

COMMUNE DE QUEVEN

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexe au Rapport de Présentation

-

Etude dite « Loi Barnier » pour la réduction de la marge
de recul de la RD 165, de la RD 163 et de la RN 165,
aux abords du secteur AUi « Croix du Mourillon »

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2019
Le Maire, Marc BOUTRUCHE

le 16/05/2019


Sommaire

1. Présentation du projet et localisation

2. La législation

3. Le site de la Croix du Mourillon / Etat actuel

4. La demande de réduction de la marge de recul

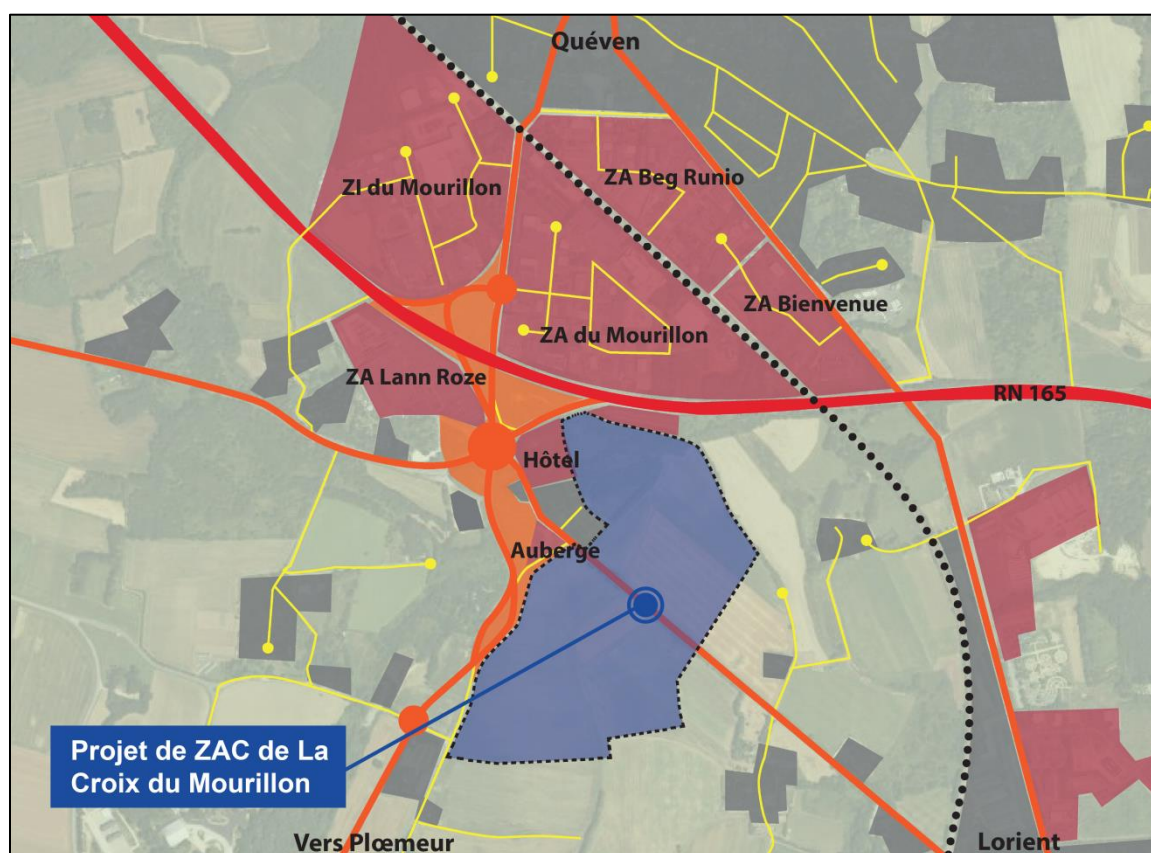
5. Compatibilité avec les dispositions de la loi BARNIER

6. Le projet de règlement graphique

1. Présentation du projet et localisation

La communauté d'agglomération du pays de Lorient et l'Agence d'urbanisme et de développement économique du Pays de Lorient (AUDELOR) ont réalisé, en 2009, une étude destinée à recenser sur le territoire de Lorient Agglomération, les demandes en matière de foncier économique. Cette étude a été complétée en 2010 par une analyse de l'offre existante sur les différents parcs d'activité. Ces deux diagnostics ont permis d'identifier des besoins fonciers en matière économique non satisfaits. Pour répondre à cette demande, plusieurs grands sites sont apparus comme particulièrement stratégiques pour le développement économique de l'ensemble du territoire. Parmi ces sites figure celui de la Croix du Mourillon (anciennement Mourillon Sud) à Quéven.

Sur le fondement des éléments précités, le Conseil Communautaire de Lorient Agglomération, par délibération du 24 septembre 2010, a déclaré d'intérêt communautaire l'extension des deux zones d'activités existantes du Mourillon Nord sur le site de la Croix du Mourillon.



La zone d'activité communautaire existante au nord de la RD 165 est constituée d'une partie industrielle de 14,5 ha disposant de parcelles conséquentes (à l'ouest de la RD163) et d'une partie plus diversifiée de 10,3 ha qui présente des parcelles plus modestes (à l'est de la RD163). Cette ZAC est aujourd'hui entièrement commercialisée. Pour répondre aux besoins fonciers des entreprises mis en avant par les études d'AUDELOR précitées, l'extension de la ZAC existante est donc envisagée sur des terrains situés au sud de la RN165.

Le nouveau parc d'activité économique la Croix du Mourillon s'étend sur une superficie d'environ 27 ha de part et d'autre de la RD765 reliant Lorient à Quéven/Guidel et à l'est de la RD163 qui relie Quéven à Ploemeur. La zone est bordée dans son ensemble par des terres agricoles, et au nord-ouest, par le hameau du lieu-dit la Croix du Mourillon.

L'étude du Schéma Directeur des Zones d'Activités, réalisée en 2010-2011 par l'AUDÉLOR, constitue la base de la réflexion sur la zone d'activité de la Croix du Mourillon. Elle met en évidence le besoin

de surface constructible pour les entreprises et le risque de pénurie à moyen terme. Le site du Mourillon présente l'atout d'être situé à proximité des centres urbains de Lorient, Quéven et Ploemeur et d'être bien connecté à la RN165 par l'échangeur du Mourillon. Il constitue, d'une part, l'entrée ouest de l'agglomération tout en étant, d'autre part, une porte d'accès au littoral.

Le parc d'activités de la Croix du Mourillon accueillera prioritairement des activités du secteur secondaire et des services aux entreprises. Aucune activité commerciale n'y sera développée conformément au Schéma Directeur des Zones d'Activités du Territoire du Pays de Lorient. Les activités purement commerciales sur ce site risqueraient, en effet, de déstructurer la zone commerciale de Keryado (Lorient), très proche, ainsi que les commerces des centres villes de l'ouest et du nord de l'agglomération.

Une attention particulière sera apportée :

- à l'optimisation du foncier : adapter la superficie des parcelles vendues aux besoins réels des entreprises afin d'économiser du foncier. Cette recherche d'amélioration de la densité passe donc par une action, à la fois, sur la taille des parcelles et sur l'aménagement du parc d'activités ;
- à l'intégration du projet dans l'environnement existant en veillant notamment à la qualité de l'aménagement des espaces publics ;
- à la gestion des eaux pluviales et usées ;
- l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture et à la mutualisation du stationnement.

➤ **Conforter un pôle d'activité identifié à l'échelle de l'agglomération, sur le site du Mourillon**

- a) **Un site fléché par le SCoT du pays de Lorient et par le schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération.**

Le programme d'aménagement économique porté par Lorient Agglomération a été mis en place selon les possibilités offertes par le SCoT du Pays de Lorient. Le Document d'Orientations Générales (DOG) définit ainsi les secteurs stratégiques de développement économique du territoire. Le DOG, en page 65, cartographie le projet de la Croix du Mourillon comme projet « *d'activités à potentiel structurant* ».

Le projet de territoire porté par le SCoT vise à développer une stratégie planifiée de développement économique. L'objectif énoncé page 63 du DOG rappelle ainsi que « *l'offre actuelle ou nouvelle en zone d'activités doit éviter une atomisation des sites, qui ne permet ni de répondre efficacement aux demandes d'implantation des entreprises, ni d'optimiser les coûts de fonctionnement et de gestion des sites. A contrario, une offre conséquente et structurée autour d'entités cohérentes est à développer dans les secteurs périurbains attractifs du fait de leur environnement économique, entrepreneurial, de la proximité des services urbains et de leur qualité de desserte* ». Le projet de ZAC de la Croix du Mourillon a pour objectif de développer un

Secteurs stratégiques de développement économique du territoire

Secteurs stratégiques pour le renforcement des principaux pôles d'activités

(ne sont pas indiquées les zones d'activités d'intérêt communal)

Ces secteurs font l'objet d'une identification spécifique du fait de leurs qualités particulières d'accessibilité, existante ou potentielle, par les transports collectifs et/ou routiers, ferrés ou maritimes.

Chaque carré constitue un indice de situation, mais pas une localisation précise.

D'autres situations sont possibles, sous réserve de justifier des mêmes niveaux et qualités d'accessibilité répondant à la logique de maîtrise des déplacements.

Chaque carré représente une superficie d'environ 10 ha.

- Site d'activités à potentiel logistique
- Site d'activités à potentiel portuaire
- Site d'activités à potentiel agroalimentaire
- Site d'activités à potentiel tertiaire
- Site à potentiel mixte (habitat et/ou activités à densité d'emploi forte)
- Autre site d'activités à potentiel structurant
- Secteur commercial stratégique
- ▨ Plan d'eau d'importance en termes de développement économique

— Réseau de transport en commun potentiel

- Desserte de bourg
- Desserte avec maillage intracommunal



Document d'orientations générales - Schéma de cohérence territorial – 2006 – p.65.

ensemble dit « polarisé » qui doit justement répondre aux secteurs d'activités nécessitant cette proximité des centres urbains (Quéven, Ploemeur et Lorient), des infrastructures de dessertes (RN 165, échangeur du Mourillon et ligne de bus n°60 qui traverse la ZAC) et enfin parfaire la structuration global du grand pôle économique du Mourillon, en profitant du dense tissu économique déjà présent sur les autres branches de l'échangeur (à l'ouest avec la ZA de Lann Roz, et au nord avec les ZA-Zi du Mourillon, Beg Runio et Bienvenue).

Lorient Agglomération et son agence d'urbanisme (Audelcor) ont par la suite conduit des études afin d'analyser le besoin des entreprises en terme de foncier d'activité. Le Schéma Directeur des Zones d'Activités Communautaires approuvé en 2011 a défini trois types de localisations préférentielles sur le territoire (localisation autour du centre urbain, les espaces maritimes, localisation le long de la RN 165).

Les 3 types de localisation préférentielle

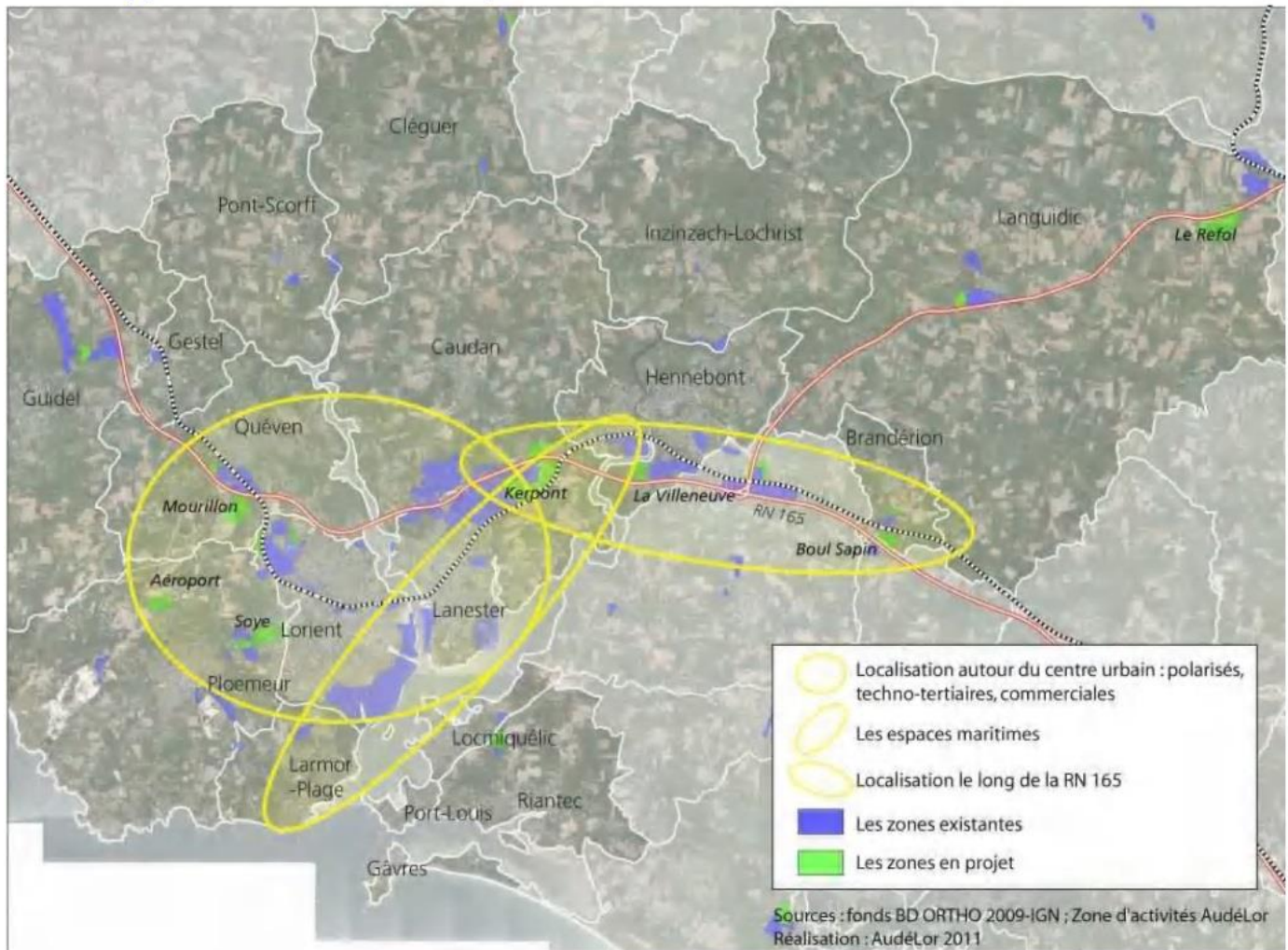


Schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération – 06/2011 – P.21.

La priorisation d'actions d'aménagements qui déclinent les besoins des 7 grandes familles d'activités définies par le SD ZAIC de 2011 permettent justement de limiter le mitage du territoire par un éparpillement de l'activité économique. Les projets portés par l'agglomération sur les autres sites préférentiels (extension de Kerpont, ZAC de Boul Sapin) sont complémentaires au projet de ZAC de la Croix du Mourillon car ils répondent à différents segments d'activités. Ainsi, parmi l'ensemble de possibilité étudié pour la catégorie « polarisée » dans le cadre des études, le projet de la Croix du Mourillon est celui qui répond le mieux et s'inscrit dans un cadre global de pénurie de foncier sur le territoire.

b) Un site qui s'inscrit dans une vision globale de confortation du pôle industriel et artisanal du Mourillon sur la commune de Quéven

Le document d'orientation générale du SCoT prescrivait en 2006 la « réindustrialisation des sites existants ». La pénurie foncière observé sur l'agglomération, concernant le foncier économique, couplé aux politiques transversales du territoire (agenda 21, politique de reconquête de la qualité de l'eau ...) ont amené l'agglomération a travailler également sur les parcs d'activités déjà présents sur l'échangeur du Mourillon. Ainsi, un ensemble de travaux et de démarches ont été réalisés et sont à venir :

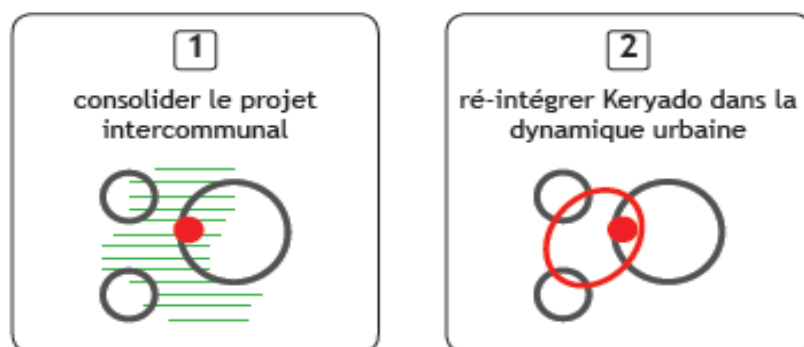
- Installation d'une nouvelle signalétique directionnelle et interne afin d'orienter les visiteurs et livreurs. Cette action participe à la montée en gamme de ces espaces d'activités anciens, souvent dégradés. Cette action s'accompagne de la requalification des entrées de zones (ZI et ZA du Mourillon : travaux en cours mars/avril 2016).
- Travail de diagnostic sur l'optimisation du foncier dans les parcs existants : un processus de densification a aussi été engagé. Il s'est traduit par la modification du PLU de Quéven, afin d'autoriser des bâtiments plus hauts, mais également l'identification de parcelles sous exploitées, remises depuis sur le marché (cf. projet d'extension de l'entreprise Valia, du village artisanal de la ZA du Mourillon et l'extension de la plateforme des Citerniers bretons).
- Un travail important est en cours au sujet de la qualité des eaux pluviales émises par les ZA du secteur, qui se trouvent en tête de bassin versant. Tout d'abord, la qualité biologique du ruisseau Ar Laen est très médiocre dans la ZI du Mourillon. Des irrégularités ont été observées sur les réseaux et sont en cours de résorbions. De plus, il a été reconstitué une zone humide de 1000 m² (anciennement sous des remblais). Cette zone sert de site d'expansion du ruisseau également (travaux 2014-2015). Une étude d'assainissement pluviale a été conduite en 2015 sur la ZA du Mourillon (bassin versant du Ter). Un bassin tampon doit être créé par l'agglomération (budgété en 2016). Un terrain a été identifié et devrait être acquis en 2016. Enfin, la commune de Quéven va procéder à une phase de test de raccordement du réseau EP de la ZA de Bienvenue (B.V du Ter) sur le bassin pluvial de Beg Runio afin de réduire les fortes montées en charge en cas d'orages, et de tamponner d'éventuelles pollutions accidentelles.

D'autres actions sont prévues à court et moyen terme : l'optimisation foncière du Mourillon Ouest et la requalification globale de la ZA du Mourillon. Toutes ces actions participent d'un projet global de requalification des parcs d'activités du Mourillon, en parallèle du projet de création de la ZAC de la Croix du Mourillon qui en constitue l'extension.

c) 3) Une complémentarité entre Lorient Nord et le Mourillon conforme à la feuille de route de l'état

En février 2013, le Ministère de l'Egalité des territoires et du logement rédigeait une synthèse des « Ateliers National territoires économiques » qui avaient eu lieu à Lorient en 2011-2012. Les services de l'Etat indiquaient alors qu'il « *fallait sortir de la concurrence des territoires pour une organisation complémentaire où chaque pôle économique alimente sa spécificité* ».

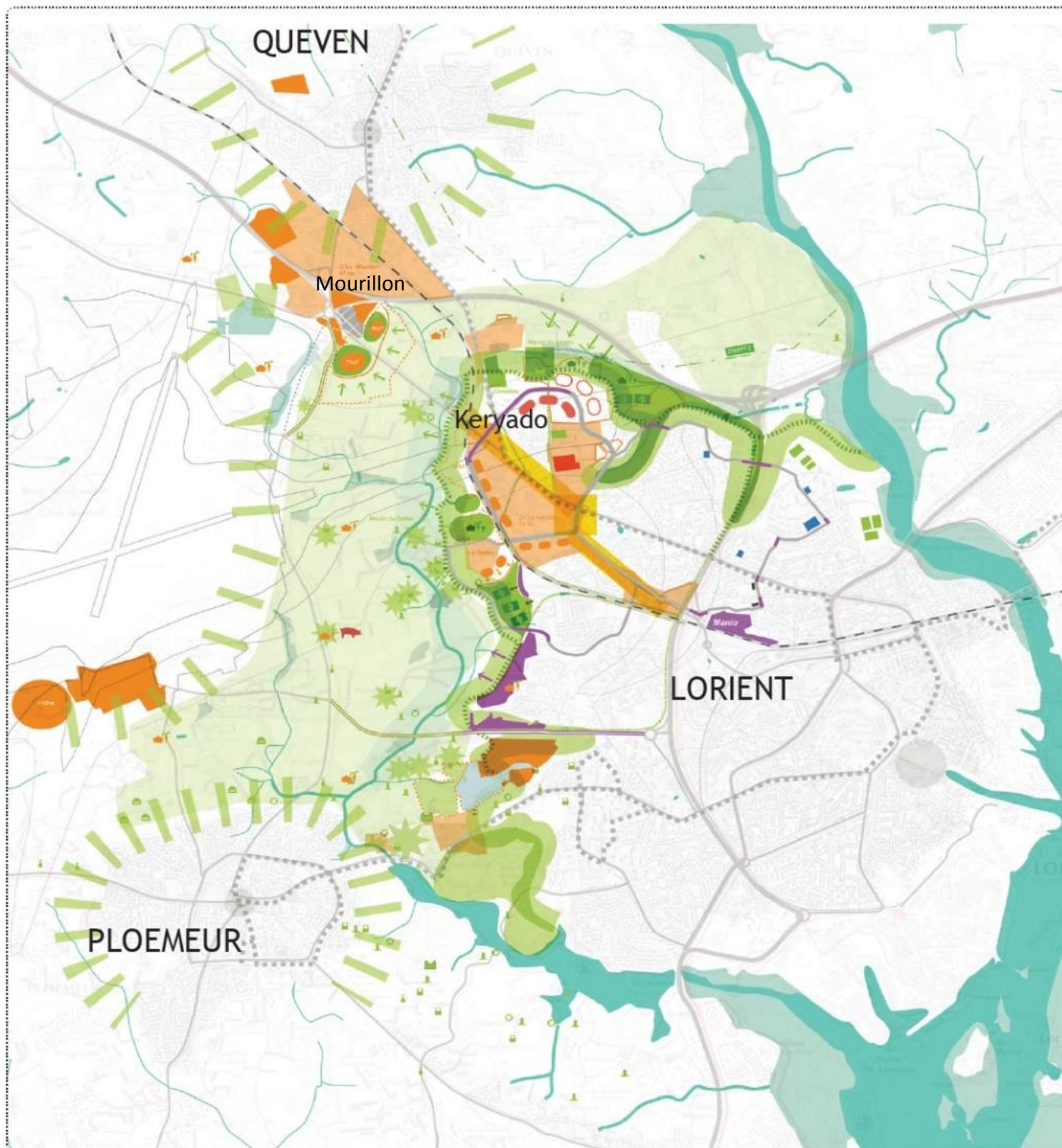
Depuis, la modification du PLU de Lorient sur Lorient Nord illustre cette orientation en privilégiant une redynamisation du pôle commercial de Lorient Nord et en facilitant la reconversion de friches commerciales en habitat. Le secteur artisanal est également conforté afin d'empêcher la mutation de l'artisanat en commerce. Le projet communautaire de la ZAC de la Croix du Mourillon vient conforter cette



Atelier National territoires économiques / METL - dec 2012 - p.8

dynamique en excluant de la programmation les activités commerciales. Ainsi, ce projet participe à la spécialisation des pôles économiques et appui l'attractivité du pôle commercial existant de Keryado-Lorient Nord.

Enfin, cet atelier avait identifié la vallée du Ter comme un axe géographique et naturel de l'agglomération, et proposait de revaloriser le cadre de vie de ce secteur de l'agglomération en s'appuyant sur la vallée. La ZAC de la croix du Mourillon viendra se développer en appuie de cette



trame verte et bleu. Le maillage viaire et les principes de compositions présentés lors de la concertation publique préalable à la création de la ZAC ont mis en lumière cet objectif : contenir la

ZAC sur la frange est en empêchant une extension de l'urbanisation vers Lorient nord, sur le long terme, mais aussi ménager une transition douce entre les secteurs urbanisés (ZAC de la Croix du Mourillon) et la vallée du Ter au caractère agro-naturel.

2. La législation

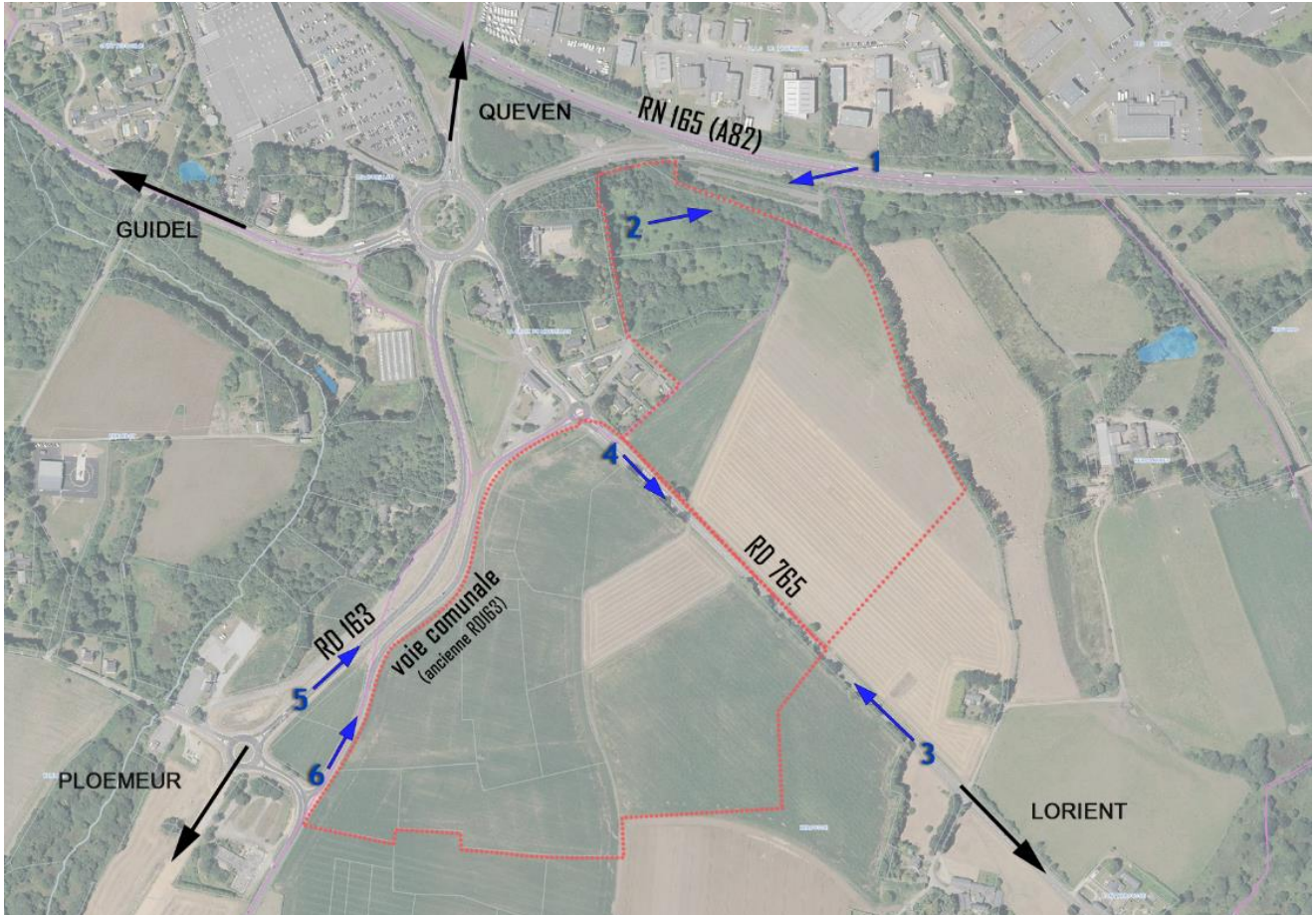
Les articles L111-6 à L111-10, et en particulier l'article L111-8 du code de l'urbanisme, stipulent notamment :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

[...]

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Le site de la Croix du Mourillon / Etat actuel



- RN 165



Ecran végétal entre le site et la RN 165 (depuis la RN et depuis le site)

> Pas de vue du site depuis cet axe routier

- RD 765



Vue depuis Quéven

Vue depuis Lorient

> Vue dégagée sur le site, une haie bocagère ponctuelle vient border la voie à l'ouest. La RD 765 Constitue l'entrée de ville vers Lorient et permet de relier Quéven. Elle est bordée de part et d'autre par des parcelles agricoles

- RD 163



Vue depuis le giratoire de Kerlaën

> La RD 163 relie Ploemeur à la voie express RN 165. Pas vue direct sur le site, merlon en terre et plantation

- **Route communale à l'ouest**



Vue depuis le giratoire de Kerlaën

> vue direct sur le site, voie plus apaisée que la RD, bande cyclable, zone 50 en route « partagée »



4. La demande de réduction de la marge de recul

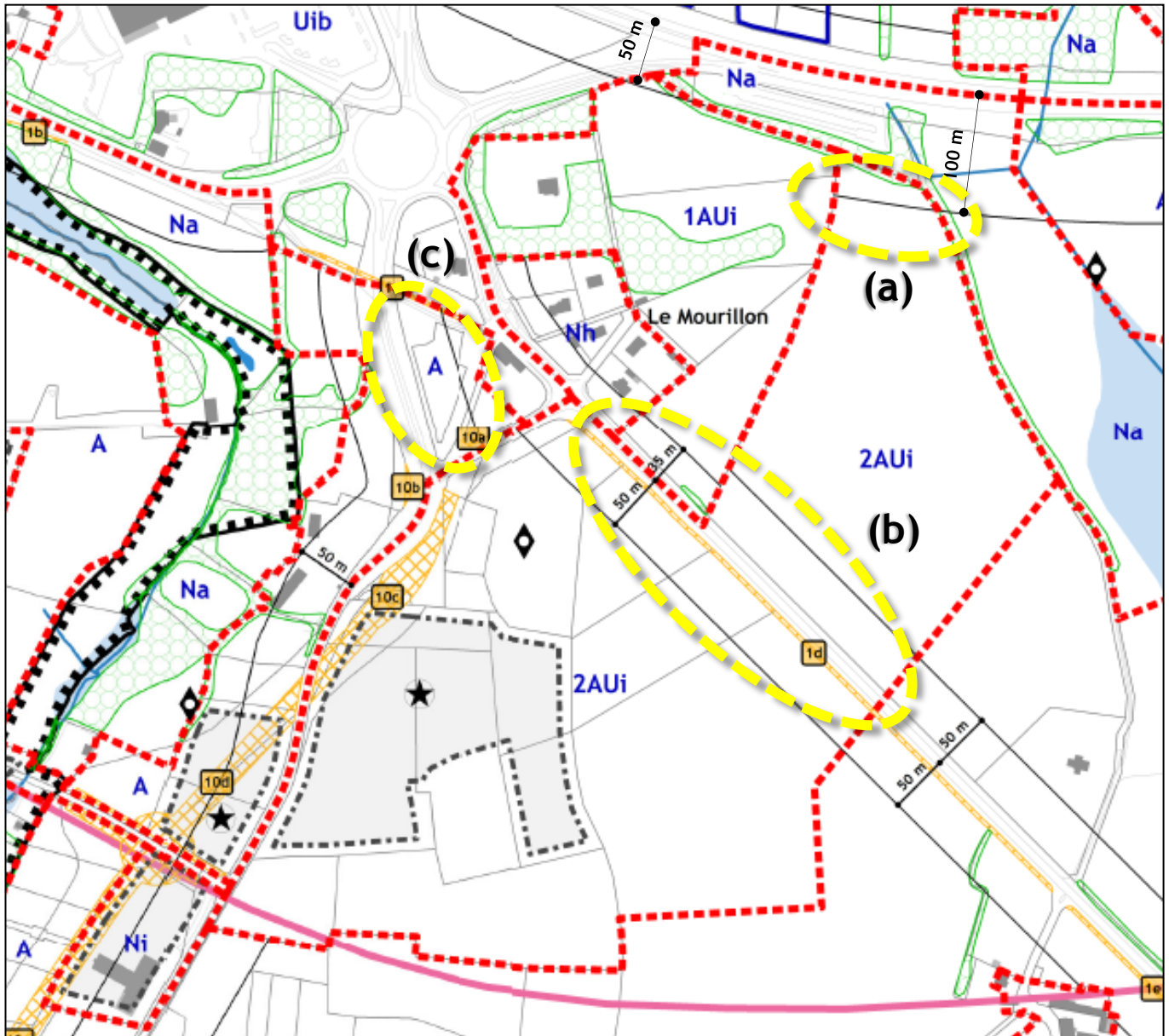
Le projet a fait l'objet d'études pré-opérationnelles et d'une étude d'impact qui ont étudiées la qualité des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture, les nuisances la sécurité liées au projet. Hormis pour la RN165, la diminution de ces marges de recul a principalement pour objectif de densifier les parcelles constructibles dans un souci d'optimisation du foncier. Dans la mesure où ce sont des terres agricoles qui sont urbanisées, il parait en effet essentiel de limiter les emprises non utilisées.

Le projet envisagée est situé au **PLU opposable au 1er janvier 2019** en zone 1AUi dans sa partie Nord-Est et en zone 2AUi dans sa partie Sud-Ouest et impacté par une marge de recul de :

- 100 m en partie Nord au niveau de la RN 165 (a)
- 50 m de part et d'autre de la RD 765 (b)

La RD163 ne présente actuellement qu'une seule marge de recul de 50 mètres qui concerne le côté opposé à la ZAC. Néanmoins, au Nord du projet la marge de recul à l'est de la RD 163 est de 50m au niveau de l'auberge (c). Dans le cadre d'une optimisation d'emprises inoccupées et très contraintes, la marge de recul fait aussi l'objet d'une demande de réduction dans l'hypothèse d'un projet connexe. La voie a aussi fait l'objet d'une modification de tracé, se pose donc la question d'une marge de recul le long de l'ancienne voie qui de ce fait borde le projet de zone d'activités.

Ainsi, trois demandes de recul sont concernées par cette étude.



Modifications demandées / PLU opposable au 1er janvier 2019

l'implantation des
 offrir le maximum d'espace
 grâce à l'ilot 15 qui se
 le seule et unique
 à une grande entreprise
 alement être organisé de
 kings collectifs (voir page



Esquisse sommaire du projet envisagée sur le secteur

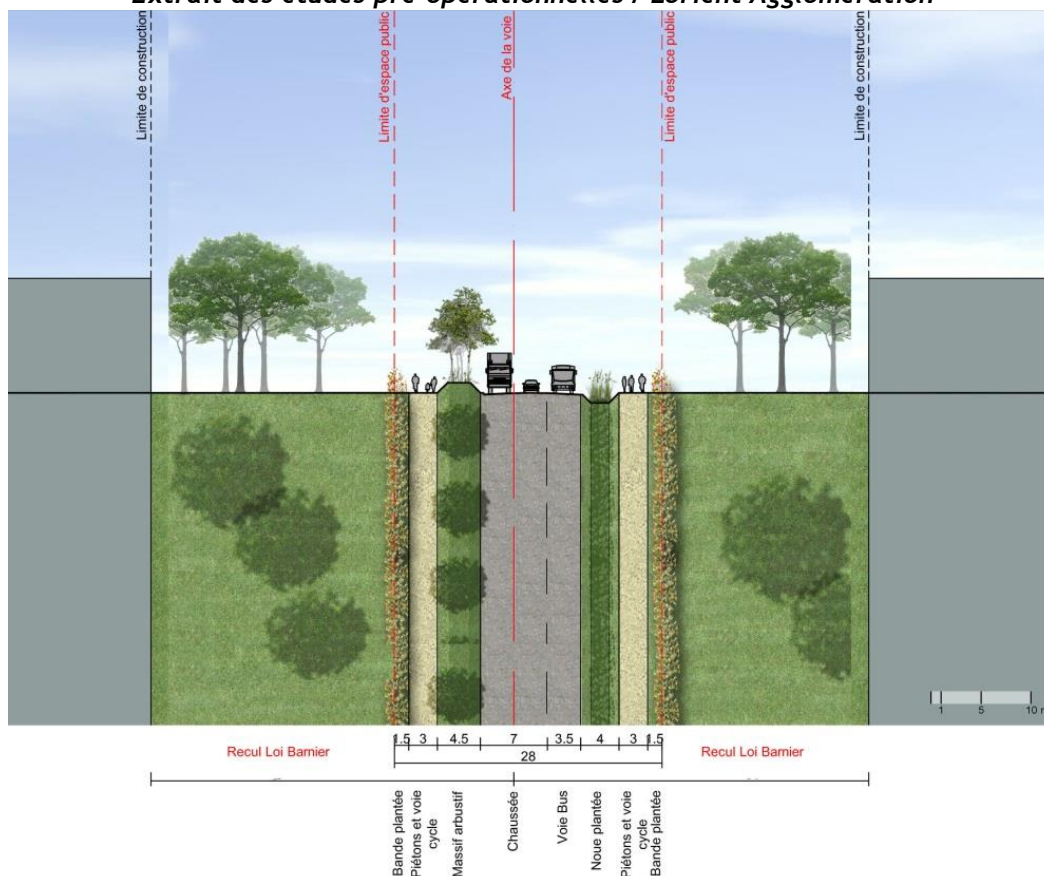
- **N 165 (A82)**

Le PLU de Quéven, sur la base d'une étude paysagère insérée en annexe de son rapport de présentation, a autorisé une réduction de la marge de recul à 50 mètres (au lieu de 100 mètres) au droit des zones de développement économique classées en secteurs 1AUi et Uib et situées de part et d'autre de la RN165. La ZAC en projet présente sur sa partie la plus septentrionale une limite de son périmètre d'environ 75 mètres de long concernée par une marge de recul de 100 mètres. Le projet nécessite une réduction à 50 mètres, dans le prolongement de la marge de recul déjà autorisée à l'ouest et à l'instar des différentes zones d'activités autour du Mourillon. Cette réduction n'aura aucune incidence du fait du linéaire concerné très faible d'une part, de l'écran végétal existant qui sera préservé et qui matérialisera cette marge de recul d'autre part, enfin de la nature des aménagements projetés dans cette emprise (bassin de rétention des eaux pluviales). L'étude d'impact n'a par ailleurs révélé aucun impact sur ce secteur.

- **RD 765**

La RD765, traversant de part en part la ZAC et reliant l'échangeur du Mourillon à l'entrée de Lorient par la ZA de Keryado, présente également une marge de recul de part et d'autre de son axe, à savoir 50 mètres. Il est proposé de réduire cette marge de recul à 25 mètres (elle est réduite à 35 mètres le long du secteur urbanisé du Mourillon, en secteurs Nh et AUi), afin d'optimiser la consommation de foncier et d'anticiper par ailleurs la qualité d'agglomération urbaine urbanisée de cette entrée de ville. La haie bocagère bordant la route à cet endroit sera maintenue et des aménagements paysagers prévus dans le cadre de l'OAP du projet de révision de PLU et du règlement de ZAC parviendront à créer un rideau végétal riche, efficace participant à l'intégration visuelle de la ZA.

Proposition d'aménagement de la RD 765
Extrait des études pré-opérationnelles / Lorient Agglomération



Orientation d'aménagement et de programmation n° 7 « Croix du Mourillon (Partie Nord) »
Extrait du projet de Révision de PLU



- **RD 163**

→ **Marge de recul RD163**

La RD163 ne présente actuellement qu'une seule marge de recul de 50 mètres qui concerne le côté opposé à la ZAC. Cette disposition au PLU actuel est maintenue et modifiée afin de prendre en compte le nouveau tracé de la RD.

Une marge de recul de 50m est présente sur les terrains « coincés » entre la future opération, le giratoire du Mourillon et les 2 RD. Ce site qui s'apparente à un délaissé et permet aujourd'hui une desserte cyclable entre Quéven, Lorient et Guidel. Situé en zone A (agricole), ce site n'est pourtant pas utilisé. Dans un souci d'optimisation du foncier, il fera l'objet d'une étude d'aménagement plus précise de mutualisation d'espaces publics avec la ZAC de la Croix du Mourillon.

Il est proposé de réduire la marge de recul à 15m afin de permettre un traitement paysagé le long de la voie (en continuité avec les aménagements déjà réalisés au sud) tout en permettant un aménagement sur le reste de l'emprise.

5. Compatibilité avec les dispositions de la loi BARNIER

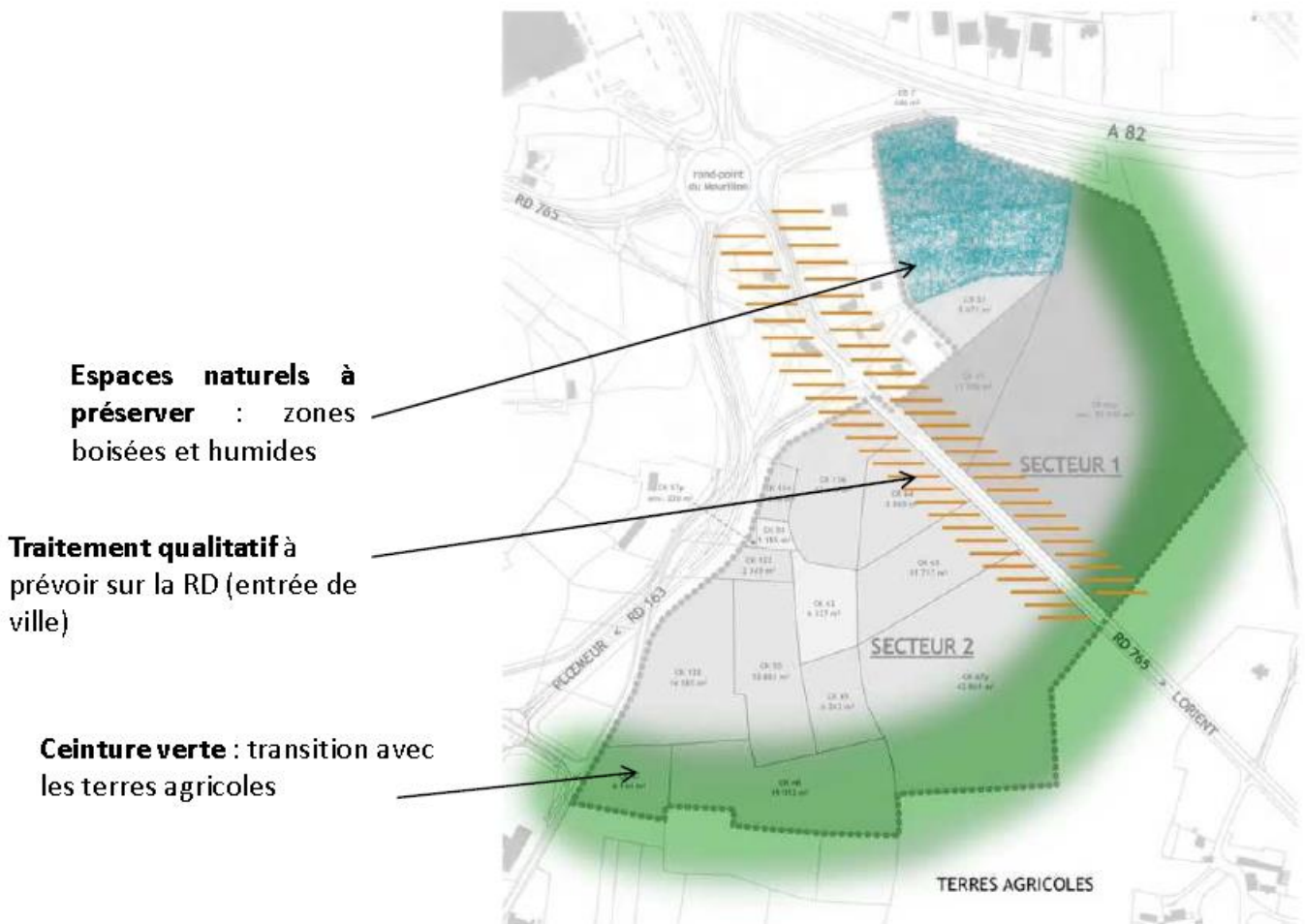
a) Urbanisme et qualité architecturale

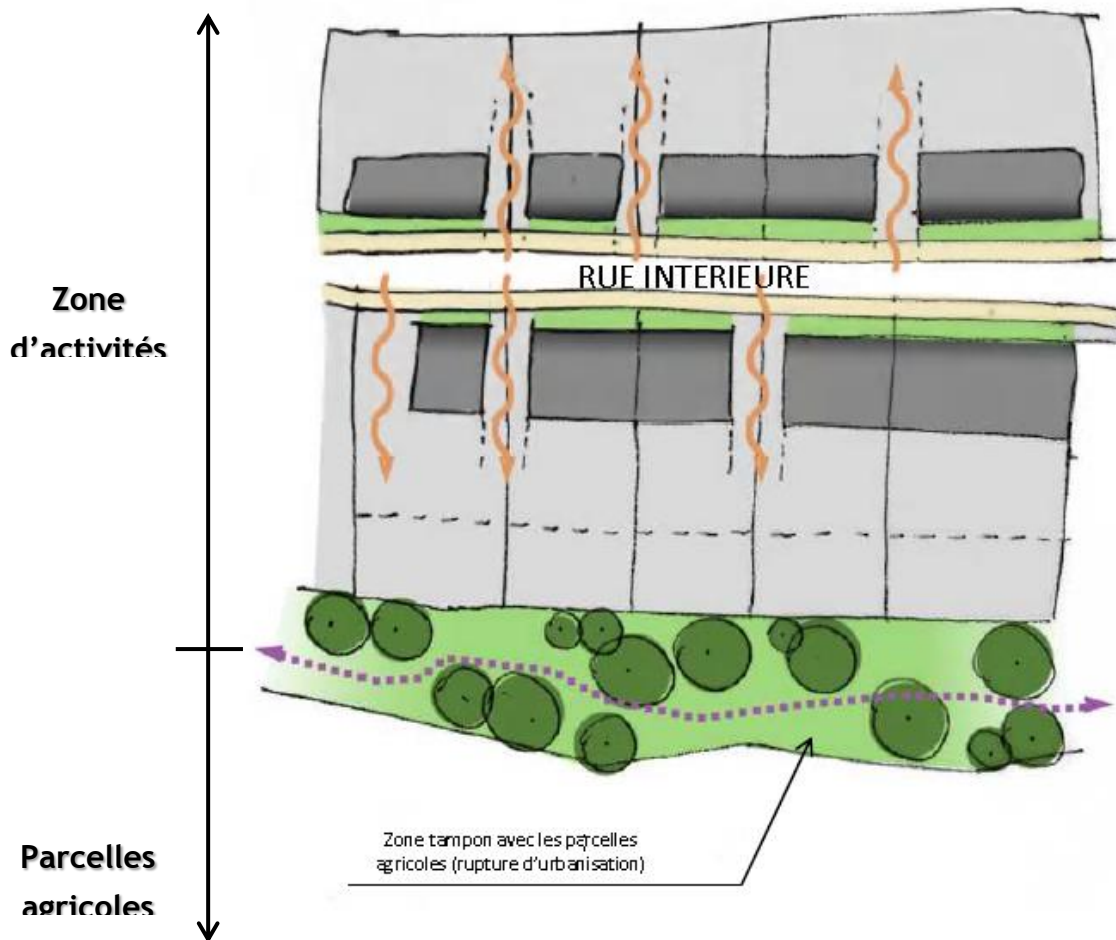
La réduction de la marge de recul de la RD765 permettra de retrouver un caractère plus urbain et plus dense. La frange entre l'espace public et les constructions devra être traitée de manière qualitative, les stationnements et le stockage y seront interdits. Une attention particulière sera portée à la façade des constructions sur la RD 765. A noter que chaque projet d'implantation sera soumis à un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

b) Paysage

La frange entre l'espace public et les constructions fera l'objet d'un traitement paysagé qui évitera des vues sur des « arrières » de bâtiments ou du stockage (comme prévu dans l'OAP n°7), et qui sera réalisé dans le cadre de l'opération. La marge de recul sur la **RD 765**, encore conséquente et inconstructible, permettra la réalisation d'espaces de déplacements doux sécurisés et confortables ainsi que des ouvrages de rétention d'eaux pluviales pour les entreprises. Les projets d'implantation seront soumis à un cahier des charges précisant les obligations en matière d'aménagement paysagé.

Au sud du projet, une frange végétalisée viendra limiter l'impact des constructions sur le grand paysage, notamment depuis la RD 765 dans le sens Lorient / Quéven. Cette frange constituera un espace tampon avec les zones agricoles et terminera l'aménagement sur ce secteur en empêchant un développement vers Lorient Nord.



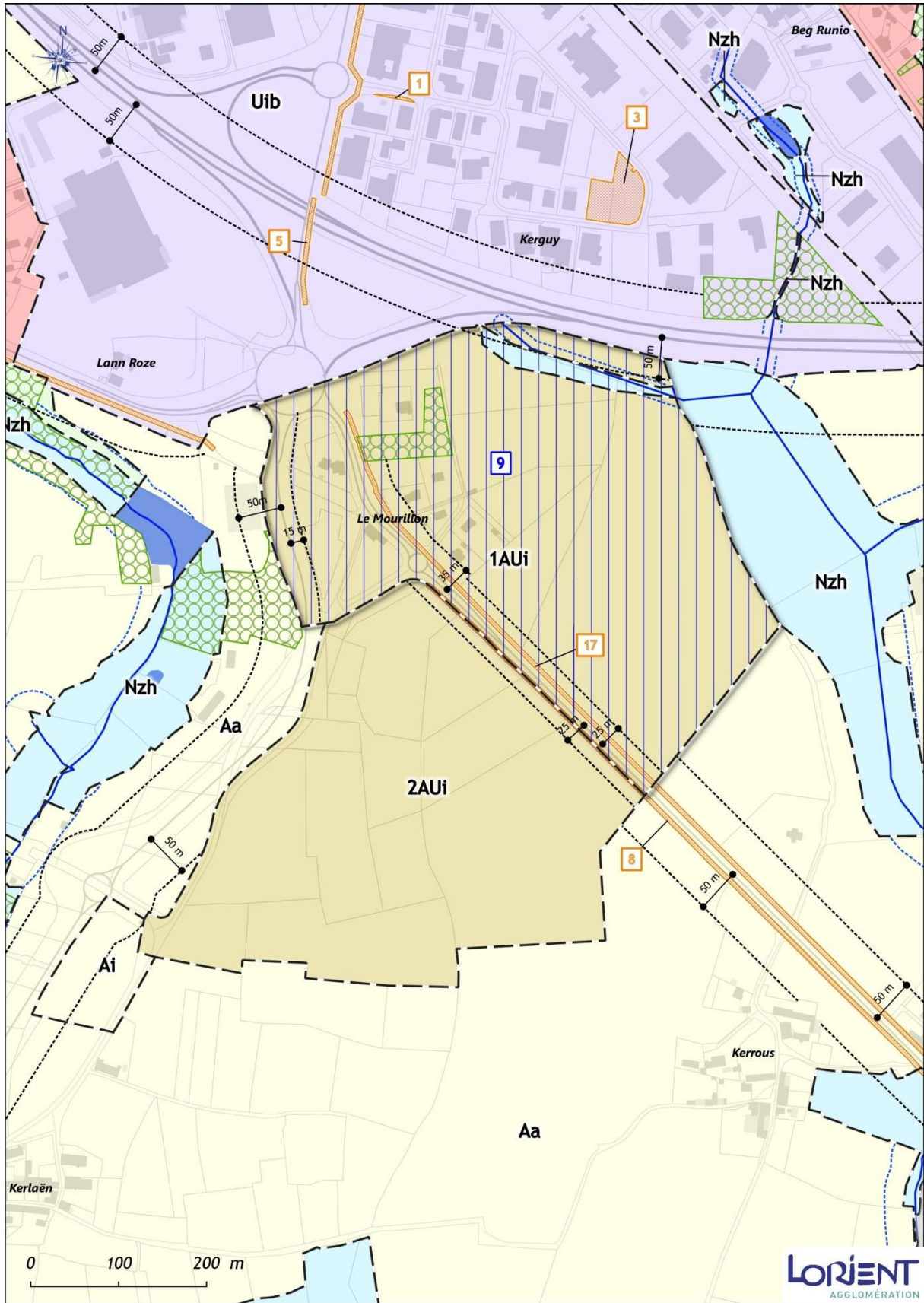


Côté ouest, un aménagement paysager et des ouvrages de rétention des eaux pluviales (de type noues ou bassin peu profond) seront réalisés en frange avec la **voie communale** qui devront s'accorder avec le paysage de zone humide à l'ouest de la RD. De la même manière que sur la RD 765, cet aménagement permettra d'éviter les vues sur des « arrières » de bâtiments ou du stockage. Sur la portion nord de la **RD163**, un espace public mutualisé lié aux déplacements est envisagé mais reste encore à préciser. Il s'intégrera au paysage environnement pour limiter au maximum son impact visuel.

c) Sécurité et nuisances

En ce qui concerne d'éventuelles nuisances sonores pour les constructions proches des voies, la limitation de vitesse sera abaissée à 50 km/h sur la RD 765, afin de réduire le bruit. Une vitesse moindre permettra aussi de favoriser la sécurité des piétons et cycles qui bénéficieront de voies partagées dissociées de celles des véhicules. Ces voies rejoindront le réseau existant vers Quéven. Vers Lorient, la liaison est prévue dans le PLU via un emplacement réservé. Dans le cadre du projet les déplacements « actifs » (piétons, cycle, transports collectifs) seront améliorés grâce à des voies partagées piétons/cycle indépendantes de la voirie sur la RD 765. Elles permettront de rejoindre l'arrêt de bus existant de manière plus sécurisée.

6. Le projet de règlement graphique sur la zone



Projet de règlement graphique de la révision du PLU