

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION N° 3

*Ajustements du règlement écrit pour la réalisation
d'un programme de logements en densification du
tissu urbain existant et la clarification de règles
d'implantation et de hauteur*



Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	3
PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
A. Situation géographique	3
B. Situation administrative	5
C. Situation démographique	5
PRESENTATION DE L'OBJET DES MODIFICATIONS ENVISAGEES.....	6
A. Réalisation du programme de logements de l'îlot Dieny	6
B. Ajustements règlementaires ponctuels	8
PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
A. Généralités sur la procédure et justification de son choix.....	9
B. Incidences sur l'environnement et les paysages et prise en compte des nuisances et des risques.....	11
C. Impacts sur le document d'urbanisme opposable	11
1. Présentation du document opposable.....	11
2. Modifications apportées au document opposable	12
D. Compatibilité avec le PADD, les lois d'aménagement et les documents supra-communaux.....	15
E. Consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique	16
ANNEXES.....	17
A. Annexe 1 : Arrêté municipal engageant la procédure de modification n°3 du PLU de Quéven	17

PREAMBULE

Ce dossier concerne la modification n du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quéven.

L'objectif de cette procédure est d'ajuster légèrement le règlement écrit afin de rendre possible la réalisation d'un programme de logements sur l'îlot Dieny mais aussi de clarifier les règles d'implantation (article 6) et de hauteur (article 10) dans les zones Ub.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

A. Situation géographique

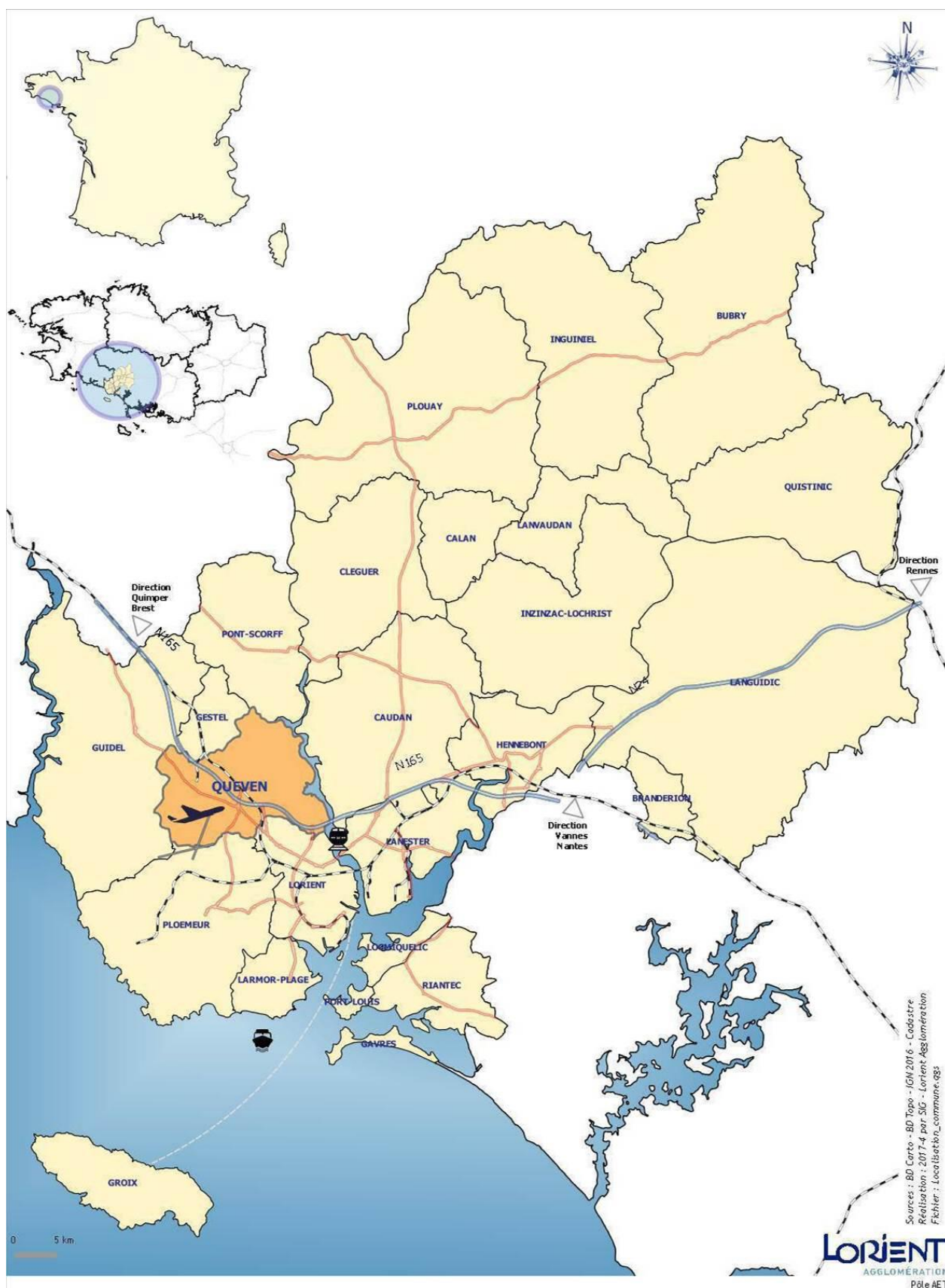
La commune de Quéven est située en Bretagne, dans l'ouest du département du Morbihan, sur les bords du Scorff.

Son centre-ville se trouve à un peu moins de sept kilomètres au nord du centre-ville de Lorient et à une douzaine de kilomètres du littoral Atlantique.

D'une superficie de 2 393 hectares au relief assez marqué, Quéven est limitrophe de six communes :

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

Elle est desservie par un grand axe routier principal (la RN 165/A 82 de Nantes à Quimper et Brest), quelques routes départementales (RD 765, 163 et 6) ainsi que la voie ferrée reliant Paris à Quimper.



B. Situation administrative

Située dans la région Bretagne, au sein du département du Morbihan, la commune de Quéven fait partie du canton de Ploemeur et de l'arrondissement de Lorient.

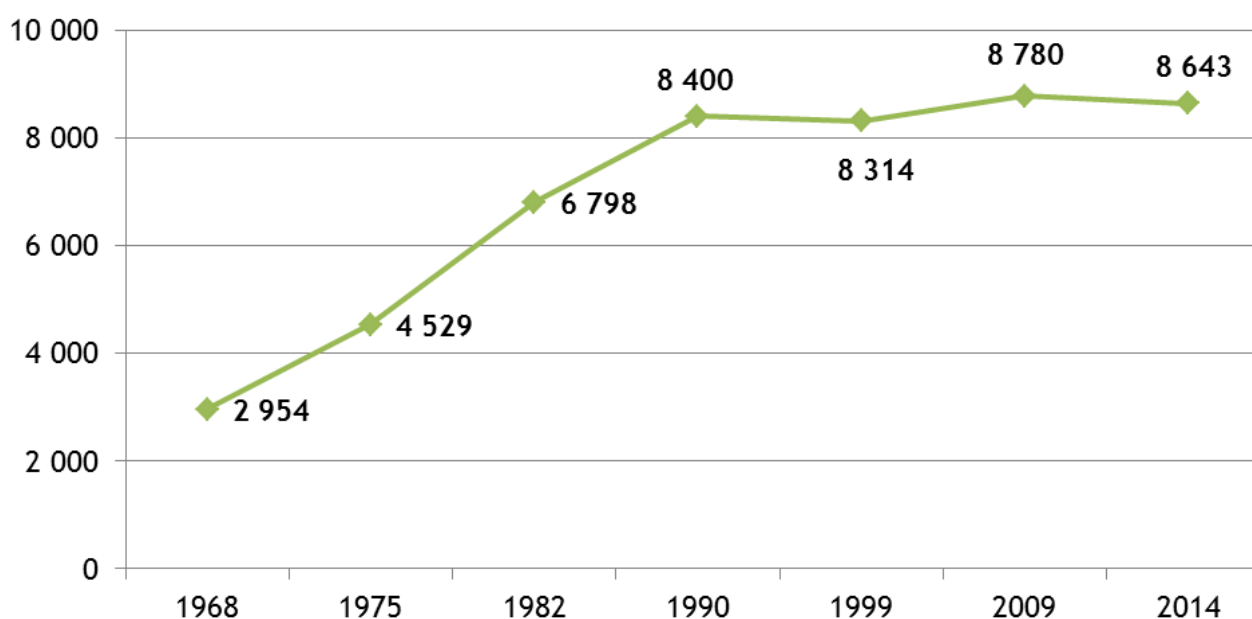
Commune de première couronne par rapport à Lorient, cœur de la troisième agglomération de Bretagne, Quéven est également intégrée dans le Pays de Lorient et la Communauté d'Agglomération de Lorient (Lorient Agglomération : 25 communes, 204 649 habitants).

C. Situation démographique

Quéven compte 8 643 habitants (chiffre INSEE, population municipale légale 2014), soit une densité de 361 habitants au km² largement supérieure aux moyennes départementale et intercommunale (108 habitants au km² pour le Morbihan, 272 pour Lorient Agglomération).

C'est la sixième commune de l'agglomération en termes de poids démographique grâce à une longue période de croissance démographique (1968 - 1990). Néanmoins depuis près d'un quart de siècle, la population quévennoise a plutôt stagné autour de 8 500 habitants.

Evolution de la population quévennoise

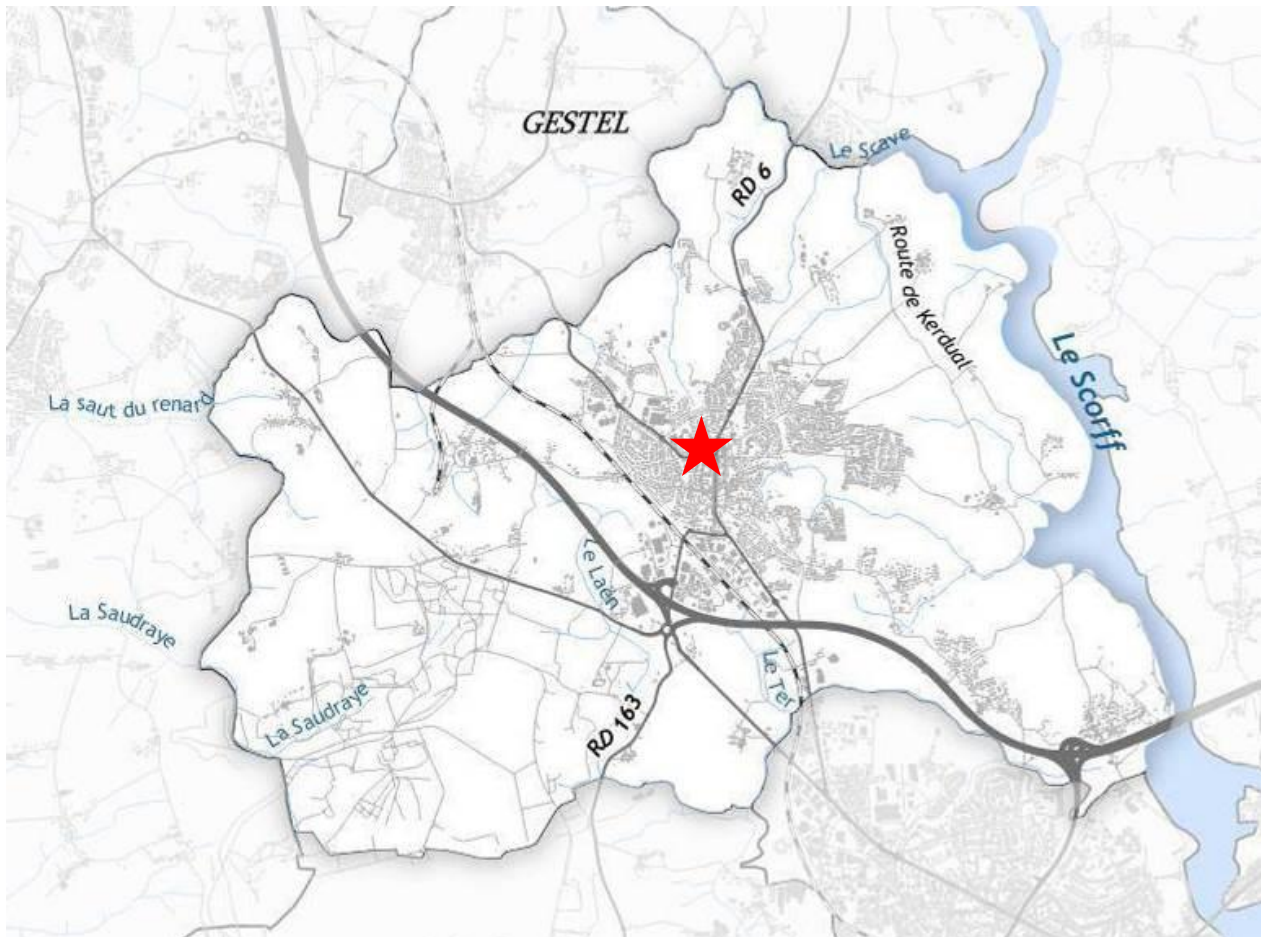


PRESENTATION DE L'OBJET DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

A. Réalisation du programme de logements de l'îlot Dieny

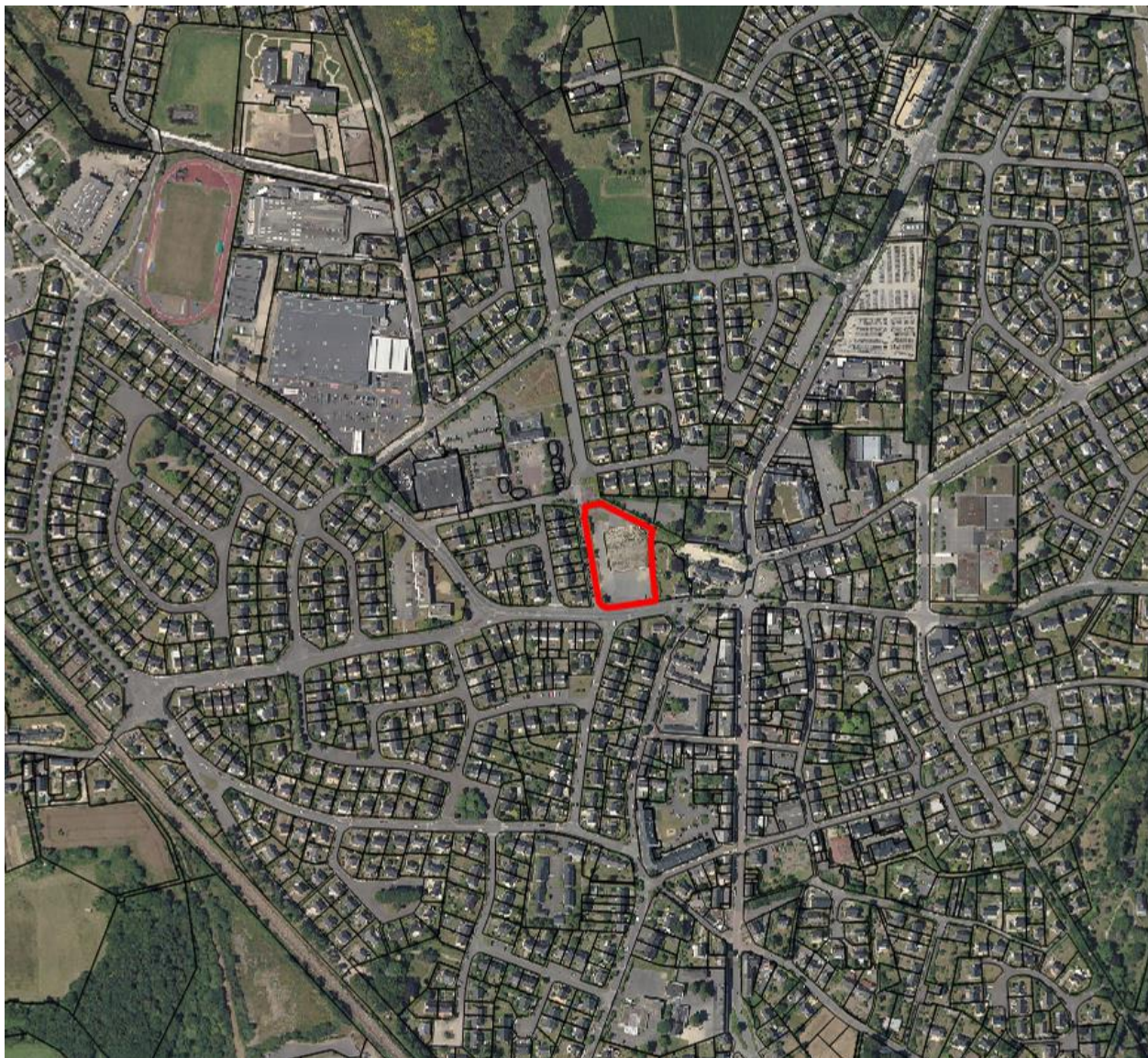
L'îlot Dieny s'inscrit en plein cœur de l'hypercentre quévenois, entre l'Eglise Saint Pierre - Saint Paul et la mairie, dans une zone densément urbanisée.

Plan de situation du site de projet dans la commune



Il s'agit d'une friche commerciale (ancienne surface Leclerc « culture ») faisant office pour l'heure de zone de stationnement aérien (on dénombre une soixantaine de places).

Vue aérienne du site de projet



Prises de vue de l'îlot Dieny : à gauche à partir de l'angle sud-ouest (angle des rues Dieny et Svob) ; à droite à partir de l'angle nord-ouest (allée des Droits de l'Homme)



Le projet retenu par la municipalité après un long travail de concertation avec un large panel de partenaires (comité consultatif constitué notamment de citoyens, bureaux d'études, Lorient Agglomération, Etablissement Public Foncier de Bretagne...) concerne la construction d'un parc résidentiel de 93 logements. Cinq immeubles en R+2+ attique sont ainsi projetés autour d'espaces publics arborés et fleuris de qualité.

La parcelle destinée à accueillir ces nouveaux habitats est cadastrée BH 263, a une superficie de 5684 m² et est située en zone urbaine Uca du PLU en vigueur.

Compte tenu des contraintes exposées dans l'actuel règlement écrit en termes de hauteur maximale des constructions mais aussi d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, cette ambitieuse opération de renouvellement urbain serait fortement contrainte.

Il est donc proposé de modifier les articles Uc 6, Uc 7 et Uc 10 du règlement écrit : c'est le premier objet de cette procédure de modification du PLU.

B. Ajustements réglementaires ponctuels

Le second objet de cette procédure de modification du PLU s'inscrit dans le cadre plus large de l'amélioration de la lisibilité et donc de la compréhension du règlement écrit.

Il est ainsi envisagé de procéder à quelques ajustements mineurs du règlement de la zone urbaine Ub. Ces modifications concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article Ub 6) et la hauteur maximale des constructions (article Ub 10) et ne donnent pas de possibilités d'urbanisation supplémentaires : elles précisent seulement ces règles afin d'en éviter la lecture erronée.

PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. Généralités sur la procédure et justification de son choix

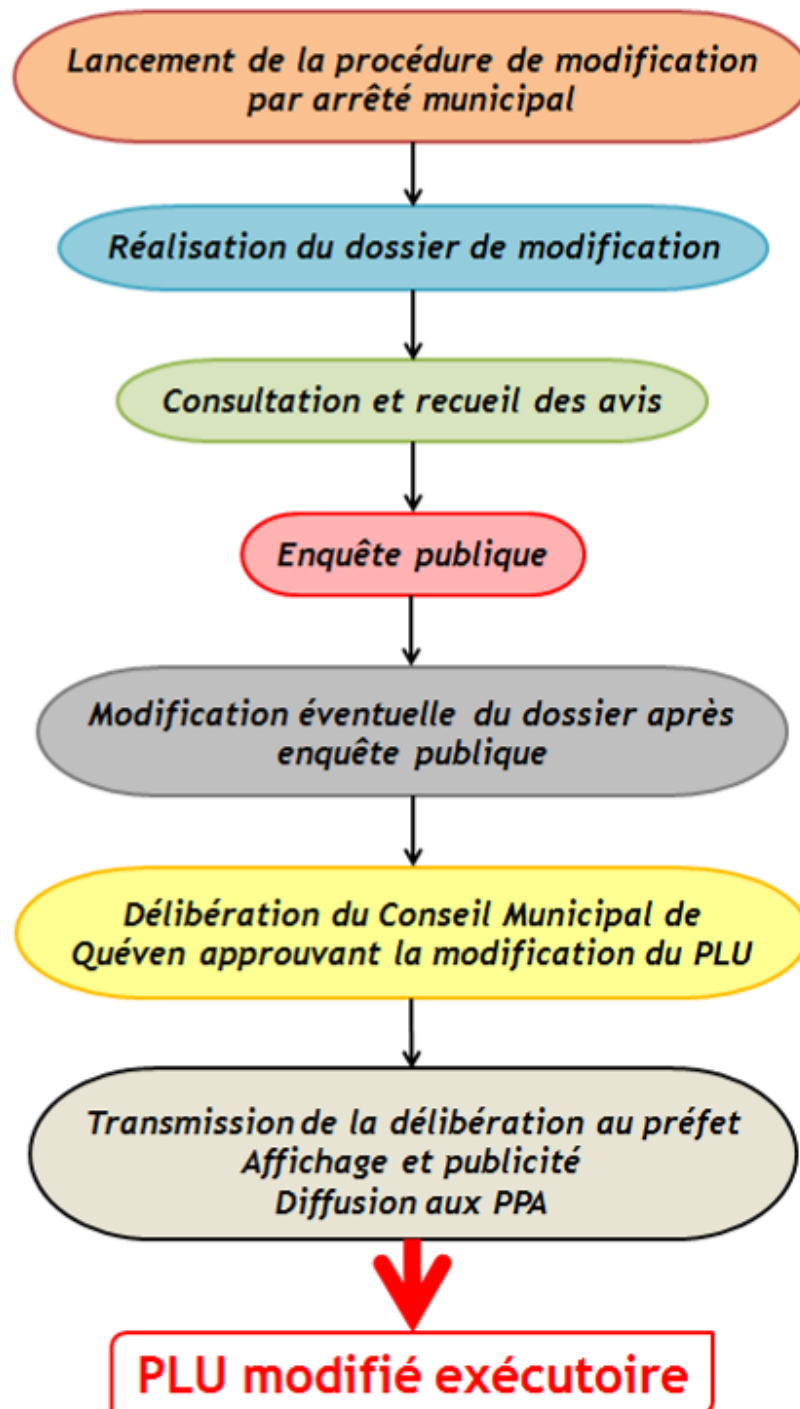
Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification de PLU peut être engagée à l'initiative du maire afin d'adapter rapidement son document d'urbanisme lorsque les changements envisagés ne nécessitent pas une révision.

Or, compte tenu de leur portée très limitée, les évolutions énoncées ci-dessus ne relèvent pas d'une procédure de révision (article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, elles n'ont pas pour effet de :

- ✓ Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ✓ Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ✓ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ✓ Procéder à l'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Considérant que cette évolution du PLU ne permettra que des améliorations mineures du règlement écrit afin de rendre possible la réalisation d'un programme de logements en densification du tissu urbain existant et de clarifier des règles d'implantation et de hauteur, la procédure adaptée est bien une modification du PLU.

Le schéma ci-dessous présente succinctement les grandes étapes de la procédure dans le cas qui nous concerne :



B. Incidences sur l'environnement et les paysages et prise en compte des nuisances et des risques

Une partie non négligeable du site Natura 2000 « Rivière Scorff, Forêt de Pont-Calleck, Rivière Sarre » est située sur la commune de Quéven qui, en outre, présente la qualité de commune littorale au regard de la loi « Littoral » (article L. 321-2 du Code de l'Environnement).

Pour autant les évolutions du règlement écrit envisagées au travers de ce dossier de modification du PLU auront un impact très limité sur le territoire quévenois tel qu'il est à ce jour puisqu'il ne s'agit que d'ajustements ne permettant pas une urbanisation supplémentaire par rapport à ce qu'autorise le PLU en vigueur. Ainsi, les hauteurs et les emprises potentielles des constructions futures leur permettront de s'intégrer parfaitement avec le tissu urbain existant sans engendrer de nuisances ou de risques supplémentaires puisqu'elles s'harmoniseront avec le bâti existant.

Par ailleurs, ces ajustements concernant des secteurs déjà urbanisés situés à bonne distance du site naturel reconnu d'intérêt européen, leur mise en œuvre n'est pas susceptible de nuire à la qualité de ce patrimoine naturel remarquable en créant ou en aggravant une quelconque nuisance tant les secteurs protégés n'ont pas de lien fonctionnel avec ces espaces urbains.

C. Impacts sur le document d'urbanisme opposable

1. Présentation du document opposable

La commune de Quéven dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2007 qui a fait l'objet de diverses évolutions depuis :

- une révision simplifiée approuvée le 9 février 2012,
- une modification approuvée le 6 décembre 2012,
- une mise à jour arrêtée le 17 décembre 2012,
- une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) 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.

2. Modifications apportées au document opposable

Seul le règlement écrit est concerné par les modifications mineures projetées dans cette modification de PLU.

Ainsi les articles Uc 6, Uc 7 et Uc 10 seront ainsi rédigés :

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.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

⇒ 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 3m. 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.

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 mètres.

⇒ Toutefois, celles qui respectent les dispositions de l'article **Uc10.3** (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 mètre de celle-ci.

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 de 1,50 m.

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.

Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uca	12 m	15 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 ($L \geq H$).

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 Uc7 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. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.

Par ailleurs les articles Ub 6 et Ub 10 seront ainsi modifiés :

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

A) En Uba, Ubb et Ubc :

1-Implantation par rapport aux voies :

⇒ Sauf indications contraires portées aux règlements graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la voie.

⇒ Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur 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.

2-Implantation par rapport aux emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

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 propres 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 1,50 m.

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, est 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.

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 ($L \geq H$).

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.

Aucun autre changement n'est à noter sur l'ensemble des pièces composant le document PLU opposable actuellement.

Pour autant, à l'issue de la procédure de modification du PLU, le rapport de présentation fera l'objet d'un additif qui présentera l'objet de la procédure utilisée et ses objectifs ainsi que les modifications apportées au dossier de PLU en vigueur.

D. Compatibilité avec le PADD, les lois d'aménagement et les documents supra-communaux

Comme évoqué précédemment, le présent projet de modification du PLU ne remet pas du tout en cause l'équilibre général du PLU, ni les orientations de son PADD ou sa compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux qui l'encadraient au moment de son approbation (21 septembre 2007) tant les évolutions qu'il envisage reste limitée en nombre et en portée.

Une procédure de révision générale a par ailleurs été prescrite le 12 mai 2016 et elle permettra, entre autres, d'intégrer au nouveau document d'urbanisme toutes les évolutions législatives et réglementaires : lois Grenelle I et II, loi ALUR, nouveau SCoT du Pays de Lorient, nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, nouveau Plan de Déplacements Urbains de Lorient Agglomération...

E. Consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme ont été consultées et copie de leur avis sera effectuée pour être annexé au dossier d'enquête publique.

Cette enquête publique pourrait être organisée par la commune du **jeudi 15 février 2018 au lundi 19 mars 2018 inclus**.

ANNEXES

A. Annexe 1 : Arrêté municipal engageant la procédure de modification n°3 du PLU de Quéven

Arrêté



Département du Morbihan
Arrondissement de Lorient

Commune de Quéven

Objet : Arrêté prescrivant la
modification n°3 du PLU

Réf. : SU-2017-04

Rédacteur : A.LHYVER

Envoyé en préfecture le 24/10/2017

Reçu en préfecture le 24/10/2017

Affiché le

ID : 056-215601857-20171023-SU201704-AR

ARRETE MUNICIPAL

Le Maire de la commune de Quéven,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-36 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du 21 septembre 2007 de la commune de Quéven approuvant le Plan Local d'Urbanisme, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 9 février 2012, d'une modification le 6 décembre 2012, d'une mise à jour le 17 décembre 2012, d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 25 juillet 2013, d'une modification le 18 décembre 2014, d'une mise à jour le 5 janvier 2015, d'une modification simplifiée le 18 juin 2015 et d'une mise en compatibilité le 18 mai 2017 ;

Considérant qu'il y a lieu de prescrire une modification du PLU permettant des améliorations mineures du règlement afin de rendre possible la réalisation d'un programme de logements en densification du tissu urbain existant et de clarifier des règles d'implantation et de hauteur;

Considérant que ces évolutions relèvent d'une procédure de modification puisqu'elles n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Procéder à l'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

ARRETE CE QUI SUIV

Le Maire

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

Notifié le

.....

Signature

Article 1 : Le présent arrêté engage la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Quéven pour les raisons évoquées ci-dessus en application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37.

Article 2 : Conformément aux dispositions des articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-40 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, le déroulement de la procédure sera le suivant :

Arrêté

Envoyé en préfecture le 24/10/2017
Reçu en préfecture le 24/10/2017
Affiché le
ID : 056-215801857-20171023-SU201704-AR

- Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant enquête publique ;
- Une enquête publique sera organisée sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA ainsi que celui de l'Autorité Environnementale ;
- A l'issue de l'enquête publique, et après éventuelle modification pour tenir compte des avis des PPA et de l'Autorité Environnementale, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, la modification du PLU sera soumise à l'approbation du conseil municipal.

Article 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien - 3, Contour de la Motte - CS44416 - 35044 RENNES Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans les deux mois de la publication de la décision considérée. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au recours gracieux au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Article 4 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Article 5 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Quéven, le 23/10/2017

Marc BOUTRUCHE

Maire de Quéven

p. 2