



COMMUNE DE QUÉVEN

# P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 30 mai 2018,  
Le Maire,  
Marc BOUTRUCHE

PLU approuvé le 21 septembre 2007  
Révision simplifiée approuvée le 9 février 2012  
Modification n° 1 approuvée le 6 décembre 2012  
Mise à jour arrêtée le 17 décembre 2012  
Mise en compatibilité n° 1 approuvée le 25 juillet 2013  
Modification n° 2 approuvée le 18 décembre 2014  
Mise à jour arrêtée le 5 janvier 2015  
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 18 juin 2015  
Mise en compatibilité n° 3 approuvée le 18 mai 2017  
Mise à jour arrêtée le 27 mai 2017  
**Modification n° 3 approuvée le 30 mai 2018**





# S O M M A I R E

PRÉAMBULE : DU POS AU PLU, POURQUOI UN NOUVEAU DOCUMENT D'URBANISME ?	5
POURQUOI RENOUVELER LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 2000 ?	6
QU'EST-CE QU'UN PLU ?	9
DU POS AU PLU : CE QUI CHANGE	10
LE PLU DE QUÉVEN EN 5 QUESTIONS	12
SOUS QUELLE FORME SE PRÉSENTE UN PLU ?	14
MODIFICATION DU PLU N° 1	15
MODIFICATION DU PLU N° 2	17
INTRODUCTION	19
LA COMMUNE DE QUÉVEN DANS LE PAYS DE LORIENT	20
UN MOT D'HISTOIRE	22
DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	27
A- POPULATION	28
B- LOGEMENT	33
C- CONTEXTE ÉCONOMIQUE	39
D- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	44
E- EQUIPEMENTS ET SERVICES	53
LES BESOINS DE LA COMMUNE (PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT)	61
A- LOGEMENT	63
B- ECONOMIE	69
C- EQUIPEMENTS ET SERVICES	72
D- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	76
E- ENVIRONNEMENT	77
L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	79
A- LE MILIEU PHYSIQUE	81
B- LE MILIEU NATUREL	84
C- LE MILIEU AGRICOLE	90
D- L'ESPACE BÂTI	92
E- LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	97
F- LES PAYSAGES	103
G- LES RISQUES NATURELS LIÉS AUX SUBMERSIONS MARINES	108
CONCLUSION	112
PADD, ZONAGE, RÉGLEMENT, COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS EXTÉRIEURS	113
LE PADD, UN PROJET MESURÉ ET SOUCIEUX D'UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE	114
LES TROIS ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD DU PLU DE LA COMMUNE	116
LE PLU	119
A- LE ZONAGE DU PLU	120
B- LE RÉGLEMENT DU PLU	124
C- COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX EN VIGUEUR	127
LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PRÉSENT PLU	141
ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT	142
QUELLES MESURES ENVISAGÉES POUR LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU ?	144
ANNEXE : AUTOROUTE A 82, ETUDE PAYSAGÈRE (ARTICLE L 111-1-4)	149
<b>+ ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU 18 JUIN 2015</b>	
<b>+ ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION - MISE EN COMPATIBILITÉ N° 3 DU 18 MAI 2017</b>	
<b>+ ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION - MODIFICATION N° 3 DU 30 MAI 2018</b>	





PRÉAMBULE

DU POS AU PLU : POURQUOI UN NOUVEAU DOCUMENT D'URBANISME ?

# POURQUOI RENOUVELER LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 2000 ?

*Un POS à réactualiser...*

- **Dans son contenu**

Depuis l'année 2000, les exigences et les problématiques urbaines ont évolué. De nouvelles préoccupations environnementales se font fait jour, le tout lié à de nouvelles lois incitant à de nouvelles démarches dans l'approche de l'aménagement de l'espace.

Ainsi, le Conseil Municipal de Quéven a-t-il prescrit le 26 novembre 2004, la révision du POS de la commune approuvé le 7 juillet 2000 ainsi que sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) suivant le contenu et la procédure définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.).

- **Dans sa forme**

Le Plan d'Occupation des Sols est un document reconnu pour son efficacité dans la définition du droit des sols. Il est en revanche peu adapté pour l'application des politiques de renouvellement urbain. Il a donc été donné naissance à un nouveau document d'urbanisme qui le remplace, le Plan Local d'Urbanisme, plus riche et plus complet.

Face aux nouvelles nécessités territoriales et aux problématiques émergentes, deux nouvelles lois ont été votées : la loi "SRU" et la loi "Urbanisme et Habitat". Elles s'ouvrent sur de nouvelles approches dans l'aménagement du territoire.

*Les deux nouvelles lois:*

- **La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.)**

Parue le 13 décembre 2000, la loi SRU porte sur trois grandes thématiques :

- 1- les politiques urbaines et territoriales,
- 2- la politique de la ville et de l'offre d'habitat diversifiée et de qualité
- 3- la mise en œuvre d'une politique des déplacements au service du développement durable

Elle introduit ou réaffirme des notions telles que la “cohérence territoriale”, le “développement durable” ou la “mixité sociale”.

- **La loi “Urbanisme et Habitat”**

Parue le 2 juillet 2003, elle complète et apporte des rectifications à la loi SRU suite à des difficultés rencontrées lors de sa mise en application.

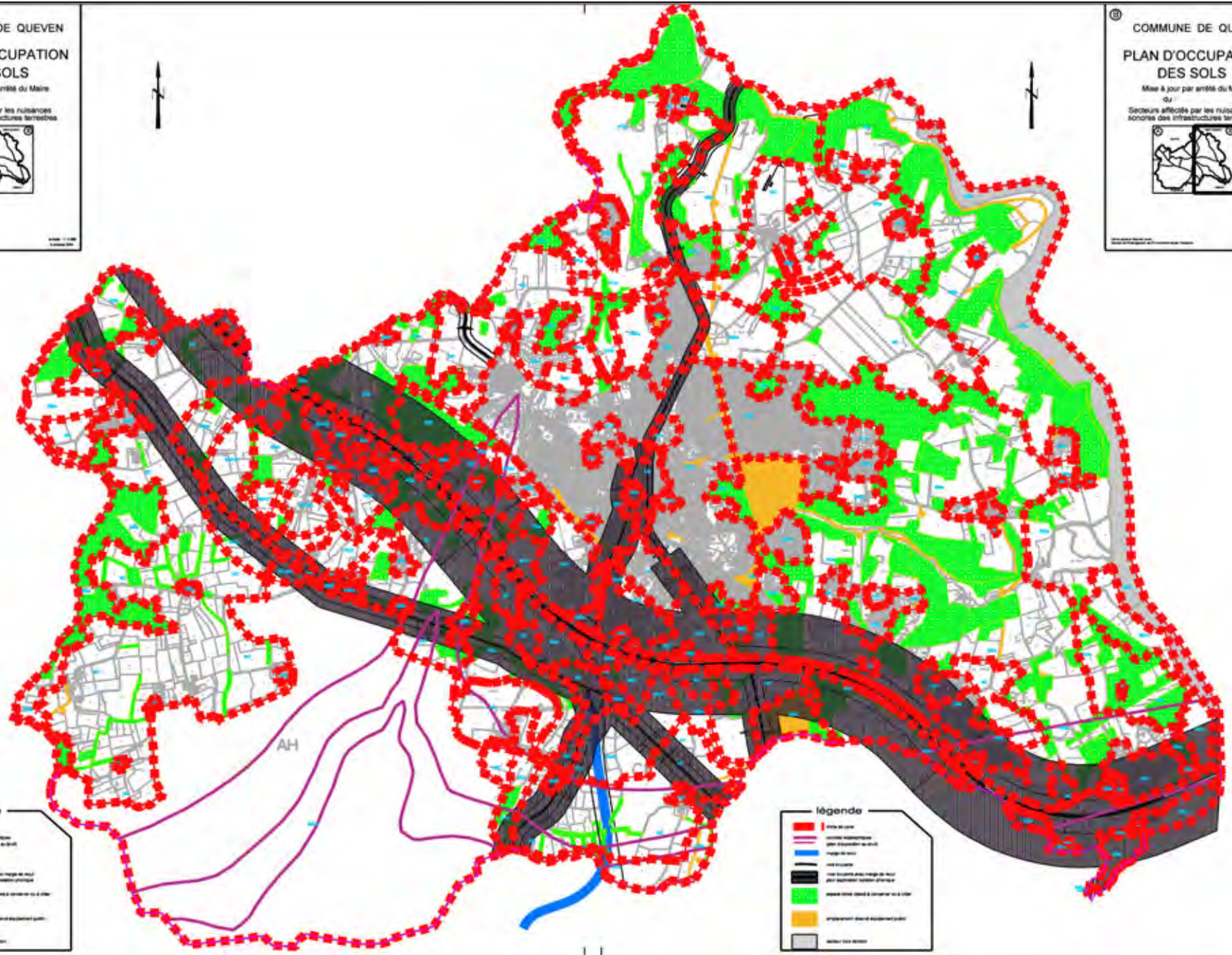


*couverture du rapport de présentation du POS de juillet 2000*

**COMMUNE DE QUEVEN**  
**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
 Mise à jour par arrêté du Maire  
 du :  
 Secteurs affectés par les nuisances  
 sonores des infrastructures terrestres



**COMMUNE DE QUEVEN**  
**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
 Mise à jour par arrêté du Maire  
 du :  
 Secteurs affectés par les nuisances  
 sonores des infrastructures terrestres

**légende**

- zones de bruit
- routes départementales
- eau (cours d'eau, étangs)
- zones d'habitat
- zones agricoles (cultures, prairies)
- équipements publics (équipements sportifs)
- zones urbaines

**légende**

- zones de bruit
- routes départementales
- eau (cours d'eau, étangs)
- zones d'habitat
- zones agricoles (cultures, prairies)
- équipements publics (équipements sportifs)
- zones urbaines

# QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le PLU est le nouveau document d'urbanisme qui remplace le POS.

- **Un document global :**

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) précise la manière dont les élus de la commune envisagent et définissent l'avenir de la commune :

- Le rapport de présentation évalue notamment les besoins dans différents secteurs (déplacements, logements, équipements, activités, environnement...). Puis il détermine les orientations et les choix adoptés pour un développement harmonieux de l'espace communal au sein de son environnement et en relation avec le territoire dans lequel il s'inscrit.
- Il est donc d'abord l'expression de la vision des acteurs de l'aménagement au premier rang desquels figurent les habitants eux-mêmes et la municipalité en charge des affaires. L'association des habitants à l'élaboration de ce projet commun s'étale pendant toute la durée de la procédure.

Le PLU englobe donc l'ensemble des thématiques d'aménagement qui concernent la commune : l'habitat, les déplacements, le développement économique, les équipements, les protections paysagères et le patrimoine bâti et naturel.

- **Un document réglementaire :**

Le PLU, comme le POS avant lui, a pour fonction de définir le droit des sols. Il détermine les droits à construire et sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir). Il a valeur juridique et s'impose à tous, particuliers, entreprises ou administrations ainsi qu'à la commune.



# DU POS AU PLU : CE QUI CHANGE

Le PLU introduit de manière générale une nouvelle manière de penser l'aménagement du territoire dont voici quelques points clés :

- La “concertation”

Le PLU associe de façon beaucoup plus étroite les habitants à son élaboration. Il accorde en conséquence une place accrue aux procédures de concertation qui doivent accompagner toutes les étapes de l'élaboration du projet. Dans le même esprit, le document final et tout particulièrement le **Rapport de Présentation** doit être clair et accessible à tous.

Il est aussi plus démocratique ; ainsi le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** doit-il désormais faire l'objet d'un débat au Conseil Municipal. A Quéven, celui-ci a eu lieu le **15 décembre 2005**.

- Une approche “cohérente”

Le PLU a pour objectif d'intégrer dans une vision d'ensemble les différentes politiques sectorielles : habitat, activités, déplacements, équipements, environnement, dans un souci d'efficacité et de réduction de l'étalement urbain.

- Un projet “évolutif”

Le territoire évolue constamment, des tendances s'affirment ou s'infléchissent, des phénomènes émergent. Le PLU doit pouvoir s'adapter à ces évolutions. Dans cet esprit, les procédures de révision et de modification ont été simplifiées.

- **“Développement durable” et “respect de l’environnement”**

S’inscrire dans une perspective de développement durable, c’est s’engager dans des orientations qui répondent aux besoins actuels sans toutefois compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Cela nécessite avant tout de penser les projets dans le long terme et non plus en fonction de résultats à court terme qui pourraient se révéler préjudiciables ou plus coûteux avec le temps. Dans cet esprit, une place accrue est accordée aux aspects environnementaux du développement urbain.

- **“Mixité sociale” et “diversité des fonctions urbaines”**

Ces deux notions s’opposent au fonctionnalisme des années 1960 et 1970 qui prônait trop systématiquement un découpage de l’espace en zones “fonctionnelles”, séparant lieu de travail, lieu de résidence et espaces de loisirs. Ces “zonages” ont également favorisé, en partie, le développement de phénomènes de ségrégation spatiale et sociale.

Tendre vers plus de mixité sociale passe par une diversification de l’habitat et des fonctions urbaines au sein de chaque quartier ; l’objectif étant d’encourager le développement d’une vie de quartier plus dynamique et plus équilibrée.

- **La “recherche d’équilibres”**

De manière générale, le PLU poursuit la recherche d’équilibres globaux sur le territoire : équilibres sociaux (mixité sociale), équilibres spatiaux (équilibre entre les différents pôles commerciaux, équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agro-naturels, équilibre entre développement économique et respect de l’environnement).

# LE PLU DE QUÉVEN EN 5 QUESTIONS

## 1- QUI ÉLABORE LE PLU ?

Les services de Lorient Agglomération et en particulier le Pôle AET (Pôle Aménagement, Environnement, Transports) sous la responsabilité du Maire de Quéven et en concertation avec les services de la commune (Direction Générale des Services, Direction des Services Techniques, Service Urbanisme).

## 2- A QUI S'ADRESSE-T-IL ?

Aux habitants et aux propriétaires fonciers de la commune, tout d'abord, mais aussi aux professionnels de la construction et de l'aménagement : architectes, géomètres, constructeurs, agents immobiliers, notaires... susceptibles d'intervenir sur la commune.

## 3- QUEL TERRITOIRE EST CONCERNÉ ?

La commune dans son intégralité (les 2 393 hectares).



*couverture du rapport de présentation du PLU*



## 4- COMMENT EST-IL ÉLABORÉ ?

Deux étapes importantes marquent son élaboration :

### 1- Phase d'élaboration (ARRET du PLU) :

- Analyses des données communales pour établir les diagnostics
- Réflexions sur les enjeux et les problématiques
- Elaboration des orientations d'aménagement et de développement durable ; formalisation du PADD et débat au Conseil Municipal
- Rédaction du rapport de présentation
- Cadrage réglementaire et réalisation du plan de zonage
- Constitution du dossier de PLU à arrêter
- Concertation avec les habitants
- Arrêt par le Conseil Municipal

### 2- Phase d'approbation (APPROBATION du PLU) :

- Avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté (durée : 3 mois)
- Soumission du dossier à enquête publique (durée enquête : 1 mois)
- Avis du commissaire enquêteur (1 mois)
- Réajustement du dossier (1 à 2 mois)
- Approbation

Chacune de ces étapes, ARRET et APPROBATION, est ponctuée par une délibération du Conseil Municipal. L'ARRET du PLU a été précédé de la concertation avec les habitants.

## 5- QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONCERTATION MISES EN PLACE ?

1. 6 décembre 2005 : réunion publique à la salle municipale des Arcs (environ 80 personnes) : présentation de l'état des lieux de la commune et des projets d'orientations d'urbanisme et d'aménagement
2. 6 décembre - mi-janvier 2006 : exposition à la salle des Arcs puis à la mairie de Quéven (description de la commune et enjeux communaux par thème)
3. 15 décembre 2005 : débat au Conseil Municipal des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Celui-ci a été précédé d'une présentation aux Personnes Publiques Associées le 17 novembre 2005.
4. 14 novembre 2006 : réunion publique aux Arcs (plus de 100 personnes) pour la présentation du projet de PLU devant être arrêté au Conseil Municipal du 14 décembre 2006.

Par ailleurs, les magazines municipaux de 2004 et 2005 ont évoqué la révision du PLU et les modalités de la procédure.

# SOUS QUELLE FORME SE PRÉSENTE UN PLU ?

Un PLU se compose de cinq documents et d'annexes (le règlement et le document graphique approuvés, étant opposables aux tiers).

## 1- LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Comme son nom l'indique, ce document expose les orientations générales d'urbanisme et d'environnement de la commune. Il peut également présenter des projets détaillés portant sur des parties homogènes de la commune. A Quéven, le débat au Conseil Municipal sur les orientations générales a eu lieu le 15 décembre 2005.

## 2- LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Il comprend un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement. Il présente le territoire communal sous ses différents aspects et évalue les besoins de la commune au regard des prévisions démographiques et économiques.
- Il explique les choix adoptés dans le PADD ainsi que pour la délimitation des zones. Il justifie également certaines mesures du règlement et précise la manière dont ont été prises certaines dispositions.
- Il évalue les impacts des dispositions d'urbanisme envisagées sur l'environnement et souligne de quelle façon sa préservation et sa mise en valeur ont été prises en compte.

## 3- LE RÈGLEMENT

Il détermine les usages et conditions d'occupation des sols notamment en terme de hauteur, d'implantation sur la parcelle, d'emprise au sol et fixe par ailleurs les normes de stationnement applicables au projet de construction concerné.

C'est le document de référence pour la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

## 4- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils font apparaître sur un fonds de plan parcellaire : le zonage du PLU, les espaces boisés classés, les zones humides, les emplacements réservés, les secteurs à nuisances, les secteurs d'urbanisation futurs et les espaces naturels à protéger.

Figurent également, les emplacements du petit patrimoine (puits, calvaires, fontaines, arbres...), les itinéraires de promenades piétons et les espaces verts d'intérêt paysager.

## **5- LES ANNEXES SANITAIRES ET LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Les premières donnent à titre indicatif des informations sur les réseaux (schémas d'alimentation d'eau potable, de gaz, d'électricité et d'évacuation des eaux usées et pluviales notamment), le second précise les servitudes d'utilité publique applicables à la commune.

## **6- OBLIGATION DE COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS INTER-COMMUNAUX**

Le PLU de Quéven doit être compatible avec les 5 documents suivants :

- 1- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)** du Bassin Loire-Bretagne adopté par le Comité de Bassin le 4 juillet 1996,
- 2- Le **Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)** approuvé le 18 mai 2001 par la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient,
- 3- Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** approuvé par arrêté préfectoral du 13 mai 2003,
- 4- Le **Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)** approuvé le 15 octobre 2004 par la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient,
- 5- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)** du Pays de Lorient arrêté le 28 mars 2006 et approuvé le 18 décembre 2006).

La **loi littoral** du 3 janvier 1986 est par ailleurs applicable à la commune de Quéven.

## **7- LA MODIFICATION N° 1 DU PLU, APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 6 DÉCEMBRE 2012 :**

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Quéven a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 septembre 2007 et a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 9 février 2012. Il s'avère aujourd'hui nécessaire de réaliser des ajustements en utilisant la procédure de modification.

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique. Conformément à cet article, pour que la procédure de modification du P.L.U. puisse être mise en œuvre, il faut que :

- Il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- La modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, un espace naturel et forestier, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

**La modification du P.L.U. de la Commune de Quéven concerne les principaux points ci-dessous :**

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kerlaran (actuellement en 2AUa) pour la création d'un espace de sport et de loisirs (1AUlo) et d'un petit programme d'habitat d'environ 29 logements (1AUa),
- La prise en compte du nouveau PLH approuvé le 16 décembre 2011 pour la période 2012-2017
- L'amélioration de l'écriture du règlement écrit et des ajustements ponctuels,
- La prise en compte de la réforme de la surface de plancher dans le règlement écrit,
- L'intégration du périmètre de la ZAC de Croizamus, créé le 29 juin 2007,
- L'intégration des cartes de submersions marines de la Préfecture (septembre 2011)

Le tableau ci-après identifie l'ensemble des points de la procédure de modification :

	Intitulé	Objet de la modification	Pièces modifiées
1	Ouverture à l'urbanisation du secteur de Kerlaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de deux sous-zonages : 1 pour les activités sportives et 1 pour l'habitat</li> <li>• Création d'une orientation d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport de présentation</li> <li>• Règlement graphique.</li> <li>• Orientation d'aménagement</li> <li>• Règlement écrit</li> </ul>
2	Prise en compte du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration des objectifs de production de logements locatifs sociaux et de densité de construction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement écrit</li> <li>• Rapport de présentation</li> </ul>
3	Amélioration de l'écriture du règlement écrit et ajustements ponctuels	Modification des articles concernant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des abris de jardin</li> <li>• Les clôtures</li> <li>• L'implantation en limites séparatives</li> <li>• Le calcul des hauteurs</li> <li>• Les constructions en zone Ni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement écrit</li> </ul>
4	Prise en compte de la réforme de la surface de plancher dans le règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacement des termes SHON et SHOB du P.L.U par « surface de plancher » et « emprise au sol »</li> <li>• Définition de l' « emprise au sol »</li> <li>• Définition de la « surface de plancher »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement écrit</li> </ul>
5	Intégration du périmètre de la ZAC de Croizamus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Précision du périmètre</li> <li>• Création d'un règlement spécifique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement graphique.</li> <li>• Orientation d'aménagement</li> <li>• Règlement écrit</li> </ul>
6	Intégration des cartes de submersions marines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration des cartes et des contraintes réglementaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement écrit</li> <li>• Rapport de présentation</li> </ul>

## 8- LA MODIFICATION N° 2 DU PLU, APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 18 DÉCEMBRE 2014

### a- Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quéven a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 septembre 2007 et a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 9 février 2012, d'une première modification approuvée le 6 décembre 2012 et d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU décidée par arrêté préfectoral le 25 juillet 2013.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification.

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des points et des pièces modifiées par la procédure de modification n° 2 du PLU de Quéven.

	Intitulé	Objet de la modification	Pièces modifiées
1	Projet de création d'un cimetière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suppression de la marge de recul de 35 mètres du Conseil Général sur une partie de la RD 163</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement graphique</li> </ul>
2	Projet de création d'un pôle intergénérationnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformation d'une partie du zonage Uia en zone Ubc, rue de Kerlébert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport de présentation</li> <li>Règlement écrit</li> <li>Règlement graphique</li> </ul>
3	Suppression du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suppression du PAE du secteur de Kerlébert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement graphique</li> <li>Règlement écrit</li> </ul>
4	Augmentation de la densité dans les zones d'activités (Uia et Uib)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modification de l'article Ui 10 concernant la hauteur maximale des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport de présentation</li> <li>Règlement écrit</li> </ul>
5	Protection de linéaire boisé sur la ZAC du Mourillon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajout d'espaces d'intérêt paysager à protéger au titre de L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme dans la ZAC du Mourillon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement graphique</li> <li>Règlement écrit</li> </ul>
6	Amélioration de l'écriture du règlement écrit et ajustements ponctuels	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositions générales : article 2 et article 4</li> <li>Modification article 10 pour référence TN en zone Ub, 1AU, 1AUz, A et Nh</li> <li>Zone Ub, article 14 : suppression du COS</li> <li>Remplacement du terme « intérêt général » et « intérêt collectif » par « intérêt général ou collectif »</li> <li>Zone A : ajout de constructions interdites</li> <li>Zones 1AU : remplacement de la phrase « schéma d'organisation annexé au présent règlement » par « dans le document Orientations d'Aménagement du PLU (secteur 1AU) »</li> <li>Annexe A : correction des surfaces dans le tableau des emplacements réservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement écrit</li> </ul>

#### b- Choix de la procédure

L'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de 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.

Les orientations du PADD de la commune sont les suivantes :

1. Préserver et promouvoir le cadre de vie de la commune
2. Conforter une commune de la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération
3. Promouvoir le développement durable

La présente modification respecte les conditions prévues par les alinéas L 123-13 du code de l'urbanisme dans la mesure où :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Elle ne réduit, ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière. D'ailleurs, le point de modification n° 4 vise à augmenter les protections existantes dans le P.L.U en ajoutant de nouveaux linéaires de talus à protéger au titre du L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.
- Elle ne conduit pas à 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.

La modification du PLU respecte également les dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme en modifiant le règlement graphique et le règlement écrit.

# INTRODUCTION

# LA COMMUNE DE QUÉVEN DANS LE PAYS DE LORIENT

**Quéven : une commune chahutée par la topographie** (voir précisions dans la partie “état initial de l’environnement”).

La commune de Quéven se déploie sur 2 393 hectares au relief assez marqué ; les altitudes varient de 0 mètre (vallée de la rivière du Scorff) à 65 mètres (secteur du Ménéguen).

Le territoire communal se présente sous la forme d’une alternance de buttes, de plateaux et de vallées, ce qui caractérise fortement la commune.

Bordée au nord et à l’est par les vallées du Scave et du Scorff, elle est limitée à l’ouest par les communes de Gestel et de Guidel. Un vaste plateau occupe la partie sud (présence des pistes de l’aérodrome de Lann-Bihoué s’étalant en partie sur la commune et sur celle de Plœmeur).

La commune s’inscrit dans une ellipse d’environ 6 km par 3,5 km, orientée nord-est/sud-ouest dans sa plus grande longueur.







Commune de première couronne par rapport à Lorient, cœur de la 3<sup>ème</sup> agglomération de Bretagne, Quéven fait partie de Lorient Agglomération.

Cette structure intercommunale comprend 19 communes totalisant 188 330 habitants et dont la superficie est de 47 446 hectares.

Quéven est également intégrée au Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (S.C.O.T.), chargé de la révision du Schéma Directeur approuvé en avril 1981 et de l'élaboration d'un nouveau SCOT.

Son périmètre englobe 24 communes : les 19 communes de la Communauté d'Agglomération auxquelles s'ajoutent les 5 communes (Kervignac, Merlevenez, Nostang, Ste Hélène, Plouhinec) de la Communauté de Commune Blavet-Bellevue-Océan.

Le SCOT a fait l'objet d'un arrêt par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient en date du 27 mars 2006. Son approbation a eu lieu le 18 décembre 2006.

# UN MOT D'HISTOIRE

## De la Préhistoire au XVIII<sup>e</sup> siècle

Les premières traces vérifiées d'occupation humaine sur le sol aujourd'hui quévenois remontent à 4500 ans avant Jésus-Christ, comme en témoignent le menhir de Kerdéhoret et les tumulus de Kerroch et Kerscant. Mais les premières preuves de l'existence d'un territoire organisé localement apparaissant au XIII<sup>e</sup> siècle : la paroisse de Quéven est signalée dès 1382 dans le cartulaire de Quimperlé et, à la même époque, la maison forte de Penquelen se dresse sur les hauteurs de Lann er l'Hostel (la lande du château). Quéven, qui faisait partie de la seigneurie du Kement Heboë passe alors sous le contrôle des Rohan-Guéméné.

Toujours au Moyen-Age et pendant la Renaissance, le pays se couvre d'un "blanc manteau d'églises" ; Quéven voit ainsi fleurir les édifices religieux : les chapelles de St Eloi, de la Trinité, de Notre-Dame du Vrai Secours, celle de St Philippe et St Jacques à Bihoué et St Nicodème (ou Locmaria la Rosée) dont le linteau porte l'inscription "Jésus 1578". L'église du bourg quant à elle, est dédiée à St Pierre et St Paul ; aujourd'hui elle abrite une très belle statuaire, héritée de la chapelle de la Trinité.

A la veille de la Révolution, en 1789, Quéven compte quelques 1500 habitants répartis en plus de 65 hameaux ou villages.

La paroisse devient commune en 1790. Elle aurait pu alors englober Keryado et Saint-Armel, mais l'Abbé Le Guennec, curé constitutionnel de Quéven pèse de toute son influence pour qu'il ne soit pas ainsi : "les habitants de ces deux villages sont presque bons ouvriers de port ; leur génie ne sympathisera jamais avec le nôtre, laboureurs de profession"...

## Les profondes mutations du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'en 1914

Comme beaucoup de communes rurales, Quéven s'ouvre timidement sur l'extérieur. On se marie soit avec des personnes de la commune soit du voisinage immédiat, résidant généralement à moins de deux heures de marche et très peu avec les lorientais.

Par contre l'ouverture sur l'extérieur est beaucoup plus nette à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Les trains de la compagnie privée Paris-Orléans traversent la campagne quévenoïse en 1863 ; nos élus regrettent toutefois de n'avoir pas obtenu une gare, que l'on aurait édifiée à Kervellenec.

Quéven aura cependant sa gare, celle construite le long de la voie du chemin de fer d'intérêt local, qui relie Lorient à Plouay depuis 1902. Une troisième voie ferrée sillonne le territoire quévenoïse : celle du tramway de Lorient à Guidel, ouverte en 1912.

Par contre, le niveau routier restera pendant longtemps médiéval. Deux routes notoires traversent la commune : "la voie de grande communication n°6" reliant Lorient à Pont-Scorff et la "route impériale n°165" entre Lorient et Quimperlé. On peut y ajouter le "chemin ordinaire n°5" de Lorient à Pont-Scorff via Kerdual.

Lorient, le port morbihannais, va fortement influencer sur l'histoire sociale, politique et économique de Quéven ; une influence accentuée par le développement des voies de communication. C'est ainsi que l'agriculture quévenoïse, jusqu'alors faite d'autosuffisance, commence à s'exporter sur les marchés lorientais et bien au-delà si on se remémore les choux de Kerrous et Kerlaën qui gagnent l'Alsace et l'Allemagne.

Des petites et moyennes industries s'implantent à Croizamus, avec une usine d'engrais (1902), au bourg avec la brasserie alsacienne (1872) et à Kermabon avec la laiterie de M. Blanchard.

L'empreinte de l'arsenal est significative à Kerdual, village spécifique de Quéven puisqu'il compte une majorité d'ouvriers. C'est aussi près de Kerdual que s'installent les poudrières du Mentec (en 1878) et de Sac'h Quéven (1884).

Pour conclure sur les relations entre les deux cités, on peut ajouter que Lorient est une ville branchée sur Quéven puisque, à l'issue de trois séries de captages, en 1856, 1886 et 1908 la ville-centre se sert de l'eau du sous-sol de Quéven et de celui des communes environnantes.

L'ouverture de Quéven sur Lorient et au-delà se traduira par un dynamisme démographique qui voit la population progresser de 1 876 habitants en 1851 à 2 413 habitants en 1906. Le bourg prend une importance prépondérante et le village-rue s'affirme grâce à son artisanat, ses commerces, ses écoles et toute sa vie sociale.



la Grand-Rue à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle

## 1914 - 1945 : les années noires



église vers 1900

101 jeunes Quévenois ne reviendront pas de la "Grande Guerre" 14-18 et combien d'autres regagneront Quéven estropiés... Mais les malheurs ne font que commencer. La guerre 39-45 frappe à son tour de plein fouet Quéven et les quévenois.

Le 18 juin 1940, les poudrières du Mentec et du Sac'h Quéven sont en feu ; le 21 juin, les Allemands défilent dans la Grand'Rue (baptisée Jean Jaurès en 1961).

La proximité immédiate de Lorient attire des milliers d'ouvriers venus de France, de toute l'Europe et d'Afrique du Nord pour construire la base de sous-marins dès 1940, le camp d'aviation de Kerlin-Bastard en 1941 (futur Lann-Bihoué). Les trains déversent des ouvriers au passage à niveau de Kerlaran et des camps d'employés de l'organisation TODT sortent de terre : celui de Kergren pouvait accueillir 2 000 personnes.

Quéven sortira avec quelques dommages des grands bombardements sur Lorient entre 1940 et 1943 mais le pire est à venir. Le 7 août 1944, les Quévenois s'apprêtent à fêter la libération. Les alliés canadiens et américains sont au bourg, avec quelques résistants à 10h30. Une demi-heure plus tard, les premières salves allemandes tombent. La commune devient l'enjeu de combats féroces pendant une semaine. Les Alliés reculent et les Allemands brûlent le bourg le 18 août. Les villages ont également beaucoup souffert.

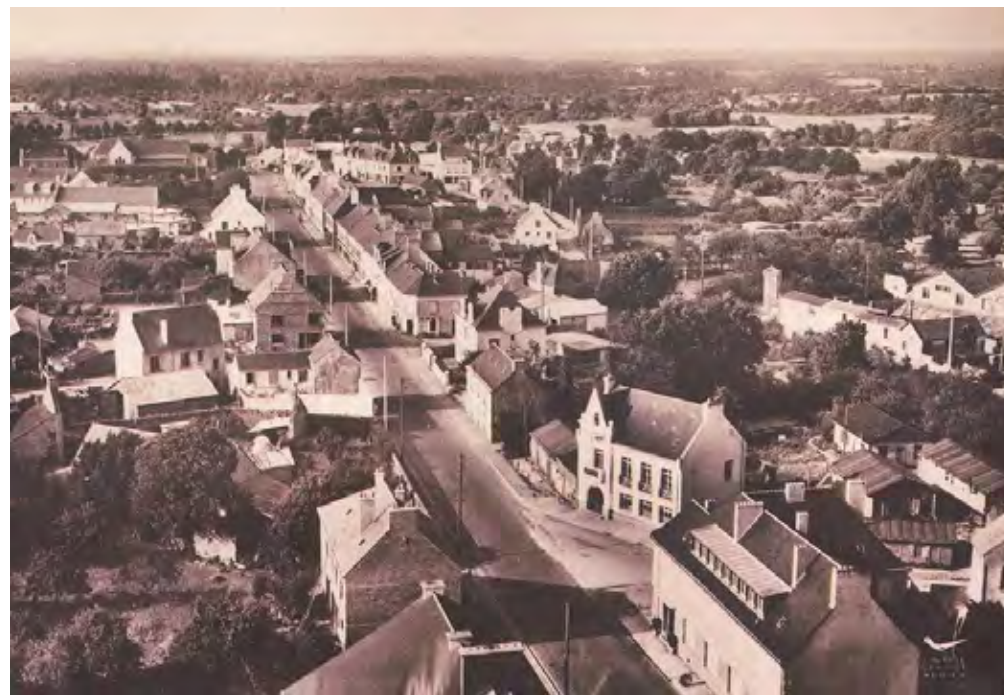
La porte de la Poche de Lorient se referme et Quéven ne sera libéré que le 10 mai 1945. La commune est sinistrée à 85%.



## Quéven renaît des ses cendres

En 1945, la tâche primordiale des élus est de favoriser le relogement des Quévenois réfugiés dans le département et au-delà. Les Maires successifs, Louis Kermabon de 1945 à 1947 puis Joseph Kerbellec usant beaucoup d'énergie pour obtenir des baraquements provisoires. En 1946, la population n'est encore que de 1 746 personnes; il faudra attendre 1948 pour que la commune retrouve 2 000 habitants.

Pendant toute cette période, Toulouse viendra au secours de Quéven par des dons en argent, en nature et même au niveau scolaire en accueillant des jeunes Quévenois dans des écoles toulousaines. Et c'est pour remercier et honorer la "ville rose" que la place principale du bourg sera tout naturellement appelée "place de la ville de Toulouse" le 10 juillet 1955. Mais l'ampleur du désastre dépassait les possibilités d'une ville. C'est donc l'Etat, par le biais du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (M.R.U.) qui assumera la reconstruction de Quéven. Le projet d'urbanisme du périmètre d'agglomération couvre 9 hectares. Il prévoit la création d'une place publique, la rectification du chemin départemental n°6 au droit de l'église, l'élargissement et l'amélioration des voies existantes. Les constructions devront être simples, garder un caractère rural et utiliser au maximum les matériaux de la région. La première pierre de la reconstruction (à l'angle des rues Le Molgat et Jean Jaurès) est posée le 25 septembre 1949.



le bourg dans les années 1950-1960

## L'essor urbain

En 1954, la commune compte 3 313 habitants. Joseph Kerbellec a en effet entrepris de constituer une réserve foncière et de nombreux lotissements sortent de terre, de St Eloi à Kermainguy, en passant par le Ronquédo... La SOCOBRET et l'habitation Familiale Lorient-Brest sont des partenaires sociaux importants de la municipalité. Les H.L.M. du Bel Air accueillent de nombreux Kerdualais qui vivaient jusqu'alors dans les baraquements de la cité Le Métayer ; l'immeuble H.L.M. de la route de Gestel remplace les baraques du secteur. Les Castors de la Clairière, quant à eux, construisent leur cité et des lotisseurs privés suivent la dynamique enclenchée. 623 permis de construire sont accordés de 1965 à 1972.

Parallèlement, il faut équiper la commune : si l'électricité est présente à Quéven depuis 1927, il n'en va pas de même pour l'eau et il faudra attendre 1957 pour que se constitue le syndicat d'adduction d'eau de Cléguer, Gestel, Guidel, Pont-Scorff et Quéven. En 1969, 95 % des Quévenois disposeront de l'eau courante.

Les écoles doivent s'agrandir (Jean Jaurès) ou être créées : Joliot Curie, Kerdual et plus tard le groupe scolaire A. France et le collège de Quéven (1975). Le gymnase du Ronquédo est construit et le terrain des sports de Kerlébert aménagé.

Pierre Quinio succède en cours de mandat à Joseph Kerbellec en 1974 et continue le travail de son prédécesseur : l'ensemble mairie/poste/centre-commercial est inauguré en 1979 ; les zones de Beg Runio (1976) et du Mourillon (1980) s'implantent, à proximité de la toute nouvelle voie express et de l'aéroport de Lann-Bihoué. Son accession au poste de Maire coïncide aussi avec l'adhésion de Quéven au SIVOM du Pays de Lorient, plus tard transformé en District puis en Communauté d'Agglomération.

Décédé à la fin de l'année 1980, Pierre Quinio est remplacé en 1981 par Jean-Yves Laurent. Marc Cozilis est élu Maire en 2008.

L'urbanisation et l'aménagement de la commune se poursuivent et Quéven qui compte aujourd'hui 8 910 habitants, s'efforce de préserver son identité et un cadre de vie de qualité aux portes de Lorient.

De Jean Le Bihan, d'après les travaux du comité historique de Quéven

# DIAGNOSTIC

## SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

# A- POPULATION

L'analyse des chiffres apporte des éléments de connaissance pour la compréhension de la commune et contribue à préciser les enjeux de son développement (chiffres INSEE 1999 complétés par ceux de l'enquête annuelle de recensement 2005).

## 1- QUELLE POPULATION ?

### a) Augmentation importante de la population sur 20 ans, stagnation puis nouvelle évolution :

En 2005, la population de Quéven est de **8 753** habitants.

Depuis le début des années 1970 et durant une vingtaine d'années la commune a connu une évolution importante de sa population.

De 2 954 habitants en 1968, elle atteint 8 400 habitants en 1990 (soit un gain de 5 446 habitants en 22 ans).

Le recensement suivant de 1999 a confirmé une stagnation de la population communale (baisse de 89 habitants entre 1990 et 1999). Celui de 2005 fait apparaître une nouvelle augmentation de population (+ 442 habitants en 6 ans, soit une progression de 5,3%).

Evolution de la population :

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population (sans double compte)	2954	4529	6798	8400	8311	8753

Source : INSEE

### b) Une répartition équilibrée d'hommes et de femmes mais qui évolue avec l'âge :

En 1999, le nombre de femmes est légèrement majoritaire : 4 169 femmes pour 4 142 hommes. La répartition entre les hommes et les femmes est équilibrée jusqu'à l'âge de 60 ans. Le nombre d'hommes par rapport aux femmes diminue ensuite et assez nettement à partir de 75 ans du fait d'une espérance de vie inférieure.

Après le recensement partiel de 2005, les hommes deviennent légèrement majoritaires.

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 et +	1999
Hommes	1219	945	1311	537	130	4142 (49,8%)
Femmes	1143	926	1315	578	207	4169 (50,2%)
TOTAL	2362	1871	2626	1115	337	8311
TOTAL en %	28,3%	22,5%	31,6%	13,4%	4,1%	100%

Source : INSEE

	2005
Hommes	4385 (50,1%)
Femmes	4367 (49,9%)
TOTAL	8753 (100%)



### c) Une population relativement jeune au vu des classes d'âge :

Classe d'âge	Quéven	Lorient Agglo
0 à 14 ans	19.5%	17.4 %
15 à 24 ans	13.4%	13.0%
25 à 39 ans	17.9%	20.1%
40 à 49 ans	16.5%	15.0%
50 à 59 ans	15.1%	11.7%
60 à 74 ans	13.4%	14.9%
75 ans et plus	4.1%	8.0%
TOTAL	100%	100%

Source : INSEE

Quéven comprend en 1999, une population relativement jeune (32,9% pour les 0 à 24 ans), dans la moyenne de l'agglomération (30,4%). Par ailleurs, 17,5% de la population est âgée de 60 ans et plus. Cette proportion est inférieure à celle de l'agglomération (22,9%).

### d) L'évolution démographique

Période	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	298	403	461	718	730
Décès	153	197	231	334	371
Solde naturel	145	206	230	384	359
Solde migratoire	-128	1369	2039	1218	-445
Variation totale	17	1575	2269	1602	86

Source : INSEE

On peut constater un **solde migratoire** positif important dans les années **1968 à 1990**, période d'arrivée de nouveaux Quévenois. Cela s'explique par une urbanisation importante de la commune pendant cette période avec la réalisation de nombreux programmes de logements. Une diminution sensible s'opère ensuite dans la période 1990-1999.

Le **solde naturel** reste toujours positif pendant les 5 périodes affichées.

## 2- POPULATION DE QUÉVEN : QUELLES ÉVOLUTIONS POSSIBLES ?

### a) Une population stabilisée qui a évolué récemment :

En 15 ans, de 1975 et 1990, la commune a connu une forte évolution de population (+3 871 habitants pour atteindre 8 400 habitants en 1990). Par la suite, entre 1990 et 1999, une stabilité s'est instaurée dans une période où la construction neuve s'est poursuivie à un bon rythme (environ 40 logements neufs par an pendant cette période 1990-1999).

Le phénomène de décohabitation et de desserrement des familles est constaté pendant cette même période : 3,2 personnes par ménage en 1990 (contre 2,8 en 1999) expliquant ainsi une certaine stagnation de la population.

A ce jour et après le recensement de l'INSEE effectuée en 2005, la population résidant habituellement dans la commune est estimée en janvier 2005 à **8 753 habitants**, soit **442** habitants en plus depuis 1999. Cela représente 5,3% d'augmentation.

Pour la commune, l'objectif d'atteindre 10 000 habitants représente une augmentation de la population de 1 247 personnes (soit une augmentation de 14,2% par rapport à la population de 2005).

Compte-tenu de son évolution entre 1999 et 2005 (+5,3% représentant 442 habitants), de l'attractivité de la commune et des potentialités de développement de son urbanisation, on peut estimer que l'objectif sera atteint dans une douzaine d'années.

### b) Un vieillissement avéré de la population entre 1990 et 1999 et qui va se poursuivre :

Malgré une population relativement jeune au vu de l'état 1999, on constate un vieillissement de la population par rapport à 1990. En effet, les **moins de 20 ans** ont diminué de **17,4%**, ils représentent cependant 2 362 personnes.

Pour les **plus de 60 ans**, l'augmentation est importante. Elle est de **73,7%** pour la catégorie 60-74 ans et représente 1 115 personnes. Les plus de 75 ans ont évolué pour leur part de **63,6%** et représentent 337 personnes.

Les évolutions sont moins importantes dans le Département :

Classe d'âge	TOTAL 1999	Quéven 82/90	Quéven 90/99	Morbihan 90/99
0-19	2362	5,7%	-17,4%	-8,1%
20-39	1871	22,9%	-20,8%	-6,2%
40-59	2626	46,5%	12,7%	17,8%
60-74	1115	47,6%	73,7%	15,4%
75 et +	337	39,2%	63,6%	22,9%
TOTAL	8311	100%	100%	100%

Source : INSEE

Cette évolution est à prendre en compte dans les modalités d'évolution de la commune. En effet, de nouveaux besoins en terme de services ou de déplacements doivent être envisagés.

### 3- LES MÉNAGES

Le nombre de ménages en 1999 était de **2 957** et sa population de **8 226** personnes.

L'évolution 1990-1999 souligne une augmentation du nombre de ménages (+13%) et une réduction, compte tenu de la diminution du nombre de personne par ménage, de sa population (-0,9%). En 2005, le nombre de ménages était de **3 254**. En 6 ans, ce nombre a donc augmenté de 10%, soit 297 ménages. On peut noter la diminution régulière du nombre moyen de personnes par ménage (de 3,2 personnes en 1990 à 2,6 en 2005).

Quéven	Population des ménages	Nombre de ménages	Nombre moyen de personnes par ménage
1990	8 341	2 616	3,2
1999	8 226	2 957	2,8
Evolution 1990/1999	-0,9%	13%	-0,4
2005	non connu	3 254	2,6

Source : INSEE

Les caractéristiques des ménages sont les suivantes :

Composition des ménages	1999	1990	Evolution
1 personne	474	318	49,1%
2 personnes	984	626	57,2%
3 personnes	537	485	10,7%
4 personnes	666	726	-8,3%
5 personnes	241	377	-36,1%
6 personnes et plus	55	84	-34,5%

Source : INSEE

#### **a) Observation : la taille des ménages a diminué :**

La composition des ménages a connu d'importantes modifications. En effet, on constate une forte augmentation des petits ménages (de 1 ou 2 personnes) au détriment des grands ménages (de 5 personnes et plus) par rapport à 1990.

Cette augmentation est de plus de 49% pour les ménages composés d'une personne et de plus de 57% pour ceux composés de 2 personnes.

Pour les ménages de 5 personnes et plus (296 ménages en 1999 représentant environ 10% des ménages) le nombre a diminué de plus de 36% par rapport à 1990 (461 ménages en 1990 représentant 17,6% des ménages).

En 1999, environ 50% des ménages sont constitués d'une ou de 2 personnes. Ce taux reste cependant bien inférieur à celui de l'agglomération (67%). Le vieillissement de la population peut expliquer cette évolution de même que celui des comportements, avec la multiplication des séparations de couples et le développement des familles monoparentales.

Ces chiffres indiquent que malgré une stagnation de la population entre 1990 et 1999 (-1%), le nombre de ménages a augmenté de 13%. Cette augmentation se poursuit (+10%) entre 1999 et 2005 mais s'accompagne d'une diminution de la taille des ménages.

Ce constat mérite une vigilance sur la répartition des types de logements dans les nouvelles opérations.

#### **b) Motorisation élevé des ménages :**

En 1999, il est établi que **221 ménages** de la commune (7,4% du nombre total) ne possèdent **pas de voiture**. Ils sont par ailleurs 48,5% à en posséder une et 44,1% à en posséder deux ou plus. **92,6%** des ménages disposent donc d'au moins une voiture (93,5% en 2005).

Ces forts taux d'équipement peuvent avoir des incidences sur la performance des transports collectifs dont le réseau vient d'être restructuré. Une fréquentation accrue devrait en découler.

#### **c) Un revenu moyen par foyer fiscal au dessus de la moyenne départementale :**

Le revenu moyen en 2002 des 4 094 foyers fiscaux de Quéven (17 115 €) est supérieur à celui de la moyenne départementale (14 859 €). Cependant l'évolution du revenu moyen entre 1999 et 2002 est inférieure à celle du département pendant la même période (12% contre 14,9%).

# B- LOGEMENT

## 1- LE PARC DE LOGEMENT DE QUÉVEN :

En 2005, le parc de logement comprend **3 363 logements** répartis comme suit :

- 3 254 résidences principales soit 96,75% du parc (évolution 1999/2005 : +9%)
- 39 résidences secondaires soit 1,15% du parc (évolution 1999/2005 : +2,6%)
- 70 logements vacants soit 2,08% du parc (évolution 1999/2005 : +8,6%)



*constructions des années 1960*

Dans le Morbihan, la répartition des logements est de 76,1% de résidences principales, 18,5% de résidences secondaires et 5,4% de logements vacants.

En 2005, la commune compte 292 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 9,5%.

Ce parc de logements construit en très grande majorité après la guerre (59,7% du parc soit 1 832 logements construits entre 1949 et 1982) est relativement récent, 35% du parc de logements total, soit 1 073 logements, ayant été réalisés après 1982.

Seul 5,4% du parc a été construit avant 1949 (23,7% dans le Morbihan).

Il est constitué très majoritairement de **logements individuels (88,9%** des résidences principales).

Environ **80,1% des ménages** de Quéven sont **propriétaires** de leur logement (résidence principale).

A Quéven, une certaine inadéquation peut être remarquée au sujet de la taille des logements par rapport à la taille des ménages. En effet, les logements sont de grande taille : 65% disposent de 5 pièces et plus (1 931 logements) alors que 50% des ménages (soit 1 468 ménages) sont composés d'une ou de 2 personnes.

Les petits logements (1 à 2 pièces) ne regroupent que 4% du parc de résidences principales (soit 144 logements).

Pour les programmes de logements à venir, la municipalité se doit de rester vigilante sur la répartition des types de logements à créer.

## 2- LE PARC LOCATIF : LES EXIGENCES DE LA LOI SRU ET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le parc de logement locatif aidé à Quéven est de 316 logements (inventaire 2005 de la DDE). Il est réparti sur une quarantaine d'opérations et représente plus de 10% du parc de résidences principales de la commune (chiffres de 1999).

Bien que sur 10 ans environ, 880 logements aient été construits par des sociétés d'HLM dans des lotissements communaux ; ils ne sont cependant pas considérés comme du logement social bien que vendus à l'époque à des familles à revenus modestes.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) dans son article 55 oblige les communes à tendre vers un objectif de 20% du parc de logements, en locatifs aidés.

Dans les années à venir, la commune va progressivement tendre vers le quota demandé, de même que vers celui du PLH de l'agglomération et ainsi poursuivre sa politique active de réalisation de logements aidés.



*logements locatifs en centre-ville*



*constructions récentes*

### **3- LES LOGEMENTS RÉCENTS ET LA DÉCOHABITATION**

Entre 1990 et 1999, 37 logements nouveaux ont été réalisés par an. Dans les années suivantes (2000 à 2004), le nombre de logements réalisés est resté dans le même ordre de grandeur (autour de 40 logements par an).

Compte-tenu du phénomène constaté de décohabitation et de desserrement des familles (3,2 personnes par ménage en 1990 pour 2,6 en 2005), un nombre minimum de réalisations par an est nécessaire pour permettre à la commune de maintenir sa population.

Il est d'environ 45 logements par an et ce chiffre montre la vigilance que la commune doit exercer pour maintenir sa population.

Ce chiffre doit pouvoir être tenu. En effet, un calcul des autorisations de constructions de logements sur 6 ans (2001 à 2006) indique que 436 logements ont été autorisés soit 72 en moyenne par an (dont 72 en 2005 et 104 en 2006).

# LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)

*Le Programme Local de l'Habitat s'articule autour de 4 grandes orientations :*

## 1 > ACCROÎTRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS CHACUNE DES COMMUNES DE LA COMMUNALITÉ

Lorient Agglomération souhaite garantir un volume de production neuve autour de 900 logements par an dont 225 logements locatifs publics afin de répondre aux besoins de la population de la Communauté mais aussi pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

Ces constructions neuves, réparties de manière plus équilibrée entre les communes, doivent permettre d'offrir un logement à tous et faciliter le parcours résidentiel des habitants sur leur commune.

Ainsi, chaque commune pourra offrir, sur son territoire, une gamme diversifiée de logements en locatif (tendre vers 25 % de logements locatifs publics) et en accession, en individuel et en collectif pour satisfaire la demande locale (jeunes prenant leur autonomie, jeunes ménages, personnes en ruptures familiales, personnes âgées, personnes handicapées, familles aux ressources modestes...).

## 2 > IMPULSER UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET AUX ORIENTATIONS DU SCOT

Face à un étalement urbain croissant et à des réserves foncières somme toute modestes (753,36 hectares), Lorient Agglomération souhaite impulser une gestion économe de l'espace en encourageant la réalisation d'opérations moins consommatrices d'espace dans un souci de développement durable conforme aux orientations du SCOT en cours d'élaboration.

Une sensibilisation à des formes urbaines plus diversifiées et un accompagnement par les services de Lorient Agglomération sont proposés aux communes qui le souhaitent et à leurs opérateurs pour mieux maîtriser l'urbanisation future avec une hypothèse d'environ et globalement de 35 logements à l'hectare notamment pour les opérations en extension d'urbanisation.

## 3 > RENOUELER ET AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS (PARC PUBLIC ET PRIVÉ)

Lorient Agglomération souhaite continuer à s'investir dans le parc public existant mais axer son intervention sur des opérations majeures de rénovation urbaine (opérations de démolition/reconstruction) ou d'amélioration sensible des conditions de vie des occupants.

Parallèlement à cette intervention dans le parc public, Lorient Agglomération souhaite soutenir l'amélioration du parc privé existant pour y développer une offre locative de qualité, améliorer les logements des propriétaires occupants notamment âgés réduire la vacance et bien articuler l'effort public et privé.

## 4 > INCITER À LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS INNOVANTES ET MIEUX COMMUNIQUER AUTOUR DES PROJETS "HABITAT"

Lorient Agglomération souhaite également accompagner les innovations en matière d'habitat et entraîner une réflexion d'ensemble. Dans cette démarche, Lorient Agglomération se propose d'accompagner les communes dans la communication de leurs projets "habitat".

*Pour atteindre ces objectifs ambitieux, Lorient Agglomération se dotera d'une enveloppe budgétaire importante. Elle prendra en charge seule la grande majorité des dépenses liées à sa politique volontariste qui s'appuiera sur 3 outils pertinents au service des communes :*

## 1 > UNE POLITIQUE FONCIÈRE

Cette politique foncière, unique en Bretagne, engagée dans le cadre du PLH est l'élément majeur de réussite des orientations définies par Lorient Agglomération.

En effet, cette action sur le foncier à l'initiative des communes permet de mieux maîtriser la production de logements au sens large (locatif public et promotion privée) et donc de garantir un niveau suffisant d'offre en habitat pour chaque catégorie de population.

## 2 > UNE AIDE FINANCIÈRE

Des aides restent nécessaires pour accompagner certains projets spécifiques ou faciliter la création de logements locatifs publics. Elles ont été majorées par rapport à l'ancien PLH (ex : 2000 € pour la production de logements en plus contre 1500 € dans l'ancien PLH).

Lorient Agglomération souhaite soutenir l'innovation notamment pour promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et la communication autour des projets logement.

## 3 > UN OUTIL DE PILOTAGE ET DE SUIVI

Cette politique de l'habitat ambitieuse et innovante fera l'objet d'une évaluation annuelle par les élus communautaires afin d'y apporter, si nécessaire, des mesures correctives.



#### **4- LE PLH DE L'AGGLOMÉRATION (voir ci-contre le document de synthèse)**

Le PLU devant être compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient, celui-ci doit donc s'inspirer des orientations majeures.

Approuvé par le Conseil Communautaire le 15 octobre 2004, le PLH a défini des objectifs visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser une mixité sociale.

Les 4 orientations principales sont les suivantes :

1. Accroître la production de logements neufs et diversifier l'offre dans chacune des 19 communes de l'agglomération,
2. Impulser une gestion économe de l'espace,
3. Renouveler et améliorer les parcs public et privé de logements existants,
4. Inciter à la réalisation d'opérations innovantes et mieux communiquer autour des projets "habitat".

En ce qui concerne la politique municipale en la matière, celle-ci en a défini les contours. Elle s'appuiera notamment sur un développement maîtrisé de l'urbanisation concernant l'habitat.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable précise les principales actions de la commune en la matière :**

1. Poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain (renouvellement urbain en centre-ville, urbanisation des terrains en lisière et en continuité du tissu urbain, maintien de coupures vertes entre les villages, délimitation précise des hameaux, incitation forte des prescriptions HQE dans l'acte de construire).
2. Agir pour s'assurer que les nouvelles opérations disposent d'une large diversité de type de logements, pour la population actuelle, les personnes seules, les jeunes et les personnes âgées.
3. Intégrer en matière de logements aidés les exigences du PLH et du SCOT dans les nouveaux programmes d'habitation.

## 5- UNE POPULATION AUX BESOINS SPÉCIFIQUES :

La population âgée qui s'accroît au fil des ans nécessite une réflexion sur les modalités d'évolution de logements existants.

En dehors d'un établissement spécialisé qui existe sur la commune, il apparaît souhaitable de permettre aux propriétaires de rester dans leur logement le plus longtemps possible.

A ce titre, une vigilance sera exercée sur les nouvelles constructions individuelles autorisées pour vérifier la bonne accessibilité du ou des nouveaux logements.

Par ailleurs, la commune accompagnera et favorisera la transformation des bâtiments existants afin de permettre aux personnes de continuer à vivre dans leur logement (réaménagement des rez-de-chaussée).



*l'habitat quévenois, une majorité de logements individuels  
(88,9% des résidences principales)*

## C- CONTEXTE ÉCONOMIQUE

### 1- LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES PROFESSIONNELLES DE LA COMMUNE

Les principales observations sont les suivantes :

- Diminution des agriculteurs exploitants (-35,3%), des cadres et professions supérieurs (-9,4%), des employés (-3,6%) et des ouvriers (-9,4%).
- Augmentation des retraités (70,1%), des artisans commerçants chefs d'entreprises (36,8%), des professions intermédiaires (15,5%) et aussi de la part des femmes dans les catégories "agriculteurs exploitants" (10,2%), artisans commerçants (2,3%), professions intermédiaires (7,1%) et employés (6,7%).

Population de 15 ans ou + par catégorie socio-professionnelle	1999	Evolution 1990-1999	Part des femmes en 1999	Part des femmes en 1990
ENSEMBLE	6 740	6,2%	50,2%	50,0%
Agriculteurs exploitants	44	<b>-35,3%</b>	45,5%	35,3%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	208	<b>36,8%</b>	36,5%	34,2%
Cadres, Professions intellectuelles sup.	308	-9,4%	22,1%	22,4%
Professions intermédiaires	952	15,5%	38,2%	31,1%
Employés	1 172	-3,6%	77,8%	71,1%
Ouvriers	920	-9,4%	17,8%	22,4%
Retraités	1 388	<b>70,1%</b>	44,7%	46,1%
Autres sans activité	1 748	-8,8%	66,4%	67,8%

Source : INSEE

## 2- LA POPULATION ACTIVE COMMUNALE

Elle est de **3 954 personnes** et représente environ **45,1%** de la population communale (8 753 habitants en 2005). La population active occupée représente **3 623 personnes**. Les demandeurs d'emplois (**331 personnes**) représentent 8,4% de la population active (contre 14,6% sur le Pays de Lorient), le taux d'activité étant de 67,5% (contre 63,8% en 1999).

Par ailleurs, **752 Quévénois** travaillent et résident dans la commune (chiffres de 1999).

Population active totale communale	1999			Evolution 1990/1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	3 647	3 238 (88,8%)	409 (11,2%)	-2,90%	-0,50%	-7,50%
de 15 à 24 ans	226	65,90%	27,40%	-46,40%	-44,20%	-21,50%
de 25 à 49 ans	2 522	89,50%	10,40%	-6,30%	-6,10%	-8,40%
de 50 ans ou +	904	90,70%	9,30%	39,50%	43,40%	10,50%
Hommes	1 988	91,60%	7,50%	-10,70%	-9,10%	2,70%
Femmes	1 664	84,40%	15,60%	8,40%	13,50%	-12,50%

Population active totale communale	2005			Evolution 1999/2005		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	3 954	3 623 (91,6%)	331 (8,4%)	+8,4%	+11,9%	-19%

Source : INSEE

Par rapport à 1999, les chiffres de 2005 présentent une amélioration de la situation de l'emploi sur la commune : +11,9% de personnes ayant un emploi et 19% de chômeurs en moins par rapport à la période précédente.

## 3- L'EMPLOI

**1 708 emplois** existent sur la commune. Ils sont liés aux **228 établissements** d'activités répartis sur la commune.

Le **secteur tertiaire** totalise **1 195 emplois** avec les commerces de gros et de détails ainsi que les services, représente **70%** du nombre d'emplois total. A ces chiffres, il convient d'ajouter les **1 650 emplois** (dont 340 emplois civils) de la **Base Aéronavale de Lann-Bihoué**.

Les emplois sont répartis dans les secteurs d'activités suivants :

- Secteur primaire (2,7% des emplois),
- Secteur secondaire (27,3% des emplois),
- Secteur tertiaire (70% dont environ 35 % pour le commerce de gros et de détail et environ 20% pour les services).

#### 4- LOCALISATION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

Deux parcs d'activités principaux concentrent **1 150 emplois** à travers les **76** établissements existants :

- Le parc d'activités communautaire du **Mourillon** (taux d'occupation de 85%) : Créé en 1986, ce parc d'activités intercommunal d'environ 26 hectares est à la fois zone industrielle et artisanale. Il regroupe **55** établissements dont 8 industriels et comprend **850 emplois** (dont 250 industriels). Afin d'améliorer l'aspect général des espaces communs (voies de circulation, parkings) une opération dite "qualiparc" est envisagée.
- La zone artisanale communale de **Beg Runio** (taux d'occupation de 95%) : Créée en 1976, cette zone artisanale de plus de 7 hectares est occupée par **21** établissements regroupant **300 emplois**.

Le récent parc d'activités communal de **Bienvenue** de 6 hectares (6 lots) situé à l'entrée sud de la commune et dans le prolongement de Beg Runio, va générer de nouveaux emplois.

Par ailleurs d'autres emplois groupés existent :

- dans une usine (société Minerve) située au nord-ouest du centre-bourg et qui comprend environ **80 emplois**,
- dans les administrations existantes (mairie, Poste...),
- dans les commerces situés notamment au centre-ville.

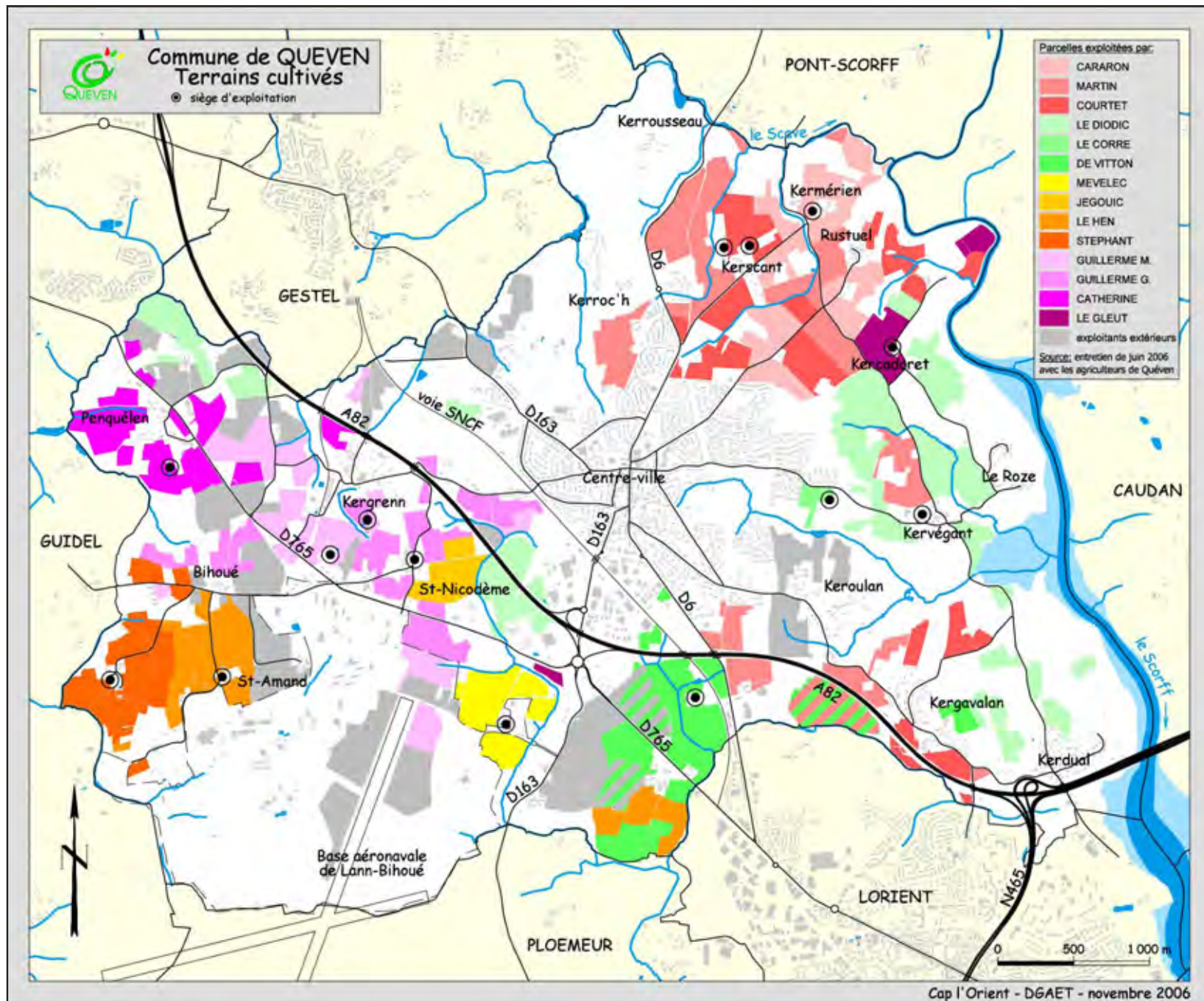
#### 5- LE COMMERCE

**46** établissements **de moins de 300 m<sup>2</sup>** existent sur la commune (commerces alimentaires, de proximité, d'équipement de la personne, de loisirs et autres). Ils totalisent **2 800 m<sup>2</sup>** de surfaces de vente (moyenne de 60 m<sup>2</sup> environ par établissement) et sont situés en majorité dans le centre-ville.

De plus, 3 établissements **de plus de 300 m<sup>2</sup>** totalisent **8 110 m<sup>2</sup>** de surfaces de vente (grande surface alimentaire et de loisirs, magasin de bricolage). Deux sont situés à proximité immédiate du centre et le troisième à l'extérieur, en bordure de l'échangeur du Mourillon.

Le marché se tient tous les dimanches au centre-ville. Un marché "bio" a également lieu le jeudi soir.





## 6- L'AGRICULTURE

L'agriculture est un facteur d'équilibre à Quéven. Son rôle et l'importance de l'activité agricole dans l'économie et le façonnement des paysages en fait un élément de poids.

Ses grandes caractéristiques sont les suivantes (chiffres ADASEA) :

- **13 sièges d'exploitations en 2005** (contre 16 en 1999, 29 en 1990 et 50 en 1984),
- **6 exploitants de plus de 50 ans**,
- **47 hectares de taille moyenne** par exploitation (47 ha en 1999, 42 ha en 1996 et 20 ha en 1984).

**892 hectares** de terrains étaient **exploités** en 2000, soit environ 36% du territoire communal établi à 2 470 ha, contre 904 ha en 1988 (source RGA). Cette superficie est de **747 ha en 2004** (source MSA).

Le zonage du PLU adapté aux terres agricoles se répartit sur les zones A et Na.

Si l'on peut constater un certain ralentissement de la diminution du nombre des exploitations entre 1999 et 2005 (16 contre 13) après une forte diminution entre 1990 et 1999 (29 contre 15), la pérennité des exploitations actuelles n'est pas assurée à ce jour.

En effet, après enquête auprès des exploitants, 5 d'entre eux ont déclaré avoir assuré leur pérennité, les 8 autres ont des incertitudes aujourd'hui liées à l'âge pour certains (inférieur à 50 ans).

Un travail de recensement des terrains agricoles cultivés a été établi en concertation avec les agriculteurs. Il a abouti à la réalisation d'un document précisant les terrains cultivés par exploitant, y compris par ceux extérieurs à la commune.

L'agriculture périurbaine de Quéven devrait se maintenir, compte tenu de sa localisation dans l'agglomération. La commune s'efforce en effet d'accompagner les projets de développement des exploitations existantes. Il est à noter que 4 exploitations sont en production biologique (céréales et légumes), 7 en production de lait et 2 en production porcine.

Il est aussi à préciser que 5 exploitants réalisent de la vente directe et 1 organise la visite de son exploitation.

Cependant, des extensions d'urbanisation (habitat, activités) envisagées à plus au moins long terme sur des terrains cultivés (Croizamus, Kerdelan, Kercadoret, le Mourillon notamment) pour faire face aux besoins d'évolution de la commune, devraient plus ou moins modifier la structure des exploitations actuelles (diminution du nombre et augmentation des surfaces).

# D- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

## 1- LES VOIES DE CIRCULATION

### a) La situation actuelle

Le territoire communal est fortement marqué par l'existence de réseaux de circulation.

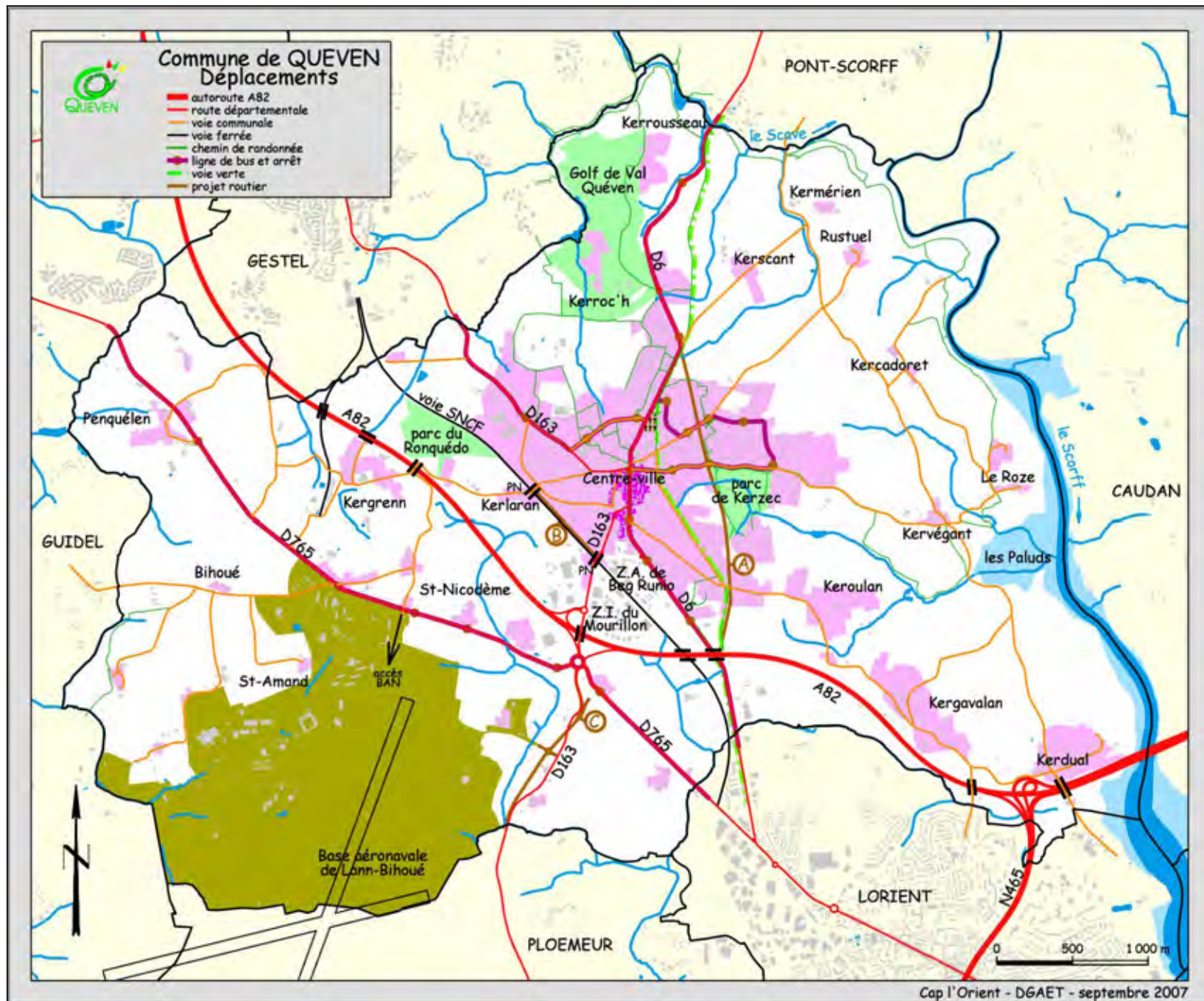
L'A 82 (ex-RN 165) coupe littéralement la commune en deux selon un axe nord-ouest, sud-est. Cette coupure est d'autant plus accentuée qu'elle se double de la ligne de chemin de fer Quimper-Paris.

Le réseau viaire départemental est composé de :

- la voie départementale n° **6**, coupant la commune suivant un axe nord-sud. Elle traverse le centre-ville et assure la liaison entre les communes de Pont-Scorff et de Lorient.
- la voie départementale n° **163** et **163 bis** en provenance de la commune de Gestel : elle passe le centre-ville pour se diriger vers la commune de Plœmeur.
- la voie départementale n° **765** qui assure, au sud de l'A 82, la liaison entre les communes de Lorient et de Guidel en lien avec la zone d'activités du Mourillon.

Le réseau viaire communal est composé de routes communales partant en faisceau à partir du centre-ville vers les principaux villages et hameaux existants.





## b) Les projets routiers

Trois emplacements réservés au bénéfice de la commune et du département sont inscrits au PLU (voir carte p. précédente) :

**Projet A** : Il s'agit d'un itinéraire bis à la RD 6, appelé rocade est et évitant le centre-bourg. Une partie des terrains concernés par ce projet est maîtrisée par la commune. Cependant le profil de cet axe de circulation, non programmé par la commune à ce jour, devrait réserver une emprise plus importante aux modes de déplacements doux (piétons, vélos) au détriment de l'espace réservé à la voiture.

**Projet B** : Il concerne un tracé longeant la voie SNCF et susceptible de constituer à terme un tronçon d'une rocade sud-ouest reliant la RD 163 à la RD 6. La majorité des terrains sont sous maîtrise communale.

**Projet C** (projet départemental) : Il concerne la RD 163 dans le tronçon "échangeur du Mourillon" / commune de Plœmeur. L'arrêté préfectoral du 3 mai 2007 a déclaré d'utilité publique le projet concerné. La section routière actuelle présente des caractéristiques géométriques inadaptées au trafic routier qu'elle supporte journalièrement. Les conditions de circulation sont difficiles du fait de l'interférence des divers trafics routiers en présence et constituent une source permanente d'insécurité et d'encombrement.

Les principaux objectifs visés par ce projet sont les suivants :

- Concevoir un dispositif routier qui s'intègre au schéma de voirie de l'agglomération de Lorient ;
- Aménager une infrastructure routière en tracé neuf spécifiquement destinée à écouler les trafics liés à la vie économique de l'agglomération de Lorient ;
- Affecter la route existante, déclassée, aux circulations d'intérêt local ;
- S'affranchir des servitudes aéronautiques de l'aéroport de Lorient - Lann-Bihoué ;
- Constituer un équipement structurant du développement spatial de l'agglomération de Lorient qui s'intègre dans le site au mieux des intérêts des populations riveraines et de leur environnement.

## 2- VOIE FERRÉE : DEUX PASSAGES À NIVEAUX EXISTENT SUR LA COMMUNE

Il n'existe pas de gare à Quéven liée à la ligne Savenay / Landerneau traversant la commune. Cette voie ferrée est située dans certaines parties de la commune au niveau du terrain naturel. Cela explique l'existence de 2 passages à niveaux :

- l'un sur la RD 163 entre le centre-ville et le parc d'activités du Mourillon,
- l'autre sur une voie communale entre le centre-ville et le lieu-dit "Kerlaran".

A terme et suivant l'évolution des projets de la SNCF (celle-ci ne s'est pas prononcée pour l'instant malgré plusieurs demandes de la commune), ils pourraient être supprimés, obligeant d'ores et déjà la commune à envisager des solutions de remplacement pour assurer le maintien des franchissements de la voie ferrée existante.

Par ailleurs, deux antennes secondaires de voie ferrée existent :

- l'une partant de la gare de Gestel pour desservir Lann-Bihoué. Cette antenne est désaffectée aujourd'hui et la commune vient d'acquérir une partie de l'emprise pour la réserver aux déplacements doux (vélos-piétons),
- l'autre, raccordée à la ligne principale, aboutit dans le parc d'activités du Mourillon.

### 3- L'AÉROPORT

L'aérodrome de Lann-Bihoué qui marque fortement le paysage de la commune en occupant une superficie importante (360 ha du territoire communal) dispose d'une aérogare située sur la commune de Plœmeur.

Celle-ci est située à 5 minutes du centre de la commune de Quéven.

Un accès nord à la base aéronavale existe à partir de la RD 165, la RD 163 assurant la desserte de l'aérogare.

L'existence des 2 pistes d'envol génère des courbes de bruit entraînant des contraintes d'utilisation du sol (voir la carte du Plan d'Exposition au Bruit avec les 3 zones de bruit A, B et C).

### 4- LES BUS

Quatre lignes du réseau urbain desservent la commune :

- la ligne 50 : Cléguer (Kerganaouen) / gare d'échanges via Quéven,
- la ligne 51 : Guidel (Z.A. de Pen Mané) / Plœmeur (C.R.F. de Kerpape) via Gestel, Quéven, Lorient et Larmor-Plage,
- la ligne 52 : Quéven / Larmor-Plage via le centre de Lorient,
- la ligne 60 : Guidel-Plages / Plœmeur (Kerbernès) via le centre-ville de Guidel, Lann-Bihoué, le Mourillon, le centre de Lorient.

Ces lignes assurent les déplacements domicile-travail (base aéronavale de Lann-Bihoué, centre-ville, zone d'activités du Mourillon) et desservent les commerces, les écoles, les équipements de loisirs (golf de Quéven, équipements sportifs...) de la commune.

La réalisation d'un **transport collectif en site propre (T.C.S.P.)** appelé **Triskell** est en cours de réalisation actuellement. Ce projet qui s'articule autour d'une gare d'échanges située à Lorient (près de la gare SNCF) disposera de 3 branches :

- une vers Lanester via un pont urbain sur la rivière du Scorff, ouvert en septembre 2007 (première phase de réalisation),
- une autre vers les halles de Merville et le campus universitaire de Lorient (première phase de réalisation également),
- une troisième (deuxième phase de réalisation) est prévu entre la gare d'échanges et le centre-ville de Quéven. Elle devrait constituer un atout supplémentaire pour renforcer l'attractivité de la commune.



## 5- LES PIÉTONS ET LES CYCLISTES

Le développement de l'usage de modes de déplacements alternatifs, voulu par la commune, suppose de partager et de sécuriser l'espace de la rue. Circuler à pied ou à vélo ne doit pas présenter de danger.

Des mesures sont déjà engagées au niveau communal et vont se poursuivre :

- **Ralentir la circulation des voitures** : des travaux de restructuration importants sur la rue Villon, la rue de la Promenade et plus récemment sur la rue Jean Jaurès pour limiter la vitesse à 30 km/h ont été réalisés. Cette démarche va se poursuivre en y associant des travaux d'amélioration du traitement de l'espace public (action prévue dans le PADD).
- **Aménager le réseau cyclable** : des pistes cyclables existent actuellement (tronçon collège / commune de Gestel par la RD 163 et le tronçon récent réalisé entre la rue Jean Jaurès et la commune de Lorient en bordure de la RD 6).
- **Rendre la rue accessible à tous** : des aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite ont été réalisés avec par exemple des abaissements de trottoirs au niveau des passages piétons sur la rue Jean Jaurès.



*la rue François Villon  
un aménagement de zone 30 réussi*



*la rue de la Promenade après son réaménagement*

Pour les **vélos** et en dehors de la réalisation de bandes cyclables sur les chaussées nouvelles ou à restructurer, d'autres projets sont envisagés :

- Réservation d'un emplacement réservé pour une piste cyclable en bordure de la RD 765,
- Prise en compte du projet de "voie verte" du Département (liaison communes de Lorient / Pont-Scorff en passant par Quéven),
- Diffusion d'informations sur les itinéraires cyclables existants proposés par Lorient Agglomération et dont le schéma cyclable d'agglomération a été approuvé le 15 avril 2005 par le Conseil Communautaire,
- Poursuite de la piste cyclable en bordure de la RD 163 vers le centre-ville,
- Prise en compte des vélos dans le projet de voie nouvelle entre le Mourillon et Plœmeur (RD 163).

Par ailleurs, le règlement du PLU comporte une obligation pour réaliser dans les nouveaux immeubles, des locaux spécifiques pour le stationnement des vélos, la norme dépendant de la nature de l'opération de construction envisagée (pour les logements, 1 emplacement vélo par logement est demandé).

Pour les **piétons**, un réseau important de promenades existe dans les espaces naturels de la commune. Les principaux figurent sur le document graphique du PLU. Ils sont raccordés à des cheminements existants dans le tissu urbain.



*création d'une piste cyclable (RD 6)*

## **6- LE PDU : LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE L'AGGLOMÉRATION**

Le Plan de Déplacements Urbain de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient a été adopté par 18 communes, le **18 mai 2001**. Il a pour orientation majeure le rééquilibrage des déplacements urbains au profit des transports en commun, des vélos et de la marche à pied.

Dix thèmes reliés à des engagements pris par les signataires figurent dans le document à la page suivante.

La commune de Quéven considère que, d'ores et déjà, elle s'inscrit par ses réalisations (voies 30 à l'heure, pistes cyclables, partage de la rue, itinéraires piétons...) dans les politiques préconisées dans ce document.

# LES 10 THÈMES DU PDU DE LORIENT AGGLOMÉRATION

## 1 > UN URBANISME POUR CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS PROCHE DE L'HABITANT

- en renforçant et densifiant les centres des communes et des quartiers,
- en privilégiant le développement et le renouvellement urbain,
- en identifiant les secteurs à urbaniser en priorité,
- en accompagnant la densification de quartiers par la création de cheminements piétons,
- par la vérification de la prise en compte des dessertes et des liaisons pour les transports urbains, les déplacements vélos et piétons,
- en confortant la qualité des espaces publics.

## 2 > VALORISER, RENDRE CONFORTABLE ET SÉCURISER LA MARCHÉ À PIED

La marche à pied est en effet le premier moyen de déplacement, complémentaire de tous les autres ; elle constitue souvent le moment où l'habitant est le plus vulnérable. Tout un chacun, y compris les enfants, les personnes âgées ou handicapées, doit pouvoir se déplacer facilement dans sa rue, son quartier, sa ville.

## 3 > PROMOUVOIR LE VÉLO DANS LA VILLE, AMÉLIORER SA SÉCURITÉ

C'est en effet un moyen de déplacement rapide, non polluant, non bruyant, économique et peu consommateur d'espace. Il est particulièrement bien adapté pour les déplacements de proximité ; en complémentarité avec les autres modes doux (bus, marche...), il est seul capable d'offrir une véritable alternative à la voiture.

## 4 > PROMOUVOIR LES TRANSPORTS COLLECTIFS URBAINS

Les transports collectifs jouent déjà un grand rôle dans le fonctionnement de notre agglomération. Beaucoup a été fait, mais

beaucoup doit être encore fait si l'on veut atteindre les objectifs de la loi sur l'air. Le réseau de transports urbains doit être l'élément structurant du "système transport", capable d'offrir une véritable alternative à la voiture.

## 5 > FAVORISER L'INTERMODALITÉ DES TRANSPORTS COLLECTIFS

Les compétences définies par la loi et la géographie font qu'il y a superposition de responsabilités en matière de transports collectifs sur un même territoire : la Communauté gère les transports urbains internes au PTU (Plan de Transports Urbains), le Conseil Général du Morbihan les transports interurbains, la Région le réseau ferroviaire régional et la SNCF le réseau national. Développer l'intermodalité, c'est développer la complémentarité de ces réseaux pour offrir un service qui soit plus que la simple juxtaposition des offres de chacun de ces réseaux.

## 6 > AMÉLIORER LES GRANDES VOIRIES DE L'AGGLOMÉRATION...

... en prenant en compte les orientations du PDU dans le cadre du DVA et du Schéma Directeur. Il s'agit :

- d'exiger pour les projets de grandes voiries une insertion dans le paysage et des protections phoniques,
- de demander une meilleure adaptabilité des voiries de liaison pour un usage réel à 90 km/h,
- de refuser une nouvelle capacité de la RN 165 au droit de l'échangeur de Kerdual, dans le cadre du DVA et du Schéma directeur

## 7 > PARTAGER LA RUE, AMÉLIORER SA SÉCURITÉ

Les déplacements de l'habitant commencent à la sortie de son logement ou de son habitation, et dès ce moment, il est en droit d'attendre confort, sécurité et cadre de vie agréable.

## 8 > MAÎTRISER LE STATIONNEMENT...

... en privilégiant dans le centre-ville et les secteurs commerciaux la qualité et la sécurité de l'espace en faveur des piétons, des vélos, des transports collectifs au détriment de la voiture et par la mise en œuvre des dispositifs physiques et réglementaires pour empêcher l'envahissement des trottoirs par les voitures.

La demande en stationnement est toujours plus importante et aucune agglomération n'a vraiment de solution dans la mesure où plus on offre de places de stationnement, plus on favorise la voiture... et plus il y aura de difficultés à l'avenir.

## 9 > PRENDRE EN COMPTE LE TRANSPORT DE MARCHANDISES...

... en simplifiant et en homogénéisant la réglementation à l'échelle de l'agglomération et en favorisant le maintien et le développement des embranchements ferrés et des plates-formes rail-route pour le transport du fret.

## 10 > LE SUIVI DU PDU 2000

Celui-ci est assuré par :

- > la création d'une agence de l'éco-mobilité (sept. 2001),
- > une évaluation annuelle de la mise en œuvre du PDU 2000 et de l'évolution de ses indicateurs,
- > la réalisation d'une enquête ménage en 2004 pour suivre l'évolution des déplacements.

## 7- LES DÉPLACEMENTS DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI

Sur la commune de Quéven (8 314 habitants), 3 226 habitants ont un emploi. Parmi eux, 752 personnes travaillent et résident à Quéven. Les modes de transport utilisés par ces actifs sont les suivants :

Lieu de résidence	Quéven			Lorient
Moyen de transport	nombre de déplacements	vers Quéven	vers Quéven en %	vers la même commune en %
pas de transport	134	125	17	9,7
marche à pied	129	99	13	13,1
deux roues	141	69	9	5,5
voiture particulière	2 544	407	54	59,7
transport en commun	109	7	1	4,8
plusieurs modes de transport	169	45	6	7,2
<b>TOTAL</b>	<b>3 226</b>	<b>752</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : extrait étude CTRL avec données INSEE 1999

Les déplacements au sein de la même commune se font en grande partie en **voiture particulière** (54%). Une proportion très faible des déplacements internes (1%) se fait en transport en commun contre 4,8% pour l'ensemble de l'agglomération. La nouvelle desserte effective depuis septembre 2007 devrait faire évoluer les chiffres sur ce moyen de déplacement.

Le tableau suivant présente les **déplacements des salariés** depuis leur domicile vers leur lieu de travail **par tranche d'âge** :

Lieu de résidence	Quéven			Lorient Agglomération
Tranche d'âge	nombre de déplacements	vers Quéven	vers Quéven en %	vers la même commune en %
15 à 19 ans	24	1	4	41
20 à 24 ans	125	24	19	37
25 à 29 ans	233	45	19	37
30 à 39 ans	923	210	23	37
40 à 49 ans	1 101	257	23	39
50 ans et +	820	215	26	44
<b>TOTAL</b>	<b>3 226</b>	<b>752</b>	<b>23</b>	<b>39</b>

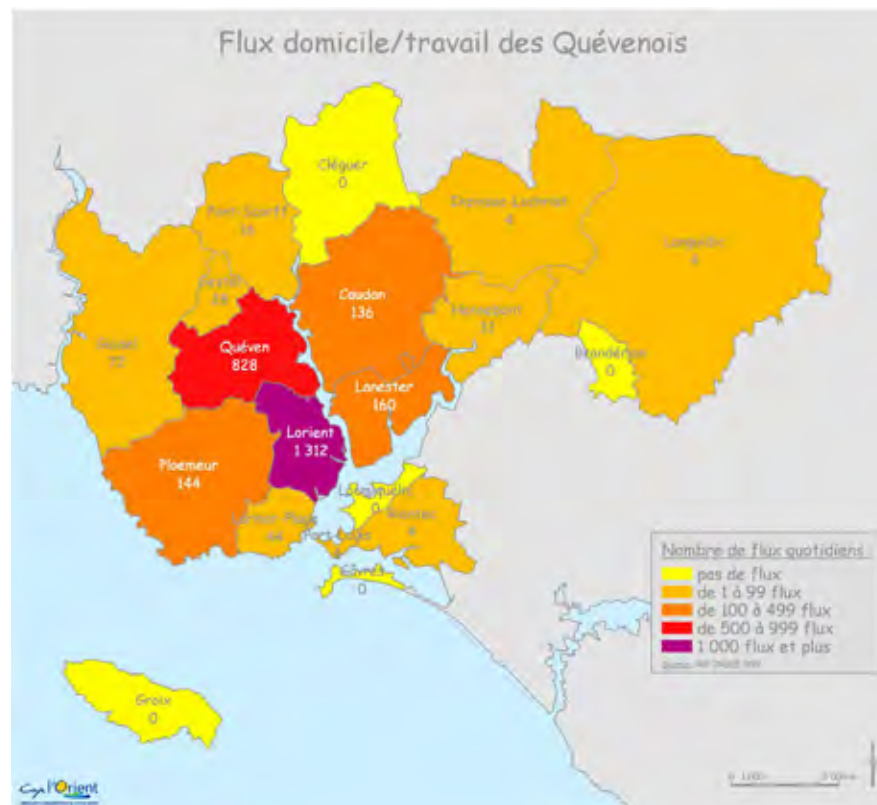
Source : extrait étude CTRL avec données INSEE 1999

On constate que les déplacements intra-communaux des Quévenois sont plus faibles que la moyenne avec 23% des résidents qui travaillent sur Quéven contre 39% des résidents d'une commune de l'agglomération qui travaillent sur leur commune de résidence.

Les Quévénois réalisent 3 226 déplacements dans le cadre de leur travail dont **86%** au sein de l'agglomération. **30%** de ces derniers sont internes à Quéven, ce qui situe la commune en dessous de la moyenne de l'agglomération (39%). Les déplacements des salariés domiciliés sur Quéven s'articulent comme suit sur l'agglomération :

Destination	Nb de flux	%
Brandérion	0	0
Caudan	136	5
Cléguer	0	0
Gâvres	0	0
Gestel	28	1
Grox	0	0
Guidel	72	3
Hennebont	32	1
Inzinzac-Lochrist	4	0
Lanester	160	6
Languidic	4	0
Larmor-Plage	44	2
Locmiquélic	0	0
Lorient	1 312	47
Plœmeur	144	5
Pont-Scorff	16	1
Port-Louis	4	0
Quéven	828	30
Riantec	4	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 788</b>	<b>100</b>

Source : extrait étude CTRL avec données INSEE 1999



On dénombre 2 destinations majeures:

- Lorient avec 1 312 salariés travaillant sur Lorient
- Quéven avec 828 salariés travaillant sur leur commune de résidence

La commune de Lorient reste la principale commune de destination des salariés résidant sur Quéven. Avec Quéven, elles concentrent plus de trois déplacements sur quatre. On peut également distinguer Caudan, Lanester et Plœmeur, dont les effectifs sont beaucoup plus faibles.



## E- EQUIPEMENTS ET SERVICES

Les habitants disposent des avantages de la campagne très présente à Quéven, de la proximité de la mer, d'un centre-ville bien structuré et de la proximité de Lorient, centre de l'agglomération.

Ils disposent aussi d'une variété, d'une qualité d'équipements en grand nombre sur la commune. Ceux-ci participent à son attractivité et représentent un réel atout vis-à-vis de nouveaux arrivants potentiels en recherche d'un cadre de vie agréable dans l'agglomération.

Les différents équipements ou services existants sont dans les domaines suivants :

### 1- VIE SOCIALE ET SANTÉ :

- Halte-garderie le Nid Douillet (association)
- A Petit Pas (association d'assistantes maternelles)
- Centre de loisirs communal (Cocci'Vac, Multi'Vac)
- Point accueil emploi (en mairie)
- Service mandataire d'aide à domicile et service d'aides ménagères
- Club du 3<sup>ème</sup> âge
- Ferme de Kerzec (pour les jeunes de la commune)
- Ferme Kerdelam (association de quartier)
- Par ailleurs, depuis 1998, une résidence pour personnes âgées de 26 logements fonctionne à Kerlaran (ouest du centre-ville)
- Un relai d'assistantes maternelles
- Le Baratin, cybercafé sans alcool pour les jeunes



*activités au Centre de Loisirs*



*activités à la résidence des personnes âgées de Kerlaran*

## 2- LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

### a) Maternelle et primaire

Un équipement scolaire diversifié assure une gamme complète d'enseignement. L'accueil des élèves de maternelle et primaire (état 2005-2006) se répartit comme suit :

Dans l'enseignement public, 618 élèves :

- 15 classes de primaire : 380 élèves
- 9 classes de maternelle : 238 élèves

Les établissements scolaires sont les suivants :

- Ecole Jean Jaurès (primaire)
- Ecole Joliot Curie (maternelle)
- Ecole Anatole France (primaire et maternelle)
- Ecole de Kerdual (primaire et maternelle)

Dans l'enseignement privé, 378 élèves :

- 4 classes de maternelle : 125 élèves
- 10 classes de primaire : 253 élèves

L'établissement scolaire est le suivant :

- Ecole Saint-Joseph (primaire et maternelle)



*jardinage à l'école Anatole France*

### b) Collège

Le collège Joseph Kerbellec au Ronquédo accueille, en 2005-2006, **810 élèves** répartis dans 33 classes dont 1 section SEGPA (Section Enseignement Général et Professionnel Adapté) avec 4 classes de 64 élèves et deux sections UPI (Unité Pédagogique d'Intégration) de 20 élèves.

La capacité totale du collège est de 900 places. Celui-ci accueille non seulement les adolescents de Quéven, mais aussi ceux des communes périphériques : Guidel, Gestel, Pont-Scorff...

**1 806** élèves sont scolarisés à Quéven en 2007-2008.

### 3- LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

Les jeunes de moins de 20 ans constituent 28,3% de la population communale (soit 2 362 personnes en 1999). Pour satisfaire le plus grand nombre, la commune a réalisé d'importants investissements notamment dans les structures sportives et de plein air.

Quéven compte en effet **3 023 licenciés** (+20% en 7 ans) répartis à travers une quarantaine d'associations.

Ces équipements communaux représentent environ **6 000 m<sup>2</sup> de surfaces couvertes** et **29 000 m<sup>2</sup> de surfaces extérieures**. Ils permettent la pratique de près de 35 disciplines sportives.

#### a) Les équipements sportifs :

##### Le complexe sportif de Kerlébert :

- 1 terrain stabilisé de football avec éclairage
- 1 piste d'athlétisme
- 2 sautoirs
- 1 terrain d'honneur de football
- 1 pas de tir à l'arc
- 1 boulodrome avec éclairage
- 1 plateau d'évolution avec éclairage (football, rugby, base-ball)
- 1 aire d'entraînement
- 4 vestiaires
- 1 salle de sports (basket-ball, hand-ball)

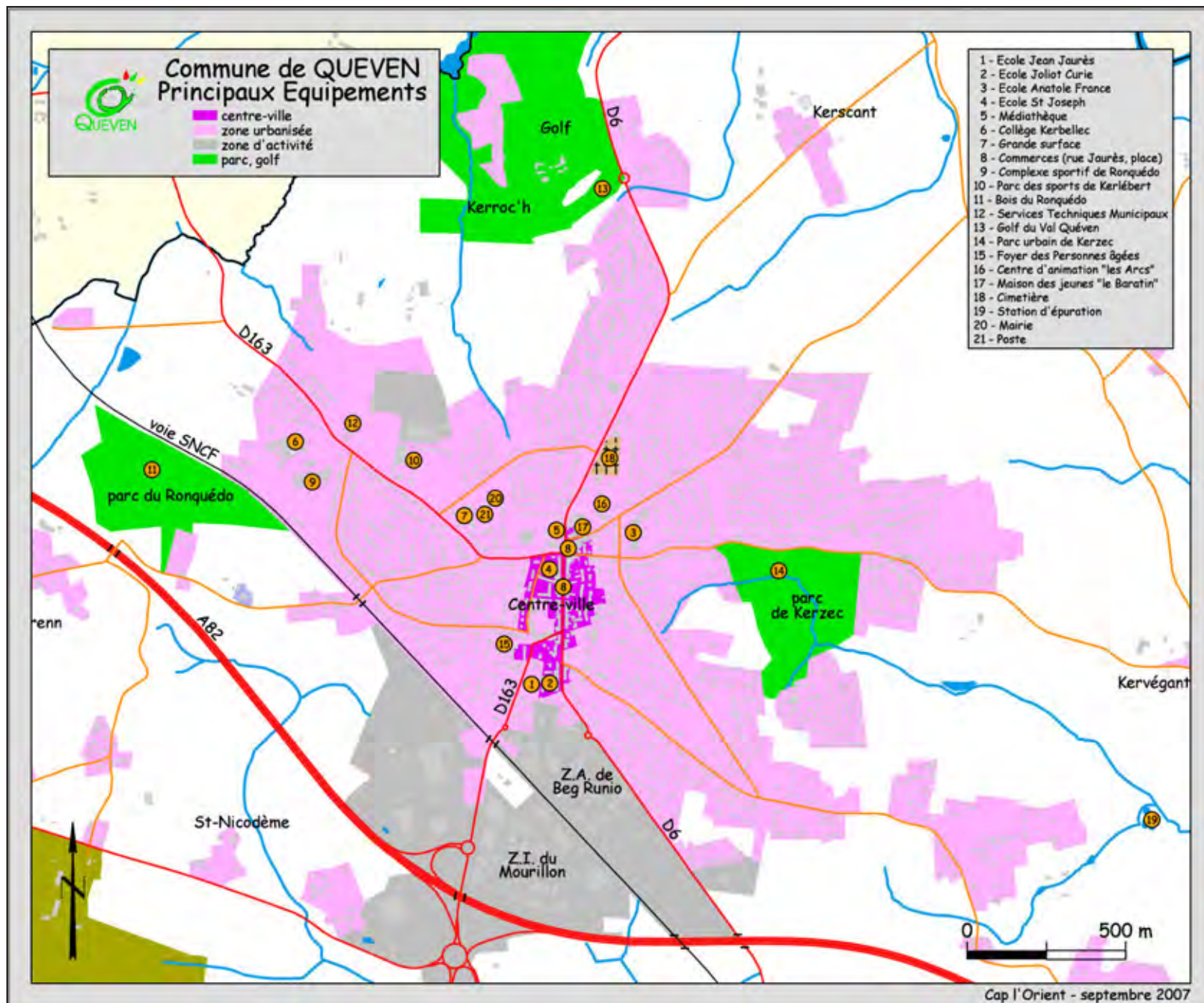
##### Le complexe sportif du Ronquédo :

- 1 salle omnisports
- 1 salle d'arts martiaux
- 1 salle de danse
- 1 salle de gymnastique
- 1 salle de tennis (2 courts)
- 1 terrain de tennis (2 courts)
- 1 terrain d'honneur de football avec tribune
- 1 terrain annexe de football
- 2 aires de lancer de poids et de disque



*des rameurs accostant à Bon Secours*





#### Le bois du Ronquédo :

- 1 parcours de santé (1,9 km)
- 1 pas de tir à l'arc (distance maximale : 70 m)

Par ailleurs, un **centre équestre** à Kerlébert, une **base** avancée à Bon Secours (rivière du Scorff) pour la pratique du **canoë-kayak** et de l'**aviron**, existent.

#### b) Les équipements culturels :

La culture à Quéven, c'est un esprit de découverte, une ouverture sur le monde qui explique des relations nouées avec l'Irlande, l'Allemagne et le Mali. Des équipements structurants de qualité existent :

- le **centre culturel "les Arcs"** depuis 1987 participe au dynamisme de la commune par la musique, la chanson et l'art vivant,
- la **médiathèque** (prêt de livres, de CD, de DVD, espaces d'actualité et de multimédia, cabine d'auto-formations) inaugurée en 2005, est située au cœur du centre-ville,
- le **"Baratin"** cybercafé sans alcool, est le lieu de rencontre privilégié des jeunes. Il dispose d'une scène accueillant des petites formations musicales.

### 4- EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

- Le **golf** de 18 trous de Val Quéven : s'étale sur 130 hectares de la commune.
- Le **parc** urbain de Kerzec : situé à l'est et en lisière du centre-ville, constitue avec ses 13 hectares, un poumon vert d'importance.
- Des **itinéraires** nombreux de randonnée pédestre, d'itinéraires pour les 2 roues existent dans la vaste partie naturelle de la commune.

### 5- AUTRES EQUIPEMENTS SIGNIFICATIFS

Le **cimetière** est situé à proximité de l'église et dans la partie nord du centre-ville.

Avant d'envisager la réalisation d'un second cimetière et compte tenu de l'augmentation des crémations, la commune pour l'instant prévoit d'exploiter les potentialités du site actuel.

## 6- NOUVEAUX PROJETS

Soucieuse de rester à l'écoute de la population, la commune accompagnera de nouvelles demandes d'équipements ou d'installations. De nouvelles réalisations s'opèreront dans la limite des possibilités financières que la commune s'est fixée.

## 7- LES DESSERTES ET ALIMENTATION DIVERSES DE LA COMMUNE (RÉSEAUX)

### a) L'adduction d'eau potable

La totalité du territoire communal bénéficie de l'adduction d'eau potable, la commune faisant partie du Syndicat d'adduction d'eau de Pont-Scorff. Le captage est effectué dans la rivière du Scorff en amont de la commune de Pont-Scorff, située au nord. Après traitement, l'eau est refoulée dans les réservoirs de Pont-Scorff et de Gestel, Quéven est ensuite alimentée par une conduite principale de 175 mm de diamètre. L'exploitation du réseau est assurée par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone.

### b) L'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)

Le **réseau d'assainissement** est de type séparatif. Il dessert actuellement le centre-ville ainsi que quelques villages dont Kerdual, Kerloes, Kergavalan, Saint-Nicodème.

Le **projet de zonage d'assainissement** : le dossier d'étude du zonage d'assainissement a été approuvé par le Conseil Municipal du 25 février 2000. Mis à l'enquête publique, celui-ci a été approuvé le 7 juillet 2000 avec l'approbation du POS précédent le présent PLU.

Le **réseau d'eaux usées** s'articule autour de deux collecteurs principaux qui, par le biais de 18 postes de relevage, arrivent à la station d'épuration. Celle-ci, située dans le secteur du Radéneq et mise en service en janvier 1991 a une capacité de traitement légèrement supérieure à 14 000 équivalents habitants. La restructuration de la station est en cours et la capacité de traitement sera portée à 25 000 équivalents habitants. Les eaux usées de la commune voisine de Gestel doivent y transiter à partir de septembre 2007.

Le **réseau d'eaux pluviales** est constitué de ramifications de plusieurs collecteurs desservant les bassins versants et dirigés vers le Scave (au nord), le Scorff (à l'est) et la vallée du Ter (au sud).

Le règlement du PLU impose pour les nouveaux projets de construction, la rétention des eaux pluviales sur chaque propriété avec un débit de fuite limité avant rejet dans le collecteur public.

Le **schéma directeur des eaux pluviales** a été réalisé en 2002. L'étude précise notamment les périmètres des bassins versants de la commune (voir plan 9 dans les annexes graphiques du dossier du PLU).

### c) La collecte et le traitement des déchets

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont une compétence de Lorient Agglomération.

Le tri sélectif est instauré sur la commune avec 3 bacs roulants. Une fois par semaine ces bacs sont collectés (collecte individuelle par foyer ou collecte par point de regroupement).

Le tri retenu s'effectue comme suit :

- couvercle **vert** : les biodéchets et déchets biodégradables (épluchures, fleurs fanées, restes de pain...)
- couvercle **jaune** : les emballages (flacons plastiques, briques alimentaires, cartonnettes, boîtes de conserve...)
- couvercle **gris** : déchets résiduels (déchets ménagers ne pouvant être triés)

Les ordures ménagères sont dirigées vers l'usine de broyage de Lann Sévelin située sur la commune de Caudan et récemment mise en service par Lorient Agglomération. Les déchets résiduels sont ensuite stabilisés puis enfouis en centre de déchets ultimes stabilisés à Kermat sur la commune d'Inzinzac-Lochrist.

Des collectes spécifiques avec apport volontaire existent (journaux et verre) par l'intermédiaire de conteneurs adaptés installés sur des portions d'espaces publics.

Par ailleurs, une déchetterie est située dans l'enceinte des locaux des services techniques municipaux (voir le n° 12 sur la carte des équipements p.56) et permet une collecte sélective d'autres déchets (branchages, pièces métalliques, tout venant...) en vu d'un recyclage.

### d) Le gaz

La commune est desservie par le gaz. Une canalisation de transport de gaz haute pression "Arzano-Quéven" de diamètre 150 mm traverse la commune. Elle entraîne une servitude autour de son tracé.

### e) L'électricité

La ligne de transport 63 Kv "Kérolay-Le Poteau Rouge" établie des couloirs de passage limitant notamment les périmètres d'espaces boisés classés situés aux abords.

### f) Le haut débit et le réseau câblé

La commune est traversée par le câble à fibres optiques F 2023 du réseau.





**LES BESOINS DE LA COMMUNE**  
**LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT**

L'analyse de la commune sous ses différents aspects a permis d'en avoir une connaissance précise.

Elle a fait ressortir les différents atouts de la commune, ses richesses mais aussi de nouveaux besoins que l'équipe municipale en lien avec les habitants, doit prendre en compte afin d'apporter des réponses appropriées dans le cadre de son nouveau plan d'urbanisme.

La poursuite d'un développement harmonieux et durable de la commune est un objectif à part entière de l'équipe municipale.

Quelles nouvelles orientations pour quels nouveaux besoins communaux et dans quels domaines ?

Sont successivement évoqués les thèmes suivants :

- A- LE LOGEMENT
- B- L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
- C- LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES
- D- LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS
- E- L'ENVIRONNEMENT ET SA PROTECTION



*habitat et industrie*

# A- LE LOGEMENT - PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Dans ce domaine, les actions suivantes vont être privilégiées :

**TAILLE DES LOGEMENTS** (en 2005 : 3 363 logements dont 3 254 résidences principales pour 8 753 habitants).

L'évolution du nombre de petits ménages, qui a augmenté de 50 % entre 1990 et 1999, indique un besoin spécifique de petits logements. Par ailleurs, il est à noter que 65% des logements actuels sont de grande taille (5 pièces et +) et que 4% seulement sont des petits logements (1 à 2 pièces).

La commune va s'attacher, à travers les nouveaux programmes de logements, à effectuer un rééquilibrage.

## DIVERSITÉ, DENSITÉ ET MIXITÉ

Plus de diversité dans les programmes d'habitat doit être aussi envisagée, dans la mesure où 91% du parc des résidences principales de la commune sont constitués de maisons individuelles.

Le souci d'apporter un peu plus de densité sur certains terrains, notamment dans le tissu urbain, devrait favoriser la construction de bâtiments collectifs. Cela répond à une partie des exigences du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui est de densifier les terrains de manière à limiter l'étalement urbain.

Le parc de logements actuel de Quéven se situe autour de 11% du nombre global de résidences principales. La commune se doit donc de participer à l'effort de répartition exigé dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui est de 20% de logements aidés.

## QUANTITÉ

Pour maintenir sa population et pour faire face au phénomène de décohabitation, environ 45 logements neufs par an doivent être réalisés.

Les statistiques de ces dernières années confirment l'atteinte voire le dépassement de cet objectif :

2001 : 35 logements autorisés

2002 : 69 logements autorisés

2003 : 37 logements autorisés

2004 : 119 logements autorisés

2005 : 72 logements autorisés

2006 : 104 logements autorisés

Au total, 436 dont la majorité a été réalisée, soit une moyenne de 72 logements par an.

Dans le PLU, 4 secteurs 1AU sont prévus pour la construction de nouveaux logements (voir tableau ci-après ainsi que les opérations 1 à 3 et 8 du document « Orientations d'aménagement »). Il s'agit de Croizamus, de Kerlébert, de Kerlédanet et de Kerlaran où 335 logements minimum peuvent être envisagés sur les terrains concernés.

A ce chiffre, il convient de considérer que, dans le tissu urbain, des opportunités peuvent être prises pour valoriser des terrains nus ou reconstruire sur certaines friches (exemple du terrain communal de l'ex-enseigne commerciale UNICO situé en bordure de la route de Pont-Scorff). Une estimation conduit à envisager plus de 180 logements supplémentaires sur l'ensemble du tissu urbain actuel.

En matière de création de logements, des potentialités raisonnables existent donc pour les 10 ans à venir.

Secteur	N°	Lieu	Superficie en ha	Nb de logements envisageables
1AUz	1	Croizamus	17,86	300
1AUa	2	Kerlébert	2,61	20
1AUa	3	Kerlédanet	3,18	20
tissu urbain				180
1AUa	8	Kerlaran	1,07	29
<b>TOTAL</b>			<b>24,72</b>	<b>549</b>



*lotissement en construction*

En temps utile et suivant les opportunités, des terrains situés en 2AUa (20 hectares) pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification du PLU, permettant ainsi la réalisation de nouveaux programmes de logements. Les secteurs concernés sont le Golf, Minerve, Kermainguy, Kergavalan et Kerlaran, opérations 8 à 12 sur la carte p. 136).

### **JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR DE KERLARAN**

La Commune a fait l'acquisition d'une partie de ce secteur et souhaite l'ouvrir à l'urbanisation, en procédant à l'équipement de la zone. Ce futur secteur serait divisé en deux parties : la partie nord sera réservée à de l'équipement sportif et de loisirs (1 AUlo) et une partie sud réservée à de l'habitat.

## CRÉATION DE LA ZONE 1AUa

### Réduction du périmètre dû aux restrictions réglementaire de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme

Lors de l'élaboration du PLU de 2007, l'ensemble du secteur de Kerlaran a été identifié à vocation d'habitat à long terme. Cependant, en étudiant les diverses possibilités qu'offrait la zone, il s'est avéré que plus des deux tiers de ce secteur se trouve classé en zone de bruit C au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lann-Bihoué. Or, au titre de l'article L147-5 du code de l'urbanisme, la zone C du plan d'exposition au bruit interdit toutes les constructions nouvelles à « l'exception des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ».

De ce fait, aucun lotissement, permis groupé ou zone d'aménagement concerté, ne peuvent être réalisés sur l'ensemble de la zone 2AUa prévue au PLU. Par conséquent, il a été décidé de ramener le périmètre opérationnel pour la production de logements dans la partie située en quasi totalité en dehors de la zone de bruit et de dédier cet espace à des activités sportives et de loisirs qui ne seront pas gênées par le bruit. Le petit espace restant dans la courbe de bruit C est indiquée inconstructible sur le schéma d'organisation du secteur et sera dédié à la réalisation des espaces verts communs obligatoires et au stationnement visiteur.

### Description du projet d'habitat

Cette partie réservée au logement est destinée à recevoir un minimum de 15 logements sous forme de maisons individuelles et d'habitat intermédiaire. En effet, le quartier actuel de Kerlaran possède une densité d'environ 8 logements à l'hectare. En imposant une production minimale de 29 logements, la densité sera portée à 35 logements à l'hectare, conformément aux obligations du PLH. Le nombre de logements minimum à produire a été calculé à partir de la densité nette, c'est-à-dire avec la superficie réellement aménageable : la partie inconstructible située dans la courbe C et la marge de recul pour isolation phonique inconstructible. Ainsi, il reste un périmètre aménageable de 8 500 m<sup>2</sup>, soit avec une densité de 35 logements à l'hectare, une production obligatoire de 29 logements.

Enfin, pour permettre l'obtention d'un périmètre opérationnel cohérent, une partie de la parcelle CD 20 (située au sud du secteur et en limite avec la voie communale) est exclue du périmètre 1AUa et classée en zone Ubb (d'environ 900 m<sup>2</sup>). Malgré son classement antérieur en 2AUa, la parcelle est aujourd'hui desservie en réseaux et a un accès direct à la voie communale n°7, qui permet donc son classement en zone Ubb (classement identique à l'ensemble des parcelles situées sur le même linéaire).

## Evaluation de la production de logements des 4 dernières années (article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Programme Local de l'Habitat (2004-2010) a fixé comme objectif pour la commune de Quéven, une production de logements neuf d'environ 35 à 40 logements par an, avec la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux, soit 8 à 10 logements par an.

Sur la période 2008-2011, une évaluation du nombre de logements accordés et des chantiers déposés et achevés, a été réalisée, à partir des données statistiques des permis de construire.

Permis de construire	Type	2011	2010	2009	2008
Accordés	Collectifs	49	0	4	0
	Individuels	32	22	26	14
	<b>Total logements</b>	<b>81</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>14</b>
Commencés	Collectifs	0	4	0	0
	Individuels	15	24	21	13
	<b>Total logements</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>13</b>
Achevés	Collectifs	0	0	0	58
	Individuels	14	15	14	14
	<b>Total logements</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>72</b>

Ainsi, on peut constater que le nombre de logements autorisés sur les années 2008, 2009 et 2010 est en dessous de l'objectif du PLH. Par ailleurs, sur ces 3 années également, quasiment aucun logement collectif n'a été autorisé, ni aucun logements locatifs sociaux. Seule l'année 2011, a été productive en terme de logements collectifs. Concernant la production de logements locatifs sociaux, 34 logements en locatif social, sous la forme d'habitat collectif et individuel, ont été accordés en 2011.

En fait, seule l'année 2011, dépasse les objectifs de l'ancien PLH, ce qui permet de compenser une production plus basse de logements ainsi que l'absence de production de logements sociaux sur les 3 années précédentes. Ainsi, sur une période de 4 ans, une moyenne de 8,5 logements sociaux par an ont été accordés sur la commune.

Cependant, le nouveau PLH (période 2012-2017) fixe pour la commune un objectif de production de 50 logements par an, dont 30 % de logements locatifs sociaux (soit 19 par an). Cette production nouvelle doit s'intégrer dans les secteurs d'habitat définis au PLU de 2007. Il est donc nécessaire de faire le bilan des espaces prévus pour de l'habitat futur au PLU et déjà consommés.

## Urbanisation des secteurs 1AUa existants au PLU de 2007

Lors de l'élaboration du PLU en 2007, 3 secteurs 1AUa ont été définis afin de permettre la production d'un nombre de logements raisonnables et cohérents avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune sur les 10 ans à venir. Le tableau ci-dessous reprend ces objectifs :

Secteur/lieu	Superficie en hectares	Nb de logements envisageables
1AUa de Croixamus	17,80	300
1AUa de Kerlébert	2,61	20
1AUa de Kerlédanet	3,18	20
dans tissu urbain		180
<b>TOTAL</b>	<b>23,59</b>	<b>520</b>

En 2012, soit cinq ans après, le bilan sur ces zones est le suivant :

- Kerlédanet : l'ensemble du secteur a été aménagé (production de 25 lots à construire, aujourd'hui seul un lot n'est pas construit).
- Kerlébert : la zone 1AUa a été définie sur plusieurs propriétés foncières. Pour le moment, aucune opération d'aménagement n'est possible, faute d'entente entre les propriétaires. Ainsi, ce secteur va demander un temps plus long que prévu pour permettre son aménagement (plutôt 10 à 15 ans).
- Croixamus : la ZAC étant approuvée, les travaux de viabilisation sont en cours et le premier îlot a fait l'objet de permis de construire (56 logements accordés en 2011). Cependant, le rythme de production de la ZAC est étalé sur une vingtaine d'années et il n'est pas prévu qu'il y ait de manière systématique un îlot d'urbanisé par an (les îlots ayant été dimensionnés pour sortir une cinquantaine de logements environ).
- Dans le tissu urbain : sur ces cinq dernières années, plusieurs petits programmes de logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation (terrain ex-unico, lotissement Ty Planche, Le Domaine de Kéroulan, etc ...), permettant la réalisation d'un peu plus de la moitié des objectifs de production en logements.

Au vu de la demande de logements sur la commune et des objectifs fixés par le PLH (50 logements par an minimum sur 6 ans), il apparaît nécessaire d'ouvrir un petit secteur à l'urbanisation, qui permettra la production d'un minimum de logements, entre les programmations faites sur Croixamus (dont le rythme de production ne sera pas régulier, voir même quasi inexistant certaines années). L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau secteur devrait permettre d'obtenir une moyenne de production de 50 logements par an et de respecter les objectifs du PLH.



## LE PROJET DE PÔLE INTERGÉNÉRATIONNEL

Le 12 décembre 2013, le conseil municipal a autorisé la vente d'une partie de la parcelle communale BC 108, rue de Kerlébert (située derrière l'usine Minerve), pour une superficie de 17 000 m<sup>2</sup>. Ce terrain permettra à la société Kerdonis de transférer ses activités gestelloises à Quéven puisque le site où elle est actuellement installée ne permet pas de faire évoluer la structure.

Le projet prévoit la création d'un pôle intergénérationnel intégrant un établissement d'hébergement pour personnes âgées de 62 à 90 lits avec deux unités Alzheimer de 14 lits, un PASA (pôle d'activité de soins adaptés) de 14 lits et une résidence seniors. Actuellement, le projet se concentre sur l'EHPAD. La partie ouest reste une propriété communale et sera être aménagée ultérieurement.

Le projet d'EHPAD sera implanté sur la partie est de la parcelle, du côté de la rue de Kerlébert. En complément, une emprise d'une largeur minimum de 12 mètres au sud de la parcelle BC 108 sera dédiée à la réalisation d'une voie de liaison entre la rue de Kerlébert et la rue Jean-Marie Raoul. Cette voie permettra de desservir l'ensemble du projet de pôle intergénérationnel ainsi que la partie restante de la parcelle, aménagée ultérieurement. L'aménagement de cette voie comportera également un cheminement doux et un traitement paysager.

La parcelle concernée est classée en zonage Uia (PLU de 2007) pour permettre l'extension de l'entreprise Minerve. Or, depuis l'établissement de ce zonage, les orientations de l'entreprise ont changé. Cette dernière projette un déménagement à court ou moyen terme.

Le zonage Uia est destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont interdites, mais pas les équipements d'intérêt collectif. Bien que le projet d'EHPAD soit considéré comme un équipement d'intérêt collectif, la résidence seniors elle est considérée comme de l'habitation.

Par conséquent, une modification du PLU s'avère nécessaire pour permettre la réalisation de l'ensemble du projet de pôle intergénérationnel. Il a donc été choisi de créer un zonage Ubc, sur cette parcelle, destiné à la création du pôle intergénérationnel et à l'habitat. L'entreprise Minerve conservant pour le moment le site qu'elle occupe actuellement, le zonage Uia, correspondant aux limites parcellaires de l'entreprise, sera maintenu sur le règlement graphique du PLU.

Cette modification permet à la commune de poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain, objectif de son PADD. Cette opération de renouvellement urbain sur des terrains situés au centre-ville permet de renforcer son attractivité et de rechercher un équilibre entre les commerces de proximité, les logements, les équipements et les services.

## B- ECONOMIE - PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

De part la présence de l'A 82 (liaison Quimper/Rennes et Nantes) sur son territoire et de l'existence de l'échangeur du Mourillon, la commune dispose actuellement d'un réel potentiel de développement économique : la zone d'activité artisanale et industrielle existante en bordure de cet axe majeur, comprend à elle seule la moitié des 1700 emplois comptabilisés sur la commune.

Pour sa part, la commune commercialise actuellement sa propre zone artisanale. Située à l'entrée sud de la commune, en bordure de la RD 6, le nouveau **secteur d'activités de Bienvenue** comporte 6 lots répartis sur 6 hectares de terrain. Celle-ci vient compléter une zone existante, celle de **Beg Runio** où 300 emplois existent.

### 1- LES SECTEURS 1AUi de développement économique prévus au PLU :

Lieu	N°	Superficie en ha
Mourillon centre	4	1,38
Mourillon ouest	5	5,46
Mourillon sud	6	4,04
Mourillon hameau	7	5,71
TOTAL		16,83

L'ensemble de ces secteurs représente près de 17 hectares.

Les modalités d'aménagement de chaque secteur figurent dans le document spécifique appelé "Orientations d'aménagement des secteurs 1AUa et 1AUi" (opérations 4, 5, 6 et 7 pour les secteurs 1AUi) et figurant au dossier du PLU.

Les superficies concernées permettent d'envisager, pour la commune, de nouvelles possibilités de création d'activités économiques.

### 2- LE SECTEUR 2AUi DU MOURILLON (23 hectares) :

Au sud-est de l'échangeur du Mourillon et compte-tenu de sa situation privilégiée (entrée ouest de Lorient, liaison directe avec l'A 82 et avec Plœmeur par la RD 163, proximité avec l'aéroport de Lann-Bihoué), un secteur 2AUi de plus de 23 hectares est destiné à s'ouvrir à l'urbanisation (opération 13 p.136).

Cette urbanisation se fera dans le respect des orientations du SCOT qui indiquent que "le site structurant du Mourillon, porte d'entrée ouest de l'agglomération, devra faire l'objet d'un schéma d'orientations spatiales et thématiques partagé avec l'E.P.C.I. concerné".

Il est à rappeler que la zone du Mourillon existe depuis plus de 25 ans. Elle est la première zone d'activités intercommunale du Pays de Lorient et comporte des activités économiques de toute nature (industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires).

Le schéma d'orientations concernant la vocation future de la nouvelle zone devra donc veiller à conforter celles existantes et à accueillir de nouvelles activités innovantes et performantes dans le secteur de l'entrée ouest de l'agglomération.

Un soin particulier devra par ailleurs été apporté à la qualité environnementale des aménagements et des opérations (H.Q.E.).

## La densification des zones d'activités de la commune

- La ZAC du Mourillon

Dans une optique de préservation des espaces naturels et agricoles, en cohérence avec le contexte législatif, une étude a été menée sur la ZAC du Mourillon (partie est : zone d'activité ; partie ouest : zone industrielle) concernant son taux d'occupation et son potentiel de densification.

La carte ci-contre montre l'occupation de la **zone d'activité** du Mourillon (partie est). Nous pouvons constater qu'il ne reste que peu de parcelles libres de constructions. Ces parcelles ont déjà été commercialisées et sont exploitées par les entreprises de la zone (stationnement, stockage, potentiel de développement...). Il apparaît que la zone d'activité du Mourillon est fortement occupée et ne dispose que de peu d'espaces pour accueillir de nouvelles entreprises.

Pour la **zone industrielle**, partie ouest de la ZAC du Mourillon, elle est également fortement occupée.

La carte p. suivante permet également de constater qu'il ne reste plus de lot à acquérir. Les espaces libres sont essentiellement affectés à des zones de manœuvre et de stationnement. Toutefois, il reste encore quelques espaces d'extension pour les entreprises.

Au vu de ce constat, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone Uib afin de permettre la densification de la zone.

Actuellement, le règlement de la zone Uib du PLU impose une hauteur maximale de 9 mètres au sommet (article Ui 10) pour toute construction. Cette hauteur maximale limite les possibilités de densité de la ZAC du Mourillon alors que cette dernière est au sud des secteurs d'habitations et séparée par la voie ferrée.

Par ailleurs, il faut rappeler que, lors de la création de la ZAC en 1986, aucune hauteur maximale n'était imposée, ce qui explique que certains bâtiments existants atteignent près de 15 mètres. Ainsi, il a été choisi de supprimer la hauteur maximale en zone Uib pour permettre la densification de la zone.



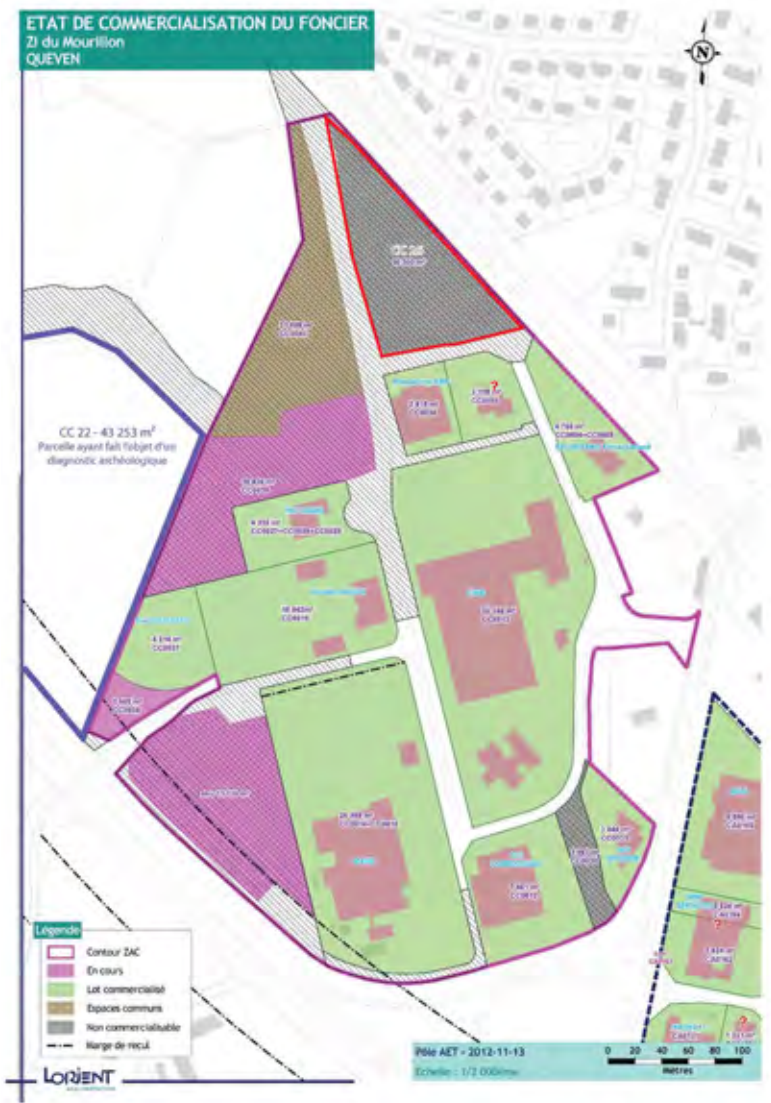
- Les autres zones d'activités

Cependant, dans les zones Uia (concerne les parcs d'activités communaux, le secteur de Minerve et l'AFPA), les besoins de densification sont moindres car l'espace disponible est plus important. Par ailleurs, ces zones sont proches des habitations car elles sont intégrées dans le tissu urbain de la commune, composé essentiellement de maisons individuelles. La hauteur maximale des constructions est donc maintenue.

Toutefois, afin de s'adapter aux diverses entreprises pouvant s'installer sur ces secteurs, il est prévu de permettre le dépassement ponctuel des 9 mètres maximum autorisés pour les activités comportant des impératifs techniques particuliers justifiés.



*une nouvelle zone d'activités sera créée à proximité de l'échangeur*



## C- EQUIPEMENTS ET SERVICES - PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

La commune de Quéven dispose d'une qualité et d'une variété d'équipements publics qui la place dans la catégorie des communes bien équipées (voir chapitre précédent sur les équipements communaux).

En dehors de nouveaux équipements structurants que la commune va réaliser (**nouvelle station d'épuration** notamment), le renforcement et le développement des équipements existants peuvent s'avérer nécessaires de part les demandes spécifiques de la population.

Un développement des **services à la personne** semble devoir faire l'objet d'un renforcement, les chiffres de la population au recensement de 1999 indiquant une augmentation sensible des plus de 60 ans par rapport à 1990 :

- 60 - 74 ans : +74% entre les deux recensements
- + de 75 ans : +64% durant la même période

Une **aire d'accueil pour les gens du voyage** (Nv sur le plan de zonage) est par ailleurs envisagée : sa localisation est prévue dans le secteur de Kergalan-Bihan en bordure sud de l'A 82 près de l'Association de Formation Professionnelle des Adultes (A.F.P.A.), la desserte du terrain étant envisagée par la RD 6.



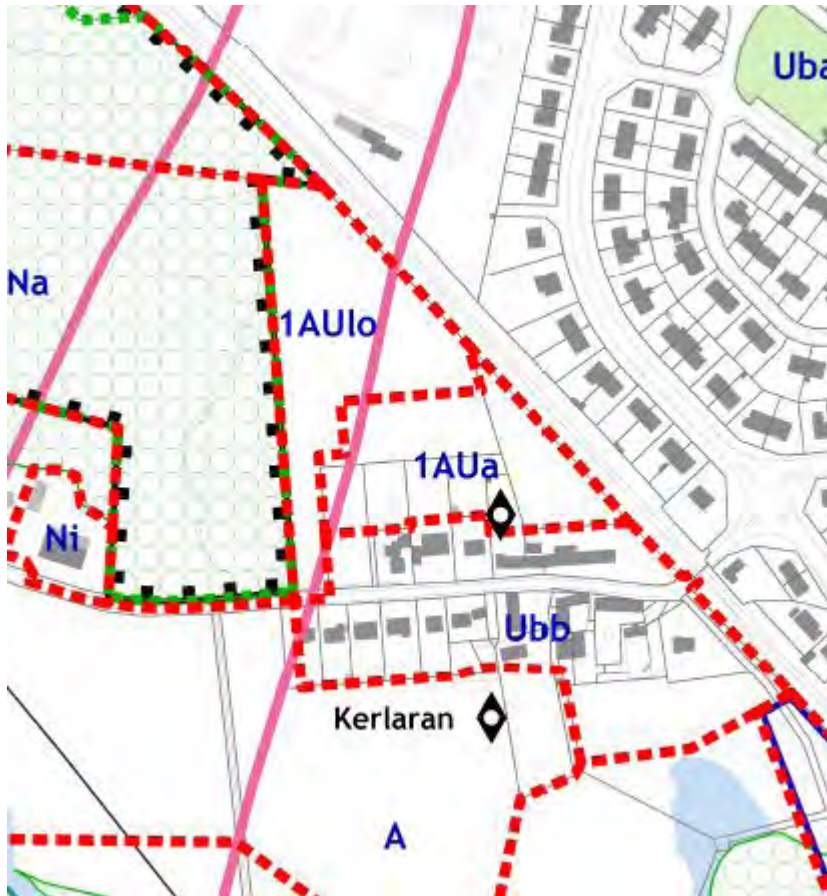
*station d'épuration existante*

### CRÉATION DE LA ZONE 1AUlo À KERLARAN

La Commune a fait l'acquisition d'une partie de ce secteur et souhaite l'ouvrir à l'urbanisation, en procédant à l'équipement de la zone. Ce futur secteur serait divisé en deux parties : la partie nord sera réservée à de l'équipement sportif et de loisirs (1AUlo) et une partie sud réservée à de l'habitat.

Suite à une évolution récente des pratiques sportives et à la réorganisation sur la commune des équipements sportifs et de loisirs (déplacement des terrains de football, rénovation de la piste d'athlétisme,...), certains équipements (tel que la pétanque et le tir à l'arc) doivent retrouver un nouvel espace. Ainsi, une partie du secteur de Kerlaran (la zone 1AUlo) sera principalement dédiée à la pratique de la pétanque, qui ne possède plus aujourd'hui d'espaces suffisants pour organiser les différents tournois de cette discipline.





extrait du règlement graphique

Dans la zone 1AUlo sera réalisée la construction d'environ une trentaine de terrains de pétanque (de 3 mètres x 12 mètres), regroupés sur deux plates formes, ainsi que la réalisation de places de stationnement à l'entrée, permettant d'accueillir l'ensemble des participants au tournoi.

Les espaces restants de la zone pourront permettre l'accueil d'autres activités de plein air (tel que le tir à l'arc), qui n'ont pas forcément d'espace dédié aujourd'hui sur la commune.

Par ailleurs, l'aménagement de ces terrains par la commune permet l'équipement de l'ensemble de la zone, que ce soit en matière de desserte par l'aménagement d'un accès unique, ou que ce soit en matière de réseaux par la réalisation du raccordement de la zone.

C'est donc par la création de cet équipement d'intérêt général que peut être desservie la future zone d'habitation.

### Le Projet de création d'un nouveau cimetière

La commune de Quéven prévoit de réaliser un nouveau cimetière vers le nord-ouest de l'agglomération, en bordure de la Route Départementale n°163 (Quéven-Gestel) sur le site de « Kerlébert », à l'horizon 2017.

Le cimetière actuel, créé dans les années d'après-guerre, est situé rue Jean Jaurès, en centre-ville et dispose d'une superficie de 7 984 m<sup>2</sup>. Plusieurs types de sépultures sont proposés : caveaux traditionnels, columbariums, caves-urnes et, depuis 2013, un jardin du souvenir pour la dispersion des cendres.

Le cimetière existant arrive aujourd'hui à saturation. En effet, il possède une capacité de :

- 950 concessions en caveaux traditionnels, dont 930 sont actuellement occupés (taux d'occupation de 98%),
- 146 columbariums, dont 138 emplacements sont occupés (taux d'occupation de 94 %),
- 31 caves-urnes, dont 17 sont occupés (taux d'occupation de 42 %).

Dans le cimetière actuel, il est encore possible d'ajouter 46 emplacements pour les columbariums et 28 emplacements pour les caves-urnes. Cependant, il n'est plus possible d'ajouter d'emplacement en caveaux traditionnels. Ainsi, avec les capacités restantes et le renouvellement des concessions, le cimetière existant devrait arriver à saturation totale d'ici 5 ans (2,5 ans pour les caveaux traditionnels).

Ainsi, entre l'évolution démographique et des pratiques funéraires, la saturation du cimetière existant, il devient nécessaire pour la commune de trouver de nouvelles surfaces afin de répondre aux futurs besoins d'inhumation pour les années à venir. En attendant, une procédure d'abandon de concessions va être mise en place.



*situation des cimetières actuel et futur*

Les contraintes techniques et réglementaires liées à la création de cimetière ont limité les sites potentiels pour accueillir ce type d'équipement sur la commune. Ainsi, le site de « Kerlébert » a été retenu car il répond aux critères suivants :

- présenter une emprise mobilisable suffisante pour les 30 prochaines années
- rester proche du centre-ville (notamment de l'église et du cimetière actuel) et offrir une bonne accessibilité à partir du réseau existant des liaisons douces et viaries
- offrir, pour une partie du site, des sous-sols aptes à recevoir des sépultures traditionnelles
- respecter la continuité d'urbanisation imposée par la Loi Littoral

La parcelle concernée (ZT 1) est située sur la route de Gestel (RD 163), juste à la sortie de l'agglomération. La commune souhaite acquérir une partie de cette parcelle d'environ 17 400 m<sup>2</sup>, (dont 11 000 m<sup>2</sup> situés en zone A et 6 400 m<sup>2</sup> en zone Na).

Actuellement, cette parcelle est cultivée sur l'ensemble de sa partie ouest (terre de qualité agronomique moyenne - étude Audélor) et sa partie nord-ouest est occupée par un bois et par une zone humide associée au ruisseau qui la traverse. Des négociations foncières sont actuellement en cours avec le propriétaire.

La superficie dégagée a été calculée afin de pouvoir accueillir des sépultures sur une durée de 30 ans et en se référant à la capacité d'accueil actuelle. Il faut rappeler que l'actuel cimetière compte une surface de 8 000 m<sup>2</sup> aménagés pour une capacité totale de 1 200 places environ, tous types de sépultures confondus. Ainsi, il a été pris en compte un ratio de 10 m<sup>2</sup> pour les tombes traditionnelles, de 3 m<sup>2</sup> pour les caves-urnes et de 1 m<sup>2</sup> pour trois columbariums. Ces ratios permettent de définir une superficie d'environ 11 000 m<sup>2</sup> pour aménager un cimetière (hors espaces de stationnement).



Le projet se développera uniquement sur la zone A du PLU.

Une zone tampon d'environ 15 à 20 mètres sera laissée entre la zone humide et les derniers aménagements du cimetière (correspondant à la zone Na) afin de préserver cette dernière.

L'intégration de la zone humide dans le périmètre d'acquisition du projet permettra à la commune d'assurer son entretien et sa valorisation (conformément à son Agenda 21).

Dans la phase opérationnelle, une étude complémentaire (dossier loi sur l'eau) permettra de prévenir toutes pollutions des eaux souterraines et de la zone humide résultant des inhumations.

“Les constructions, installations, équipements, ouvrages spécifiques d'intérêt général” sont autorisés en zone A.

Ainsi, le cimetière, équipement d'intérêt collectif, peut être réalisé sans changement de zonage.

Toutefois, une modification du PLU demeure cependant nécessaire pour supprimer la marge de recul de la Route Départementale n° 163, sur une longueur de 150 mètres linéaires (correspondant à l'emprise du projet).



plan de division du géomètre

## D- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS - PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

La commune bénéficie d'une bonne desserte par les transports collectifs de Lorient Agglomération (4 lignes existantes). La 3<sup>ème</sup> tranche du Triskell (projet de **Transport Collectif en Site Propre**) reliant Lanester / Lorient et Quéven est envisagée pour relier Lorient, ville-centre de l'agglomération.

La commune va aussi poursuivre des actions déjà engagées pour favoriser les modes de déplacements doux : d'une part pour respecter les objectifs du **Plan de Déplacements Urbains** de Lorient Agglomération, d'autre part pour amplifier la part de l'espace réservé aux modes alternatifs de déplacements à la voiture.

Rappel des actions communales envisagées ou à poursuivre :

- Poursuite de la réalisation de pistes et de bandes cyclables (existence de 2 pistes cyclables sur RD 6 et RD 163)
- Mise en valeur de promenades urbaines avec renforcement des liaisons entre secteur d'habitat et équipements publics ou commerces
- Réduction de la vitesse des voitures aux abords des écoles
- Réalisation de nouvelles zones 30 sur les voies communales
- Réalisation de la future rocade est en voie urbaine dont l'emprise sera partagée entre l'espace voiture et celui réservé aux modes de déplacement doux (vélos-piétons)
- Raccordement des cheminements doux existants au projet de "voie verte" du Département (liaison Lorient / Pont-Scorff via Quéven)
- Affectation de l'emprise de l'ancienne voie ferrée desservant Lann-Bihoué aux vélos et aux piétons



*inauguration d'une piste cyclable (RD 6)*

## E- ENVIRONNEMENT - PERSPECTIVES DE PROTECTION

En matière d'environnement, Quéven, commune rurale dans les années 1960, a changé de statut. Devenu une véritable ville, le bourg originel s'est entouré de nombreux lotissements. Grâce à une urbanisation toujours maîtrisée, le cadre de vie des habitants a été préservé. L'agriculture, facteur d'équilibre, y est toujours présente avec la douzaine de sièges d'exploitations existants. Elle occupe en surface plus du tiers de la superficie de la commune.

**LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS** représentent 512 hectares au PLU ; 150 hectares sont gérés par l'Office National des Forêts. Afin d'assurer une protection complémentaire, les nouvelles constructions devront respecter un recul de 7 mètres par rapport à l'emprise de chaque ensemble boisé.

Il est rappelé que ces espaces boisés ainsi que les parcs et les ensembles boisés les plus significatifs de la commune ont été classés après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites réunie le 25 juin 2007 dans les services de la Préfecture.

**LES ZONES HUMIDES** ont fait l'objet d'un recensement précis (voir p.83 dans l'état initial de l'environnement). Elles sont inscrites majoritairement en N dans le zonage du PLU. Elles couvrent une superficie de 90 hectares. L'article 18 des "Dispositions Générales du Règlement du PLU" précise les modalités de protection.

**LES ESPACES VERTS STRUCTURÉS** (golf, parc urbain, jardins publics) sont mis en évidence dans le plan de zonage. Désignés comme Espaces d'Intérêt Paysager et afin d'assurer leur préservation, ils ne peuvent subir de transformation que sur 20% au moins de leur surface. Leur surface représente 72 hectares. Ces espaces sont complétés par l'inscription, dans le plan de zonage, de promenades urbaines et rurales.

Par ailleurs,

- Le **SITE INSCRIT** des rives du Scorff (voir p.88),
- Le **PETIT PATRIMOINE** de la commune : puits, fontaines... (voir document graphique du PLU),
- Les **ESPACES NATURELS SENSIBLES DU DÉPARTEMENT** : droit de préemption du Département et de la commune (voir document graphique du PLU),
- La **ZNIEFF** de catégorie 2 (voir p.88),
- Le **SITE NATURA 2000** (voir p.88)...

... sont pris en compte par un zonage ou une représentation graphique adaptés, les dispositions envisagées (zonage et règlement) confortant leur protection (voir l'état initial de l'environnement).

### Protection des linéaires d'arbres de la zone du Mourillon

Au cours de l'étude sur le potentiel de densification de la ZAC du Mourillon, il a été constaté que certaines haies et talus situés en bordure de la zone présentaient un intérêt paysager. En effet, ces derniers contribuent au cadre paysager du secteur et présentent notamment l'intérêt de créer une barrière visuelle avec la voie ferrée et depuis la RD 163. Ces espaces ne font actuellement l'objet d'aucune disposition de protection dans le PLU.

Afin de préserver la perception visuelle atténuée de la zone grâce à ces rangées d'arbres, il a été décidé de protéger ces espaces au titre du L.123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme.

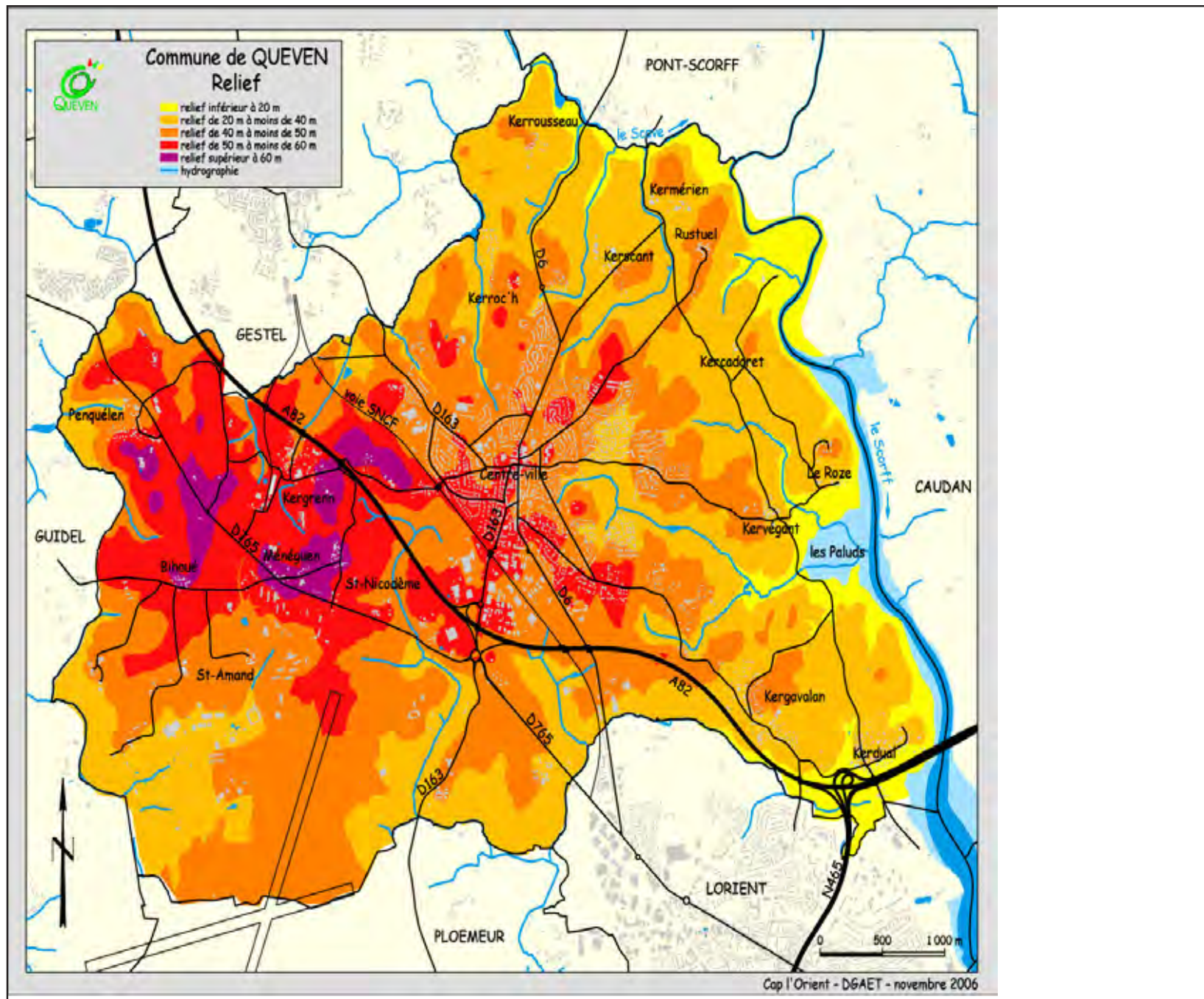
L'article L.123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme prévoit que : « le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Ces haies et talus bénéficient donc d'une protection, qui impose que toute transformation doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.

Il a été également précisé dans le règlement écrit que la destruction de ces espaces était interdite. Une possibilité de création d'accès a été ajoutée, uniquement en cas d'impossibilité de desservir la parcelle autrement et sous réserve que des mesures de protection soient mises en place pour éviter la disparition totale du talus.



# L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT







# A- LE MILIEU PHYSIQUE

La commune de Quéven pourrait être qualifiée de véritable petite cité verte, représentant l'archétype de la ville à la campagne. La commune, composée de différents milieux, offre des paysages enrichis par la présence d'une faune et d'une flore variées. Durant toute son évolution, la commune a su valoriser ses particularités, notamment sa situation géographique aux portes de Lorient, son cadre naturel de qualité, la richesse et la diversité de ses paysages. Ainsi, Quéven bien que située à l'intérieur des terres, se révèle néanmoins comme une commune littorale en raison de la proximité de la vallée maritime constituée par le Scorff.

## 1- LE CLIMAT

Quéven bénéficie d'un climat océanique et enregistre des données climatiques douces et tempérées qui se traduisent essentiellement par des étés relativement frais, des hivers doux, une pluviométrie abondante mais bien répartie, qui atteint son maximum au cours des mois de novembre, décembre et janvier. Selon les sources de Météo France, Quéven compte en moyenne 40 jours de brouillard, 22 jours d'orage et 14 jours de neige par an. Les vents dominants proviennent du sud-ouest et du nord-ouest.

## 2- LE RELIEF

Le relief très vallonné se présente sous la forme d'une alternance de buttes, de plateaux et de vallées encaissées pour lesquelles les altitudes varient de 0 m au niveau de la vallée du Scorff, à 66 m au niveau de Ménéguen. Les espaces dont l'altitude est inférieure à 30 m se situent en grande majorité dans un arc de cercle commençant au moulin de Keruisseau jusqu'à Kerdual. La déclivité des pentes est la plus importante aux abords des vallées du Scorff et du Scave. D'autres secteurs d'altitude semblable sont localisés à l'ouest de la base de Lann-Bihoué et du ruisseau du Laën.

Les espaces dont les points culminants atteignent des altitudes supérieures à 60 m sont sur la moitié ouest du territoire communal. Le relief est moins accidenté sur cette partie occidentale de Quéven, l'altitude est supérieure à 60 m dans les secteurs de Bihoué, la Trinité, le bois de Ronquédo et la partie sud du village de Penquélen.

Un vaste plateau s'étire sur la partie sud de la commune au niveau de l'aérodrome de Lann-Bihoué. Les vallées sont quant à elles organisées de manière concentrique à partir du bourg de Quéven.

### **3- LA GÉOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS**

La géologie révèle une grande homogénéité du sous-sol. Les trois quarts nord de la commune sont constitués de roches de type granitique. Le quart restant, situé au sud, correspond à un sous-sol micaschisteux. La limite entre ces deux faciès suit une ligne tracée d'ouest en est en direction du village de Kérigeard à Kerlaën, puis le Mourillon vers celui de Ker dual. Il existe également quelques filons de quartz de faible étendue. Enfin, le fond de la vallée du Scorff ainsi que la partie basse du Scave sont constitués d'une large zone de vases et d'alluvions localisés, déposés par les cours d'eau.

### **4- L'HYDROLOGIE**

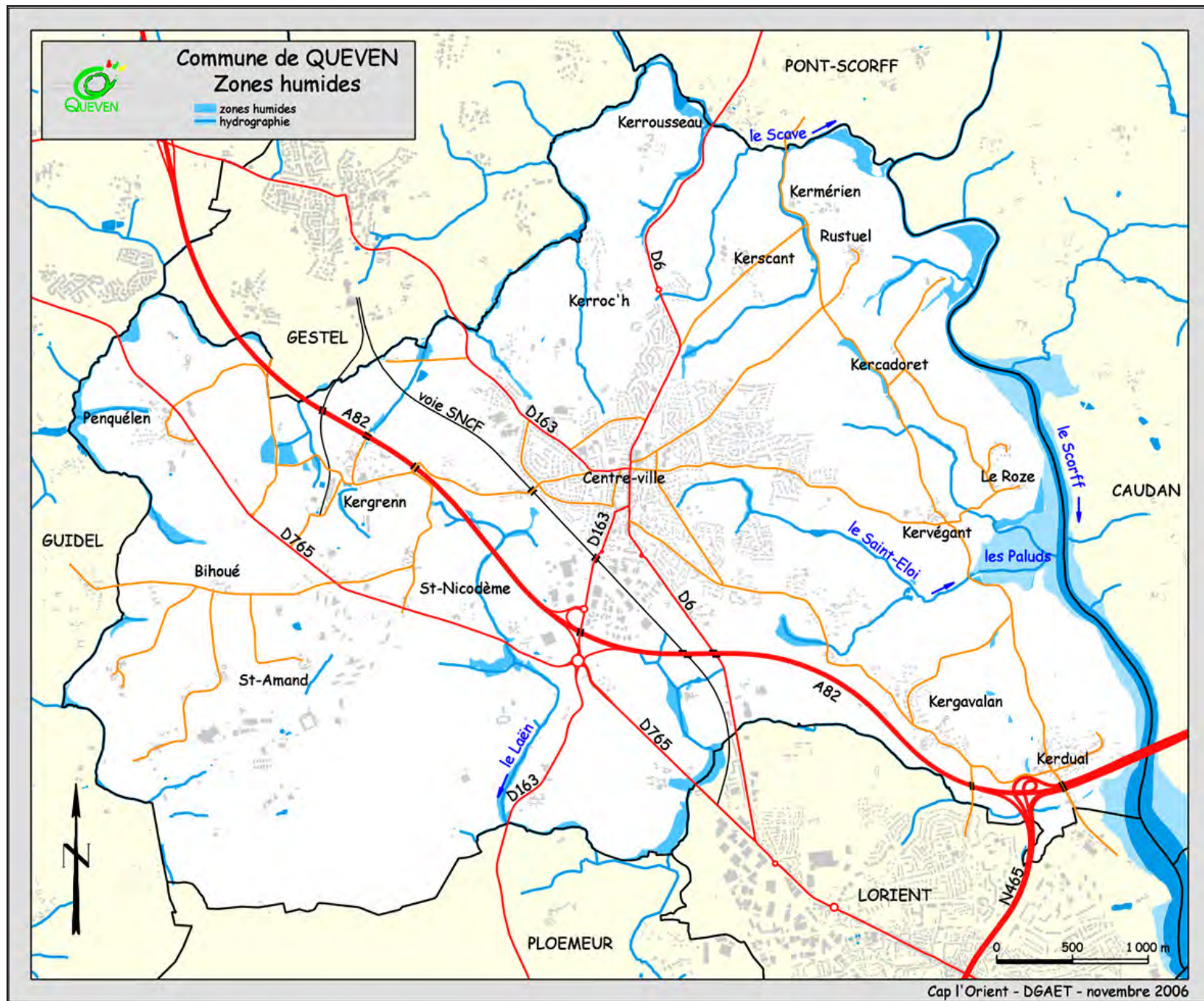
Le réseau hydrographique est particulièrement dense à Quéven, il est constitué de deux cours d'eau majeurs, le Scave et le Scorff au nord et à l'est, et d'une dizaine d'affluents dont notamment les ruisseaux de Saint-Eloi et Ar Laën. A l'exception de l'extrême pointe sud, la grande majorité des limites communales correspond à des cours d'eau permanents ou temporaires souvent bordés par une ripisylve.

L'importance du réseau hydrographique quévenois a contribué à l'implantation de la population et à celle d'un certain nombre de moulins, Kerrousseau, Kerlaën, Radennec. Le sud de la commune présente un réseau hydrographique moins dense, au relief moins encaissé où se sont créées des zones inondables de tailles variables.

La densité du réseau confortée par une structure radiale des petits ruisseaux a conduit à un morcellement des paysages communaux en plusieurs petites entités isolées les unes des autres. Certains prennent leur source au centre de la commune puis se jettent dans les cours d'eau périphériques.

Le ruisseau de Saint-Eloi par exemple, prend sa source directement à la fontaine du même nom, située au cœur du centre-ville, passe à l'est, traverse le parc de Kerzec, des zones humides et des espaces boisés avant de se jeter dans le Scorff.

Celui d'Ar Laën, se définit comme l'un des cours d'eau les plus importants du réseau hydrographique de la commune. Formé à partir de deux sources, provenant du village de Kerlaran et de la fontaine de la Trinité, le ruisseau du Laën traverse des espaces agricoles et des zones humides.



## B- LE MILIEU NATUREL

### 1- DES UNITÉS PAYSAGÈRES FORTES

La commune offre un large éventail de paysages de qualité possédant chacun ses propres caractéristiques par la faune et la flore qui les colonisent.

#### a) Les vallées, de véritables ceintures vertes

L'ensemble des vallées offre un grand intérêt paysager et écologique. Ces vallées constituent de véritables coupures vertes, aux coteaux souvent boisés et abrupts à l'est et légèrement plus atténués à l'ouest, favorisant un plus grand nombre d'espaces en prairies.

L'eau est omniprésente sur le territoire communal. Depuis sa source jusqu'aux nombreux espaces traversés par le réseau hydrographique, l'eau assure de véritables liaisons entre les différents milieux.

Le recensement réalisé sur les vallées du Scorff et la partie aval du Scave a permis de connaître la richesse écologique d'une végétation halophile bien spécifique à ce type de milieu.

#### b) les bois

Les secteurs boisés sont encore particulièrement importants sur la commune. La majorité des massifs est implantée en bordure du Scorff. Ces secteurs boisés présentent un intérêt majeur et constituent un véritable poumon vert communal avec notamment, les bois départementaux de Kervégant, de Kerrousseau, de Bon-Secours, du Ronquédo et de Kercadoret. Il ne subsiste que quelques haies éparses n'ayant plus vraiment de lien entre elles. Le linéaire de haies continues n'existe pratiquement plus et ne permet plus les liaisons entre les différents espaces boisés.

Le bois de Kercadoret constitue quant à lui, un des sites remarquables de la commune pour la richesse de sa diversité paysagère. Ce massif boisé s'étend sur une longueur d'1,5 km sur un versant escarpé dominant l'estuaire. Composé pour l'essentiel de zones de taillis et de futaies, certaines essences d'arbres prédominent sur les autres telles que : le chêne pédonculé, le hêtre et le châtaignier auxquels se mélange le pin maritime. Les sous-bois ont été colonisés par plusieurs espèces de fougères pour lesquelles l'exposition au nord-est et les excavations situées en contrebas du lotissement du Roze favorisent une atmosphère propice à leur développement et à celle de mousses en raison de la relative fraîcheur et l'humidité qui y règnent. Sur les affleurements rocheux de petites zones de lande à ajonc ont pu être localement identifiées.



Un des chemins de randonnée offre de superbes vues à partir du bois de Kercadoret sur les méandres de Keradély-Kerdréan, l'anse du Scouhel (Caudan) et sur les vasières et Paluds du Roze. Il en est de même en suivant le sentier qui suit l'ancienne conduite d'eau, qui alimentait autrefois la ville de Lorient à partir des sources et petits ruisseaux captés dans la vallée du Scave. Ce chemin boisé permet l'observation d'un certain nombre d'oiseaux : cormorans, hérons, aigrettes, grèbes castagneux sur l'estuaire, mouettes et goélands, et quelques rapaces tels que l'épervier, le faucon crécerelle ou la chouette hulotte. L'ancienne conduite d'eau a favorisé l'installation d'une faune spécifique qu'il est possible de découvrir : chauve-souris, salamandre, crapaud commun et autres petits reptiles.

L'accès aux espaces boisés est favorisé par la création de chemins de randonnée, ceux-ci peuvent ainsi devenir des supports pédagogiques et sportifs remarquables (cf. le parcours du Ronquédo ou le circuit pédestre des Paluds qui permet de rejoindre le bourg de Quéven).

### c) les zones humides

Les zones humides, d'une superficie de 94 hectares, jouent un rôle considérable d'auto-épuration. Ainsi les échanges hydrauliques qui se créent entre le cours d'eau et la zone humide favorisent la décantation des matières organiques polluantes. Les zones humides qui se sont constituées par conséquent de part et d'autre des cours d'eau, ont pour fonction de réguler le débit des cours d'eau. Lorsque l'homme n'intervient pas dans la gestion de ces espaces, ces derniers tendent à évoluer vers des formations boisées entraînant bien souvent un phénomène d'appauvrissement écologique, empêchant ainsi à certaines espèces de se développer. Sur la commune, la diversité paysagère a permis de faire la distinction entre les milieux suivants : bois humides, friches humides et prairies humides.



*chemin creux de Kerrousseau*



*les Paluds du Roze au bord du Scorff*

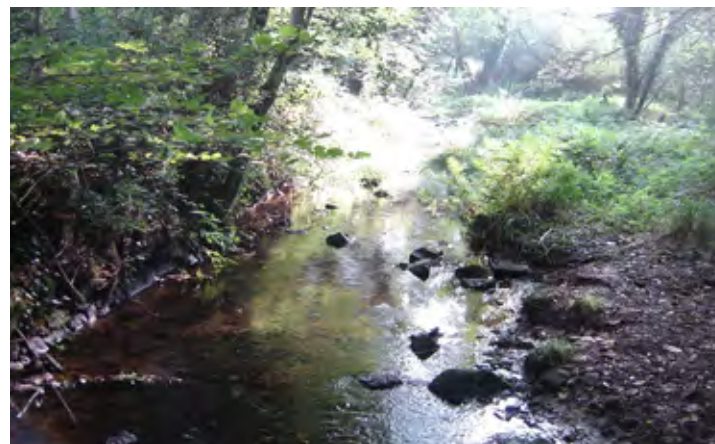
**Les bois humides** : Ces espaces sont souvent à l'origine d'anciennes prairies humides laissées à l'état d'abandon depuis de nombreuses années. Une végétation spécifique s'y est installée, composée en majorité de boisements de saules. Les plantations d'essences comme le peuplier sont relativement rares sur le territoire de la commune.

**Les friches humides** : Ces espaces sont en règle générale difficilement accessibles et ne présentent pas de véritable intérêt d'exploitation. Le milieu favorise le développement de touffes de laïches de tailles variables et de carex très caractéristiques.

**Les prairies humides** : Ce sont des parcelles, travaillées ou non, régulièrement inondées ou gorgées d'eau douce ou saumâtre, de manière soit temporaire soit permanente. Ces secteurs sont caractérisés par la colonisation de plantes hygrophiles durant une bonne partie de l'année.



*zone humide à proximité du Golf de Quéven*



*ruisseau à Kerrousseau*



**Les vasières du Roze** : L'ensemble de ces zones inondables s'étend sur une superficie d'une vingtaine d'hectares. Il constitue le schorre le plus étendu de l'estuaire, traversé de nombreux petits chenaux, il reçoit également les eaux du ruisseau Saint-Eloi, s'écoulant de la petite vallée du Radennec.

Le schorre représente d'un point de vue écologique le secteur le plus riche de l'estuaire. Ce milieu naturel, couvert d'une végétation basse, regroupe des écosystèmes remarquables qui constituent refuges, habitats, lieux de reproduction pour de nombreuses espèces animales et végétales.

On peut découvrir entre autre le cranson d'Angleterre, l'aster maritime, la spartine maritime, l'obione, la scirpe maritime et une plante rare tel que le populage des marais (souci des marais). D'autres plantes devenues autochtones avec le temps sont également présentes dans le secteur de Kerdual, il s'agit par exemple de l'ail triquètre.

Lieu privilégié également d'un certain nombre d'oiseaux nicheurs tels que : colvert, grèbe castagneux, grand cormoran, aigrette garzette, héron cendré, foulque, petit et grand gravelot, pluvier argenté, courlis cendré et un couple de tadorne a été répertorié.

L'estuaire abrite temporairement certaines espèces de poissons : bar, plie et saumon. Par ailleurs, la loutre a pu être observée dans cette partie de l'estuaire, mais toutefois de manière exceptionnelle.

#### **d) les plans d'eau**

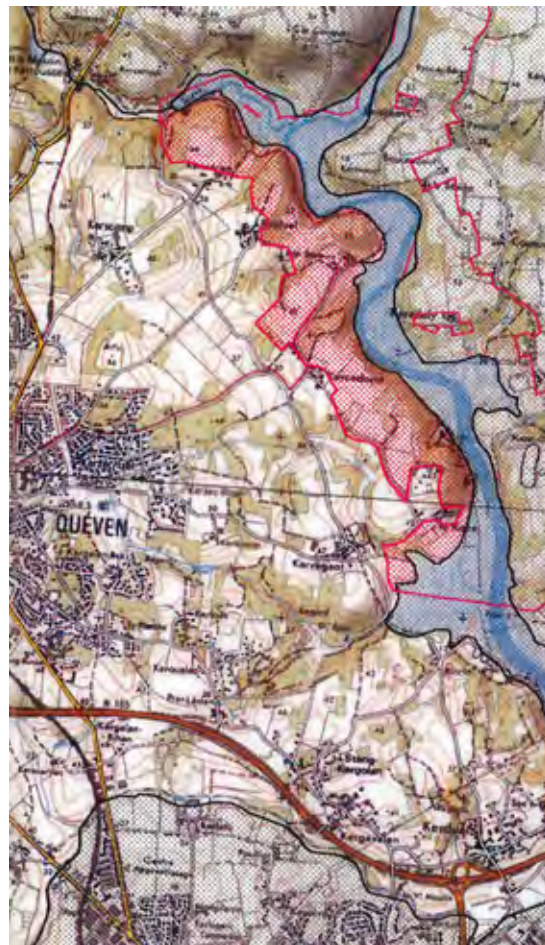
Les étangs ne sont pas nombreux sur la commune, ces petites retenues d'eau sont souvent artificielles.

Le plus significatif est l'étang du Scave. Il s'agit en réalité d'une retenue d'eau qui servait à alimenter un moulin situé en aval, dont les berges sont limitrophes des communes de Quéven et de Pont-Scorff. Cet étang offre un incroyable refuge pour la faune et la flore, toutefois du fait d'un phénomène d'atterrissement résultant d'une accumulation de matières organiques, l'étendue de l'étang a tendance à diminuer au profit d'un accroissement d'îlots de petite taille à la surface de l'étang.

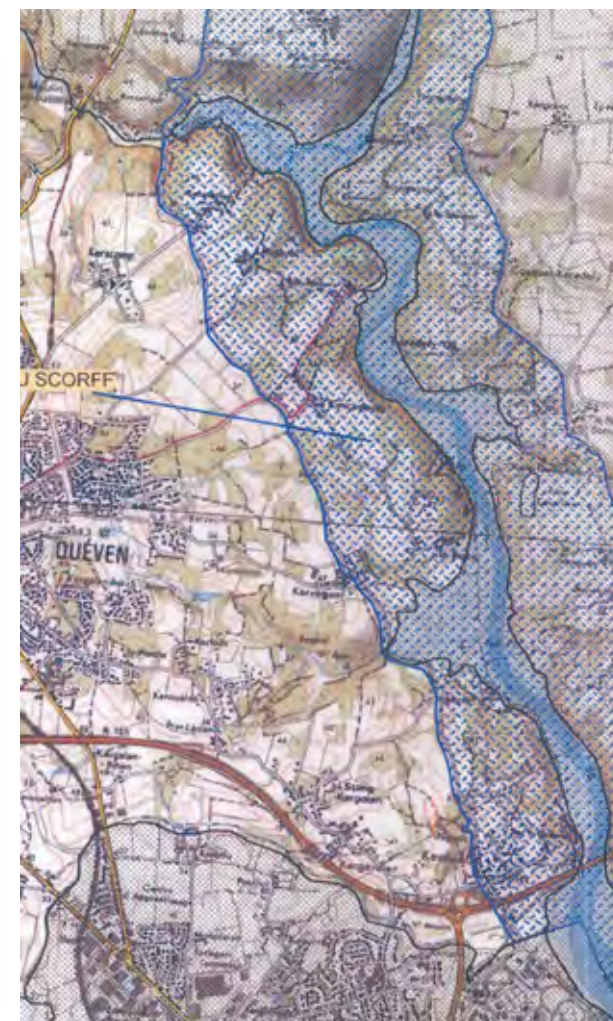




ZNIEFF 2



Natura 2000



sites inscrits



## **2- LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES**

### **a) Les espaces remarquables, la loi littoral et Natura 2000**

Dans le cadre de Natura 2000, le Syndicat du bassin versant du Scorff a entrepris de restaurer les prés salés de Radennec. Il s'agit d'une zone humide d'une dizaine d'hectares situés au bord du Scorff et qui ont fait l'objet de mesures de protection particulières pour restaurer ce milieu riche écologiquement.

Sur la commune, on peut également distinguer trois secteurs remarquables : les rives du Scorff et l'embouchure du Scave, le massif boisé de Kercadoret et les vasières du Roze appelées aussi "les Paluds".

Le site inscrit du Scorff (voir carte ci-contre) et l'embouchure du Scave : en aval, le Scorff suit les sinuosités des nombreux méandres qui laissent apparaître un superbe paysage constitué de schorres colonisés par une végétation halophile. L'embouchure du Scave révèle une zone de confluences et de marécages d'une centaine d'hectares.

### **b) Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.)**

Une ZNIEFF est un espace naturel remarquable du fait de caractéristiques écologiques encore préservées ou de la présence d'une flore ou d'une faune typique à protéger.

Les zones de type 2 présentent de grands ensembles naturels riches qui ont subi peu de modifications. Les secteurs ainsi délimités ont la particularité d'offrir des potentialités à caractère biologique et écologique important. Sont inscrits en ZNIEFF de type 2 :

- la "rade de Lorient"
- le "Scorff et la forêt de Pont Callech"

Le Scorff suit un axe nord-sud sur 63 km de rivière et 12 km d'estuaire, il délimite la frontière entre le Morbihan et les Côtes d'Armor.

### **c) La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux "rade de Lorient" (Z.I.C.O.)**

L'objectif de la directive oiseaux du 2 avril 1979 est de protéger, gérer et réguler les populations d'oiseaux sauvages, en particulier les espèces migratrices qu'elle classe en diverses catégories selon le degré de protection nécessaire à leur maintien. Les biotopes et les habitats des espèces les plus menacées font l'objet dans chaque Etat d'un classement en Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.).

Ces ZPS sont désignées à partir des ZICO; l'inventaire est établi à partir de critères scientifiques.

## C- LE MILIEU AGRICOLE

L'agriculture tient une place importante dans l'économie et le façonnement des paysages quévenois. Le nombre d'exploitations à titre professionnel a très fortement diminué depuis le recensement de 1984, où la commune comptait une cinquantaine de sièges d'exploitation. Il n'en reste plus que 13 aujourd'hui. L'agriculture connaît une évolution inévitable en raison des contraintes environnementales et des pressions liées à l'extension urbaine et au mitage des terres qui, bien que contrôlés, ont contribué à fragiliser l'activité agricole sur le territoire communal.

Selon le dernier recensement agricole de 2000, la surface agricole utile de Quéven représentait 881 hectares, pour lesquels 608 hectares étaient cultivés par les agriculteurs quévenois (soit 69%) et 273 hectares par les agriculteurs des communes avoisinantes (Plœmeur, Guidel, Gestel, Caudan...). De la même façon, 7 agriculteurs de Quéven exploitent 105 hectares de terres sur 7 autres communes, ce qui porte la surface totale exploitée par les agriculteurs quévenois à 713 hectares.



*élevage bovin, prairie pâturée*



*champ labouré*



*champ de maïs*



*culture fruitière*

La production dominante est laitière : 8 agriculteurs sur 12 ont un élevage laitier, 2 agriculteurs ont un élevage porcin. Viennent ensuite les productions de cultures céréalières et fourragères (maïs, blé, herbe...) et l'élevage de taurillons. Depuis quelques années, se sont développées de nouvelles activités de diversification et de vente directe, plus particulièrement celles de produits biologiques ce qui permet de promouvoir une agriculture en prise avec les nouvelles demandes des citadins.

Suite au remembrement, la commune est passée d'un système bocager d'organisation de son espace rural, où l'implantation de haies pour délimiter le parcellaire jouait un rôle essentiel contre l'érosion des sols, à un système de champ ouvert donnant l'image d'un paysage de type openfield.

Deux secteurs conservent un dynamisme agricole sur la commune : la partie nord-est, à proximité de la vallée du Scorff, et la partie sud-ouest entre Guidel avec la base aéronavale de Lann-Bihoué et Kergrenn.

La carte p.42 fait apparaître l'ensemble des terrains cultivés de la commune ainsi que les sièges d'exploitation.



## D- L'ESPACE BÂTI

Pour comprendre l'évolution du patrimoine bâti, situé dans la partie médiane de la commune, il faut se remémorer le passé historique. Détruite à plus de 85% lors de la seconde guerre mondiale, le patrimoine actuel témoigne des multiples facettes que la commune a pu revêtir au cours des siècles. De sa vocation agricole principale à celle d'un arrière-pays incontestablement lié aux activités portuaires de Lorient, notamment lors de la création de la Compagnie des Indes, Quéven a su tirer parti des activités propres au milieu urbain.

### 1- LE CENTRE-VILLE



*esquisse du réaménagement de la rue Jean Jaurès*

Le bourg de Quéven s'est construit par absorption des villages limitrophes tels que Rue er Groix, Kervellenec et Rugdual, puis par extension le long des principaux axes routiers nord-sud et est en direction de la commune de Pont-Scorff.

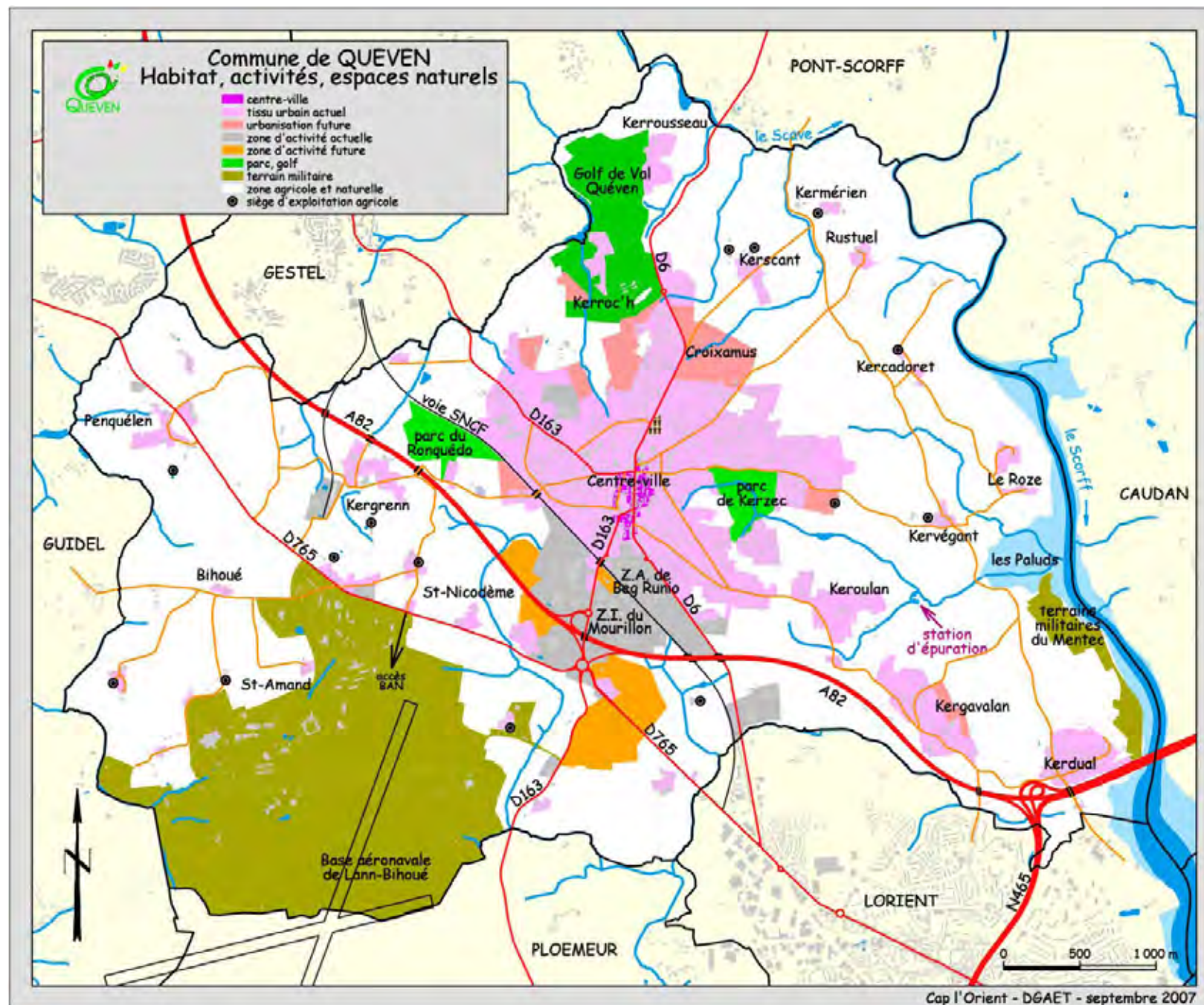
Le patrimoine architectural conserve les traces de cette destruction massive, il demeure néanmoins quelques bâtiments qui ont été épargnés, début du XIX<sup>ème</sup> siècle dans la rue Jean Jaurès, fin XIX<sup>ème</sup> rue Mathurin-Quilléré et rue de Kerdual, puis XX<sup>ème</sup> rues Léo Lagrange et du Docteur Diény.

Outre ces rues, la période de reconstruction a complètement métamorphosé la physionomie du bourg. La rue Jean Jaurès fut le point de départ de cette nouvelle urbanisation, qui se poursuit selon un axe nord-sud est-ouest, c'est à dire la route de Pont-Scorff, les routes départementales 6 et 163, la rue de la gare et de Kerzec et enfin ; les rues de Gestel et de Kerlaran, le long des diverses voies structurantes.

Le centre-bourg qui datait des années 50 a été aménagé pour le rendre plus vivant en y implantant tout d'abord de nouveaux équipements, puis en créant une véritable liaison entre la place de la Ville de Toulouse et la nouvelle place de la mairie.

L'objectif était surtout de redynamiser le centre par une mise en valeur de la place de la Ville-de-Toulouse commencée dès 1992 et de la rue Jean Jaurès en 2006, afin d'y développer des lieux d'échanges et de rencontres.





## **2- LES HAMEAUX**

A l'exception du bourg qui s'est fortement densifié autour de ses axes principaux, le territoire communal recense un nombre important de hameaux qui étaient autrefois tous à vocation agricole, et qui sont devenus aujourd'hui des secteurs prisés par les citoyens en quête de tranquillité et de qualité de vie.

Les constructions des hameaux peuvent s'identifier en deux grandes catégories :

### **a) Les hameaux où l'activité rurale a longtemps prédominé**

D'un point de vue architectural et paysager, certains hameaux offrent de nombreux témoignages du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles. Parfois presque entièrement rasés lors de la guerre 39-45, ils ont été restaurés, remaniés, donnant un superbe aperçu des fermes d'autrefois, dont les autres bâtiments de l'exploitation ont par la suite été transformés en habitations. Il s'agit de hameaux comme : Kerdéhoret, Bihoué, Kerignan-Ihuel, Saint-Nicodème, la Trinité dans la partie ouest, Kerrous au sud, et de Kervégant, Kercadoret et le Rustuel dans la partie est.

### **b) Les hameaux aux constructions récentes**

A ces hameaux relativement anciens, plus ou moins étendus, se sont intégrés un certain nombre de constructions ou lotissements récents, quelquefois autour d'anciennes bâtisses rénovées, créant ainsi une urbanisation diffuse sur le territoire communal.

Cette urbanisation de type plus diffus concerne essentiellement les lotissements au nord du Roze, de la Croix Verte, le Petit Kergrenn, le Mourillon et le secteur sud de Kerscant. C'est une des raisons pour laquelle le hameau du Roze s'est développé en lotissement de type résidentiel, il surplombe ainsi le Scorff et offre une vue remarquable sur les Paluds et les vestiges immergés du Pont Brûlé.

### 3- LES VILLAGES



*village de Kerdual*



*anciennes longères rénovées*

Certains villages ont été créés récemment et plus particulièrement au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, comme Beg Runio, Kergalan Bihan, Kermainguy... D'autres, au contraire, ont été absorbés par l'extension du bourg comme par exemple Rue er Groix, Rugdual ou Kerveledd. Plusieurs villages ont également disparu au cours de l'histoire, ou se sont trouvés fortement transformés lors de la seconde guerre mondiale. Il en est ainsi des villages de Trémerzin, Kervaize et Kerlann lors de la construction de la base aérienne de Kerlin-Bastard par les Allemands. D'autres villages ont été déplacés comme celui du Ménéguen ou de Moustoir-Flamm. Les villages de Prat-Lédan, Kerloës et Keroulan ont quant à eux été complètement ravagés.

Les villages de Kerdual, de Sac'h Quéven et de Kergavalan, anciennement à vocation agricole et maritime ne possèdent pas un patrimoine bâti très ancien. Même si certains éléments architecturaux le laissent à penser, les maisons sont plutôt des constructions de type contemporain situées aux portes de Lorient.

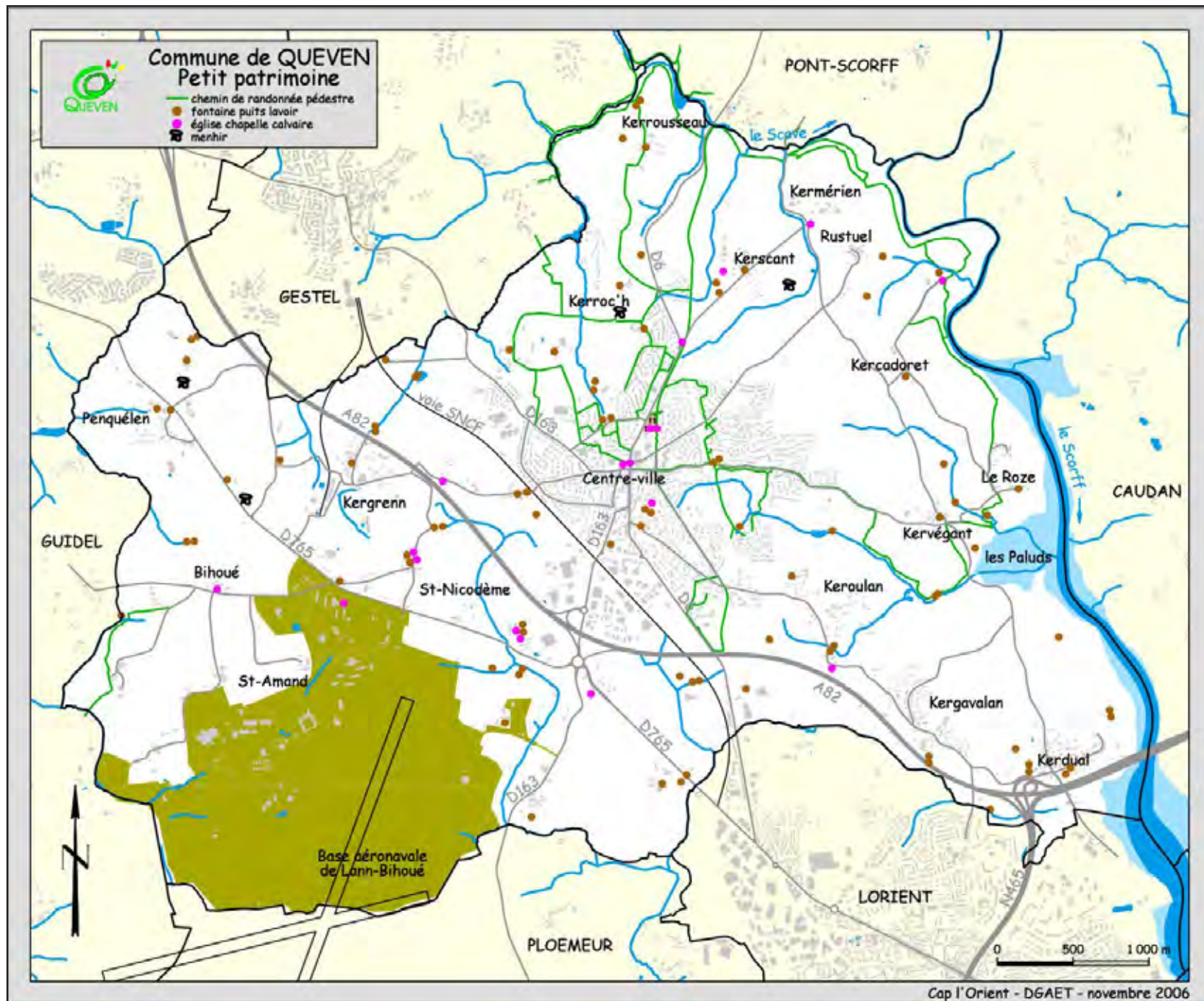
#### **Les villages développés en quartiers résidentiels**

Ces villages ont fait l'objet d'une urbanisation relativement importante autour des anciens bâtiments de corps de fermes. Le caractère d'habitat groupé n'existe plus.

On retrouve ce type de villages dans la partie sud-est de la commune, secteur où l'activité agricole est en régression. La proximité de la ville-centre de Lorient a permis un fort développement de leur urbanisation comme c'est le cas par exemple pour les villages de Kerdual et de Kergavalan. Les nouveaux habitants y recherchent une certaine qualité de cadre de vie dans cette partie de la vallée du Scorff.

Les villages de Penquélen, Kergrenn, Kerlébert, Kerousseau, Kerloës et Keroulan ont également connu des extensions récentes, bien que moins importantes.





# E- LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

## 1- LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU

Sur la commune de Quéven où l'eau est omniprésente le nombre de lavoirs et de fontaines est important. Leur construction date pour la plupart du XIX<sup>ème</sup> siècle. D'usages multiples, les fontaines étaient de temps à autre le lieu de processions religieuses, le lieu privilégié des lavandières mais surtout un lieu souvent lié à l'utilisation de l'eau par l'homme pour procurer de l'eau douce au bétail, ou pour la fabrication du béton lors de la guerre 39-45. Le lavoir jouait auparavant un rôle social très important.

Naturellement implantés à proximité d'une source ou d'un cours d'eau, les fontaines et lavoirs ont été construits non loin des hameaux ou des villages quévenois.



*Fontaine et lavoir de Kerrousseau*



*Fontaine et lavoir de Notre-Dame-de-la Rosée*

LIEU	TYPE DE PATRIMOINE
Kerdéhoret	fontaine et lavoir
Kerdual	fontaines et lavoirs : rue Le Métayer, lavoir de Poull Coucou et fontaine et lavoir du Sac'h
Kerlaran	lavoir
Kerlébaut	fontaine et lavoir
Kergavallan	fontaine et lavoir
Kergrenn	fontaine et lavoir
Kermainguy	fontaine
Kerouarnec	2 fontaines et lavoir
Kerroc'h	fontaine et lavoir
Kerrous	fontaine et lavoir
Kerrousseau	fontaine et lavoir
Kerscant	fontaine et lavoir
Kervégant	fontaine et lavoir
Mané Rivallain	fontaine et lavoir
Penquélen	lavoir
Petit Kergrenn	fontaine
Prat Lédan	fontaine et lavoir
Radenec	fontaine
Le Roze	fontaines et lavoir
Saint-Eloi	fontaine et lavoir publics

## 2- LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le petit patrimoine participe à l'identité de la commune et témoigne des événements importants de son histoire. Au détour des différents sentiers de randonnée et des chemins creux, il est possible de découvrir une grande partie de ce patrimoine qu'il convient de protéger et d'entretenir.

Plusieurs vestiges mégalithiques ont pu être recensés sur le territoire communal, tels que des monuments funéraires, des dolmens, et sépultures collectives. Les nombreuses découvertes archéologiques concernent dans leur ensemble des haches de pierre polie et laisseraient présager une implantation humaine importante sur l'ensemble de la commune au cours du néolithique.

Le patrimoine archéologique de la commune retrace les différentes périodes d'occupation qui ont pu être identifiées. On retrouve ainsi :

### LE NÉOLITHIQUE AVEC LES VESTIGES MÉGALITHIQUES :

- Le tumulus de Kerroc'h :

Constitué d'une double structure mégalithique, encore désignée sous le nom de cairn, il date du quatrième millénaire avant notre ère et a été classé monument historique. Cette structure symbolise la période néolithique et se présente sous la forme de deux dolmens, ayant chacun une chambre funéraire précédée d'un long couloir.

- Le dolmen de Kerscant :

Situé sur les hauteurs, le dolmen est caché dans une sapinière. Le site présente une chambre circulaire précédée d'un couloir supportant trois dalles de couverture.

- Les vestiges de l'ancien dolmen aujourd'hui christianisé du Ménéguen :

Localisé le long de la RD 765, au lieu-dit Moustoir Flamm, il ne subsiste de ce dolmen que deux dalles jumelles accompagnées d'un menhir christianisé.

- Le menhir de Kerdéhoret :

D'une hauteur de 5 mètres et de 2 de large, ce menhir témoigne de la fin du néolithique et constitue un des rares vestiges de cette époque dans la mesure où de nombreux menhirs ont disparu au cours des siècles.





tumulus de Kerroc'h - Golf de Quéven



site de Kerroc'h

LIEU-DIT	NOM DU SITE	STRUCTURE
Tumulmus d'En Parc Goulc'h (le vieux champ)	Kerroc'h	Tumulus
Dolmen du Triono	Kerscant	Dolmen
	Kerdéhoret	Menhir
	Kerscant	Stèle funéraire
	Kerrous	Stèle funéraire renversée
	Kermérien	Stèle
	Kerscant	Enclos
	Kercadoret 1	Enclos
	Kerdual	Enclos
Le Chemin des Fées	Kerdual	Enceinte
	Le Mourillon	Enceinte
	Kerlaën	Enceinte - enclos
	St-Nicodème	Enclos
	Kercadoret 2	Enclos
B.A.N. de Lann-Bihoué	Kerlébaut	Enclos
	Kercadoret 3	Enclos
	Kérignan-Izel	Enclos fossoyés
	Kerzec-Izel	Enclos de la période gallo-romaine
	Le Mourillon	Enclos protohistorique
		Enclos pentagonal
Kerzec-Izel	Le Grand Poteau	Enclos
		Gisement de surface
Kerignan Ihuel	Kerignan Ihuel	Enclos fossoyé
	Ihuel	Enclos fossoyé
	Kermérien	Enclos de la période gallo-romaine

#### L'ÂGE DE FER :

La commune dispose par ailleurs de vestiges datant de l'âge du fer et de l'époque gallo-romaine. Ces monuments à fonction funéraire sont concentrés en majeure partie dans le nord de la commune. Il existe ainsi différentes sortes de stèles aux dimensions et aux formes variées. Au total, 7 stèles ont été ainsi répertoriées.

Les enclos, témoignages directs de l'implantation de la civilisation sur la commune ont été repérés par prospections aériennes dès 1990. Les sites sont probablement dans la majorité des cas, des habitations à vocation agricole, souvent dispersées mais subordonnées à l'existence de voie de communication à proximité et à un élément de vie, la présence d'un point d'eau.

#### LA PÉRIODE GALLO-ROMAINE :

Parmi les voies romaines reconnues comme celle de Lesbin à Pont-Scorff, une étude publiée par l'Institut Culturel de Bretagne indique que le sentier longeant la propriété de Kerguestenen en Gestel, et se prolongeant dans le golf de Quéven serait probablement une ancienne voie romaine.

#### LA PÉRIODE MÉDIÉVALE :

Entre le X<sup>ème</sup> et le XII<sup>ème</sup> siècles, les croix de chemins marquaient encore le paysage de Quéven sur sa partie occidentale et étaient datées du haut Moyen-Age. Elles ont toutes été déplacées et arborent des dimensions très différentes. Parmi les nombreuses croix qui ont défié le temps, on peut citer :

- la croix du Mourillon, la plus imposante et la plus ancienne
- la croix de Lann-Bihoué située à la base aéronavale de Lann-Bihoué : c'est une croix pattée et monolithe
- la croix verte implantée sur la route de la Trinité et de Kergrenn
- la croix de Bihoué située dans l'enceinte d'une propriété privée

Entre le XIII<sup>ème</sup> et le XIV<sup>ème</sup> siècle, Quéven est marquée par la période féodale et a classé une maison forte dans un site aujourd'hui dissimulé dans un bois, sur un plateau escarpé, à Penquelen, dit Lann er l'Hastel (la lande du château).

Toutes ces périodes de l'histoire ont laissé leurs empreintes dans le paysage quévenois.

### 3- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET RELIGIEUX

Quéven résulte de la fusion, dans les années 1380, de deux anciennes paroisses : Bihoué et Quéven. Le patrimoine religieux communal est constitué de l'église, de chapelles et fontaines de dévotion, de croix et de calvaires érigés tout au long des siècles.

#### LES CALVAIRES ET CROIX :

Le calvaire érigé en bordure de la route en direction de Gestel, sur le site de l'ancien cimetière paroissial autrefois accolé à l'église, date du XVII<sup>ème</sup> siècle et a été sculpté dans la pierre de Kersanton. Ce calvaire a été classé au titre des monuments historiques dès 1937.

Aux abords du village de Kerscant, une croix de type monolithique date de 1679 et la croix de Croizamus de 1895. La fontaine Saint-François, en très mauvais état, a été construite à côté des hameaux du Roze et de Kervégant. Malheureusement, de nombreux édifices et mobiliers ont disparu ou ont été détruits par les bombardements alliés.

#### UNE ÉGLISE ET TROIS CHAPELLES :

- La Trinité

Edifiée au cours du XVI<sup>ème</sup>, bombardée, elle sera reconstruite en 1962 par l'architecte Caubert de Cléry. Une fontaine se trouve à proximité : elle est constituée d'un fronton triangulaire abritant une niche.

- Saint-Nicodème

Dite Notre-Dame-de-la Rosée jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle dans le village de Saint-Nicodème, elle fut édifée au XVI<sup>ème</sup>. Elle présente un plan rectangulaire et mesure 16 mètres sur 8. D'abord restaurée aux XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, puis en 1978, elle abrite la statue de Notre-Dame-de-la Rosée du XVI<sup>ème</sup> siècle. Aux abords, une fontaine dédiée à Notre-Dame-de-la-Rosée existe. Elle porte la date de sa restauration (1898) et une croix sur tertre datant du XX<sup>ème</sup> siècle est située à proximité.



*chapelle Notre-Dame-de-la-Rosée - Saint-Nicodème*

- Bon Secours

Reconstruite dans les années 1950, la chapelle rappelle la vocation maritime de Quéven, par un ex-voto marin de 1830 et la conservation de son mobilier du XIX<sup>ème</sup> siècle.

- Eglise Saint-Pierre - Saint-Paul

L'église paroissiale placée sous les patronages de Saint-Pierre et Saint-Paul, a subi de nombreuses restaurations. Lors de la seconde guerre mondiale, l'église fut bombardée et son clocher dynamité. Sa réédification a été réalisée en 1964, selon les plans en forme de croix latine de l'architecte Caubert de Cléry. La fontaine située non loin a connu une véritable mise en valeur.

Remarque :

La chapelle de Saint-Eloi en partie restaurée au XVI<sup>ème</sup> siècle, fut détruite pendant la guerre. La chapelle fut entièrement reconstruite en lieu et place de l'ancienne chapelle en 1962 par la municipalité. Une fontaine et un lavoir construits au XIX<sup>ème</sup> siècle existent à proximité. Aujourd'hui, cette chapelle n'est plus dévolue au culte.

#### 4- LE PATRIMOINE MILITAIRE

- Les deux poudrières du Scorff (le Mentec et le Sac'h Quéven)

Situées en bordure du Scorff et datant du dernier quart du XIX<sup>ème</sup> siècle, elles ont été construites pour servir d'annexes à celles de Tréfaven (présence d'un ancien château du XIII<sup>ème</sup> siècle reconverti en poudrière par l'armée française).

- Les blockhaus

La batterie de Moustoir Flamm avec ses encuvements permirent aux Allemands de stopper l'avancée de troupes américaines et des FFI. Une seconde structure a été active à Kergavalan.



*église Saint-Pierre - Saint-Paul*



*chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours*

## F- LES PAYSAGES

Les paysages quévenois sont à l'image de la construction historique de la commune et de ses traditions anciennes. A l'origine paroisse, avant de devenir une commune à dominante rurale, Quéven développe aussi sa vocation maritime du fait de sa situation géographique et de sa proximité avec la commune de Lorient. La commune est également marquée par des activités industrielles en lien avec celles de l'arsenal de Lorient, confortée par le développement des communications (train notamment).

Le parcellaire communal reflète en partie ces transformations successives. Ainsi, les parcelles localisées au sud de la RD 765 ont été beaucoup plus morcelées qu'au nord de la commune, le long de la vallée du Scorff.

### **1- L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL**

Le territoire communal de Quéven se compose schématiquement de 10 grandes unités paysagères.

Ces unités se distinguent par des ambiances et sensibilités possédant leurs propres caractéristiques, mais dont la juxtaposition crée une certaine homogénéité (occupation des sols, unité de relief...).

La richesse du patrimoine paysager est en grande partie liée à la diversité et à la complémentarité de ces différentes ambiances.

#### **a) L'agglomération quévenoise**

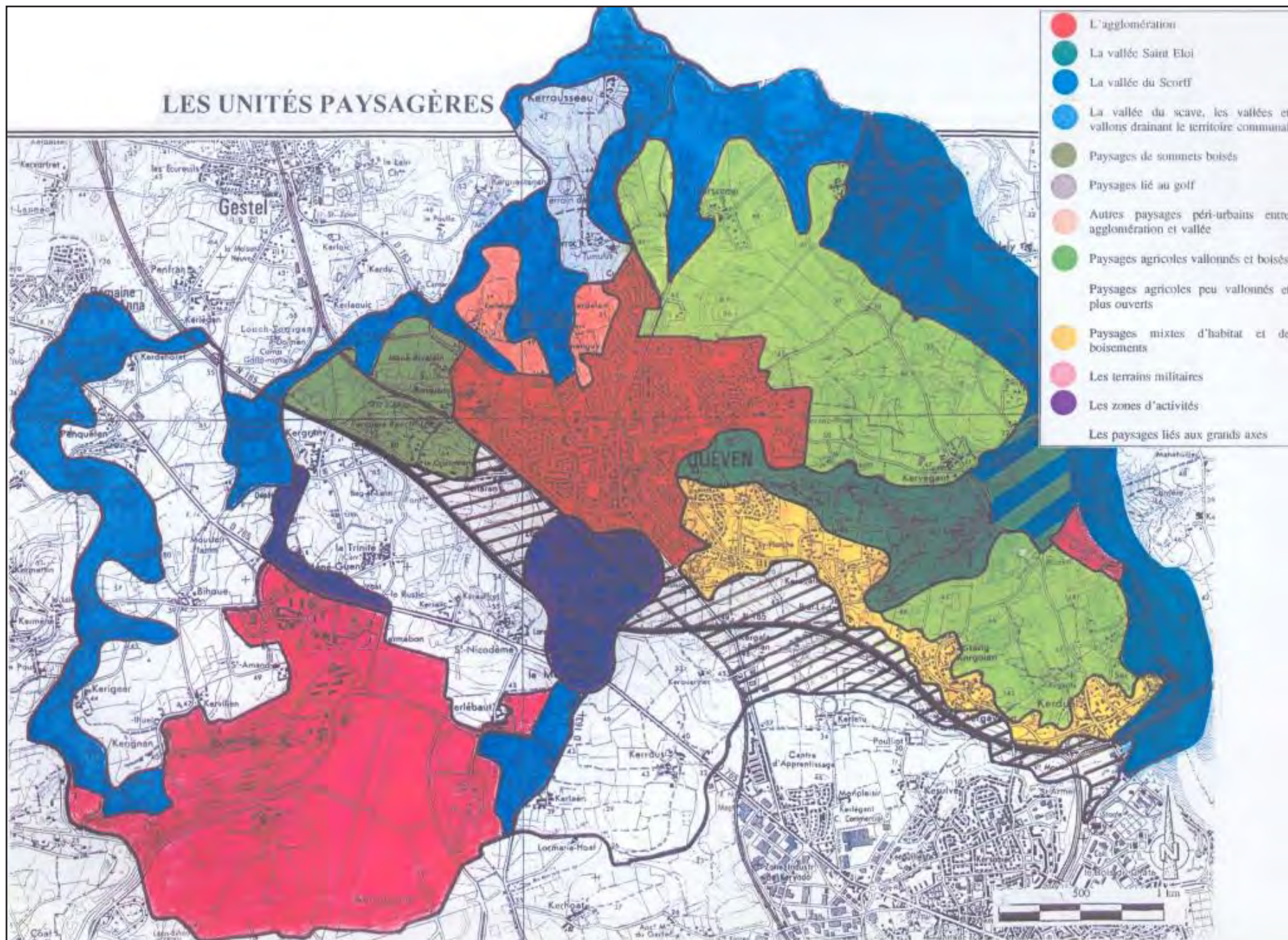
Le centre-ville est bâti sur un des points culminants de la commune à partir duquel s'écoulent de nombreuses sources. L'imbrication des vallons et vallées dans l'agglomération est une des caractéristiques majeures de la commune. Les ensembles composés de constructions datant du XIX<sup>ème</sup> siècle constituent un intérêt paysager et architectural à préserver. Ainsi les rues du centre-ville se caractérisent par une largeur modeste, conservant de fait les traces du passé, alors que les rues des quartiers plus récents sont en général beaucoup plus larges et sans doute surdimensionnées par rapport au trafic de véhicules qu'elles supportent.

#### **b) La vallée Saint-Eloi**

Cette vallée située à l'est de l'agglomération se caractérise par ses massifs boisés. Elle crée un lien de proximité directe avec l'agglomération et permet de faire une jonction verdoyante avec le Scorff.



## LES UNITÉS PAYSAGÈRES





### c) La vallée du Scorff

Le patrimoine naturel de cette vallée est reconnu et d'ores et déjà protégé en grande partie. Ainsi, la vallée du Scorff est un site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930, depuis l'arrêté ministériel du 15 mai 1974.

### d) La vallée du Scave et l'ensemble des vallées et vallons

Cette unité paysagère regroupe l'ensemble des autres vallées et vallons de Quéven. L'embouchure du Scave concerne une centaine d'hectares. Dans ce secteur, les contrastes sont saisissants entre des versants abrupts dominés par le pin maritime et la végétation plus rase colonisant les schorres.

Ces vallées et vallons permettent de créer des liaisons naturelles entre l'agglomération et les espaces agricoles et naturels environnants. Ils constituent de réels corridors écologiques d'un point de vue floristique et faunistique et contribuent au développement de la trame "verte et bleue" sur l'ensemble de la commune.

Ces vallées jouent un rôle environnemental et paysager important :

- elles constituent des "coulées naturelles" au sein des paysages communaux et des agglomérations,
- elles créent des ambiances particulières,
- elles structurent fortement l'organisation de l'ensemble des paysages communaux.



*un paysage de vallées verdoyantes*



*les méandres du Scorff*

### e) Les massifs boisés classés

Ils représentent un ensemble important sur la commune. Les bois de feuillus sont nombreux mais assez peu variés dans leur physionomie, toutefois ces massifs et bosquets jouent un rôle important dans la composition et la perception des paysages quévenois. L'Office National des Forêts gère 150 hectares de ces Espaces Boisés Classés figurant sur le PLU.

### f) Les paysages mixtes d'habitat et de boisement

Cette unité regroupe un secteur où habitat et boisement sont étroitement imbriqués. Il s'agit d'une urbanisation linéaire implantée le long de la voie reliant le bourg de Quéven à Kerdual où les villages se sont densifiés, tout en restant séparés les uns des autres par une coupure verte.

### g) Les zones d'activités

Deux principaux secteurs sont aujourd'hui concernés par des zones d'activités : le Mourillon, Beg Runio-Bienvenue. Ce type d'urbanisation se caractérise par une recherche de fonctionnalité (grande volumétrie, fonctionnement visuel spécifique, grands espaces de stationnement...) qui prime sur une recherche d'attractivité du cadre de vie.

### h) Les paysages agricoles peu vallonnés et plus ouverts de type openfield

Il s'agit des secteurs agricoles de l'ouest de la commune. Le relief y est moins accentué, les boisements plus rares et le bâti globalement plus présent. Aujourd'hui, ces paysages sont victimes d'une certaine banalisation et peu porteurs d'une réelle identité communale.



la Z.I. du Mourillon

### i) Les paysages agricoles vallonnés et boisés

Les paysages agricoles localisés à l'est de la commune se caractérisent par un vallonnement accentué et par la présence de multiples bosquets épars.

Le bâti y est peu présent et l'ambiance générale de ces secteurs est celle d'un paysage ordonné de grandes parcelles cultivées, façonnées par les activités humaines. Cette unité paysagère constitue une transition de qualité entre l'agglomération et la vallée du Scorff.

### j) Les paysages liés au golf

Le nord de la commune, entre l'agglomération et Kerrousseau, est occupé par un golf. Bien visible de la RD 6, il participe activement à la création d'un pôle "espaces verts de loisirs" sur Quéven.



le golf de Quéven

## 2- LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉE

Certains aménagements permettent de sécuriser les déplacements des cyclistes, entre autre par le développement de voies protégées facilitant les itinéraires cyclables tels que :

- l'ouest de la commune, même si cette partie communale paraît moins pittoresque que la vallée du Scorff,
- le sud-ouest, offrant de belles perspectives de liaison avec Plœmeur, au travers de son plateau agricole,
- l'aménagement d'un itinéraire continu du Scorff, en passant par Kerigeard, jusqu'au littoral à travers les chemins creux des bois et la campagne,
- les sentiers de découverte au niveau de Kergrenn et de Ronquédo, en passant notamment par le hameau de Kerlaran.

Un nouvel itinéraire est également en cours de finalisation, il a pour objectif de relier le Ter au Scorff.

Il existe des sentiers de randonnée qui ont déjà fait l'objet d'une carte thématique et qui présente les différents itinéraires permettant ainsi d'appréhender les diverses facettes de ces paysages communaux.

La création de liaisons visuelles et d'accès piétons permettrait d'accroître la valorisation touristique de ces nombreuses vallées verdoyantes et de son milieu maritime.



*un des nombreux sentiers*

# G- LES RISQUES NATURELS LIÉS AUX SUBMERSIONS MARINES

## 1- CONTEXTE GÉNÉRAL

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010),
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort),
- de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT),
- de la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en oeuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan).

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009,
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux.

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

## 2- OBJECTIFS DE LA DOCTRINE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).



#### BASE JURIDIQUE :

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

### 3- SECTEURS D'APPLICATION DE LA DOCTRINE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

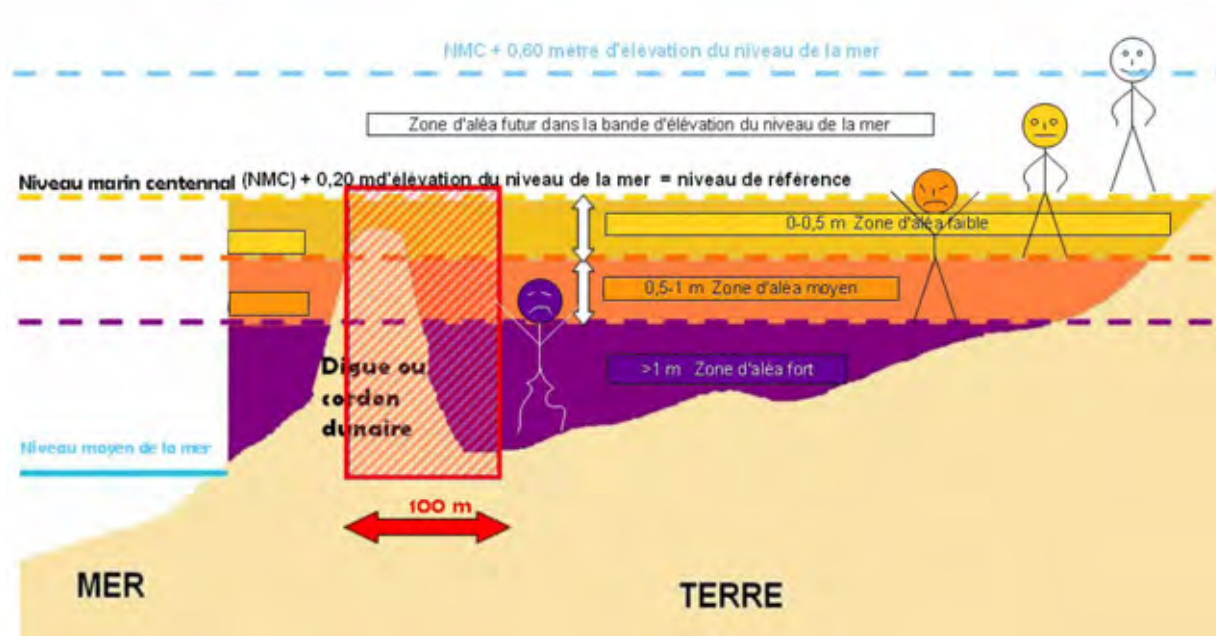
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011(cf. notice explicative cartes de zones basses).

### 4- MÉTHODE D'ÉLABORATION

La doctrine proposée **dépend du niveau d'aléa actuel** basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

- **aléa fort** : hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- **aléa moyen** : hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- **aléa faible** : hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- **aléa futur** : dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre



croquis : submersion marine, niveau des aléas

Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).



### LIMITES DE L'ÉTUDE :

Les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle. Mais pour les communes soumises à PPRL, une adaptation sera réalisée dans la mesure où la dynamique de submersion (vitesse du courant, vents dominants, rapidité de la submersion, modalités d'écoulement, effet de la houle...) sera combinée au niveau marin centennal (ou supérieur si localement vécu) et à la prise en compte du changement climatique pour qualifier l'aléa.

En résumé, en l'absence de PPRL, les critères pris en compte sont :

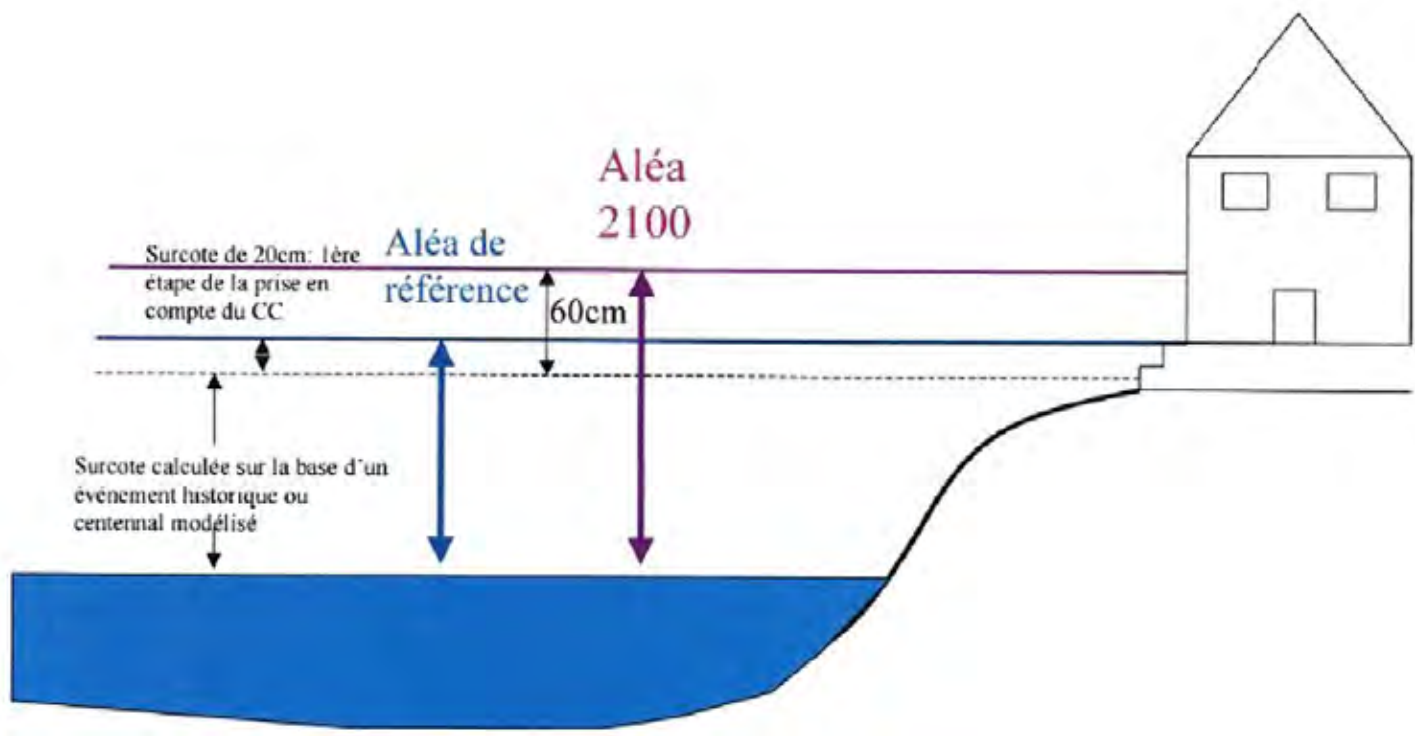
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100 ;
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 cm)
- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque
- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie -bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011.

### COMMENT EST INTÉGRÉE L'ÉLEVATION DU NIVEAU DE LA MER ?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon 2100 à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés ;
- les mesures sur le bâti - prescriptions :
  - Cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
  - Surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



croquis : submersion marine, niveau des aléas

## 5- PRINCIPES GÉNÉRAUX - DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS

Les projets situés dans les zones d'aléas repérées sur les cartes de submersions marines de l'annexe E devront respecter le principe de précaution et limiter le risque pour la sécurité publique. En fonction du projet (construction neuve, changement de destinations, travaux sur l'existant) des interdictions et/ou des prescriptions seront faites en fonction de l'aléa dans lequel le projet est inscrit.

Les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions spécifiques en cas de risque pour la sécurité publique (Article R. 111-2 du code de l'urbanisme).

# CONCLUSION

L'urbanisation de Quéven s'est essentiellement mise en place autour du centre-bourg et des villages de Kergavalan et Ker dual.

La proximité de la ville-centre de Lorient et l'attrait indéniable de la vallée du Scorff comme qualité de cadre de vie sont devenus des atouts importants dans les nouveaux choix résidentiels.

Cette urbanisation continue qui se dessine entre Quéven et Lorient rend difficilement perceptible la limite entre ces deux communes.

L'objectif est de limiter le phénomène de mitage de l'espace, et de préserver l'aspect identitaire de chaque village, chaque hameau afin d'éviter la banalisation des paysages.

Le périmètre d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lann-Bihoué impose un certain nombre de contraintes entre les villages de Ker dual et de Kergavalan, ce qui a pour effet de limiter l'urbanisation dans ce secteur. La servitude de recul de l'autoroute A 82 renforce cette coupure d'urbanisation.

La préservation des coupures d'urbanisation peut être confortée par la création d'une liaison verte entre la vallée du Ter et celle du Scorff.

Il s'agit, à une époque où la voiture est omniprésente, de rééquilibrer les modes de déplacement en faveur des transports collectifs, du vélo, de la marche à pied. Il apparaît indispensable de sécuriser ces déplacements par un aménagement des voies, en veillant à favoriser le développement de l'agglomération autour des transports collectifs et non pas aménager les transports collectifs en fonction d'une urbanisation diffuse qui ne serait plus maîtrisée.

Il existe des sentiers de randonnée qui ont déjà fait l'objet d'une carte thématique et qui présente les différents itinéraires permettant ainsi d'appréhender les différentes facettes de ces paysages communaux.

La création de liaisons visuelles et d'accès piétons permettent d'accroître la valorisation touristique des nombreuses vallées verdoyantes et de son milieu maritime.

Quéven est une commune à la fois urbaine et rurale où les espaces naturels sont importants. Elle bénéficie d'une identité paysagère de qualité et compte de nombreuses vallées, comme celles du Scorff et du Scave, qu'il convient de préserver pour leur richesse faunistique et floristique, vallons et zones humides pour lesquels des mesures de gestion et de protection deviennent nécessaires pour leur devenir.

**PADD, ZONAGE, RÉGLEMENT,  
COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS EXTÉRIEURS**

# LE PADD, UN PROJET MESURÉ ET SOUCIEUX D'UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DE LA COMMUNE

Plusieurs sources d'information ont permis d'établir et de préciser les orientations communales du PADD :

**1- Les exigences de la loi SRU du 13 décembre 2000 et notamment celles de l'article R 123.3 du Code de l'Urbanisme pour ce qui est des orientations du PADD.**

Celles-ci doivent en effet notamment :

- favoriser le renouvellement urbain de la commune
- préserver la qualité architecturale des constructions existantes
- préserver l'environnement

**2- L'analyse du territoire communal sous ses différents aspects et l'état de l'environnement (voir les chapitres 1 et 2 du rapport de présentation).**

**3- Les besoins exprimés par la population à travers des rencontres avec les élus communaux.**  
Une exposition, des réunions publiques sur le PLU, ont permis de prendre connaissance des préoccupations des habitants.

**4- L'exigence de compatibilité du PLU de la commune avec les documents intercommunaux (SCOT, PLH, PDU) ainsi que la loi littoral.**

L'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme a aussi rappelé que certains principes doivent animer l'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme. La prise en compte de cet article a fait émerger les bases des orientations générales de développement pour la commune de Quéven.



*couverture du PADD*



### Article L121-1

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, II Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

# LES TROIS ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD DU PLU DE LA COMMUNE

Le PADD a fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal le 15 décembre 2005, après une présentation publique des orientations d'urbanisme, le 6 décembre 2005 (salle des Arcs).

Quelles sont-elles ?

## **1<sup>ÈRE</sup> ORIENTATION : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE :**

Commune d'une superficie d'environ 2 400 hectares, Quéven dispose d'un cadre de vie d'une réelle qualité : ville à la campagne disposant d'une agriculture occupant plus du tiers du territoire, d'équipements publics nombreux et variés, d'un centre-ville bien structuré, d'espaces naturels importants bordés par la rivière du Scorff avec de nombreuses possibilités de promenades et d'une situation proche du centre de l'agglomération.

La préservation ainsi que la confortation de ce cadre de vie passe notamment par les principales actions suivantes (voir le document spécifique du PADD) :

- 1. Renforcer l'attractivité du centre-ville** en favorisant la recherche d'un équilibre entre les commerces de proximité, les équipements publics et les services, pour en faire un centre-ville d'une commune appelée à atteindre 10 000 habitants
- 2. Poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain**
- 3. Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics**
- 4. Favoriser les différents modes de déplacements doux**
- 5. Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune**

## **2<sup>ÈME</sup> ORIENTATION : CONFORTER UNE COMMUNE DE 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE DE L'AGGLOMÉRATION**

Quéven, avec ses 8 753 habitants (recensement 2005), fait partie des 19 communes qui composent la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient (Lorient Agglomération) et en constitue l'entrée ouest.

Tout en respectant les orientations du SCOT, du PLH et du PDU, elle tient à affirmer son identité. Bénéficiant d'un cadre de vie attractif, d'un niveau élevé d'équipements, de facilités de dessertes routières, elle dispose également d'une bonne desserte par le réseau de transport collectif urbain.

Soucieuse de conforter une réelle attractivité, la commune veut poursuivre son développement avec un souci d'équilibre.

- 1. Développer et conforter la vie économique de la commune**
- 2. Soutenir une attractivité communale réelle**

## **3<sup>ÈME</sup> ORIENTATION : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Les nouvelles actions d'aménagement doivent être réalisées dans le respect du caractère naturel de la commune avec ses nombreux atouts (site inscrit des rives du Scorff, ZNIEFF, Natura 2000) et de la qualité du patrimoine bâti existant.

Par ailleurs, la commune doit rester attentive afin de limiter les conséquences de l'application des servitudes fixées par l'Etat sur les terrains concernés (A 82, zones de bruit de la base aéronavale de Lann-Bihoué, périmètre de protection autour de SICOGAZ et des terrains de l'ex-poudrière du Mentec).

Les actions doivent aussi conforter la mise en œuvre de nouvelles préoccupations environnementales pour un développement durable et harmonieux de la commune. La commune de Quéven, pour sa part, considère avoir déjà, à travers ses actions d'aménagement, initié une démarche de développement durable.

Ainsi, d'autres actions liées à l'acte de construire ou d'aménager sont à poursuivre ou sont envisagées : mise en place de la Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) pour les nouvelles opérations.



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME



# A- LE ZONAGE DU PLU

Un document graphique qui affirme l'importance des espaces naturels dans la commune :

Il s'appuie sur le zonage défini dans le précédent POS du 7 juillet 2000. Il a ensuite été adapté aux modalités de développement de la commune et aux problématiques actuelles.

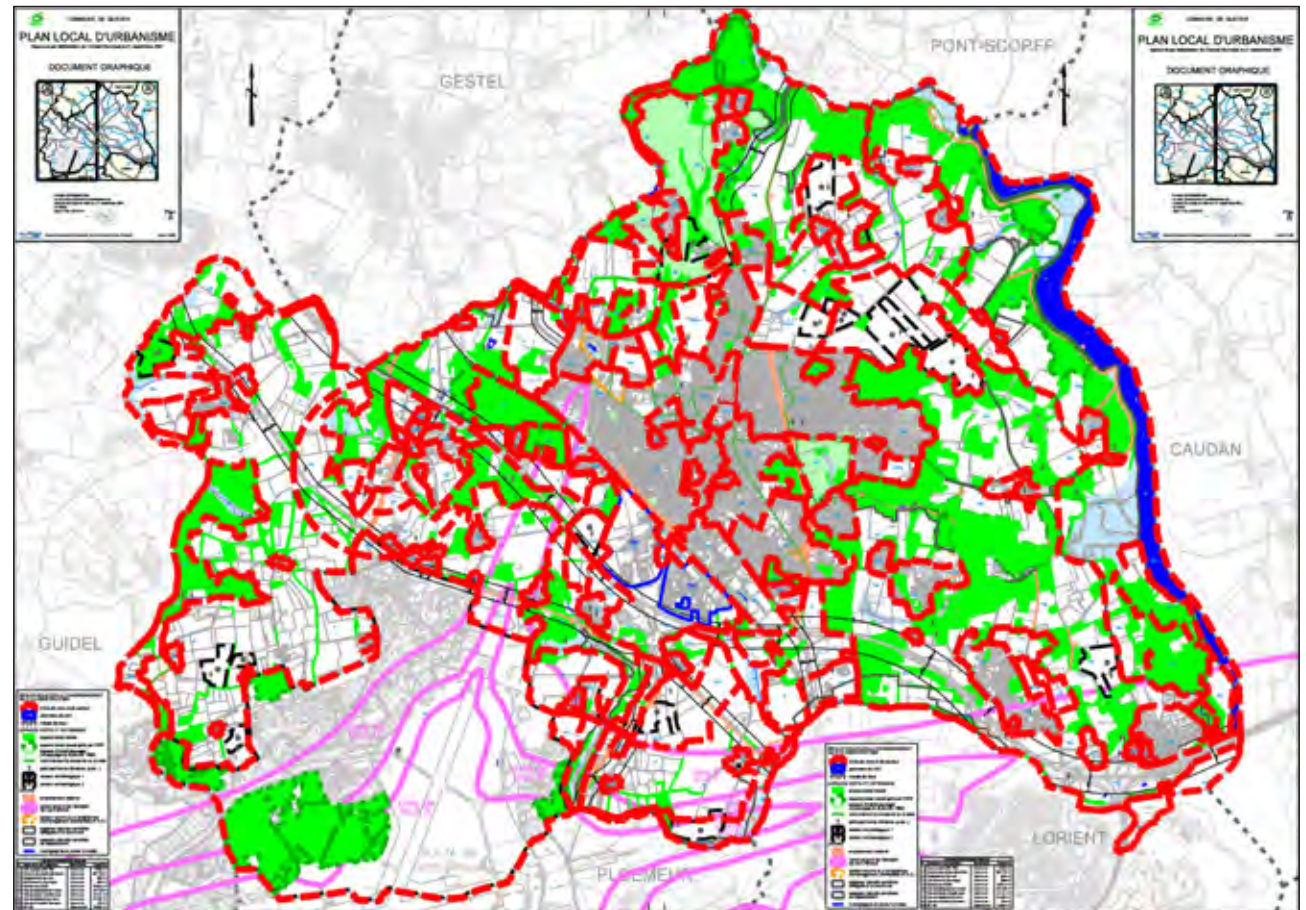
## QU'EST-CE QU'UN PLAN DE ZONAGE ?

Pour Quéven, c'est un plan établi sur un fond de plan parcellaire (échelle au 1/5 000<sup>ème</sup>) qui définit des zones délimitant des ensembles cohérents. A chaque zone ou chaque secteur correspondent des règles de construction ou de protection spécifique (voir chapitre suivant sur le règlement).

Dans le plan de zonage on distingue 4 grands types de zones :

- les zones urbanisées dites "U"
- les zones d'urbanisation futures dites "AU"
- les zones naturelles et de protection dites "N"
- les zones agricoles dites "A"

Chacune est ensuite déclinée selon le caractère des espaces urbains ou naturels (voir le tableau ci-contre avec description synthétique du zonage de la commune).



document graphique du PLU approuvé par le C.M. le 21 septembre 2007

### Description synthétique du zonage du PLU :

U (zones urbaines)	La zone <b>Ua</b> est une zone urbaine comprenant le centre de la commune et ses extensions. Les constructions sont généralement édifiées à l'alignement et en continu. L'habitat prédomine, mais les commerces, équipements et activités compatibles avec l'habitat y sont étroitement mêlés.
	La zone <b>Ub</b> est une zone urbaine sans caractère central marqué. Elle dispose des équipements essentiels. Déclinaison en <b>Uba</b> , <b>Ubb</b> et <b>UBh</b> , en fonction de la morphologie du quartier, de la qualité architecturale des constructions existantes et des servitudes applicables.
	La zone <b>Uc</b> se distingue par un tissu urbain dense. Elle est destinée à l'habitat en majorité collectif et aux activités compatibles avec l'habitat. Déclinaison en <b>Uca</b> et <b>Ucb</b> , en fonction des règles de construction
	La zone <b>Ui</b> recouvre l'ensemble des zones d'activités de la commune. Déclinaison en <b>Uia</b> et <b>Uib</b> en fonction de la nature des activités.
AU ex-NA	La zone <b>AU</b> couvre des secteurs à caractère naturel peu ou pas équipés qui ont vocation, à terme, à accueillir de nouvelles opérations dans le cadre d'aménagements d'ensembles ou de nouveaux équipements. On distingue les zones AU suivantes :
	La zone <b>1AU</b> est constituée par des parties de la commune destinées à être urbanisées à court terme. Elles correspondent à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants. Déclinaison en <b>1AUa</b> , <b>1AUi</b> , <b>1AUz</b> et <b>1AUlo</b> . Elles disposent d'un schéma d'orientation d'aménagement.
	La zone <b>2AU</b> est constituée par des parties de commune destinées à être urbanisées à long terme. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux. Déclinaison en <b>2AUa</b> et <b>2AUi</b> .
N	La zone <b>N</b> concerne des espaces qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur notamment au point de vue esthétique, historique, écologique et de leur caractère d'espace naturel. Déclinaison en secteur <b>Na</b> (protection des sites, des paysages et des zones humides), <b>Nb</b> (activités de loisirs), <b>Ng</b> (golf), <b>Ni</b> (activités hors tissu urbain), <b>Nm</b> (équipements militaires en milieu naturel), <b>Nh</b> et <b>Nr</b> pour les hameaux, <b>Nds</b> (préservation des espaces naturels), <b>Nv</b> (aire d'accueil gens du voyage).
A ex-NC	Les zones agricoles, dites "zones <b>A</b> " correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

## PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE :

Par rapport au POS, elles sont liées tout d'abord :

- aux modalités de développement de la commune effectuées ces dernières années (évolution des zones NA à urbaniser où des opérations nouvelles ont été réalisées),
- à l'évolution de certaines réglementations (exemple du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lann-Bihoué) et des nouvelles prescriptions réglementaires du Code de l'Urbanisme,
- aux nouvelles prescriptions acoustiques instaurées pour les constructions neuves à usage d'habitations aux abords des voies routières bruyantes (A 82 et routes départementales),
- à l'application de la loi littoral (définition des hameaux en deux catégories Nh et Nr, délimitation des périmètres de villages, extension des zones d'habitat et d'activités),
- à l'intégration de la Z.A.C. du Mourillon et de l'emprise de l'A 82 dans le PLU,
- à l'intégration des zones humides de la commune,
- à une prise en compte plus importante des Espaces Boisés Classés (plus de 500 hectares répertoriés),
- à l'indication d'Espaces d'Intérêt Paysager (le golf, le parc urbain de Kerzec, les jardins publics significatifs) ainsi que la mise en valeur des promenades urbaines et rurales existantes.

Par ailleurs, en ce qui concerne les **emplacements réservés**, une actualisation des emprises initiales avec des suppressions où des rajouts a été réalisée (voir l'annexe A du règlement du PLU).

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies des différentes zones (avec comparaison POS/PLU) :

## OBSERVATIONS À FORMULER EN COMPARANT LE POS AU PLU (TABLEAU CI-CONTRE) :

- augmentation de 30 hectares des zones urbaines par intégration en partie de la ZAC du Mourillon,
- diminution de 55 hectares des zones à urbaniser à court terme,
- diminution de 48 hectares des zones à urbaniser à long terme,
- augmentation des espaces naturels et agricoles (N et A) de 78 hectares.

POS	Surface en ha	Secteur	Surfaces en ha	PLU modif n°2	Surface en ha	Secteur	Surface en ha	Différentiel		
UA	7,50	UA	7,50	Ua	7,35		7,35	+33,35		
UB	248,80	UBa	129,70	Ub	295,33	Uba	90,73			
		UBb	109,00			Ubb	190,04			
		UBc	10,10			Ubc	3,26			
UC	10,20	UCa	9,10	Uc	10,40	Uca	9,07			
		UCb	1,10			Ucb	1,33			
UI	9,70	UI	9,70	Ui	78,87	Uia	29,97			
UH	4,00	UH	4,00			Uib	48,89			
I NA	95,01	I NAa	45,91	1AU	42,62	1AUa	6,86		-52,39	
		I NAe	3,00			1AUi	16,58			
		I NAi	46,10			1AUlo	1,31			
II NA	91,69	II NAa	18,39	2AU	43,62	1AUz	17,86			
		II NAi	73,30			2AUa	17,32			
N	1 923,60	NB	24,80	N	1421,61	2AUi	23,83	+69,30		
						ND	1 341,10		Na	697,86
									Nb	33,01
		Nds	229,81							
		Ng	54,74							
		Nh	12,57							
		Ni	9,09							
		NC	557,70			Nm	369,83			
						Nr	14,31			
				Nv	0,41					
				A	571,29	A	571,29			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 468,90</b>	<b>dont 398 ha d'EBC</b>		<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 468,61</b>	<b>dont 512 ha d'EBC</b>		<b>-0,29</b>		

# B- LE RÈGLEMENT DU PLU

**Le règlement de construction a pour objectif principal :**

- de protéger les espaces naturels de toute urbanisation,
- d'autoriser, dans les meilleures conditions possibles, de nouvelles constructions dans des secteurs sensibles, tout en permettant une évolution raisonnable des bâtiments existants dans le respect de la morphologie et de la qualité des lieux,
- d'instituer de nouvelles règles de construction prenant en compte de nouvelles préoccupations environnementales (ex : stockage des eaux pluviales, locaux spécifiques pour les vélos et le rangement des conteneurs pour le tri sélectif).

Il est constitué de **3 parties principales** :

## **1- LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Comportant 18 articles, les premiers définissent le champ d'application du règlement, sa portée juridique, les compatibilités et le découpage en zones, l'obligation de respect des réglementations locales (règlement de voirie, d'assainissement, de publicité...).

Les articles suivants précisent des normes applicables à tous les secteurs. Ils concernent notamment les règles de stationnement des constructions, les limites de l'imperméabilisation des sols, les modalités de protection des Espaces Boisés Classés de ceux des Espaces d'Intérêt Paysager (parc urbain, jardin public...) et des zones humides.

## **2- LA DESTINATION ET L'USAGE DES SOLS**

Les premiers articles précisent selon les zones et les secteurs, les autorisations, les interdictions et les autorisations sous conditions.

D'autres articles indiquent les règles de construction applicables, ils portent principalement sur :

- les modalités de desserte des parcelles (accès, voiries, réseaux...),
- les règles proprement dites de construction (implantation par rapport à la rue et aux riverains, emprise au sol, hauteur des constructions et leur densité...),
- les exigences de surface d'espaces verts et de plantations.

## **3- LES ANNEXES**

Elles complètent les règles de construction et précisent notamment :

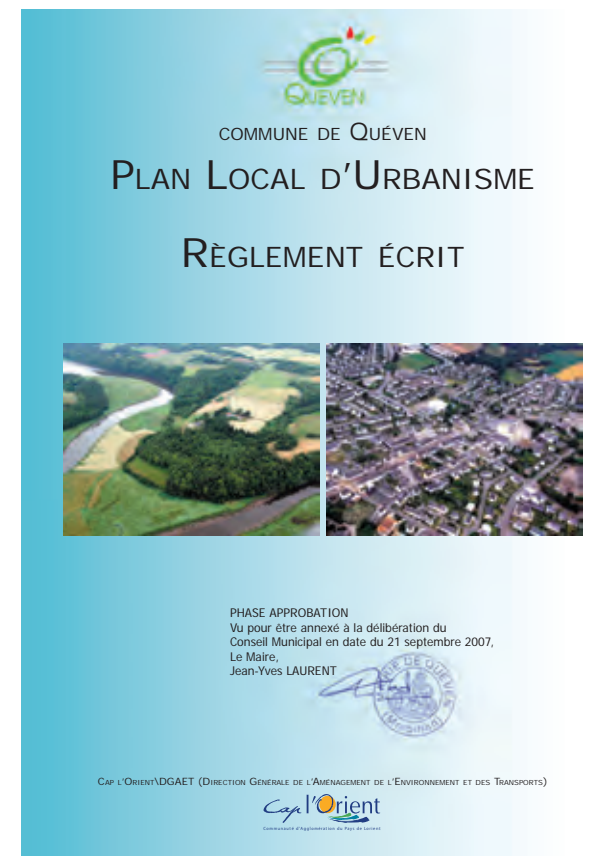
- des définitions techniques ou réglementaires,
- la liste des emplacements réservés,
- les recommandations en matière d'aspect architectural des constructions et de clôture.



## MODIFICATIONS PRINCIPALES DU RÈGLEMENT DU PLU :

Le règlement du PLU ne comporte pas de modifications substantielles par rapport au POS. Les principales modifications portent sur les points suivants :

- 1- Les normes par rapport aux eaux pluviales sont étoffées : désormais, un stockage des eaux sur le terrain du projet (bassin de rétention) est demandé avant rejet au réseau public ou à la rue.
- 2- Les modalités de rejet des eaux usées des industriels, des ouvrages de parcs de stationnement sont précisées.
- 3- Une norme pour le stationnement des vélos et deux roues est prévue (pour l'habitat, 1 place minimum par logement est exigée).
- 4- Dans les nouveaux bâtiments collectifs de logements, un local spécifique adapté à l'opération, comportant un point d'eau, fermé et ventilé est dorénavant à prévoir pour le rangement des conteneurs des déchets (tri sélectif).
- 5- Dans les opérations comportant plusieurs logements, les espaces verts demandés doivent être d'un seul tenant, pour 75% minimum du besoin en surface de l'opération (objectif : éviter l'éparpillement de surface difficile à entretenir).
- 6- Instauration de la notion d'égout de toiture dans le règlement pour les hauteurs de bâtiment.
- 7- Instauration de règles de construction plus strictes pour les hameaux (secteurs Nh et Nr) ainsi que pour le cœur des villages anciens (sous-secteur Ubh).
- 8- Recommandations plus importantes au sujet de l'aspect architectural des constructions et des clôtures.



*couverture du Règlement du PLU*

Règlement du PLU :

Zone PLU	Destination	Alignement opposé	Prospect bande de 25 m ou autre	Prospect plus de 25 m ou autre	C.E.S	Hauteur égout	Hauteur faitage	Hauteur sommet	Espaces verts	C.O.S.
Ua	Constructions généralement édifiés à l'alignement (rue J. Jaurès) et en centre-ville	L>H	en limites latérales	L=H sauf si H<2,50 m	80%	6 m	12 m	7 m	10 m <sup>2</sup> /logt	pas de COS
Uba	Tissu urbain proche du centre	idem	en limites latérales ou 1 côté	L=H sauf si H<2,50 m au delà de 20 m	50%	6 m	11m	7 m	10 % assiette	idem
Ubb	Lotissements, villages	idem	idem	idem	50%	4 m	9 m	5 m	idem	idem
Ubc	Habitat et pôle intergénérationnel	idem	idem	idem	80%	9 m	14 m	13 m	idem	idem
Ubh	Coeur de village ancien	idem	idem	idem	idem	4 m	9 m	5 m	sans objet	idem
Uca	Ilôt restructuré	idem	en limite latérale	L=H sauf si H<2,50 m	80%	9 m	14 m	10 m	10 m <sup>2</sup> /logt	idem
Ucb	Secteur d'immeubles collectifs	idem	idem	idem	idem	12 m	17 m	13 m	idem	idem
Uia	Activités artisanales	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	11 m	9 m	sans objet	idem
Uib	Activités artisanales et industrielles	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	idem
1AUa	Secteur à urbaniser habitat et activités à court terme	L>H	en limites latérales	L=H	50%	6 m	11 m	7 m	10% surface opération	sans objet
1AUi	Secteur à urbaniser activités	idem	L=H/2	L= H/2	sans objet	sans objet	11 m	9 m	sans objet	sans objet
2AUa	Secteur habitat à long terme	sans objet	sans objet	sans objet	idem	Idem	sans objet	sans objet	idem	idem
2AUi	Secteur activités à long terme	idem	idem	idem	idem	idem	idem	idem	idem	idem
A	Secteur agricole	idem	idem	idem	idem	4 m	9 m	5 m	idem	idem
Na	Secteur naturel à protéger	idem	idem	idem	idem	sans objet	sans objet	3 m	idem	idem
Nb	Activités loisirs	idem	Idem	idem	10%	6 m	11 m	7 m	idem	idem
Ng	Secteur du Golf	idem	idem	idem	20%	6 m	11 m	7 m	idem	idem
Nh	Hameau existant à protéger ou à renforcer	idem	idem	idem	50%	4 m	9 m	5 m	idem	idem
Ni	Activités exterieures / bourg	idem	idem	idem	sans objet	6 m	11 m	7 m	idem	idem
Nm	Terrain Défense Nationale	idem	idem	idem	10%	6 m	11 m	9 m	idem	idem
Nr	Hameau existant de qualité	idem	idem	idem	sans objet	idem	sans objet	sans objet	idem	idem
Nds	Espaces naturels	idem	idem	idem	idem	3 m	idem	4 m	idem	idem
Nv	Terrain d'accueil des gens du voyage	idem	idem	idem	idem	3 m	5 m	6 m	idem	idem

## C- COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX EN VIGUEUR

Le territoire communal est grevé de nombreuses servitudes : marges de recul et de nuisances phoniques par rapport à l'autoroute A 82, périmètre de protection autour de l'établissement SICOGAZ classé Seveso 2, plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Lann-Bihoué, polygone d'isolement des établissements militaires du Mentec (poudrière), site inscrit des rives du Scorff, installations des terrains militaires de Lann-Bihoué.

Le document graphique établi prend en compte ces différentes servitudes, les dispositions du PLU étant considérées comme compatibles avec les documents suivants :

### **1- LE SCHÉMA DIRECTEUR ET D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (S.D.A.G.E.) DU BASSIN DE LOIRE-BRETAGNE DU 4 JUILLET 1996 ET LE S.A.G.E. DU SCORFF**

Le PLU prend en compte les sept objectifs vitaux du SDAGE tels qu'ils sont déclinés.

En ce qui concerne les abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides, les dispositions du PLU sont les suivantes :

- Classement en "N" et "A" au plan de zonage des principales zones humides recensées par la commune.
- Interdiction dans le règlement, de tout comblement, affouillement et exhaussement de terrain, de ces espaces spécifiques.

En ce qui concerne l'assainissement (étude de zonage approuvée le 7 juillet 2000), les zones d'urbanisation futures figurant au PLU sont envisagées en fonction de l'existence ou d'un futur projet de réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales en provenance des nouvelles opérations d'aménagement sont règlementés par une obligation de rétention sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Les parkings et les aires de stationnement doivent par ailleurs comporter un séparateur à hydrocarbures avant rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public.

Afin de préserver les écosystèmes littoraux, la station d'épuration restructurée devrait améliorer la qualité de traitement des eaux usées.

Par ailleurs et à titre d'information, un arrêté préfectoral (Morbihan-Côtes d'Armor-Finistère) en date du 8 mars 2007 a défini le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin du Scorff. La commune de Quéven est intégrée en totalité dans ce périmètre.

## COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

Le SAGE Scorff est actuellement en cours de révision et a été arrêté le 24 septembre 2013 par la Commission Locale de l'Eau. Les objectifs généraux du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) sont les suivants :

- Assurer une gouvernance efficiente et cohérente
- Améliorer la connaissance
- Garantir la non-dégradation de la qualité des masses d'eau et respecter les objectifs d'atteinte de bon état de la Directive Cadre sur l'eau
- Préserver la qualité des milieux aquatiques
- Assurer une gestion quantitative efficiente de la ressource en eau et sensibiliser les usagers au risque inondation-submersion

La modification n° 2 du PLU a pris en compte ces grandes orientations, bien que le SAGE Scorff ne soit pas actuellement opposable. Une compatibilité plus fine sera mise en œuvre lors de la phase opérationnelle du projet du cimetière, notamment par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'eau.

## **2- LE P.D.U. (PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LORIENT AGGLOMÉRATION) APPROUVÉ LE 18 MAI 2001**

En rapport avec les 10 orientations du PDU, des dispositions spécifiques sont prises en compte dans le PLU.

Pour le développement des modes de déplacements doux, des promenades urbaines pour piétons et vélos reliant les quartiers, le centre-ville et les bords de la rivière sont inscrites sur le plan de zonage.

La commune, qui possède sur son territoire 2 tronçons de pistes cyclables (liaison avec Gestel et Lorient), va poursuivre la prise en compte de ce mode de déplacement dans les projets d'aménagements.

Dans le règlement du PLU, des locaux spécifiques pour les vélos sont à prévoir dans les nouvelles constructions, la norme fixée étant fonction de la nature du programme réalisé (1 emplacement par logement dans les opérations d'habitat).

La réalisation de la 3<sup>ème</sup> tranche du Triskell vers Quéven devrait conforter la desserte de la commune par les transports en commun.

Dans le but de limiter la vitesse dans certaines rues, le développement des zones 30 va s'étendre prioritairement aux abords des établissements scolaires ainsi que dans les villages. Des réalisations ont déjà été faites : rue François Villon, rue de la Promenade, rue Jean Jaurès et dans le village de Kergavalan.

Dans le cadre des plans de masse d'opérations, seront privilégiées les liaisons vers les arrêts de bus existants, les voies en impasse étant proscrites si elles ne sont pas prolongées par un chemin piétons-vélos.

## COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PDU approuvé le 22 février 2013, à savoir :

- Le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable
- Le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins
- Le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres
- Le défi comportemental : changer les habitudes

### **3- LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (P.E.B.) DU 13 MAI 2003**

En ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'aérodrome de Lann-Bihoué, le plan de zonage du PLU et le règlement sont adaptés aux 3 zones de bruit A, B et C instaurées par le Plan d'Exposition au Bruit et approuvé par arrêté préfectoral.

## COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

La modification ne remet pas en cause les trois zones de bruit A, B et C instaurés par le Plan d'Exposition au Bruit. Les différents projets, notamment celui du pôle intergénérationnel, sont situés à l'extérieur des zones de bruit.

### **4- LE P.L.H. (PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT) DE LORIENT AGGLOMÉRATION DU 16 DÉCEMBRE 2011**

Le Programme local de l'habitat dont le programme d'actions a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 grands défis à réaliser sur la période 2011-2017.

Le PLH est un **PLH de croissance** qui propose une approche stratégique se résumant par : « **un nouveau PLH, pour un nouveau modèle de développement** ».

#### **LES 3 IDÉES FORTES DU PLH SONT :**

- Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.
- Une **sectorisation des objectifs** avec découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.
- Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.



## LES GRANDS OBJECTIFS DU PLH À L'ÉCHELLE DE LORIENT AGGLOMÉRATION :

Une production **moyenne de 1 000 nouveaux logements par an**. Cet objectif **quantitatif de production est associé à un objectif qualitatif** visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'attendre **200 000 habitants à l'horizon 2020** pour tirer partie de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

## TROIS DÉFIS, LES CONDITIONS DE LA RÉALISATION ET VINGT ACTIONS PROGRAMMÉES :

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme, les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

### **DÉFI N° 1     PRODUIRE DES LOGEMENTS À COÛTS ABORDABLES**

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- Le développement et le rééquilibrage de l'**offre locative sociale**. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes (ce qui est le cas pour la commune de Quéven. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

• Le développement d'**une offre en accession à coût encadré et à coût abordable** en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car en effet, beaucoup de primo-accession se font dans ce parc. Pour la Ville de Quéven le pourcentage est de 20% pour toutes les opérations nouvelles de 30 logements et plus, ou de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **DÉFI N° 2     METTRE EN ŒUVRE LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien, selon les principes du développement durable.

Ces principes de développement durable trouvent leur application dans différents champs d'intervention notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3200 à 5000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

### DÉFI N° 3 RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES ET DU MAL LOGEMENT

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage.

Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés notamment la mise en place d'actions pour lutter contre le mal logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à sa situation (seniors, jeunes, gens du voyage, personnes démunies...).

#### LES GRANDS OBJECTIFS DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE QUÉVEN :

Les communes de l'agglomération ont été regroupées par secteurs, en fonction de leurs caractéristiques communes. La commune de Quéven a été identifiée comme « Pôle péri urbain dense », qui se caractérise par :

- une forte part de propriétaires et de couples sans enfant,
- une forte production mais une faible densité démographique,
- une population à revenus élevés avec une forte décohabitation.

Pour ce pôle, au vu de ses caractéristiques, les enjeux qualitatifs suivants ont été définis :

- urbanisme à recentrer et à densifier sur les centres bourgs car bien desservi en TC et présence d'équipements,
- potentiel de développement important, en visant les familles avec enfants,
- permettre l'accession à la propriété notamment sociale et une plus grande mixité,
- favoriser la progression de la densité à l'hectare avec un travail sur des formes urbaines plus innovantes,
- permettre le démarrage d'itinéraires résidentiels par la production de petits logements.

Afin de mettre en œuvre ces enjeux, il a été fixé un objectif de production de 50 logements par an sur 6 ans. La commune de Quéven étant une commune soumise à la Loi SRU et actuellement en déficit de logements sociaux, il a été également fixé un objectif de production de 19 logements locatifs sociaux par an et 10 logements à coût abordable.

Par conséquent, il a été défini, conformément à l'article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, 20 % de logements à coût abordable et 30 % de logements sociaux seront exigés. Ces pourcentages doivent permettre d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux et à coût abordable, et seront appliqués dans les zones Ua, Ub, Uc, 1AUa et 2AUa définies au règlement graphique.

## COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

Les modifications apportées aux différents documents du Plan Local d'Urbanisme ne remettent en cause ni les objectifs définis par le PLH, ni son application. Les projets d'habitat éventuels pouvant être réalisés dans le cadre du pôle intergénérationnel devront respecter les principes du PLH, inscrit dans les dispositions générales, article 19, du règlement du PLU. La modification du PLU est donc compatible avec le PLH.

## 5- LE (SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE) S.C.O.T.

La commune est située dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient. Englobant 24 communes, ce document arrêté le 28 mars 2006 a été approuvé le 18 décembre 2006.

Le PLU de Quéven prend en compte les orientations générales du “document d'orientations générales” relatives à l'organisation de l'espace et à la restructuration des espaces urbanisés.

Le futur secteur d'activités du Mourillon indiqué en 2AUi au PLU est compatible avec ce document.

Par ailleurs, le PLU s'efforce de respecter les nombreux objectifs annoncés et concernant les thèmes suivants :

- la protection des espaces, des paysages et des sites naturels,
- les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser ainsi que les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la prévention des risques,
- l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements locatifs sociaux,
- la cohérence entre les sites d'urbanisation future et les transports collectifs,
- l'arrêt de l'urbanisation dispersée avec le souci d'une délimitation précise des villages et des hameaux.

## COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

La présente modification, notamment nécessaire pour une opération de renouvellement urbain en centre-ville, la création d'un cimetière en lisière d'urbanisation et la densification et la préservation de la qualité paysagère de la ZA du Mourillon, permet de répondre aux grandes orientations du SCOT du Pays de Lorient approuvé en 2006 :

- Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain, et économique du territoire
- Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle
- Répondre aux besoins en logement de tous dans les quartiers de qualité
- Préserver la biodiversité et maintenir la proximité entre la ville et la nature
- Promouvoir une bonne gestion de l'environnement urbain

## **6- LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986**

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 03 janvier 1986 dite “loi littoral”, relative à l’aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, sont prises en compte dans le plan local d’urbanisme. Pour le PLU de Quéven, la prise en compte s’effectue de la manière la suivante :

### **a- Les extensions d’urbanisation** (L 146.4.1 du Code de l’Urbanisme)

Pour le respect des dispositions de l’article L 146-4.1, les extensions d’urbanisation doivent être limitées et prévues en continuité des villages et agglomérations existants, c’est à dire dans le prolongement des espaces déjà construits et aménagés.

Il est rappelé que malgré l’existence de nombreuses servitudes sur son territoire (voir l’introduction sur les compatibilités obligatoires du PLU), la commune répond aux exigences de la loi.

A Quéven, les extensions d’urbanisation envisagées au PLU (secteurs 1AU et 2AU, opérations 1 à 13 sur le tableau page suivante et indiqués sur la carte p.136), se situent globalement dans la continuité d’espaces urbanisés existants, exceptée l’opération 8 (le golf) qui constitue un futur hameau intégré à l’environnement.

Pour le secteur 2AUa (opération 8) et compte tenu de la qualité du site (à l’intérieur du golf existant et en bordure du parcours), une exigence forte de la commune s’exercera pour une insertion exemplaire d’un projet de construction dans le site et le paysage.

Il est à signaler l’existence, au nord-est du terrain concerné (V9 carte p.136), d’un lotissement dont l’intégration dans le site est satisfaisante et dont le hameau nouveau prévu pourrait s’inspirer.

Extensions d'urbanisation (voir carte p.136) :

Secteur	n°	Lieu	Superficie en ha	Nature occupation
1AUz	1	Croizamus	17,86	Dominante habitat
1AUa	2	Kerlébert	2,61	
1AUa	3	Kerlédanet	3,18	
1AUa	8	Kerlaran	1,07	
TOTAL			24,72	
1AUi	4	Mourillon centre	1,38	Dominante activité
1AUi	5	Mourillon ouest	5,46	
1AUi	6	Mourillon sud	4,04	
1AUi	7	Mourillon village	5,71	
TOTAL			16,59	
1AUlo	8	Kerlaran	1,31	Dominante loisirs
TOTAL			1,31	
2AUa	8	Le golf	2,18	Dominante habitat
2AUa	9	Minerve	2,57	
2AUa	10	Kermainguy	9,57	
2AUa	11	Kergavalan	3,00	
TOTAL			17,32	
2 AUi	13	Mourillon sud-est	23,83	Dominante activité
TOTAL			23,83	

Cet îlot fera l'objet d'une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation (passage de 2AU en 1AU). La réalisation d'un schéma d'organisation de l'îlot devra accompagner l'évolution du zonage, l'opération devant être réalisée selon la démarche Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) comme le demande le PADD dans son orientation 3.

Dans le cas des opérations 4 à 7 puis 12 et 13, on considère que malgré la coupure de la voie ferrée et l'A 82, le tissu urbain n'est pas interrompu dans la mesure où des liens existent :

- passage à niveau entre le Mourillon et le centre-ville par la RD 163.
- franchissement à niveau de l'A 82 au niveau de l'échangeur avec un deuxième franchissement existant entre les secteurs 5 et 6.

#### a1- Les villages et agglomérations :

Dans le cadre de la révision du PLU, un travail de redéfinition des villages, des agglomérations et des hameaux a été effectué afin de se conformer à la jurisprudence de la loi littoral et d'en assurer la compatibilité avec le SCOT.

En référence à la circulaire du 14 mars 2006 sur l'application de la loi littoral dans les PLU, 10 villages et agglomérations sont répertoriés sur Quéven (voir le tableau p.137). Un zonage Ub qualifie ces entités avec 2 sous-secteurs : Ubb pour les ensembles sans caractère particulier et Ubh pour les cœurs des villages anciens.

En conclusion, sur les 10 villages ou "agglomérations" existants situés dans les espaces naturels de la commune :

- deux font l'objet d'une extension limitée (le V2 : Saint Nicodème où 1 logement supplémentaire est possible et le V3 : Kerdual où 3 logements peuvent être réalisés.
- un autre, l'agglomération de Kergavalan, comporte une extension d'urbanisation de l'ordre de 3 ha (soit 16% de l'emprise actuelle). Une cinquantaine de logements peut être envisagée.



Villages ou “agglomérations” de la commune (V avec n° sur la carte p.136) :

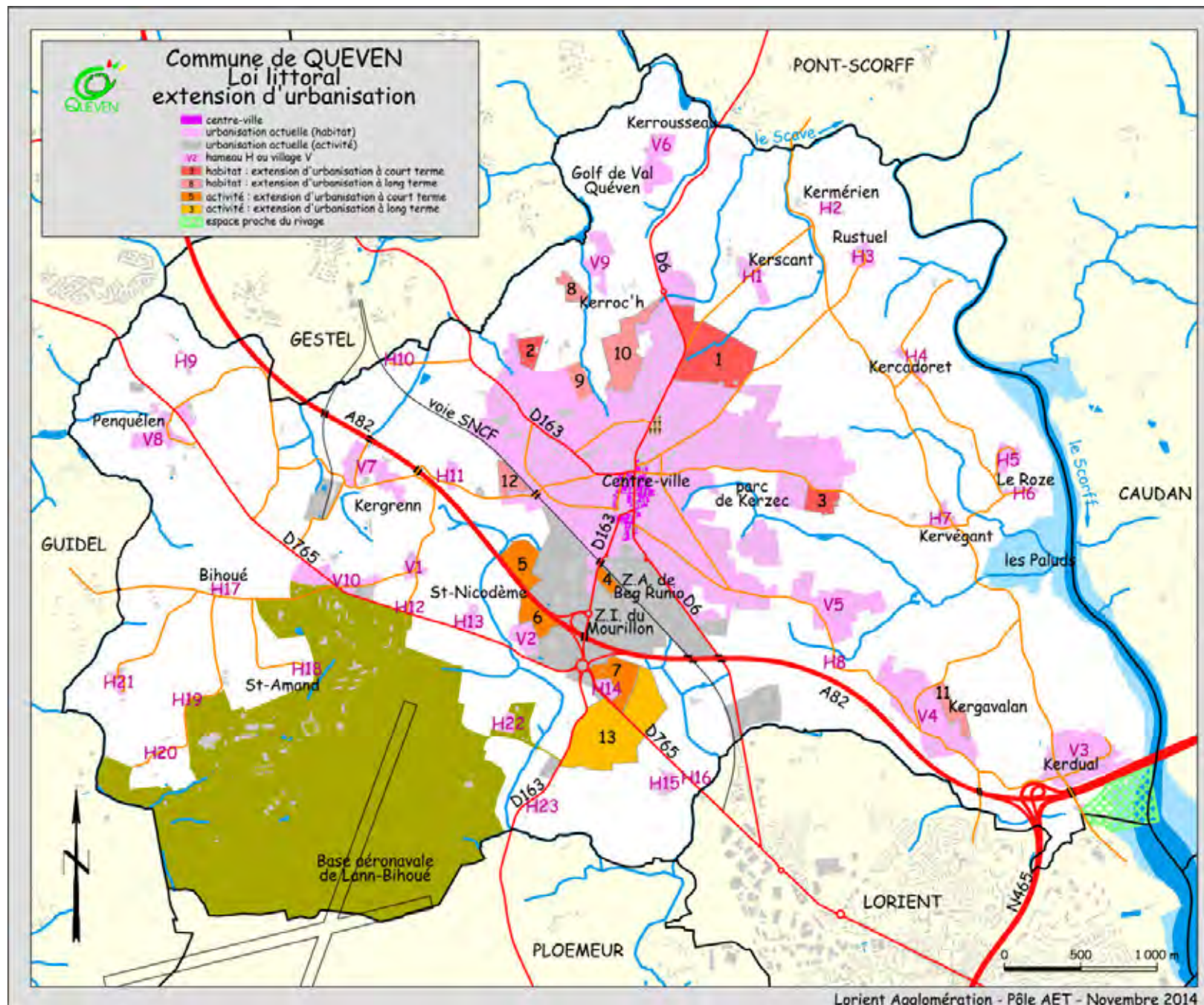
N°	Nom	Nombre de logements	Population	Superficie en ha	Particularité (chapelles, lavoir, fontaine...)	Zonage	Extension Périmètre/POS	Capacité accueil
V1	La Trinité	14	42	1,79	Chapelle, siège exploitation, 17 bâtiments	Ubh	non	
V2	Saint Nicodème	14	32	2,95	Chapelle, fontaine, 17 bâtiments	Ubh	oui (1 parcelle)	1 logt
V3	Kerdual	145	325	14,47	Ecole	Ubb et Ubh	oui (3 parcelles)	3 logts
V4	Kergavalan	129 (sans 32 logts neufs)	339	18,96	Ancien bar-restaurant	Ubb et Ubh	oui : 2 AU sur 3 ha	50 logts
V5	Kerloès Keroulan	66	181	12,96		Ubb	non	
V6	Kerrousseau	20	47	6,01	Ancienne chapelle, golf, restaurant	Ubb et Ubh	non	
V7	Kergrenn	42	96	12,83	Siège exploitation activité artisanale	Ubb et Ubh	non	
V8	Penquelen	45	99	4,3	Fête du village, siège exploitation	Ubb	non	
V9	Val Quéven (gd domaine)	42	106	4,03	Logements uniquement	Ubb	non	
V10	Le Ménéguen	16	41	2,79	Carrefour important, ancien bar, bâtiments B.A.N. en bordure de voie au sud	Ubb	non	
	TOTAL	533	1308	74,97				+54 logts

### a2- Les hameaux :

Dans le PLU, 24 hameaux (voir tableau p.137) ont été définis en fonction des critères de la circulaire du 14 mars 2006. Ils sont identifiés en Nh (9 hameaux) et en Nr (15 hameaux). Ils comprennent à ce jour 213 logements regroupant 518 habitants (soit 2,43 habitants par logement).

En Nr, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées (hameaux 1, 2, 4, 6 à 8 et 15 à 23 sur la carte p.136).

En Nh (hameaux 1bis, 3, 5 et 9 à 14 sur la carte p.136), on considère qu'une dizaine de logements supplémentaires peut être réalisée dans les 9 secteurs retenus et figurant dans le document graphique.



Hameaux répertoriés de la commune (H avec n° sur la carte p.136) :

N°	Nom	Nombre de logements	Population	Superficie en ha	Particularité (chapelles, lavoir, fontaine...)	Zonage	Capacité accueil
H1	Kerscant nord	18 nord et sud	45 nord et sud	1,50	Puits, siège exploitation	Nr	
H1bis	Kerscant sud			1,76		Nh	2 logts
H2	Kermérien	6	12	0,96	Siège exploitation	Nr	
H3	Rustuel	18	40	1,93		Nh	1 logt
H4	Kercadoret	7	20	1,10		Nr	
H5	Le Roze nord	12	26	2,47		Nh	
H6	Le Roze sud	9	24	0,10		Nr	
H7	Kervégant	23	56	1,74	Siège exploitation	Nr	
H8	Prat Lédan	6	22	0,62		Nr	
H9	Kerdéhoret	7	17	0,67		Nh	1 logt
H10	Petit Kergrenn	4	12	0,72		Nh	1 logt
H11	Croix Verte	10	29	1,22		Nh	1 logt
H12	Le Rustic	5	15	0,57		Nh	1 logt
H13	Kerauffret	7	15	1,78		Nh	1 logt
H14	Le Mourillon	10	21	1,46		Nh	2 logts
H15	Kerrous	13	24	1,61		Nr	
H16	Pont Kerrous	7	15	0,24		Nr	
H17	Bihoué	6	18	0,74		Nr	
H18	Saint Amand	3	7	0,73		Nr	
H19	Kerignan Ihuel	7	11	0,41		Nr	
H20	Kerignan Izel	12	29	0,46		Nr	
H21	Kerigeard	6	22	1,24	Siège exploitation	Nr	
H22	Kerlébaut	10	23	1,07	Siège exploitation	Nr	
H23	Kerlaën	14	35	0,88		Nr	
	TOTAL	213	518	28,33			+ 10 logts

### **b- La capacité d'accueil (article L 146-4-2)**

La carte p.136 indique les 13 secteurs réservés au développement de l'urbanisation (voir tableau p.135 avec 7 secteurs 1AUa et 1AUi représentant des superficies raisonnables, une quarantaine d'hectares dans le PLU contre 95 figurant dans le POS).

Ces secteurs (1, 2 et 3 à dominante logements et 4 à 7 à dominante activités) de part leur classement (urbanisation à court terme) ont été choisis en fonction de la capacité des réseaux existants (y compris par le réseau urbain des transports collectifs) pour ouvrir ces terrains à l'urbanisation (voir le chapitre déplacements p.44).

La qualité, la variété et le nombre d'équipements publics à Quéven (voir p.53) permet aussi d'affirmer la capacité de la commune à faire face aux besoins nouveaux lors de la construction de nouveaux logements (voir p.63).

Il est à signaler pour les 6 secteurs 2AUa et 2AUi (opérations 8 à 13), leur localisation vient en extension du tissu urbain existant excepté pour l'opération 8.

Ces différents périmètres ne mettent pas en cause les espaces remarquables de la commune (Nds) situés en bordure de la rivière du Scorff. La carte qui figure à la p.8 du PADD, indique les modalités d'occupation du sol communal. Le chapitre sur les espaces remarquables est développé sur la page ci-contre.

Il convient aussi de préciser que, dans le tissu urbain, des potentialités de développement de constructions existent sur quelques friches. Ces projets seront favorisés par la commune, en raison de la qualité de desserte des terrains (en réseaux, en équipements publics et aussi par le réseau urbain de transport collectif).

### **c- Les coupures d'urbanisation (article L 146-2)**

A la vue du document graphique du PLU (cartes p.93 et p.136), il apparaît qu'un tissu urbain compact existe autour du centre-ville.

Pour les différents secteurs urbanisés (voir p.136, la carte de localisation des villages et hameaux) situés dans les espaces naturels, ceux-ci sont séparés les uns des autres par un zonage A ou N. Ces coupures présentent le caractère de coupure d'urbanisation.

En ce qui concerne les 5 hameaux existants situés en bordure du Scorff (H2 à H7 sur la carte p.136), ils sont strictement délimités dans le document graphique du PLU et sont aussi séparés par des espaces naturels (zonage Na et Nds).

Sur la commune de Quéven, et comme le montrent les différents documents graphiques, ces coupures d'urbanisation existent.

#### **d- Les espaces proches du rivage (E.P.R.) (article L 146-4-2)**

Le domaine public maritime (D.P.M.) le long du Scorff s'arrête au pont de l'A 82 au niveau de Ker dual. De ce fait, les EPR sont limités par l'autoroute A 82, l'échangeur de Ker dual et la pénétrante desservant la commune de Lorient. Les terrains situés à l'intérieur comportent globalement un zonage N.

Cependant, un secteur Ubb existe. Relié à l'origine au village de Ker dual situé au nord, puis coupé par l'autoroute, il prolonge une partie urbaine de la commune de Lorient. Situé de part et d'autre de la route passant au dessus de l'A 82 pour relier le village de Ker dual, le zonage est strictement lié au bâti existant. Il ne comporte pas de possibilité de création de logements nouveaux en raison de la marge de recul de l'autoroute.

#### **e- Les espaces remarquables (article L 146-6)**

En complément avec les pages 89 et 83 du présent rapport, il est rappelé la prise en compte dans le PLU de ces espaces remarquables concernés par un zonage Nds (voir carte du PADD p.8 avec le périmètre).

Celui-ci est prévu en bordure de la rivière du Scorff et englobe le site Natura 2000 ainsi qu'une partie de la zone naturelle du site inscrit de la rivière du Scorff.

Par rapport au POS, la superficie de ces espaces est sensiblement identique dans le PLU : 221 hectares en NDs au POS, contre 236 hectares en Nds au PLU, soit une augmentation de 15 hectares, ce qui représente plus de 5%.

Une réglementation adaptée interdit toute nouvelle construction dans ces espaces, le développement des 5 hameaux existants situés dans le périmètre du site inscrit étant strictement limités dans leur développement (voir p.136).

#### **COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU**

Les modifications apportées ne remettent pas en cause les principes de la loi :

- la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser : le pôle intergénérationnel est situé en centre-ville, dans les parties actuellement urbanisés de la commune. Son urbanisation est en cohérence avec la capacité d'accueil de la commune.
- les coupures d'urbanisation ne sont pas modifiées,
- les différents projets sont situés à l'intérieur des espaces urbanisés, excepté pour la création du cimetière qui sera réalisé en extension d'urbanisation mais en continuité de l'agglomération existante. Le projet n'est séparé des dernières constructions que par une voie communale peu large.
- Les espaces remarquables ne sont pas touchés par les modifications effectuées,

Par conséquent, les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec la Loi Littoral.





# LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PRÉSENT PLU

# EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU et notamment les orientations retenues dans le PADD visent avant tout à répondre aux besoins de développement de la commune tout en maintenant une protection de ses importants espaces naturels. Il veille aussi à maintenir la qualité du cadre vie des Quévénois, tout en continuant à renforcer l'attractivité de la commune.

Sur un territoire d'environ 2 400 hectares occupé au tiers par l'agriculture, l'objectif consiste avant tout à poursuivre et conforter les nombreuses actions déjà initiées par la municipalité et mettre en œuvre les conditions d'un développement durable et harmonieux de la commune.

Dans un premier temps seront traitées les modalités d'extensions d'urbanisation et les modes de déplacements urbains. Dans un deuxième temps seront évoquées les mesures envisagées pour la préservation et la valorisation de l'environnement local.

## 1- LES EXTENSIONS D'URBANISATION (HABITAT ET ACTIVITÉS)

Pour les extensions d'urbanisation à court terme (1AU) réservées à des opérations à dominante d'habitat ou d'activités (artisanales, commerciales, tertiaires...), les emprises concernées apparaissent raisonnables : 40 hectares dont plus de **23 hectares pour l'habitat** et près de **17 hectares pour des activités**.

En ce qui concerne le **logement**, les justifications d'emprises sont apportées aux pages 63 et 64 pour les 3 secteurs 1AUa d'urbanisation à court terme prévus au document graphique du PLU.

Pour les **activités**, les surfaces réservées (4 secteurs 1AUi) représentent environ 20% des surfaces d'activités actuelles existantes (82 hectares en Ui).

Les futures opérations sont situées globalement en extension d'un tissu urbain bénéficiant de tous les équipements existants structurants, y compris le réseau urbain de transport collectif. La localisation des opérations (voir carte p.136) participe de ce fait à un étalement urbain que l'on peut qualifier de maîtrisé.

Les villages et hameaux ont fait l'objet d'une étude spécifique (voir p.134 à 137). Une délimitation des périmètres concernés a été réalisée, intégrant des extensions limitées. Seul le village de Kergavalan (opération 11 sur carte p.136) est concerné par une extension d'urbanisation à long terme et les 9 hameaux classés en Nh, permettent la construction de quelques nouvelles constructions à l'intérieur des périmètres établis.

Témoins du passé, il est en effet important de conserver leurs caractéristiques traditionnelles. L'objectif est de limiter le phénomène de mitage de l'espace et de préserver l'aspect identitaire de chaque village, de chaque hameau, afin d'éviter la banalisation des paysages. Le règlement écrit a précisé des dispositions à ce sujet.

Des coupures vertes franches (zonage A ou N) existent entre ces différents ensembles afin de répondre aux exigences de la loi littoral. Les secteurs d'urbanisation à long terme 2AUa et 2AUi, qui représentent près de 44 hectares, sont prévus en extension directe du tissu urbain (opérations 8 à 13 sur carte p.136), évitant ainsi un mitage du territoire communal.

## **2- LES MODES DE DÉPLACEMENT URBAIN**

**Le centre-ville a fait l'objet à lui seul de plusieurs actions confortant celles déjà mises en œuvre :**

La recherche d'un équilibre entre les logements, les équipements publics, les commerces et les services est essentiel afin de renforcer l'identité et la structure du centre-ville et d'accompagner le développement de la commune, appelée à atteindre 10 000 habitants dans les années à venir.

Cette recherche est accompagnée par des actions visant à poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics comme la rue Jean Jaurès dernièrement. Des travaux visant à réduire la vitesse des voitures aux abords des écoles et globalement dans les quartiers sont aussi menés. La mise en œuvre d'une charte pour l'amélioration du traitement des vitrines et des enseignes des commerces complète les actions municipales à ce sujet.

Le renforcement en logements dans le centre-ville ou en lisière n'est pas exclu pour autant. Ainsi, est-il prévu de favoriser des opérations de renouvellement urbain en fonction d'opportunités foncières (exemple du terrain UNICO, propriété de la commune en bordure de la RD 6 où des possibilités existent).

**Ces différentes actions envisagées ou à poursuivre permettent aussi de souligner l'intérêt de la mixité des fonctions dans les nouvelles opérations :**

La mixité des fonctions sur un même site présente l'avantage de limiter les déplacements en voiture. En effet, disposer au même endroit de logements, de commerces, de services et d'équipements publics, permet d'envisager une utilisation des modes de déplacements doux plus importante.

Les réalisations communales effectuées ces dernières années, telles que la création de pistes cyclables ou les travaux de réduction de vitesse des voitures (zone 30), ont valorisé la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture en assurant ainsi des déplacements plus sécurisés notamment pour les piétons et en particulier les enfants.

L'affichage dans le document graphique du PLU de l'armature des cheminements existants réservés aux modes de déplacements doux affirme la politique municipale en matière de déplacements urbains.

**D'autres actions concrètes sont annoncées dans le document d'orientation du PADD au sujet des déplacements doux :**

- Renforcer de la place du vélo dans les nouveaux aménagements par la mise en place d'un axe nord-sud (projet de "voie verte" du Département entre Pont-Scorff et Lorient) et est-ouest (Gestel / centre-ville / parc de Kerzec).
- Réaliser un partage équilibré de l'emprise de la future voie urbaine est (ex-rocade) par les différents modes de déplacements (voitures, vélos, piétons) en lien avec le développement de Croizamus.
- Reconvertir l'emprise de l'ancienne voie ferrée desservant la base aéronavale de Lann-Bihoué en voie de déplacements doux.

# QUELLES MESURES ENVISAGÉES POUR LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU ?

## 1- PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans les orientations du PADD la commune s'engage à poursuivre ou à mettre en œuvre les actions suivantes :

- **Veiller à atténuer à la source les différentes nuisances** (A 82, SICOGAZ, Plan d'Exposition au Bruit) qui s'appliquent sur la commune.  
Une vigilance de la commune s'exerce déjà et va se poursuivre à ce sujet dans la mesure où une évolution des différents périmètres de protection peut, d'une manière drastique, pénaliser les modalités de développement de la commune et porter atteinte à la qualité de vie de ses habitants.
- **Poursuivre la mise en place de nouveaux itinéraires au profit des modes de déplacements doux** (vélo, marche à pied) en lien avec le projet de "voie verte" du Département et le schéma cyclable d'agglomération.  
Ces incitations visent à infléchir les comportements actuels. En dehors d'un impact environnemental favorable avec une limitation des déplacements en voiture et de la pollution qui en résulte, le gain pour les habitants s'avère aussi réel : augmentation de la sécurité dans la rue, diminution des consommations d'essence, sans oublier l'impact sur la santé dans la mesure où il favorise l'exercice physique.
- **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et réglementer l'évacuation des eaux pluviales** : cela fait l'objet de dispositions réglementaires dans le PLU qui se concentrent en particulier sur les conséquences de l'imperméabilisation des terrains.  
Dans chaque nouvelle opération d'aménagement modifiant le degré d'imperméabilisation des terrains ou de construction, le traitement des eaux pluviales est à la charge du constructeur. Celui-ci doit assurer le stockage des eaux pluviales (bassin de rétention correctement dimensionné) en provenance de son opération sur sa parcelle, puis assurer, en fonction de la qualité des eaux et de leur volume, leur traitement avant rejet avec un débit limité dans le réseau public.  
Les eaux pluviales et eaux usées des industriels font aussi l'objet, dans l'article 17 des "dispositions générales du règlement écrit" de prescriptions spécifiques. Elles visent notamment à autoriser le raccordement au réseau public d'eaux prétraitées répondant à des critères de qualité d'effluents.
- **Renforcer les capacités de la station d'épuration de la commune** :  
Afin d'augmenter la qualité de traitement des eaux usées en provenance des constructions et leur rejet dans le milieu naturel, la réalisation d'un projet de développement de la station actuelle est prévue (passage de 14 000 à 25 000 équivalents habitants). Il est aussi maintenu, la poursuite des mesures de contrôle, destinées à améliorer l'efficacité de traitement des eaux usées des installations individuelles.
- **Inciter la Haute Qualité Environnementale** :  
Il est prévu dans le PADD de renforcer la demande de mise en place d'une démarche de Développement Durable en incitant, pour toutes les nouvelles opérations, la prise en compte des critères "Haute Qualité Environnementale".  
Ainsi, un éco-quartier est envisagé sur le secteur de Croizamus (en 1AUa) destiné à du logement et des activités compatibles.
- **Préserver le site "Natura 2000" et le site inscrit de la vallée du Scorff**  
Les dispositions de zonage inscrites dans le document graphique du PLU (voir p.136 où apparaissent 5 hameaux limités au bâti existant et un village au sud) avec un zonage Nds en bordure de la rivière, préservent et protègent l'environnement naturel de ces espaces (voir p.88).



## 2- VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

La valorisation de l'environnement est envisagée par les actions suivantes :

- **Renforcer les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**

Un nouveau recensement effectué augmente sensiblement la superficie totale des zones boisées et des talus plantés par rapport au POS précédent. Un renforcement de leur protection est prévu en fixant, pour toute nouvelle construction et en accord avec la "commission des sites" du 25 juin 2007, une marge de recul de 7 mètres des constructions en bordure de chaque emprise (article 10 des "dispositions générales du règlement écrit" du PLU).

- **Protéger les zones humides**

Le périmètre de ces zones inventoriées par la commune figure sur le document graphique du PLU. L'article 18 des "dispositions générales du règlement écrit" précise les modalités de leur conservation tout en précisant les conditions d'intervention à leurs abords.

Une modification des emprises peut être envisagée, en fonction d'éléments nouveaux apportés par des relevés "terrains" plus précis et sous réserve du respect de la procédure nécessaire pour actualiser ces espaces.

- **Assurer une protection du patrimoine naturel et bâti (hameaux et centres de villages anciens)**

En dehors de la protection effective des espaces naturels de la commune par un zonage adapté (N), de la mise en exergue du petit patrimoine avec les fontaines, les lavoirs... (pictogrammes affichés sur le document graphique), le patrimoine bâti de caractère fait l'objet de prescriptions réglementaires.

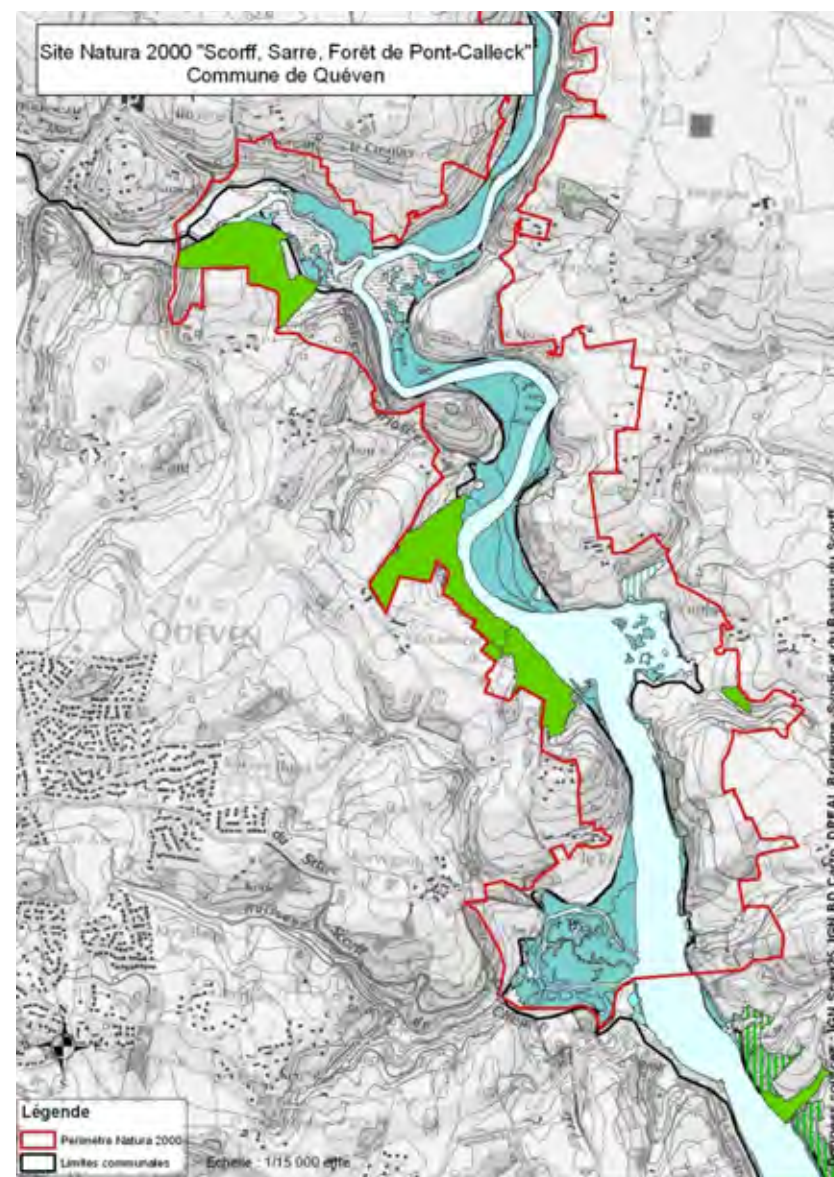
Les nouvelles constructions envisagées dans le cœur des villages anciens (Ubh) ainsi que dans les hameaux de caractère (Nr) sont assujettis à des règles visant à maintenir l'unité architecturale de ces lieux.

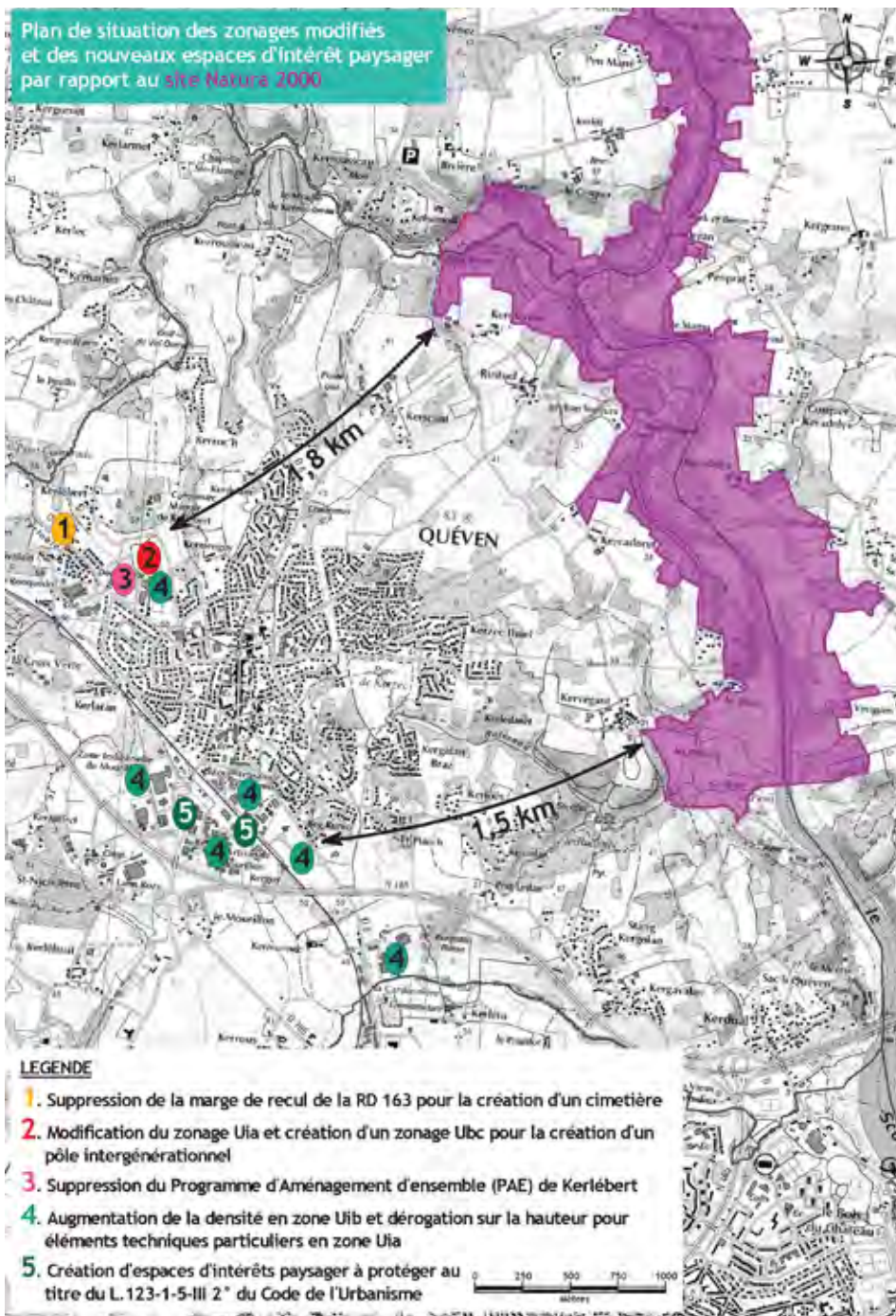
Les annexes C et D du règlement du PLU apportent des recommandations sur les modalités de réalisation des nouvelles constructions, des extensions ainsi que des clôtures. Elles mettent l'accent sur leur intégration dans le paysage en proposant un certain nombre de recommandations. Le profil en travers des nouvelles voies de circulation (pas de trottoirs mais plutôt des bords enherbés) fait aussi partie des prescriptions réglementaires.

## Evaluation des incidences environnementales sur le site Natura 2000 de la modification n°2 du PLU

Une partie du site Natura 2000 « Rivières du Scorff et de la Sarre, Forêt de Pont-Calleck » est située sur la commune de Quéven.

Ce site est reconnu depuis janvier 2008 en tant que site naturel d'intérêt européen pour la qualité de son patrimoine. Le site recèle, en effet, un patrimoine naturel remarquable, composé de cours d'eau de grande qualité aux versants boisés (essences feuillues autochtones : chêne pédonculé, hêtre...), fréquentés par des espèces telles que la Loutre d'Europe et le Saumon atlantique.





Les différents projets concernés par la modification sont réalisés sur des espaces ne présentant aucun intérêt floristique ou faunistique particulier. Ils sont localisés sur la carte ci-contre :

Au vu de l'éloignement des projets par rapport au site Natura 2000, entre 1,5 et 2 km, et de leur situation par rapport à l'agglomération (à l'opposé du Site Natura 2000 pour le projet de cimetière et de pôle intergénérationnel), nous pouvons donc considérer que ceux-ci n'auront aucun impact :

- sur ce site,
- ni sur la qualité des eaux de la rivière du Scorff,
- ni sur les habitats des espèces d'oiseaux d'intérêt européen Natura 2000 « Habitat, Faune, Flore » et « Oiseaux ».

En effet, la hauteur des différents projets s'inscrit dans celles déjà existantes sur les différents sites et les futurs projets sont situés dans ou à proximité immédiate des parties déjà urbanisées de la commune.

En conclusion, le projet de modification n'ayant pas d'impact sur le site Natura 2000, une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.



ANNEXE  
AUTOROUTE A 82, ETUDE PAYSAGÈRE





#### CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

- commune de Quéven
- Erwan Le Cornec
- Fonds Crolard (archives municipales de Lorient)



# Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du Conseil municipal  
du 18 juin 2015



## Additif au rapport de présentation

du Plan local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2007

### Objet :

- Zone 1AUz (secteur de la ZAC de Croizamus) : suppression de l'interdiction des garages clos et intégration d'une hauteur maximale pour les clôtures en limite séparative.
- Dispositions générales, article 6 : modification de la définition de l'emprise au sol.

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du  
Conseil municipal du 18 juin 2015  
Le Maire, Marc BOUTRUCHE





## **SOMMAIRE**

Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée du PLU .....	4
Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU .....	7
Modification du règlement écrit.....	9
Modification du rapport de présentation .....	11





## Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Quéven est menée conformément aux dispositions des articles L.123-13-1, L.123-13-2 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

### Extraits du code de l'urbanisme

#### Article L.123-13-1 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de [l'article L. 123-13](#), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de [l'article L. 123-13-3](#), avant la mise à disposition du public du projet [...]

#### Article L.123-13-2 :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#), lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal. »

#### Article L.123-13-3 :

« I.- En dehors des cas mentionnés à [l'article L. 123-13-2](#), et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#), le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu de 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.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- diminuer la surface d'une zone U ou AU.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

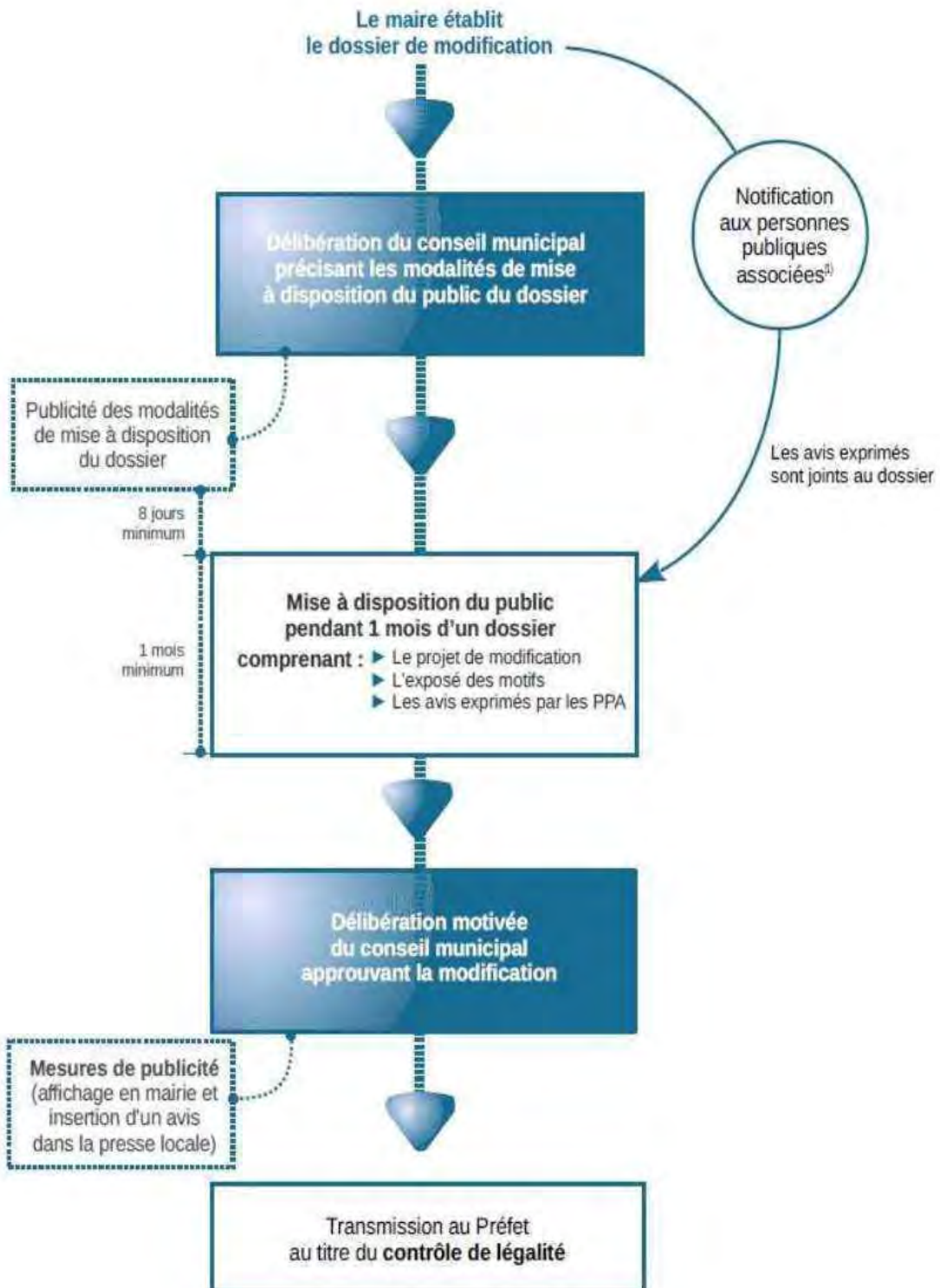
Dans le cas d'un PLU communal comme celui de QUEVEN, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire et le Conseil municipal délibère sur les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

- Le projet de modification (rapport de présentation et règlement) ;
- L'exposé des motifs ;
- Le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA).

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil municipal au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier. Le schéma présenté ci-après présente clairement la procédure :

## La modification simplifiée prévue aux articles L. 123-13-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU – notice explicative

Le projet de modification simplifiée vise à modifier les points suivants du règlement écrit :

- Zone 1AUz (secteur de la ZAC de Croizamus) : suppression de l'interdiction des garages clos et intégration d'une hauteur maximale pour les clôtures en limite séparative ;
- Dispositions générales, article 6 : modification de la définition de l'emprise au sol.

La commune de Quéven est dotée d'un Plan local d'Urbanisme, approuvé le 29 septembre 2007. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 9 février 2012, d'une première modification approuvée le 6 décembre 2012, d'une mise à jour arrêtée le 17 décembre 2012, d'une Déclaration Publique valant mise en compatibilité du PLU décidée par arrêté préfectoral du 25 juillet 2013, d'une modification n°2 approuvée le 18 décembre 2014 et d'une mise à jour arrêtée le 5 janvier 2015.

### 1/ Zone 1AUz (secteur de la ZAC de Croizamus)

Lors de la modification n°1 du PLU, une zone 1AUz a été spécifiquement créée pour la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Croizamus (créée le 1<sup>er</sup> février 2008 et approuvée le 4 février 2009). L'objectif de cette ZAC est de réaliser un écoquartier, en continuité des quartiers existants du bourg. Pour parvenir à cet objectif, il a été décidé d'intégrer des règles spécifiques à cette zone, ce qui se traduit par un règlement spécifique pour la zone 1AUz. Toutefois, à l'occasion de l'instruction des premiers permis sur la ZAC de Croizamus, plusieurs incohérences réglementaires ont été relevées et la municipalité a donc souhaité rectifier ces points rapidement en passant par la procédure de modification simplifiée. Cette procédure a été lancée par arrêté du maire en date du 16 février 2015.

L'évolution du contexte immobilier, rendant la vente des programmes neufs particulièrement difficiles, a conduit à une remise en question de certaines exigences de l'écoquartier Croizamus. Si certains points relèvent exclusivement du cahier des charges de la ZAC, une modification concerne néanmoins le PLU : il s'agit de l'interdiction de garage clos pour les constructions individuelles et groupées. Sans porter atteinte à l'objectif de regroupement des stationnements et à la limitation de l'impact de la voiture sur ce secteur, la levée de cette interdiction permettra aux concepteurs des projets de choisir ou non de réaliser des garages dans les programmes. Par le biais des règlements de lotissement et du cahier des charges de la ZAC, il est précisé que les garages devront être intégrés dans le tissu urbain que formeront les futures constructions et devront faire « corps » avec l'habitation. Les places de stationnement extérieures seront toujours regroupées en « poches de stationnement » sur l'espace public, aménagées par la commune.

Par ailleurs, il a également été relevé que l'article 11 de la zone 1AUz, concernant les clôtures, ne précisait pas de hauteur maximale sur les limites séparatives, contrairement aux autres zones U et AU du PLU. De plus, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères contient un travail fin sur l'intégration des clôtures, dont certaines dispositions ont été directement intégrées dans le règlement du PLU. Il s'agit simplement d'ajouter une hauteur maximale pour les clôtures en limites séparatives.

## 2/ Dispositions générales, article 6

Enfin, le décret 2014-253 du 27 février 2014 a modifié l'article R.420-1 du code de l'urbanisme sur la définition de l'emprise au sol. Le règlement écrit du PLU de Quéven définit l'emprise au sol en référence à cet article. Ainsi, cette procédure est l'occasion d'intégrer l'évolution réglementaire de cet article.

En conclusion, les modifications envisagées visent donc à modifier à la marge le règlement écrit du PLU, sans majoration de plus de 20% des possibilités de construction, sans réduction des possibilités de construire et sans réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Cette procédure rentre bien dans le champ d'application de la modification simplifiée.

Dans le cadre de la présente procédure, il n'est pas réalisé d'évaluation environnementale. En effet, si la commune est bien une commune littorale comportant un site classé Natura 2000, cette modification simplifiée vise uniquement des rectifications d'écriture réglementaire. Ces modifications n'engendreront pas de nuisances et resteront par conséquent sans incidence sur les secteurs protégés.



## Modification du règlement écrit

Le règlement graphique du PLU n'est pas modifié.

Les modifications apportées au règlement écrit sont indiquées en rouge et sont détaillées ci-après :

- Dispositions générales, article 6 Densité (page 11)

La définition de l'emprise au sol, rappelée dans les dispositions générales à l'article 6, est modifiée comme suit :

### Article 6 DENSITE

#### I. Emprise au sol (Article R. 420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. **Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.**

- Zone 1AUz, article 1 (page 80)

L'article 1AUz 1, concernant les occupations et utilisations du sol interdites, est donc modifié pour supprimer l'interdiction de garage clos pour les maisons individuelles et l'habitat groupé.

### ARTICLE 1AUz 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 2- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 420-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 3- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 4- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 5- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- 7- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- 8- Les comblements, affouillements, exhaussements des zones humides (voir par ailleurs l'article 18 des Dispositions Générales),
- ~~9- Les garages clos, excepté pour les collectifs lorsqu'ils sont réalisés en sous-sol,~~
- 9- 10-** Les abris de jardins de plus de 12 m<sup>2</sup> et de plus de 2.50 mètres de hauteur. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière (ou par lot en cas de lotissement ou permis groupé). Seront considérés comme abris de jardin (pour les maisons individuelles) : les serres de jardinages, les abris-bois, les abris-vélos ou poubelle et les abris de jardins préfabriqués.

- Zone 1AUz, article 11 (page 85)

L'article 1AUz 11, concernant les clôtures, est également modifié pour intégrer une hauteur maximale sur les clôtures en limite séparative.

**Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

1) Les clôtures en bordure de l'espace public et en limites de propriété doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- un mur enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- un mur en moellon de granit d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les talus plantés, empierrés ou non,
- une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage ou de ganivelles en bois de 1.50 mètre, qui seront noyées dans la végétation ou posés à l'intérieur de la propriété.

2) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

-2) 3) Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

3) 4) Les dispositifs suivants sont interdits :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, films plastiques et brandes,
- les palplanches et plaques de béton,
- les claustras bois.

## **Modification du rapport de présentation**

Le rapport de présentation n'est pas modifié. Les zonages ne sont pas modifiés et le tableau récapitulatif des règles n'est pas impacté par les modifications proposées.

Il sera complété par un additif rappelant les objectifs de la modification simplifiée. Il reprendra les termes de « l'exposé des motifs » de la modification simplifiée et indiquera la date de son approbation par le Conseil Municipal.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé le 21 septembre 2007*

*Révision simplifiée approuvée le 9 février 2012*

*Modification n°1 approuvée le 6 décembre 2012*

*Mise à jour arrêtée le 17 décembre 2012*

*Mise en compatibilité n°1 approuvée le 25 juillet 2013*

*Modification n°2 approuvée le 18 décembre 2014*

*Mise à jour arrêtée le 5 janvier 2015*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 juin 2015*

*Mise en compatibilité n°3 approuvée le 18 mai 2017*

### ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 21 SEPTEMBRE 2007



***Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2017,  
Le Maire, Marc BOUTRUCHE***

# Table des matières

---

TABLE DES MATIÈRES .....	2
PRÉAMBULE .....	3
PRÉSENTATION DU PROJET.....	3
A. Contexte local .....	3
B. Description du site .....	7
C. Exposé du projet.....	10
PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC UNE DÉCLARATION DE PROJET .....	12
A. Généralités sur la procédure .....	12
B. Justification du choix de la procédure .....	13
C. Incidences sur l'environnement et prise en compte des nuisances et des risques 14	
D. Impacts sur le document d'urbanisme opposable .....	16
1. Présentation du document opposable.....	16
2. Modifications apportées au document opposable .....	18
E. Compatibilité avec le PADD, les lois d'aménagement et les documents supra-communaux.....	21
F. Examen conjoint et enquête publique .....	21



## PRÉAMBULE

---

Ce dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quéven.

L'objectif de cette procédure est de rendre compatibles les dispositions du PLU actuel avec un programme de construction de logements sur le secteur urbain de Kerzec.

## PRÉSENTATION DU PROJET

---

### A. Contexte local

Quéven compte 8 677 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (chiffre INSEE, population municipale légale 2013), soit une densité de 363 habitants au km<sup>2</sup> largement supérieure aux moyennes départementale et intercommunale (108 habitants au km<sup>2</sup> 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 quévenoise a plutôt stagné autour de 8 500 habitants.



Au 1<sup>er</sup> juillet 2016, la commune de Quéven compte 390 logements locatifs sociaux (cf. tableau ci-dessous établi sur la base du recensement municipal).

*Parc locatif social quévenois par ancienneté et bailleur*

ANNEE DE CONSTRUCTION	NOM	BAILLEURS SOCIAUX					
		Bretagne Sud Habitat	LB Habitat	Espacil	S.A. Les Foyers	Lorient Habitat	Armorique Habitat
1969	1. Route de Gestel	24					
1975	3. Kerdelann (Rue Délestraint)		25				
1976	2. Résidence le Bel Air	30					
1978	4. Kerdual 1		12				
1978	5. Kerdual 2		24				
1984	6. Kerzec 1	39					
1986	7. Kerzec 2	36					
1989	9. Bodquelen		7				
1989	10. Le Bocage et Les Ecureuils		3				
1990	8. Kerzec 3	20					
1998	18. Résidence de Kerlaran				26		
1999	11. Résidence le Clos du Cerisier 1			30			
2003	12. Résidence le Clos du Cerisier 2			20			
2003	13. Rue de la Gare		12				
2007	14. Résidence Saint Eloi			14			
2013	15. Résidence Saint Eloi 2			9			
2014	16. Kéroulan					2	
2014	17. Croizamus						20
2016	19. Résidence Ty Lohé	15					
2016	20. Croizamus						22
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>164</b>	<b>83</b>	<b>73</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>42</b>
<b>TOTAL</b>		<b>390</b>					

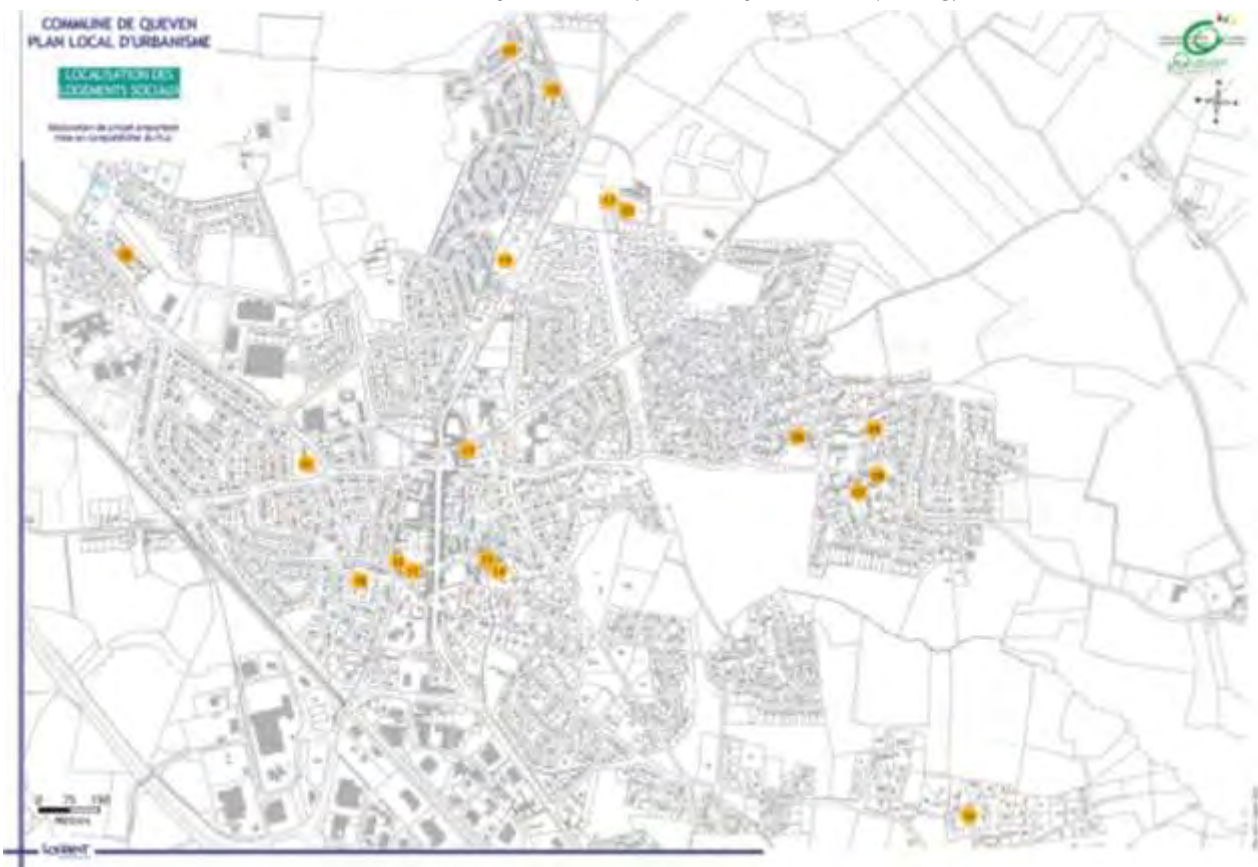
Il s'agit d'un parc relativement ancien ou tout au moins vieillissant puisqu'un peu plus de 70% de ces logements locatifs sociaux datent d'avant 2000 et que la moitié d'entre eux ont été construits il y a déjà plus d'un quart de siècle.

Il y a donc tout lieu de réfléchir sinon à son renouvellement, en tout cas à des opérations de réhabilitation.

Presque tous les logements sociaux comptabilisés à Quéven (18 programmes sur 20) se situent en centre-ville ou dans sa périphérie immédiate ce qui permet aux habitants de bénéficier de liaisons aisées et régulières avec la ville-centre de l'agglomération, Lorient.

Seules deux très anciennes opérations de logements sociaux sont situées hors de ce périmètre, au sein du village de Kerdual. Cela s'explique par sa proximité avec Lorient et un accès aisé à la fois à la ville-centre mais aussi au reste du territoire (son tissu urbain forme la limite avec Lorient, la rue du Scorff / rue Amiral Favereau était l'ancienne « route de Quéven » et rejoint directement le centre de Lorient, la RD 465 et la RN 24 sont à moins de cinq minutes).

#### **Localisation du parc locatif social quévenois (bourg)**



### Localisation du parc locatif social quévenois (Kerdual)



*NB : La numérotation affichée sur les cartes fait référence à celle présente dans le tableau précédent.*

La commune de Quéven ne dispose pas, en interne, de listing des demandes de logements sociaux qu'il s'agisse de logements locatifs ou en accession. Néanmoins, on dispose d'un fichier départemental qui permet de constater qu'au 1<sup>er</sup> juillet 2016 pas moins de 400 demandes de logements sociaux ont été effectuées pour la commune de Quéven (source : fichier Imhoweb).

Selon la priorisation géographique des demandeurs, Quéven serait leur premier ou leur second choix dans plus de deux tiers des cas.

Même s'il s'agit uniquement de demandes de location (concernant l'accession sociale, les demandeurs s'adressent directement aux bailleurs sociaux qui disposent de programme en cours), ces chiffres montrent une forte attractivité du territoire quévenois pour ce type de logements.

Ainsi, eu égard au vieillissement de son parc social, à son remplissage (les logements existants sont tous pourvus) et à la demande croissante recensée sur la commune pour ce type de logements, la municipalité quévenoise a souhaité apporter une réponse rapide et cohérente aux besoins non satisfaits de sa population.

C'est l'objet de la présente procédure d'évolution du PLU.



## B. Description du site

Les sites retenus pour la construction des nouveaux logements sociaux se trouvent dans le quartier de Kerzec, à environ un kilomètre à l'est de la mairie et du centre-ville.

Tous deux adossés à des zones d'habitation majoritairement pavillonnaires et relativement denses, ils sont en interface avec le poumon vert de la partie urbaine de Quéven : le parc de Kerzec.

*Plan de situation des sites de projet dans la commune*





Les parcelles concernées par ce programme de logements sociaux sont :

- la parcelle cadastrée BK 152, sise à l'intersection des rues de Kervégant et Louis Aragon et d'une contenance de 4194 m<sup>2</sup> ;
- la parcelle cadastrée BM 02 dite ferme de Kerzec, sise à l'intersection des rues de Kervégant et Antoine de Saint-Exupéry et d'une contenance de 1358 m<sup>2</sup>.

*Plan de situation des parcelles BK 152 et BM 02*



Ces deux parcelles sont propriétés communales.

La première, non bâtie, enclavée entre des habitations et un axe de circulation secondaire, avait été pensée comme un espace récréatif pour la population des habitations riveraines mais il est aujourd'hui sous-utilisé du fait de sa trop grande proximité du parc de Kerzec.

***Prises de vue de la parcelle BK 152 : à gauche à partir de l'angle sud-est (angle des rues de Kervégant et Louis. Aragon) ; à droite à partir de l'angle nord-ouest (interface avec la résidence Kerzec Ihuel)***



La seconde est actuellement occupée par une longère utilisée régulièrement par les services périscolaires municipaux (accueil de loisirs sans hébergement pour les 12/17 ans notamment pendant les vacances scolaires) et par une association. Dans le cadre de l'opération de construction de logements sociaux, ce bâtiment sera démoli, en totalité ou en partie, pour laisser place à de nouveaux logements ainsi qu'une nouvelle salle communale à destination notamment de l'ALSH (accueil de loisirs sans hébergement).

***Prises de vue de la parcelle BM 02 : à gauche à partir de l'angle nord-ouest (angle des rues de Kervégant et Antoine de Saint-Exupéry) ; à droite à partir de la rue Antoine de Saint-Exupéry (à l'ouest) ; en bas à partir de l'angle sud-est (interface avec la résidence Kerzec Izel)***





Situés aux angles d'un carrefour de circulation automobile formé par les rues de Kervégant, Louis Aragon et Antoine de Saint-Exupéry, ces deux sites voisins sont très bien reliés au centre-ville et au reste du territoire quévenois que ce soit en véhicule motorisé ou à pied. Par ailleurs, ils sont aussi desservis par les transports en commun puisqu'une ligne de bus de la CTRL y marque un arrêt régulier (arrêt « Kerzec » - ligne 52 en semaine, ligne 54 le dimanche et les jours fériés) assurant ainsi la liaison jusqu'à la ville-centre de l'agglomération.

### ***C. Exposé du projet***

Le projet de construction de logements sociaux envisagé par la commune de Quéven est le fruit de différents scénarii proposés par le bailleur social local Bretagne Sud Habitat et amendés par les élus quévenois.

Il s'inscrit dans le cadre plus large d'une série d'opérations de requalification / réhabilitation du parc social existant sur la commune à laquelle s'adjoint ponctuellement, comme c'est le cas ici, une opération de renouvellement urbain et/ou de densification du tissu urbain existant.

Ici, il est envisagé de densifier le tissu urbain existant, à la fois par la construction de logements sur une parcelle actuellement inoccupée et par le renouvellement de l'existant, en intégrant logement et espace public.

Le montage exact de cette opération reste à affiner notamment en ce qui concerne les accès, les espaces publics ou le calendrier de réalisation, néanmoins il est prévu que ce programme de nouveaux logements à destination sociale comporte :

- sur la parcelle BK 152, entre dix et quinze maisons individuelles en accession sociale avec des accès sur la rue Louis Aragon et sur la rue de Kervégant ;
- sur la parcelle BM 02, une douzaine de logements collectifs de type T2 et T3 ainsi qu'une salle communale d'une surface comprise entre 140 et 180 m<sup>2</sup> avec un accès à l'ouest sur la rue Louise Michel et un accès au nord sur la rue de Kervégant.

Dans le projet définitif amené à faire l'objet d'une demande de permis de construire, une attention particulière sera apportée :

- à l'optimisation du foncier (recherche d'amélioration de la densité et renouvellement urbain);
- à l'intégration du projet dans l'environnement existant en veillant notamment à la qualité de l'aménagement des espaces non bâtis mais aussi aux formes urbaines et au traitement des façades ;
- à la mutualisation du stationnement ;
- à la continuité piétonne.

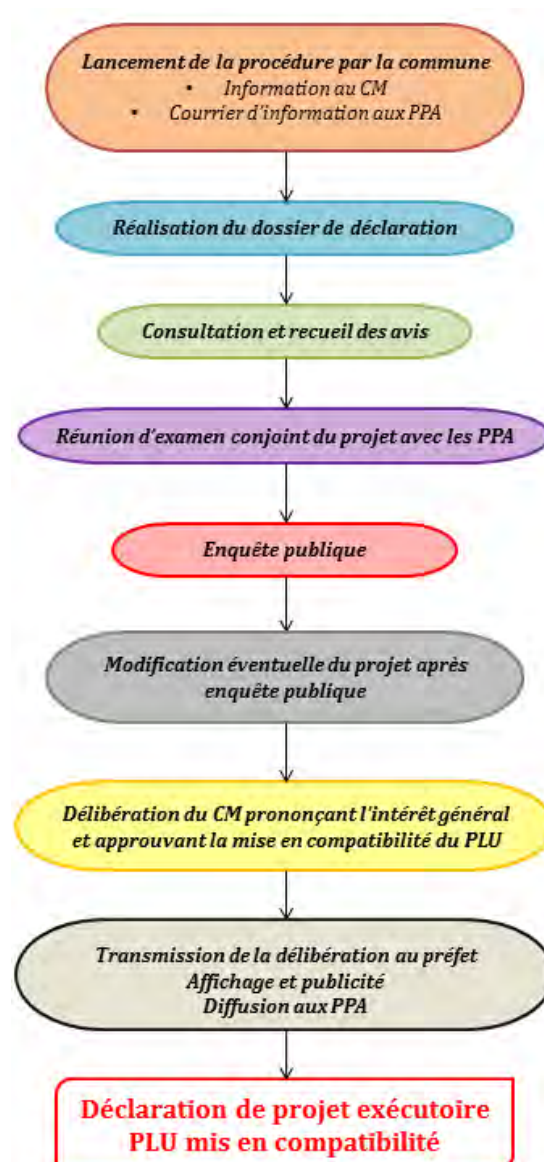
## PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC UNE DÉCLARATION DE PROJET

### A. Généralités sur la procédure

Conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 du Code de l'Urbanisme, cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet.

Elle permet donc aux collectivités de disposer d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets non prévus par ceux-ci dès lors que l'intérêt général ou le caractère d'utilité publique est avérée.

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





## **B. Justification du choix de la procédure**

Compte tenu du très faible impact du projet sur le document d'urbanisme approuvé, il aurait pu sembler opportun de passer par une procédure de modification.

Néanmoins étant donné que l'un des programmes de logements sociaux nécessite la suppression d'une protection édictée en raison de la qualité des paysages, il a été privilégié la déclaration de projet.

Dans le cas présent, c'est une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui s'impose car elle permet de modifier le contenu du document d'urbanisme en vigueur pour intégrer un projet d'intérêt général qui est aujourd'hui incompatible avec ses dispositions, sans toutefois changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'intérêt général de ces deux programmes de construction de logements réside dans le fait qu'il s'agisse de logements dits sociaux.

Cette opération concourra donc, à l'échelle de la commune voire de l'agglomération, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines mais aussi à la densification du tissu urbain existant et au renouvellement urbain.

En outre, elle permettra également d'accroître le nombre de logements sociaux sur la commune et donc de réduire son déficit en la matière (même si elle est exemptée en 2015 des obligations de l'article 55 de la loi SRU) tout en absorbant les nombreuses demandes formulées par la population. En 2013, date des dernières données INSEE disponibles, la commune de Quéven ne comptait que 9,1% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales.

D'autre part la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU de la commune, bien au contraire. En effet, elle conforte l'objectif numéro deux de la première orientation du PADD (« Poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain ») en ce qu'elle permettra la réalisation d'une opération mettant en œuvre à la fois le renouvellement urbain, la densification du tissu urbain existant et la diversification de l'habitat par le développement d'une offre sociale accessible à tous.

## C. Incidences sur l'environnement 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. Celui-ci est reconnu en tant que site naturel d'intérêt européen pour la qualité de son patrimoine naturel remarquable.

Compte tenu de l'éloignement du futur programme de construction de logements sociaux (plus d'un kilomètre), de sa localisation au sein du tissu urbain du centre-ville quévenois et des hauteurs des futurs bâtiments à construire similaires à celles des logements déjà édifiés en contiguïté du projet, il est raisonnable de considérer que ce projet de mise en compatibilité du PLU n'aura aucune incidence ou impact sur le site Natura 2000, sur la qualité des eaux du Scorff, sur les habitats des espèces d'oiseaux d'intérêt européen Natura 2000 « Habitat-Faune-Flore » et « Oiseaux ».

Carte de situation du projet par rapport au site Natura 2000



Le projet visé par cette procédure de mise en compatibilité nécessite la suppression d'une servitude d'espace d'intérêt paysager grevant l'intégralité de la parcelle cadastrée BK 152 (4194 m<sup>2</sup>). Enclavée entre une urbanisation dense à vocation habitat et un axe de circulation secondaire, cette protection paysagère semble inopportune car elle concerne une parcelle

isolée et très peu utilisée pour sa vocation environnementale et récréative étant donné la proximité immédiate du Parc de Kerzec (parcelle cadastrée BM 01, plus de 14,5 hectares) qui, lui, fait réellement office de poumon vert et d'espace récréatif au cœur du centre urbain de la commune. Dès lors, sa suppression n'impactera ni la protection globale des sites et paysages communaux, ni même les usages de la population quévenoise.

Dans le cadre de la présente procédure, considérant l'absence d'incidences tant sur l'environnement immédiat que plus lointain, on peut conclure que les modifications envisagées -qui visent uniquement des ajustements règlementaires marginaux- n'engendreront pas de nuisances et resteront par conséquent sans impact sur les secteurs protégés tant elles n'ont pas de lien fonctionnel avec eux.

Pour autant, ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme (notamment ses articles L. 104-2, R. 104-10 et R. 104-21 à R. 104-25), l'autorité environnementale (Service d'appui technique à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Bretagne) a été consultée pour l'évaluation environnementale.

Le 12 décembre 2016, il a été notifié au Maire de la commune de Quéven que ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne.

## **D. 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.

Les sites retenus pour accueillir les programmes de logements sociaux (parcelles cadastrées BK 152 et BM 02) sont aujourd'hui tous deux situés en zone Ubb, une zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, sans caractère central marqué, qui comprend la majeure partie du tissu urbain existant et correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Par ailleurs, l'intégralité de la parcelle cadastrée BK 152 est concernée par une servitude d'espace d'intérêt paysager (loi paysage du 8 janvier 1993), ce qui interdit toute suppression définitive sans évolution du Plan Local d'Urbanisme actuel.



Extrait du règlement graphique du PLU avant mise en compatibilité par déclaration de projet



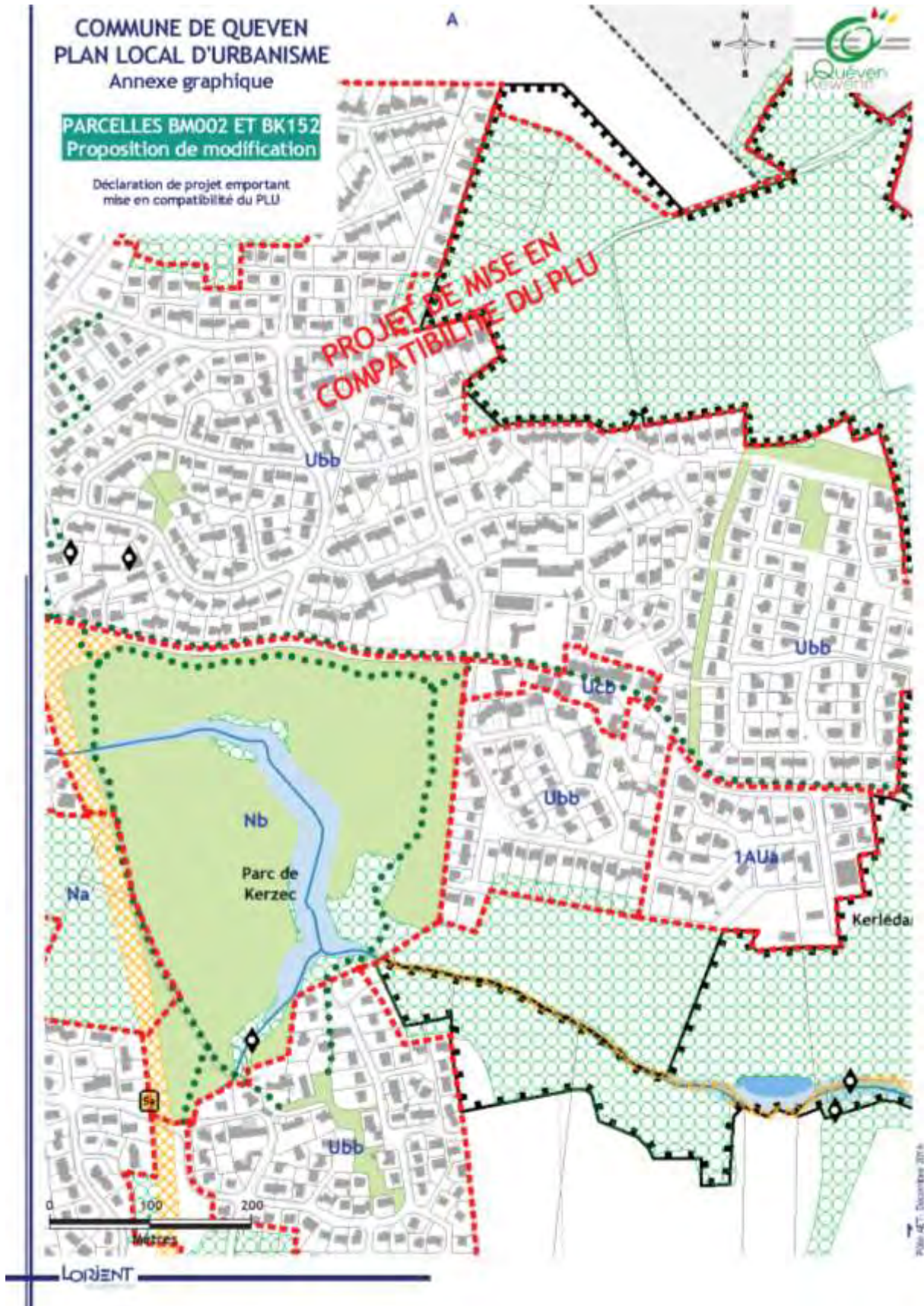


## 2. Modifications apportées au document opposable

Pour rendre compatible le document d'urbanisme actuel avec le projet de construction de nouveaux logements sociaux et permettre ainsi leur réalisation, seules deux modifications de la planche B du règlement graphique du PLU sont nécessaires. Il s'agira :

- D'une part de supprimer la servitude d'espace d'intérêt paysager grevant l'intégralité de la parcelle cadastrée BK 152 (4194 m<sup>2</sup>) ;
- D'autre part de basculer le secteur Ubb de la Ferme de Kerzec (parcelle cadastrée BM 02, 1358 m<sup>2</sup>) en secteur Ucb qui est destiné principalement à l'habitat collectif, ce qui correspond bien au projet visé.

**Extrait du règlement graphique du PLU après mise en compatibilité par déclaration de projet**



Ces changements dans le règlement graphique du document opposable entraînent une légère évolution de la répartition des surfaces des différentes zones :

Zones	Secteurs	Avant la mise en compatibilité	Après la mise en compatibilité	
		Surface (en ha)	Surface (en ha)	Différentiel
Ua	Ua	7,35	7,35	
Ub	Uba	90,73	90,73	
	Ubb	190,04	189,84	- 0,20
	Ubc	3,26	3,26	
	Ubh	5,94	5,94	
	Ublo	3,24	3,24	
Uc	Uca	9,07	9,07	
	Ucb	1,33	1,53	+ 0,20
Ui	Uia	29,97	29,97	
	Uib	48,89	48,89	
1AU	1AUa	6,86	6,86	
	1AUi	16,58	16,58	
	1AUlo	1,31	1,31	
	1AUz	17,86	17,86	
2AU	2AUa	17,32	17,32	
	2AUi	23,83	23,83	
N	Na	697,86	697,86	
	Nb	33,01	33,01	
	Nds	229,81	229,81	
	Ng	54,74	54,74	
	Nh	12,57	12,57	
	Ni	9,09	9,09	
	Nm	369,83	369,83	
	Nr	14,31	14,31	
Nv	0,41	0,41		
A	A	571,29	571,29	

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 mise en compatibilité 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 règlement graphique du PLU et le tableau récapitulatif des surfaces de zones qui évoluent du fait de la mise en compatibilité.

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

Comme évoqué précédemment, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne remet pas du tout en cause les orientations du PADD du PLU de la commune, au contraire elle les conforte.

En effet, elle permet l'atteinte de l'objectif numéro deux de la première orientation du PADD (« Poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain ») en ce qu'elle met en place les conditions règlementaires favorisant la réalisation d'une opération mettant en œuvre à la fois le renouvellement urbain, la densification du tissu urbain existant et la diversification de l'habitat par le développement d'une offre sociale accessible à tous.

En outre, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU n'ayant pas été modifiées, le document PLU actuellement opposable reste également compatible avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux qui l'encadraient au moment de son approbation (21 septembre 2007), notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

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...

### ***F. Examen conjoint et enquête publique***

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi que celles visées aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du même code ont été consultées et un examen conjoint du projet a été organisé le 07 septembre 2016, à l'issue duquel un procès-verbal a été dressé pour être annexé au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, le 12 décembre 2016, il a été notifié au Maire de la commune de Quéven que ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne.

Ainsi l'ensemble des pièces nécessaires à la tenue de l'enquête publique étant réunies, celle-ci a été organisée par la commune **entre le 06 février et le 11 mars 2017** et a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération projetée et sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de cette enquête publique, Madame le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable concernant l'intérêt général du projet ainsi que pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quéven.

Le Conseil Municipal a donc choisi d'adopter cette déclaration de projet qui emporte mise en compatibilité du PLU et approbation des nouvelles dispositions permettant la réalisation des deux programmes de logements à Kerzec par délibération du 18 mai 2017.



## PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé le 21 septembre 2007*

*Révision simplifiée approuvée le 9 février 2012*

*Modification n°1 approuvée le 6 décembre 2012*

*Mise à jour arrêtée le 17 décembre 2012*

*Mise en compatibilité n°1 approuvée le 25 juillet 2013*

*Modification n°2 approuvée le 18 décembre 2014*

*Mise à jour arrêtée le 5 janvier 2015*

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 juin 2015*

*Mise en compatibilité n°3 approuvée le 18 mai 2017*

*Mise à jour arrêtée le 27 juillet 2017*

*Modification n°3 approuvée le 30 mai 2018*

### ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 21 SEPTEMBRE 2007



***Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2018,  
Le Maire, Marc BOUTRUCHE***

# Table des matières

---

TABLE DES MATIÈRES .....	2
PRÉAMBULE .....	3
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....	3
A. Situation géographique .....	3
B. Situation administrative .....	5
C. Situation démographique.....	5
PRÉSENTATION DE L’OBJET DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES.....	6
A. Réalisation du programme de logements de l’îlot Diény .....	6
B. Ajustements règlementaires ponctuels .....	8
PROCÉDURE 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

## PRÉAMBULE

---

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.

## PRÉSENTATION 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.

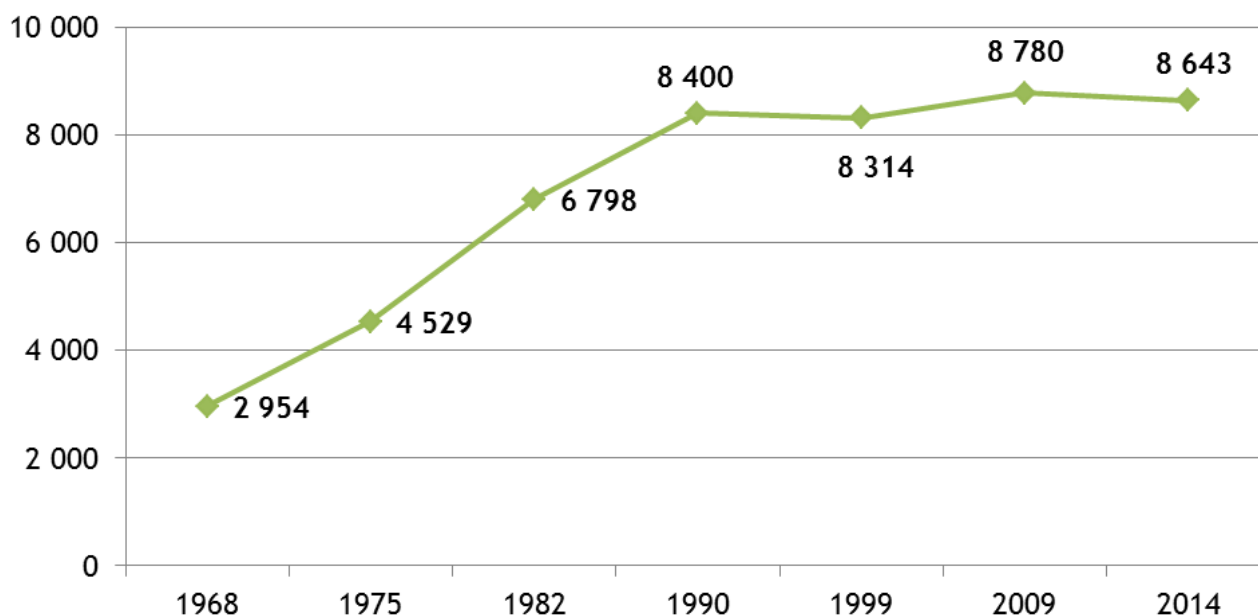
Commune de première couronne par rapport à Lorient, cœur de la troisième agglomération de Bretagne, Quéven est également intégrée dans le Pays de Lorient et la Communauté d'Agglomération de Lorient (Lorient Agglomération : 25 communes, 204 649 habitants).

## C. Situation démographique

Quéven compte 8 643 habitants (chiffre INSEE, population municipale légale 2014), soit une densité de 361 habitants au km<sup>2</sup> largement supérieure aux moyennes départementale et intercommunale (108 habitants au km<sup>2</sup> 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 quévenoise a plutôt stagné autour de 8 500 habitants.

### Evolution de la population quévenoise





## PRÉSENTATION DE L'OBJET DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

### A. Réalisation du programme de logements de l'îlot Diény

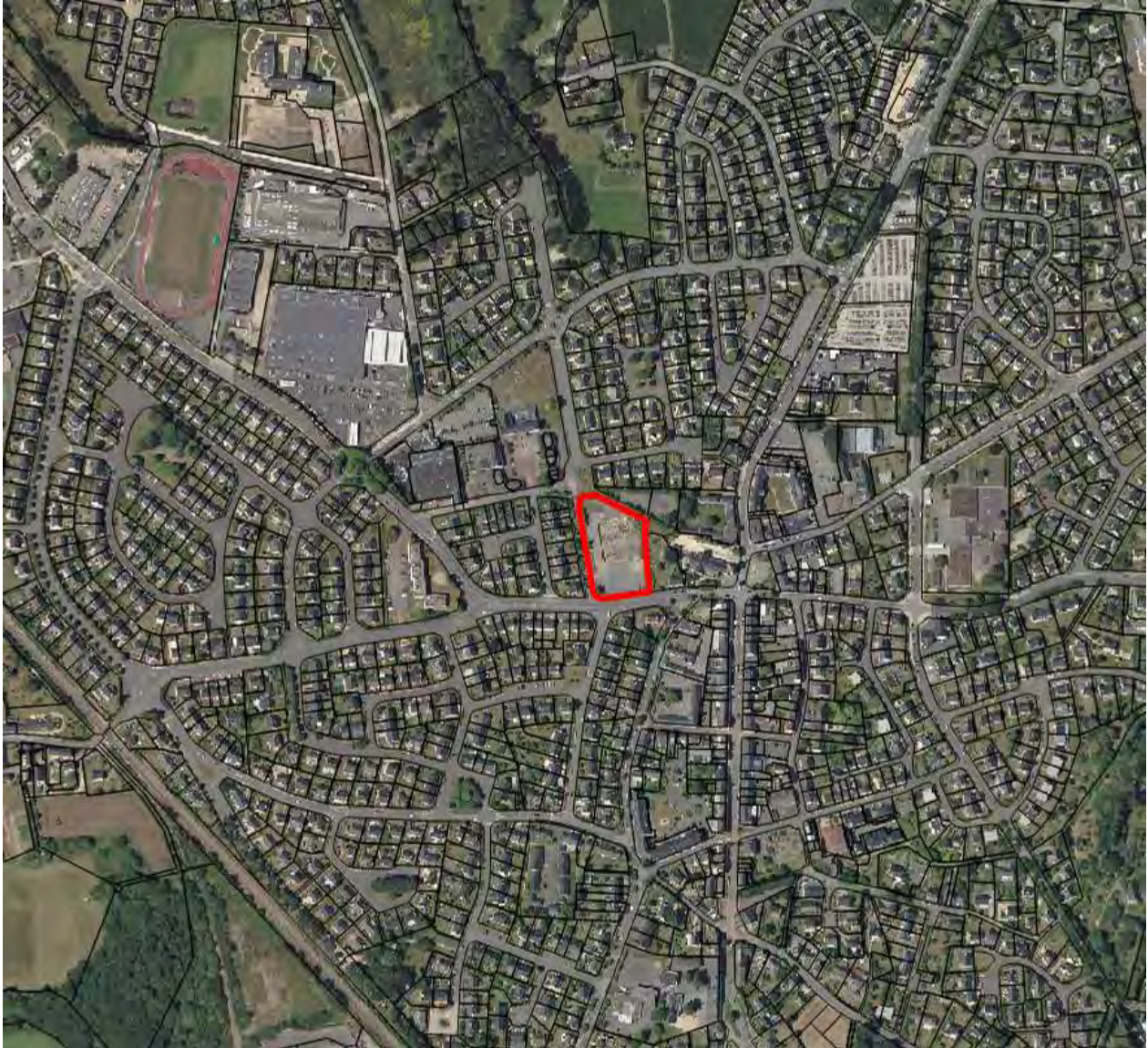
L'îlot Diény s'inscrit en plein cœur de l'hypercentre quévenois, entre l'Eglise Saint Pierre - Saint Paul et la mairie, dans une zone densément urbanisée.

*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 Diény : à gauche à partir de l'angle sud-ouest (angle des rues Diény 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 m<sup>2</sup> 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.

## PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### **A. Généralités sur la procédure et justification de son choix**

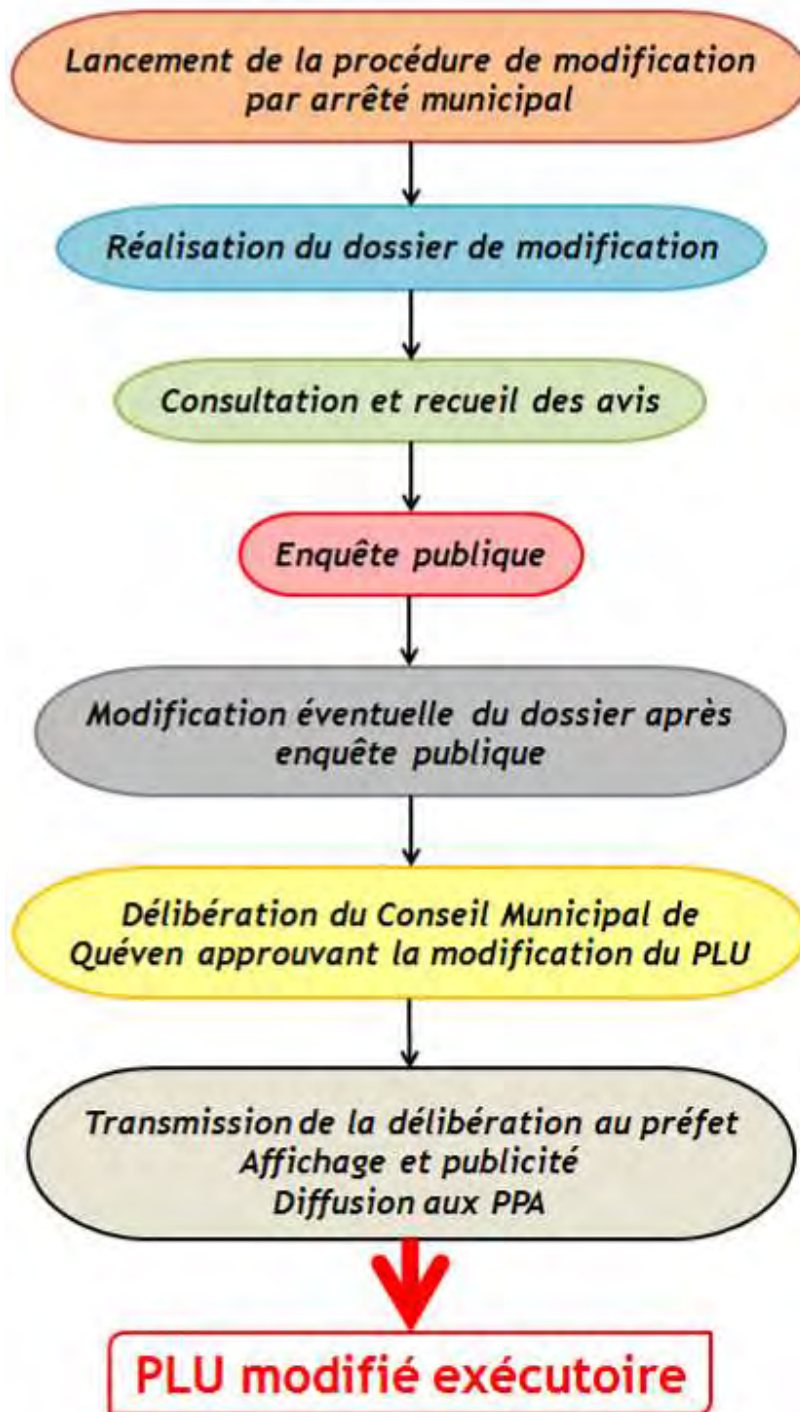
Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification de PLU peut être engagée à l'initiative du maire afin d'adapter rapidement son document d'urbanisme lorsque les changements envisagés ne nécessitent pas une révision.

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 a été effectuée pour être annexé au dossier d'enquête publique.

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

À l'issue de cette enquête publique, Monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une suggestion concernant ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quéven.

Le Conseil Municipal a donc choisi d'approuver l'évolution de son document d'urbanisme par délibération du 30 mai 2018 afin de permettre la réalisation d'un programme de logements sur l'îlot Dieny et d'améliorer la lisibilité et donc la compréhension du règlement écrit.