la portée limitée des évolutions décrites ci-dessus. Elles n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations du PADD du PLU actuel (projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou un espace naturel
- réduire une protection justifiée
- procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation

Cette évolution du PLU se limite à des améliorations mineures du règlement écrit afin de :

- rendre possible la réalisation d'un programme de logements en densification du tissu urbain existant
- clarifier des règles d'implantation et de hauteur

La procédure de modification du plu est donc la procédure adaptée.

Le schéma ci-dessous est retenu :

- 1 - Lancement de la procédure de modification par arrêté municipal
- 2 - Réalisation du dossier de modification
- 3 - Consultation et recueil des avis
- 4 - Enquête publique
- 5 - Modification éventuelle du dossier après enquête publique
- 6 - Délibération du Conseil Municipal de la commune de Quéven approuvant la modification du PLU
- 7 - Transmission de la délibération au préfet. Affichage et Publicité. Diffusion aux PPA (personnes publiques associées)
- 8 - PLU MODIFIE EXECUTOIRE

b) Incidences sur l'environnement et les paysages. Prise en compte des nuisances et des risques

La commune de Quéven est concernée par Natura 2000 et par sa qualification de commune littorale :

- le site Natura 2000 « Rivière du Scorff » est en grande partie sur la commune.
- La commune est qualifiée commune littorale (article L 321-2 du Code de l'Environnement)

Cependant les modifications présentées auront un impact très limité. Il n'y a pas d'urbanisation supplémentaire à celle prévue par le PLU. Les nouvelles hauteurs et emprises potentielles n'engendreront pas de nuisances supplémentaires. Ces secteurs se trouvent à bonne distance de ce site naturel. Ces secteurs se situent en cœur de ville.

c) Impacts sur le document d'urbanisme opposable

La commune de Quéven dispose des documents d'urbanisme suivants :

- PLU approuvé le 21 septembre 2007 (soit 10 ans)
- Révision simplifiée approuvée le 9 février 2012
- Modification approuvée le 6 décembre 2012
- Une mise à jour arrêté le 17 décembre 2012
- Une DUP (déclaration d'utilité publique) valant mise en compatibilité du PLU décidée par arrêté préfectoral du 25 juillet 2013
- Une modification approuvée le 18 décembre 2014
- Une mise à jour arrêté le 5 janvier 2015
- Une modification simplifiée approuvée le 18 juin 2015
- Une mise en compatibilité approuvée le 18 mai 2017

Seul le règlement écrit est concerné par les modifications mineures proposées par ce projet

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Elles concernent les articles :

+
+ +

Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

+
+ +

Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

Nota : pour une réelle lisibilité des modifications, « en rouge » les textes supprimés et en « vert » les textes ajoutés

Zones UC

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle est organisée en deux secteurs :

Les secteurs UCa qui compte tenu de leur situation, constituent des espaces privilégiés pour une restructuration de la forme urbaine pour des constructions édifiées principalement en ORDRE CONTINU ET A L'ALIGNEMENT

Les articles du règlement : Uc 6, Uc 7 et Uc 10 sont modifiés comme suit :

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En secteur UC les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
- Toutefois la construction en retrait est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies, **ou pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée**

Les textes « vert » sont les textes ajoutés au règlement existant

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

- Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance par rapport à l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La continuité du bâti doit être assurée au moyen d'éléments architecturaux.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article Uc 10.3 (hauteur limitée à 3 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

B) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m
- Toutefois, celles qui respectent les dispositions de l'article Uc 10.3 (hauteur limitée à 3 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété.

C) Implantation spécifique des abris de jardin

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,50 mètres de celle-ci.

Les textes « en rouge » disparaissent du nouveau projet de règlement

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1- Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus d'1 m 50.

Pour toute autre implantation, la hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (constructions couvertes par une toiture égale ou supérieure à 40°)
- au sommet pour les constructions comportant un autre type de toiture (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison.)

Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uca	9 m (12 m)	14 m (15 m)	10 m (13 m)
Ucb	12 m	17 m	13 m

- 2- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ($L >$ ou $= H$)
 A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir une hauteur admise par rapport à la voie la plus large.
- 3- La hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Uc7 A2 et B ne peut excéder 3 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45 ° à partir de cette limite. Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant mais uniquement sur la longueur de ce mur.
- 4- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.
- 5- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2 m 50 au point le plus haut.

Les textes « rouge » sont supprimés du règlement existant, les textes « vert » sont des ajouts aux textes existants.

SECTEUR UB

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ORDRE CONTINU OU DISCONTINU disposant des éléments essentiels. Elle comprend les secteurs :

UbA : ensembles de constructions situés aux abords du centre-ville

Ubb : villages extérieurs et une partie du tissu urbain existant

Ubc : pôle intergénérationnel et de l'habitat

Ubh : cœur des villages existants correspondant à des ensembles de bonne qualité architecturale

Ublo : secteurs pour activités sportives et de loisirs ainsi que les installations ouvertes au public liées à ces activités.

Les secteurs Ub6 et Ub10 sont modifiés par le futur projet de règlement.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A) en Uba, Ubb, et Ubc

Implantation par rapport aux voies

- Sauf indications contraires portées au règlements graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la voie, **le garage devant respecter un recul de 5 mètres.**
- **Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif de la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.**
- Toutefois, l'implantation avec un retrait différent, voire sans retrait, peut être autorisée ou imposée lorsqu'il existe sur les parcelles situées de part et d'autre de la construction projetée, des constructions implantées différemment, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique

Les textes en rouge sont supprimés du règlement existant, les textes « vert » sont des ajouts.

B) en Ubh

- Sauf indications contraires portées aux règlements graphiques, les constructions doivent être implantées en limite de rue (voies privées ou publiques)
- Toutefois, un recul des constructions peut être admis pour respecter les implantations dominantes au cœur du village concerné.

C) en Ublo

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de la voie.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus de 1 m 50.

Pour tout autre implantation, la hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- A l'égout de toiture et au faîtage (constructions couvertes par une toiture égale ou supérieure à 40 °C)
- Au sommet pour les constructions comportant un autre type de toiture (**bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison.**)

Elle est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uba	6 m	11 m	7 m
Ubb	4 m	9 m	5 m
Ubc	9 m	14 m	13 m
Ubh	4 m	9 m	5 m
Ublo	6 m	11 m	7 m

2 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (L > ou = H)

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3 - la hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Ub7 A 2 et B ne peut excéder 3 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45 ° à partir de cette limite. Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

4 - la hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général ou collectif n'est pas limitée.

5 - le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

6 - la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut

Les textes « en rouge » sont supprimés du règlement existant, les textes « vert » sont des ajouts

Constat du commissaire enquêteur

Les modifications significatives notamment liées au projet urbain de la rue Dieny, portent sur les modifications de hauteur maximale des constructions en secteur Uca, à savoir :

- * Egout de toiture : 12 m au lieu de 9 m (toiture à pente)
- Faîtage : 15 m au lieu de 14 m (toiture à pente)
- Sommet : 13 m au lieu de 10 (autres toitures)

La volonté politique en terme d'urbanisme rejoint les orientations nationales qui recommandent de construire la ville sur la ville. Ces nouvelles orientations permettent de construire une réelle ville, de densifier afin d'éviter la consommation de terres agricoles en périphérie. L'étalement urbain est désormais proscrit.

L'ajout d'1 m pour la hauteur maximale (faîtage : 15 m au lieu de 14 m) est très acceptable, et permet aux programmes de présenter notamment des attiques attrayants.

Cette nouvelle offre de logements en cœur de ville permettra de répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules et également aux retraités désireux d'être en cœur de ville.

Compatibilité avec le PADD (plan d'aménagement et de développement durable) et les documents supra-communaux dont le SCOT (schéma de cohérence territoriale)

Les modifications apportées sont limitées en nombre et en portée, l'équilibre du PLU demeure et les orientations du PADD respectées.

Une révision du PLU a été prescrite le 12 mai 2016. Les travaux sont en cours. Cette révision permettra d'intégrer les lois Grenelle et Alur, les prescriptions du nouveau SCOT du Pays de Lorient, les objectifs du nouveau programme local d'habitat ainsi que le plan de déplacements urbain de Lorient Agglomération.

Cette modification de PLU s'imposait afin de permettre la réalisation des programmes urbains actuels sans attendre la révision du PLU.

Consultations des personnes publiques associées :

Ce projet de modification a été présenté aux PPA (personnes publiques associées), leurs avis sont dans le dossier d'enquête publique.

5

L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de la commune de Quéven par arrêté du 30 janvier 2018 a prescrit l'enquête publique et précisé ses modalités, à savoir : modification n° 3 du plan local d'urbanisme.

Article 1^{er} : mise en place d'une enquête publique pour le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune Quéven pour une durée de 33 jours consécutifs, du 15 février 2018 jusqu'au 19 mars 2018.

Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur, à savoir : Monsieur Gilbert Jeffrédo, désigné par la Présidente du Tribunal Administratif.

Article 4 : Le dossier d'enquête publique constitué d'un rapport de présentation de la modification du document d'urbanisme et des avis personnes publiques associées, peut être consulté en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels, soit :

Référence du dossier : E17000363/35

- du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 17 heures
- le samedi de 9 heures à 12 heures

Le dossier soumis à enquête publique peut également être consulté sur le site internet de la commune : www.queven.com

Article 6:

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie, les :

- jeudi 15 février de 9 h à 12 h
- samedi 10 mars de 9 h à 12 h
- le lundi 19 mars de 14 h à 17 h

Article 9 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (et les documents de l'enquête) sera clos et signé par le commissaire-enquêteur Gilbert Jeffrédo.

Sous 8 jours, le commissaire-enquêteur communiquera au maire les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur adressera au maire son rapport relatant à l'enquête et à son déroulement ainsi que ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables dans un document séparé dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 10 : Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus en mairie à la disposition du public pendant un an et seront également consultables sur le site de la commune (www.queven.com).

Article 8 : Mesures de publicité. Toutes les mesures de publicité obligatoires sont les suivantes:

- insertion presse aux dates réglementaires dans deux journaux Ouest-France et Le Télégramme du Morbihan
- affichage en mairie et dans divers lieux de la commune

Ces mesures seront certifiées par Monsieur Le Maire de Quéven

5.2 - LE DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique comprend :

- 1) le registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur
- 2) différentes pièces administratives du projet de carte communale, à savoir :
 - Rapport de Présentation
 - Plan du PLU actuel
 - Document synthétique résumant les différentes modifications réglementaires
 - Avis des personnes associées dont celui de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture, du Pays de Lorient, du Conseil Départemental du Morbihan, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de Lorient Agglomération et des communes voisines : Pont Scorff et Caudan.

Référence du dossier : E17000363/35

- Photo non contractuelle du projet urbain de la rue du Dr Diény donnant une image possible du projet réalisé
- Mesures de publicité concernant l'enquête publique dont l'avis d'enquête
- Arrêté municipal d'enquête publique et liste des permanences du commissaire-enquêteur

5.3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

Les 3 permanences ont eu lieu aux dates et heures prévues par l'arrêté municipal en date du 30 janvier 2018, à savoir :

- le jeudi 15 Février 2018 de 9 h à 12 h (ouverture de l'enquête)
- le samedi 10 mars 2018 de 9 h à 12 h
- le lundi 19 mars 2018 de 14 h à 17 h (fin de l'enquête publique)

Publicité de l'enquête

Comme prescrit par l'article 8 de l'arrêté du Maire, tous les types d'information du public ont été mis en place, à savoir information presse et affichage en mairie et sur les lieux publics de la commune.

Information presse

Ouest France
Le Télégramme du Morbihan

Affichage en Mairie et sur le terrain

Respect des prescriptions de l'arrêté du Maire (article 6). J'ai constaté l'excellence de l'affichage.

Clôture de l'enquête

Cette enquête s'est terminée conformément à l'arrêté du Maire le lundi 19 mars 2018 à 17 heures.

5.4 - BILAN DE L'ENQUETE

5.41. Les observations du public

Détail quantitatif

- a. Nombre de personnes reçues en permanence : 10 personnes
- b. registre d'enquête : 2 observations (mail - lettre)

Synthèse générale des observations du public

Cette enquête publique a généré quelques rares visites : 10 personnes pour une population de 8 700 habitants. On peut déduire que ce projet urbain de cœur de ville de 80 à 100 logements (5 bâtiments) est un projet attendu, identifié et connu (friche de centre bourg) qui a donc fait l'objet d'une réelle concertation.

L'unique observation formulée sur le registre d'enquête est un témoignage fort.

90 % des observations orales formulées lors des permanences étaient hors périmètre de l'enquête : demande de modification de la qualification foncière de leur terrain (demande de constructibilité).

Les observations formulées se résument aux enjeux ci-après :

- Demande de constructibilité dans des zones non constructibles (au nombre de 9)
- Une seule observation liée à l'enquête (1) : enjeux liés aux préjudices éventuels générés par le programme urbain à leur résidence située en proximité immédiate.

PROCES VERBAL CONCERNANT LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE QUEVEN (15 février 2018 au 19 mars 2018)

le procès verbal a été adressé au Maître d'ouvrage le 20 mars 2018, le mémoire en réponse de Monsieur le Maire est parvenue au commissaire enquêteur le 4 avril par mail. Ce mémoire, en réponse, est joint en annexe)

**L'ENQUETE PUBLIQUE :
REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE QUEVEN
15 FEVRIER 2018 AU 19 MARS 2018**

Le Commissaire-Enquêteur a reçu 10 personnes lors des « permanences ». Sur le registre d'enquête figurent 2 observations : mail et lettre : 01 et 02.

Outre ces 2 observations écrites, 8 personnes se sont déplacées pour évoquer des demandes de constructibilité. Ces demandes n'étaient pas recevables (hors périmètre de l'enquête).

N°	Nom-Prénom Adresse	Observations formulées
01	Consorts Orvoine Queven (Village de Keroulan)	Les Consorts Orvoine sont propriétaires d'une parcelle cadastrée BP 5 de 2 ha 74 a au village de Keroulan. Ils demandent la constructibilité de cette parcelle pour poursuivre l'extension du lotissement actuel. <u>Avis du commissaire enquêteur</u> : cette demande se situe, hors périmètre de l'enquête. Cette demande sera à formuler lors de la révision du PLU. L'observation est transmise à la Municipalité pour information.
02	Marie Louise Hamonou Et Guy Hamonou 2 Rue Docteur Dieny Quéven	Riverains de proximité immédiate du projet urbain Dieny (friche Leclerc situé en centre bourg), ces propriétaires s'inquiètent des préjudices potentiels lié à l'implantation des immeubles, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - perte d'ensoleillement - privation de jouissance de leur jardin si présence directe de fenêtres et balcons - perte de valeur de leur propriété - maintien ou non des accès voiture et camping-car par la voie actuelle via le parking de la médiathèque. Si suppression, il convient de prévoir un accès spécifique. - Questionnements sur les distances d'implantation des immeubles

	<p>par rapport à leur propriété et tout particulièrement le 1^{er} immeuble rue Dr Dieny</p> <ul style="list-style-type: none">- Demande de rendez vous avec les concepteurs du projet et les services de l'urbanisme de la commune (l'enquête publique est en cours et le rendez vous n'a pas eu lieu) <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Perte d'ensoleillement : effectivement s'agissant d'une friche commerciale existante, située en cœur de ville, l'ensoleillement de la propriété est actuellement à son optimum eu égard aux circonstances du moment. La densification des cœurs de ville est désormais une orientation majeure imposée aux municipalités (arrêt des consommations de foncier en périphérie et arrêt de l'étalement urbain). La priorité est désormais portée sur le « <i>construire la ville sur la ville</i> » c'est à dire densifier et donner de la hauteur aux bâtiments (R=2, R+ 3). Ce projet est en cœur de ville immédiat, proche de l'église et porte sur 5 bâtiments de qualité architecturale soignée. Eu égard à la forme du projet , la perte d'ensoleillement sera limitée.</p> <p>Perte de valeur de la propriété. La propriété est située en cœur de ville, il s'agit d'une grande maison résidentielle située dans un grand jardin. La densification des cœurs de ville aura un effet levier sur la valeur du foncier. L'avenir futur ou lointain de la dite-propriété portera sur un projet urbain, il n'y aura pas de perte de valeur de propriété, le foncier urbain devenant rare.</p> <p>Accès voiture et camping-car. Le commissaire enquêteur partage l'inquiétude et la demande des propriétaires. Si l'accès actuel disparaît, un autre accès devra être mis en place.</p> <p>Privation de jouissance du jardin si présence de fenêtres et balcons et demande de rendez vous avec les concepteurs du projet et le service de l'urbanisme de la commune.</p> <p>Cette inquiétude est partagée par le commissaire enquêteur ainsi que la demande de rendez vous.</p> <p>Ce rendez vous doit s'effectuer dans les plus brefs délais afin de présenter l'ensemble du projet aux demandeurs. Il convient de rassurer ces riverains de proximité en essayant de limiter au mieux les contraintes d'un projet urbain qui se justifie . Cet espace foncier est de 5 684 m2.</p>
--	--

5.5 - Avis des personnes associées (pièce de l'enquête publique)

Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan (service Urbanisme et Habitat) (lettre du 17 janvier 2018)

La modification n° 3 du PLU porte sur deux points :

- Réalisation d'un programme résidentiel sur l'îlot Dieny (5684m²) qui nécessite pour sa réalisation de modifier certains points du règlement de la zone Uca : implantations, limites séparatives, hauteur.
- Des ajustements supplémentaires du règlement écrit de la zone Ub

Pour le 1^{er} point, la DDTM, compte tenu de la situation stratégique de cet îlot, situé au centre de la commune, recommande la démarche OAP (opération d'aménagement et de programme). Ce plan référence (schéma d'organisation) permettrait de mieux maîtriser son aménagement et de respecter les prescriptions en matière de déplacements doux et de développement durable (PADD).

Le 2^{ème} point vise à augmenter le niveau du sol fini du RC (rez de chaussée), article Ub10 et à supprimer la distance d'implantation des garages par rapport aux voies (Ub6) au profit d'une appréciation littérale ne comportant aucune explication. En application du code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifiera ces évolutions.

Le rapport de présentation doit également justifier (non nécessité d'évaluation environnementale) l'absence de lien avec les secteurs protégés de la commune.

Le rapport de présentation devra également :

- Préciser les objectifs en matière d'habitat et de logements sociaux ainsi que la mixité fonctionnelle (habitat-commerces de proximité)
- Justifier et argumenter la compatibilité aux documents d'urbanisme (Scot, PLH, PADD du PLU)
- Compléter et ajuster le dossier d'enquête publique

Avis du commissaire enquêteur :

a) le programme résidentiel Dieny est situé en plein cœur de bourg dans un espace bien circonscrit : ancienne friche industrielle. C'est un programme de 80 à 100 logements qui se réalisera en plusieurs tranches, en fonction de la dynamique de la commercialisation. Le programme actuellement en réflexion et en concertation est relativement défini, allant au-delà d'une OAP : nombre et hauteur d'immeubles, présentation de façades, implantation de principe. Les réseaux sont présents ainsi que les voiries principales. Il convient cependant de noter que l'aspect logement social n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. Cet ensemble résidentiel apportera une réelle valeur ajoutée au centre ville de la commune notamment en terme d'image urbaine. Ce programme permettra de répondre à des demandes intergénérationnelles (mixité favorisée) tout en limitant les déplacements motorisés.

b) les ajustements concernant le secteur Ub sont des ajustements techniques et réglementaires moins contraignants et plus lisibles.

Avis de Lorient Agglomération (Pôle aménagement environnement et transports (lettre du 25 janvier 2018)

Ce projet ne contrarie pas les déplacements dans l'agglomération. Cependant nous émettons quelques points de vigilance :

- Intégration des circulations piétonnes et cyclistes du site dans les déplacements de la commune notamment l'accès aux stations de bus (continuité des cheminements)

Référence du dossier : E17000363/35

- *Veiller à la qualité et le confort des aménagements pour les déplacements piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes (qualité des revêtements, éclairage, pente, intégration paysagère)*
- *Prévoir les stationnements sécurisés des cycles (loi Alur)*
- *Veiller aux stationnements des personnes à mobilité réduite, véhicules électriques et co-voitureurs*

Avis du commissaire enquêteur : *Situé en plein cœur de ville, les déplacements doux s'imposent naturellement. Il conviendra effectivement de veiller à la bonne articulation des déplacements, de les sécuriser. Une attention particulière sera portée sur le confort d'utilisation des trottoirs afin d'éviter des ruptures pour les poussettes et les personnes à mobilité réduite. Les zones 30, mieux zones 20 sont des espaces qui apaisent la circulation*

Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan (lettre du 9 janvier 2018)

Pas de remarques particulières

Scot Pays de Lorient (lettre du 22 décembre 2017)

Avis favorable : Le projet correspond aux objectifs et orientations du Scot approuvé en 2006, à savoir :

- *Urbanisation existante confortée*
- *Densification du cœur de bourg ou de ville (maîtrise de l'étalement urbain)*
- *Favorise les modes doux de déplacement*
- *Soutien à l'attractivité communale*
-

Conseil Départemental du Morbihan (lettre du 14 décembre 2017)

Aucune observation ni remarque particulière (ajustements réglementaires ponctuels)

CCI Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (lettre du 13 décembre 2017)

La CCI souscrit à cet ajustement réglementaire qui facilite la réalisation d'un programme résidentiel en proximité de l'église. Ce programme permet de densifier l'hyper centre en habitat en utilisant un foncier en friche depuis plusieurs années.

Commune de Pont Scorff (lettre du 9 décembre 2017)

Aucune observation particulière

Ville de Caudan (lettre du 7 décembre 2017)

Avis favorable, aucune observation particulière

6 Liaison avec le Maître d'ouvrage

Le procès verbal concernant les observations formulées par le public a été adressé à Monsieur le Maire le 20 mars 2018

« Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage en date du 4 avril 2018 est joint en annexe »

Ce mémoire en réponse apporte de nombreuses précisions et répond avec justesse à tous les questionnements du commissaire enquêteur :

Immeuble Dieny :

- Réponse aux observations de la DDTM
- confirmation de la mixité du programme avec réalisation d'un immeuble de 28 logements de type locatif-social
- prise en compte des inquiétudes des Consorts Hamonou : ensoleillement, présence ou non de fenêtres et balcons, maintien des accès voiture et camping car. Les consorts Hamonou ont rencontré (suite à leur demande) le concepteur de l'opération le 9 mars 2018. Ils ont ainsi pris connaissance des principaux éléments du programme (nombre de bâtiments, implantation, hauteur, etc...

Le Commissaire Enquêteur
Le 4 avril 2018
Gilbert Jeffrédo

Gilbert JEFFREDO
Commissaire-Enquêteur
32 Rue Beau Soleil

56 890 SAINT AVE

SAINT AVE, le 20 mars 2018

Monsieur le Maire
Ville de Quéven
Mairie
Place Pierre Quinio
CS 30010
56 531 QUEVEN

**Objet : Enquête Publique :
Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur Le Maire,

L'enquête publique s'est terminée le 19 mars 2018, à 17 heures.

Vous trouverez ci-joint :

« le procès verbal concernant les observations formulées par le public »

Lors de cette enquête publique, j'ai rencontré 10 personnes. Les observations formulées lors de cette d'enquête sont les suivantes :

- 2 observations portées sur le registre par mail et courrier
- 8 observations orales

Seule une lettre émise par des riverains, porte sur le périmètre de l'enquête publique. Toutes les autres observations portaient sur des demandes nouvelles de constructibilité. Ces observations ne sont donc pas recevables.

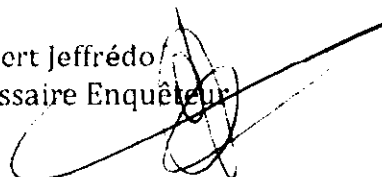
Nous avons obligation de vous remettre sous 8 jours ce procès verbal.

Vous voudrez bien par retour de courrier, m'adresser votre réponse concernant le seul courrier recevable, celui des Consorts Hamonou.

Vous trouverez également quelques questionnements motivés notamment par l'avis des Services de l'Etat.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Gilbert Jeffredo
Commissaire Enquêteur



**PROCES VERBAL CONCERNANT LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC LORS DE
L'ENQUETE PUBLIQUE :
MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE QUEVEN
16 Février 2018 au 19 mars 2018**

Le Commissaire-Enquêteur a reçu 10 personnes lors des 3 permanences. Sur le registre d'enquête figurent 2 lettres- observations : 01 et 02.

Outre ces observations et courriers, vous trouverez également en annexe de ce procès-verbal, quelques questionnements émis par moi-même concernant le projet de modification du PLU.

N°	Nom-Prénom Adresse	Observations formulées
01	Consorts ORVOINE Village de Keroulan	<p><u>Mail en date du 17 février 2018 :</u></p> <p>Les consorts Orvoine, propriétaires de la parcelle cadastrale BP 5 de 2 ha 75 située au village de Keroulan, sollicitent un classement foncier en zone constructible totale ou partielle en vue d'une extension de leur lotissement actuel :</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Demande non recevable. Cette demande se situe hors périmètre de l'enquête publique.</p>
02	Marie Louise Hamonou Et Guy Hamonou 2 Rue Docteur Dieny 56250 Queven	<p><u>Lettre du 19 février 2018</u></p> <p>Ces voisins immédiats du projet résidentiel de l'Ilôt DIENY, objet principal de l'enquête publique, formulent les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur des bâtiments portée de 11 m à 13 m n'est pas acceptable compte tenu de la proximité immédiate de notre propriété résidentielle. - Cette situation nouvelle génère plusieurs préjudices <ul style="list-style-type: none"> a) perte d'ensoleillement b) privation de jouissance de notre jardin eu égard aux fenêtres et balcons en lien direct avec notre terrain - perte de valeur de notre propriété <p>Leur demande porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter les fenêtres et balcons, côté propriété, qui permettraient une vue plongeante sur le jardin (1^{er} bâtiment de la Rue du Dr Dieny) - Distance entre le mur de leur propriété et l'implantation des immeubles - Maintien de l'accès voiture actuel ainsi que l'accès du camping car (maintien ou non de l'accès actuel par la médiathèque) ou prévoir un autre accès - Réitérent leur demande d'un rendez vous avec les concepteurs du projet et le service de l'urbanisme de la mairie

En complément de ces deux observations dont une seule est en lien direct avec l'enquête publique, je vous invite à m'adresser un petit document de synthèse dont l'objectif est de :

- répondre aux questionnements des Services de l'Etat : Avis de la DDTM.
- préciser si le rapport de présentation a pris en compte tout ou partie de ces observations
- valider la prise en compte des liaisons douces, leurs parkings dédiés (cycles) et la prise en compte des déplacements « piétons » et des personnes à mobilité réduite, en lien avec un schéma de déplacement existant ou futur intégrant les nouvelles mobilités

D'autre part il serait également pertinent de m'adresser un argumentaire soulignant les objectifs visés par le programme urbain Diény, sa justification et les concertations mises en place.

PROJET DE MODIFICATION DU PLU- RÉPONSE AU PV DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1-Réponse relative aux observations formulées par M et Mme Hamonou:

- **Observation relative à la modification de la hauteur maximale des bâtiments en zone Uca:**

Le projet sur l'îlot Diény compte 5 bâtiments.

- ❖ 2 premiers seront implantés le long de la rue Diény afin d'assurer une continuité avec la rue Jean Jaurès et l'église
- ❖ 2 autres bâtiments seront implantés le long de la rue Svob prolongeant ainsi cette continuité du centre-ville
- ❖ 1 dernier le long de l'allée des Droits de l'Homme.

Compte tenu de la topographie du terrain de l'assiette de l'opération, les bâtiments le long de la rue Diény ne peuvent être implantés en limite de voie. Par conséquent, conformément au règlement écrit du PLU, et suivant l'article Uc 10, leur hauteur n'est pas déterminée "*par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée*" mais "*en tout point de la construction par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction*".

Le calcul de la hauteur par rapport au terrain naturel ne permet pas de respecter la hauteur maximale de 10 m au sommet fixé dans l'actuel règlement. C'est pourquoi une modification de celle-ci à 13m est envisagée dans le cadre de la modification.

Il est à noter qu'un dénivelé d'environ 2m entre la rue Diény et le terrain de l'opération atténuera ainsi l'effet de hauteur des bâtiments.

- **Observation relative à l'implantation du bâtiment en limite de propriété et à la création de fenêtres et balcons:**

Le projet ne prévoit ni fenêtre, ni balcon sur les façades situées en limite de la propriété des consorts Hamonou. De plus, dans un souci de respecter leur intimité et afin de limiter l'impact du bâtiment localisé au sud-est pour atténuer de manière significative la perte d'ensoleillement, le niveau R+3 sera en retrait par rapport à la limite de leur propriété.

- **Observation relative à l'accès à la propriété privée:**

L'accès à la propriété des consorts Hamonou, par l'allée des Droits de l'Homme fera l'objet d'une étude en collaboration avec les services techniques afin de maintenir des conditions de sécurité et d'accessibilité à leur propriété.

- **Observation relative à l'absence de rencontre avec le concepteur du projet:**

Cette rencontre a eu lieu le 9 mars dernier. Elle a permis aux consorts Hamonou de prendre connaissance du projet d'aménagement de l'îlot Diény (des plans et des esquisses leur ont été présentés), d'échanger avec le concepteur du projet et d'être rassurés au regard des éléments source d'inquiétude à savoir l'implantation du bâtiment sud-est en limite de leur propriété, l'ensoleillement, les vues sur leur propriété.

2-Réponse aux questionnements du commissaire enquêteur:

La DDTM dans son avis du 17 janvier 2018, indique, que compte tenu de la situation stratégique de l'îlot Diény au cœur de la commune, la réalisation préalable d'une orientation d'aménagement et de programmation permettrait de garantir la maîtrise de son aménagement et notamment de respecter les prescriptions émises en matière de déplacements doux visés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces constitutives des plans locaux d'Urbanisme. La révision du PLU de la commune prescrite le 12 mai 2016 est en cours d'études et le nouveau document ne sera probablement pas opposable avant le courant de l'année 2019.

Il n'était pas envisageable pour des raisons économiques de reporter la mise en œuvre de cette opération d'aménagement. En effet, une convention opérationnelle d'actions foncières a été conclue en 2011 avec l'EPFB, le portage arrivant à terme en février 2018. Un avenant à cette convention a été signé en octobre 2017 afin de faire intervenir la commune de Quéven à ladite convention, désigner la commune comme porteur de projet, mettre en cohérence les critères d'intervention de l'EPF au regard du projet d'aménagement retenu, mettre en cohérence le montant global d'intervention de l'EPF ainsi que la durée du portage.

Outre les motivations économiques, la commune, dès 2014, a lancé une véritable réflexion sur la revitalisation de son centre ville.

Le réaménagement de l'îlot Diény, friche commerciale faisant office actuellement de zone de stationnement aérien, en constitue la première phase.

La réflexion s'est nourrie des travaux d'un groupe de travail, créé dès 2014, dans une démarche de consultation participative. Ce groupe de travail est composé d'élus, d'agents de la commune, de commerçants, de chefs d'entreprise et de professions libérales, d'associations.

Ses travaux sont venus compléter une étude préalable de création de ZAC centre ville, réalisée par EADM, SEM du département du Morbihan entre 2012 et 2014.

Les travaux du groupe de travail ont été unanimes quant aux actions à mettre en œuvre pour répondre à l'enjeu de revitalisation du centre ville :

- La réalisation d'un programme mixte (logements et commerces/services) sur l'îlot Diény

- La mise en valeur et la sécurisation de la liaison entre la rue Jean Jaurès et la Place Pierre Quinio.

- La mise en valeur des espaces publics et paysagers.

En 2016, la commune a lancé un appel à projet à des promoteurs en vue de l'aménagement de l'îlot Diény suivant un cahier des charges répondant tant aux objectifs:

- de densité et de mixité prévus par le programme local de l'habitat et le SCOT du pays de Lorient,

- de préservation, valorisation et création d'espaces verts et paysagers dans une opération située au cœur du centre ville,

- de valorisation du cheminement doux de l'allée des Droits de l'Homme constituant un axe de transition entre la Place de Toulouse et la Place Pierre Quinio prioritaire dans le cadre de l'aménagement du centre-ville.

- ainsi que de préservation et création de places de stationnement publiques.

Le projet retenu par la commune projette la construction d'un parc résidentiel de 93 logements par la SCCV Kewenn Parc représentée par Pierreval et Ilo Promotion.

Ce projet est phasé en deux tranches. La première tranche prévoit la réalisation de 3 bâtiments comprenant 28 logements locatifs sociaux, 26 logements en accession libre et 150m² de surface utile pour commerces et/ou services et sur la deuxième tranche, 2 bâtiments comprenant 39 logements en accession libre seront réalisés.

La réalisation des logements en accession aidée de type PSLA seront réalisés sur un autre site.

Parallèlement, afin de mettre en valeur et sécuriser le cheminement doux de l'allée des droits de l'Homme, et intégrer la rue Svob à l'aménagement de l'ilot Dieny, la commune a procédé à la fermeture de cette voie à la circulation publique. Suite à sa désaffectation et dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclassement, une enquête publique s'est déroulée du 6 au 23 janvier 2018.

La commissaire enquêteur, considérant qu'il est d'intérêt général de procéder à la fermeture de la rue Svob, a émis un avis favorable dans son rapport remis à la commune le 5 février 2018.

De plus, il convient de préciser, que la commune travaille à l'élaboration d'un Schéma Directeur des Déplacements Doux afin de pallier aux insuffisances du réseau existant sur le territoire communale, de favoriser les déplacements doux des différentes catégories d'usagers et permettre une cohésion de l'ensemble des opérations d'aménagement. A ce titre, l'Allée des Droits de l'Homme, dans le cadre du réaménagement de l'ilot Dieny, fera l'objet d'une attention particulière.

Pour toutes ces raisons, la commune n'a pas jugé opportun et utile de reporter le réaménagement de l'ilot Dieny à l'élaboration d'une OAP dans le cadre du futur PLU, la commune se portant garante de la maîtrise de l'aménagement de l'ilot Dieny.

Par ailleurs, la DDTM précise que le dossier soumis à l'enquête publique devra comprendre les documents concernés par la modification en précisant leur contenu avant et après leur modification.

Sur ce point, le rapport de présentation du projet de modification du PLU ne faisant pas état des articles modifiés avant/après, la commune a ajouté une annexe aux pièces mises à disposition du public pendant la durée de l'enquête.

Ensuite, conformément aux observations de la DDTM, le dossier PLU sera complet et à jour pour le conseil municipal d'approbation puis transmis à la Préfecture, à la DDTM et autres PPA. Seule la Préfecture et la DDTM recevront un exemplaire papier. Pour des raisons de coût environnemental et financier le dossier modifié sera diffusé aux autres PPA sous format numérique (un CD).

Le dossier de PLU modifié sera effectivement livré en format numérique CNIG et publié sur le Géoportail de l'urbanisme dès qu'il sera approuvé et opposable.



Département du Morbihan
Arrondissement de Lorient

Commune de Quéven

Objet : Arrêté prescrivant
l'enquête publique relative à la
modification n° 3 du PLU

Réf. : SU-2018-01

Rédacteur : A.LHYVER

Le Maire

*- Certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de son
acte.*

Notifié le

.....

ARRETE MUNICIPAL

Le Maire de la commune de Quéven,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment son chapitre III du titre II du livre 1^{er} ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2007 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal en date du 23 octobre 2017 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'ordonnance n° E17000363 / 35 en date du 13 décembre 2017 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes désignant Monsieur JEFFREDO Gilbert en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Quéven avec une opération d'intérêt général ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Et après concertation avec le commissaire enquêteur,

ARRETE CE QUI SUIT

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quéven pour une durée de 33 jours à partir du 15 février 2018 à 9 heures et jusqu'au 19 mars 2018 à 17 heures.

Article 2 : A l'issue de l'enquête publique le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, pourra être soumis à l'adoption du conseil municipal de la commune de Quéven.

Article 3 : Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné Monsieur JEFFREDO Gilbert en qualité de commissaire-enquêteur.

Article 4 : Le dossier d'enquête publique constitué du rapport de présentation de la modification du Plan Local d'Urbanisme et des avis exprimés par le préfet ainsi que les collectivités et organismes consultés ou autrement saisis pour avis, peut être consulté par le public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels soit :

- du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures ;
- Samedi de 9 heures à 12 heures.

Signature

Article 5 : Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, est ouvert en mairie. Le public pourra y consigner ses observations ou le cas échéant les adresser par écrit au commissaire-enquêteur :

- soit à l'adresse postale suivante : Mairie de Quéven, A l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur JEFFREDO Gilbert, Place Pierre Quinio, 56530 QUEVEN ;
- soit à l'adresse électronique suivante : urbanisme@mairie-queven.fr

Les observations qui seront reçues par courrier postal ou électronique avant la date de clôture de l'enquête seront annexées au registre d'enquête.

Article 6 : Monsieur JEFFREDO Gilbert, commissaire-enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en salle Bihan à la Mairie de Quéven aux jours et heures suivants :

- jeudi 15 février de 9h à 12h
- samedi 10 mars de 9h à 12h
- lundi 19 mars de 14h à 17h

Article 7 : Des informations complémentaires relatives au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, à l'enquête publique et son dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme communal aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le dossier soumis à enquête publique peut également être consulté sur le site internet de la commune : www.queven.com.

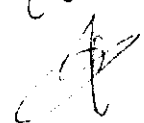
En outre, il est rappelé, conformément à l'article R. 123-9 in fine du Code de l'Environnement, que toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Maire de la commune de Quéven dès la publication du présent arrêté.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête publique, ses dates, lieux et horaires sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours en caractères apparents dans les deux journaux locaux ci-après :

- OUEST FRANCE ;
- LE TELEGRAMME DU MORBIHAN ;

Il sera en outre publié sur le site internet de la commune (www.queven.com) et affiché en différents lieux de la commune fréquentés du public (au Nord de la rue Svob, au niveau de l'allée des Droits de l'Homme, à l'entrée du parking du Centre Leclerc, à l'entrée des locaux des services techniques) ainsi que sur les panneaux lumineux et en Mairie de Quéven pendant la durée de l'enquête.

Ces mesures de publication seront justifiées par un certificat du Maire et un exemplaire des journaux sera annexé au dossier d'enquête.

p. 2
CE GT


Article 9 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (et les documents annexés) sera clos et signé par Monsieur JEFFREDO Gilbert le commissaire-enquêteur.

Sous huitaine, le commissaire-enquêteur communiquera au maire ses observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur adressera au maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables dans un document séparé dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 10 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de Quéven ainsi que sur le site internet de la commune (www.queven.com) pendant au moins un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 11 : Le Maire et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution et du respect du présent arrêté dont ampliation sera adressée :

- à Monsieur JEFFREDO Gilbert le commissaire-enquêteur,
- à Monsieur le Préfet du Département du Morbihan,
- à Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes.

Fait à Quéven, le 30/01/2018

Marc BOUTRUCHE

Maire de Quéven



COMMUNE DE QUEVEN

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

Du Jeudi 15 février 2018 au lundi 19 mars 2018

en exécution de l'arrêté du Maire du 30 janvier 2018

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Saint-Avé, le 4 Avril 2018
Gilbert JEFFREDO
Commissaire - Enquêteur

Sommaire

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1 - Appréciations générales p 3/6
- 2 - Conclusions motivées sur le projet de :
« Modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Quéven» p 7/8

Référence du dossier : E17000363/35

Dans le rapport j'ai présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont s'est déroulée l'enquête.

Sous forme d'un tableau faisant office de « procès-verbal » j'ai présenté les observations et courriers reçus pendant l'enquête.

Pour forger mon opinion, j'ai :

- pris connaissance du projet modification n° 3 du PLU de la commune par le rapport de présentation et le programme immobilier de l'îlot Diény
- pris connaissance des avis des différentes personnes associées (dossiers versés à l'enquête publique) et notamment celui des Services de l'Etat et de Lorient Agglomération
- examiné l'unique observation recevable, formulée lors de l'enquête publique, celle des riverains-proprétaires d'une belle résidence, située en proximité immédiate du projet
- adressé au Maître d'ouvrage du projet soumis à enquête le procès-verbal des observations reçues à l'enquête pour avis ainsi que quelques questions additionnelles induites par l'étude du dossier.
- étudié avec attention les réponses apportées par le maître d'ouvrage. Il convient de souligner la qualité et la justesse des réponses apportées.

Avant d'émettre mes conclusions motivées voici mon appréciation générale sur le dossier-projet et le déroulement de l'enquête

1 - Appréciations générales

La commune de Quéven, par délibération en date du 23 octobre 2017, a décidé le lancement de la procédure de la modification n° 3 du son plan local d'urbanisme, considérant que des améliorations mineures du règlement écrit sont nécessaires afin de mieux densifier le tissu urbain existant tout en clarifiant les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol dans les zonages Ub et Uc.

La commune dispose actuellement d'un plan local d'urbanisme, approuvé, le 21 septembre 2007. Une révision est en cours d'élaboration afin d'intégrer les dernières orientations réglementaires d'urbanisme (loi Grenelle, loi Alur et autres).

Les révisions et modifications apportées depuis l'approbation du PLU sont les suivantes :

- révision simplifiée approuvée le 9 février 2012
- modification approuvée le 6 décembre 2012
- une mise à jour, arrêtée le 17 décembre 2012
- une Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU, décidée par arrêté préfectoral du 25 juillet 2013
- une modification approuvée le 18 décembre 2014
- une mise à jour, arrêtée le 5 janvier 2015
- une modification simplifiée approuvée le 18 juin 2015
- une mise en compatibilité, approuvée le 18 mai 2017

La densification du cœur de ville existant est une préoccupation majeure de la politique municipale. Le programme Diény, situé sur une friche commerciale, est la traduction concrète et réelle de cette politique : 90 logements sur un foncier de 5700 m².

1.1. Situation géographique

La ville de Quéven, commune du Morbihan Ouest (8 643 habitants, Insee 2014) est située dans le Pays de Lorient, au bord de l'axe routier à grande circulation Nantes - Brest. La densité est de 361 habitants au km² contre 272 habitants pour Lorient Agglomération. Depuis 1990 la population de la commune a plutôt stagné autour de 8500 habitants.

La commune de Quéven est une commune de la 1^{ère} couronne lorientaise. Elle est intégrée :

- A la Communauté d'Agglomération de Lorient (25 communes) : 204 649 habitants (3^{ème} agglomération de Bretagne)
- Au canton de Ploemeur, au sein du département du Morbihan
- A l'arrondissement de Lorient

La superficie de la commune est de 2 393 ha.

1.2. Situation démographique

1968 : 2 954 habitants

1975 : 4 529 habitants

1982 : 6 798 habitants

1990 : 8 400 habitants

1999 : 8 314 habitants

2009 : 8 780 habitants

2014 : 8 643 habitants

Constat du commissaire enquêteur

La croissance démographique stagne voire diminue depuis 2009. L'Insee affiche 8608 habitants pour 2015 en population municipale.

Quelques chiffres issus du document complet Insee 2014 :

- *densité (Hab/km²) : 2014 (361,2 contre 366,9 en 2009)*
- *couple avec enfant (28,8 % en 2014 contre 32,8 % en 2009)*
- *famille monoparentale (7,5 % en 2014 contre 7,9 % en 2009)*
- *ménage d'une personne (26,9 % en 2014 contre 23 % en 2009)*
- *population active : 72,3 % en 2014 contre 68,4 % en 2009*
- *lieu de travail des actifs (dans la commune de résidence : 27,9 % en 2014 contre 22 % en 2009)*
- *déplacements : voitures et autres 80,5 %, transports en commun : 3,5 %, 2 roues : 4,8 %, marche à pied : 8,1 %*
- *résidences principales : 2014 (3585 soit 93,8 %) 2009 (3505 soit 96,7 %)*
- *logements vacants : 2014 (129 soit 3,4 %) 2009 (85 soit 2,3 %)*
- *maisons : 2014 (3311 soit 86,6 %) 2009 : 3133 soit 86,4 %*
- *appartements : 2014 (473 soit 12,4 % contre 12,7 % en 2009)*

Le rythme de création de logement est de 30 logements par an depuis 10 ans (2009 : 3625 logements, 2014 : 3 822 logements) soit une augmentation de 297 logements

« Il convient de noter que le nombre de logements vacants : 129 est supérieur au programme Dieny : 90. Les communes doivent désormais construire une démarche politique sur la vacance des logements : diagnostic, enjeux et définition des accompagnements possibles. Le volume de vacance des logements est en augmentation dans toutes les communes du territoire ».

1.3. Le programme immobilier de l'îlot Diény.

Ce programme immobilier résidentiel se réalise en cœur de ville sur une friche commerciale (ancien Leclerc)(entre l'Eglise et la Mairie) sur la parcelle cadastrée BH 263 d'une superficie de 5684 m2.

Ce foncier est situé en zone urbaine Uca dans le PLU actuel.

Ce programme a fait l'objet d'une large concertation (comité consultatif composé de citoyens, de techniciens, de Lorient Agglomération, de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne). Ce programme portera sur 90 logements environ, répartis sur 5 immeubles en R + 2, R +3 et attiques. Les espaces publics seront arborés et fleuris.

Pour une réalisation optimale de ce programme résidentiel voire mixte (possibilité de commerces sur voie publique) la modification du règlement, objet de l'enquête publique, propose de modifier 3 articles du zonage Uc (zonage destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat) :

- Uc 6 : *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises*
- Uc 7 : *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Uc 10 : *hauteur maximale des constructions*

Le zonage Uca (programme Diény) est un secteur, qui compte tenu de sa situation, constitue un espace privilégié pour une restructuration de la forme urbaine.

1.4 Les autres ajustements réglementaires

Le second objet de la modification du règlement, objet de l'enquête publique, a pour objectif d'améliorer la lisibilité et la compréhension du règlement écrit, par des ajustements mineurs de 2 articles de la zone Ub (habitats et activités compatibles sans caractère central marqué), à savoir :

- Ub 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)
- Ub 10 (hauteur maximale des constructions)

Ces ajustements donnent désormais une lecture plus précise et éviteront les conflits d'interprétation.

Ces ajustements ne donnent pas de possibilités d'urbanisation supplémentaires.

Les ajustements du règlement écrit du PLU de la Commune sont très limités (deux) et les objectifs sont précis et justifiés :

- la modification principale concernant le zonage Uc (Uc 6, Uc 7 et Uc 10) vise à optimiser le programme résidentiel de l'îlot Diény en lui donnant notamment plus de hauteur et des implantations adaptées à la localisation du foncier vis à vis des emprises publiques entre autres.

La référence à une profondeur de 25 m disparaît pour la limite d'emprise de voie.

Ce projet est la traduction opérationnelle de l'orientation de densification des cœurs de bourg ou de ville : construire la ville sur la ville en diminuant les déplacements motorisés.

- les modifications mineures concernant le zonage Ub (Ub 6 et Ub 10) apportent plus de lisibilité quant à l'interprétation du règlement précédent.

1.5 Procédure retenue, justification du choix

La procédure de modification ne peut être engagée qu'à l'initiative du maire, dans un but précis et mineur, afin d'adapter l'outil d'urbanisme existant à la réalisation d'un projet sans opter pour la procédure de révision qui est une procédure plus lourde concernant l'ensemble du territoire communal.

Les portées des dites modifications sont effectivement mineures. Les orientations du PAAD ne sont pas remises en cause. Les modifications apportées ne relèvent pas de la procédure de révision : réduction des protections du Plu actuel, ouverture à l'urbanisation d'un espace non prévu, etc.

La procédure retenue est donc adaptée.

Conclusions motivées du Commissaire enquêteur :

L'analyse du dossier de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Quéven, l'unique observation émise durant l'enquête, des avis des PPA « personnes publiques associées », m'amène à formuler l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE POUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SANS RESERVE

AVEC UNE SUGGESTION

l'avis favorable, sans réserve, avec une seule recommandation, se justifie pleinement

D'une part, la modification est l'outil de planification d'urbanisme adapté pour cette modification. Cette modification mineure permettra de réaliser et d'optimiser (hauteur, emprise) le programme résidentiel Dieny sans attendre la révision du PLU prévue pour l'an prochain.

D'autre part, les engagements formulés par le projet résidentiel, affichent les priorités actuelles en terme d'urbanisation :

A) Une prise en compte de la nécessaire densification des cœurs de bourg ou de ville

- 1) La réalisation de 90 logements en immeubles collectifs au nombre de 5 sur un foncier de 5684 m², situé entre l'église et la mairie c'est à dire en plein cœur de ville, répond parfaitement à l'orientation nationale actuelle, à savoir renforcer les cœurs de villes (reconstruire la ville sur la ville) en donnant de la hauteur à l'urbanisation et une occupation optimale des espaces.
- 2) La hauteur fixée par le projet de modification du PLU pour les zones Uca : R + 3 maximum (12 m à l'égout de toiture, 15 m au faîtage et 13 m au sommet pour les autres types de toitures, est adaptée à la ville de Quéven (6000 habitants). Actuellement il y a peu d'immeubles de cette hauteur. Cette nouvelle image urbanistique préfigure l'avenir urbain de la commune.
- 3) La commune de Quéven dispose de peu d'immeubles résidentiels (un logement sur 8). Cette commune rasée pendant la guerre s'est reconstruite immédiatement en s'appuyant sur de petites maisons de ville accolées. Cette offre nouvelle de logements (location et accession) répondra à l'attente des personnes seules, des jeunes ménages et des personnes âgées souhaitant se rapprocher des services. Cette mixité intergénérationnelle contribue au renforcement du lien social dans la commune.

B) Le principe d'une économie réelle de l'espace foncier est réel :

- 1) *La réalisation de 90 logements sur un foncier de 5684 m² est un premier témoignage fort.*
- 2) *L'ouverture à l'urbanisation d'une friche commerciale ancienne située en plein centre ville, devenait urgente.*

Cependant, le rapport de présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme montre quelques insuffisances :

- 1) absence de justification du programme résidentiel en question bien que le doute n'existe pas
- 2) absence de présentation des principes d'organisation du projet : définition des différents accès : voitures, vélos, piétons, typologies de parkings adaptés aux différents modes de déplacement, déplacements handicapés, mixité logements-commerces ou services, organisation paysagère en lien avec un éventuel schéma communal
- 3) non définition des besoins en terme de logements sociaux (objectifs du SCOT et du PLH)

Le mémoire en réponse apporte des éclairages importants sur ces questionnements notamment la construction d'un immeuble locatif social de 28 logements conformément au plan local d'habitat et aux prescriptions du SCOT/

La suggestion est la suivante :

L'intégration ou mieux la couture de ce programme résidentiel situé entre le cœur de ville existant et la mairie mérite une réflexion élargie, une réflexion globale. La définition finale du programme doit présenter une image urbanistique cohérente, allant au-delà du programme Dieny.

Saint Avé, le 4 avril 2018
Gilbert Jeffrédo
Commissaire Enquêteur