

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 Dieny compte 5 bâtiments.

- ❖ 2 premiers seront implantés le long de la rue Dieny 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 Dieny 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 Dieny 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 Dieny (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 Dieny 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 Dieny, 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 Dieny

- 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 Dieny 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'îlot 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'îlot 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'îlot 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'îlot 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.