

Commune de Quéven



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2020
Révisé (révision allégée n°1) par délibération du Conseil Municipal
du 29 septembre 2022

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION



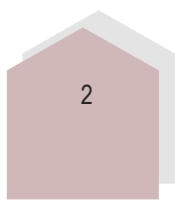
Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15 novembre 2022

Mairie de Quéven
Place Pierre Quinio
56530 QUÉVEN

Téléphone : 02 97 80 14 14
Messagerie : mairie@mairie-queven.fr



M. Le Maire,
Marc BOUTRUCHE



PREAMBULE

SECTION I : OBJET ET CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION P.6

SECTION II : PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS P.8

A. Modification du règlement graphique

B. Modification du règlement écrit

SECTION III : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX P.12

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quéven, PLU approuvé le 30 janvier 2020.

Cette modification simplifiée s'inscrit dans la continuité de la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient, approuvée le 15 avril 2021. Permise par la loi ELAN, cette modification indiquait les critères ayant pu participer à la constitution d'un « faisceau d'indices » permettant d'identifier les secteurs éligibles à la qualification de Secteurs Déjà Urbanisés sur le pays de Lorient. Parmi ces critères : les notions de densité et de continuité [de l'urbanisation], la notion de voies de circulation, la notion d'équipements et de lieu collectif, la notion de réseaux.

Deux secteurs sont identifiés sur la commune de Quéven **en tant que SDU par le SCoT du Pays de Lorient** :

- le **secteur de Stang Kergolan**, composé de plus de 180 logements, qui s'est développé le long de l'axe Quéven -Kerdual,
- le **secteur de Kerdual**, qui compte près de 140 logements, structuré autour du carrefour de la voie Lorient-Pont-Scorff et de la route menant à Quéven,

La commune a souhaité transposer cette identification par un zonage adéquat permettant une densification raisonnée de ces secteurs, dans le respect des dispositions de la loi ELAN.

La commune de Quéven: rappels

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

En première couronne de l'agglomération de Lorient, elle s'étend sur 2 393 ha et compte 8 725 habitants (INSEE, 2018), soit une densité de 365 habitants/km².

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, RD 163 et RD 6) et est traversée par la voie ferrée reliant Paris à Quimper.

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.

La commune est par ailleurs soumise aux dispositions de la loi Littoral du 3 janvier 1986.

Au sein du Pays de Lorient, Quéven fait partie de Lorient Agglomération qui comprend 25 communes et 204 107 habitants (INSEE 2018).

Situation de QUEVEN dans l'agglomération de Lorient



Identification de Stang Kergolan et Kerdual comme SDU dans le SCOT

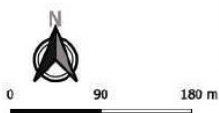
4.11 – LES SDU DE QUEVEN

4.11.1 – STANG KERGOLAN



Stang Kergolan est composé de plus de 180 logements. Le secteur s'est étoffé par opération successives (pavillonnaires ou en collectifs) en prenant appui sur la voie reliant Kerdual au centre de Quéven. Si les commerces existant jusque dans les années 1990 ont disparu, le secteur a conservé un lieu de vie collectif avec le terrain de boules situé au sud du secteur.

4.11.2 – KERDUAL



Situé au sud-est de la commune de Quéven, en limite de Lorient, Kerdual est composé de près de 140 logements, organisé autour du croisement des voies reliant Lorient à Pont-Scorff et celle menant au centre de Quéven. Le village de Kerdual, avec son ancienne école, est séparé de l'ancienne partie (au sud de la RN165) où se trouvaient les commerces.

SECTION 1

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

A. Objet de la procédure

L'objectif de cette procédure de modification simplifiée est, comme l'indique l'arrêté du maire en date du 14 décembre 2021, de :

- consacrer explicitement les secteurs de Kerdual et Stang Kergolan en tant que Secteurs Déjà Urbanisés au sens de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN, dans la mesure où ces secteurs sont désormais identifiés en tant que tels dans le SCoT du Pays de Lorient
- réinterroger les zonages et les dispositions règlementaires du PLU applicables à ces secteurs afin, le cas échéant, de les adapter pour garantir leur compatibilité avec les dispositions du même article du code de l'urbanisme.

B. Choix de la procédure

L'article L.153-36 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.153-31 du même code.

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- d'ouvrir 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.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En l'occurrence, cette démarche relève de la procédure de modification simplifiée du PLU comme en dispose l'article 42 de la loi ELAN :

« II.- Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites : [...]

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en oeuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code [délimitation de Secteurs déjà urbanisés par le Plan local d'urbanisme], et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. »

>> Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme et de la Loi.

C. Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Arrêté du maire lançant la procédure de modification simplifiée (14/12/2021) ;
- Réalisation du dossier de modification ;
- Examen par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'un dossier de Cas par Cas conduisant à la dispense d'Evaluation Environnementale (avis du 1^{er} avril 2022) ;
- Examen du projet en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites ;
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées pour avis ;
- Mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;
- Corrections éventuelles du projet et approbation de la modification simplifiée du PLU par délibération du conseil municipal.

SECTION 2

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

A. Modification du règlement graphique

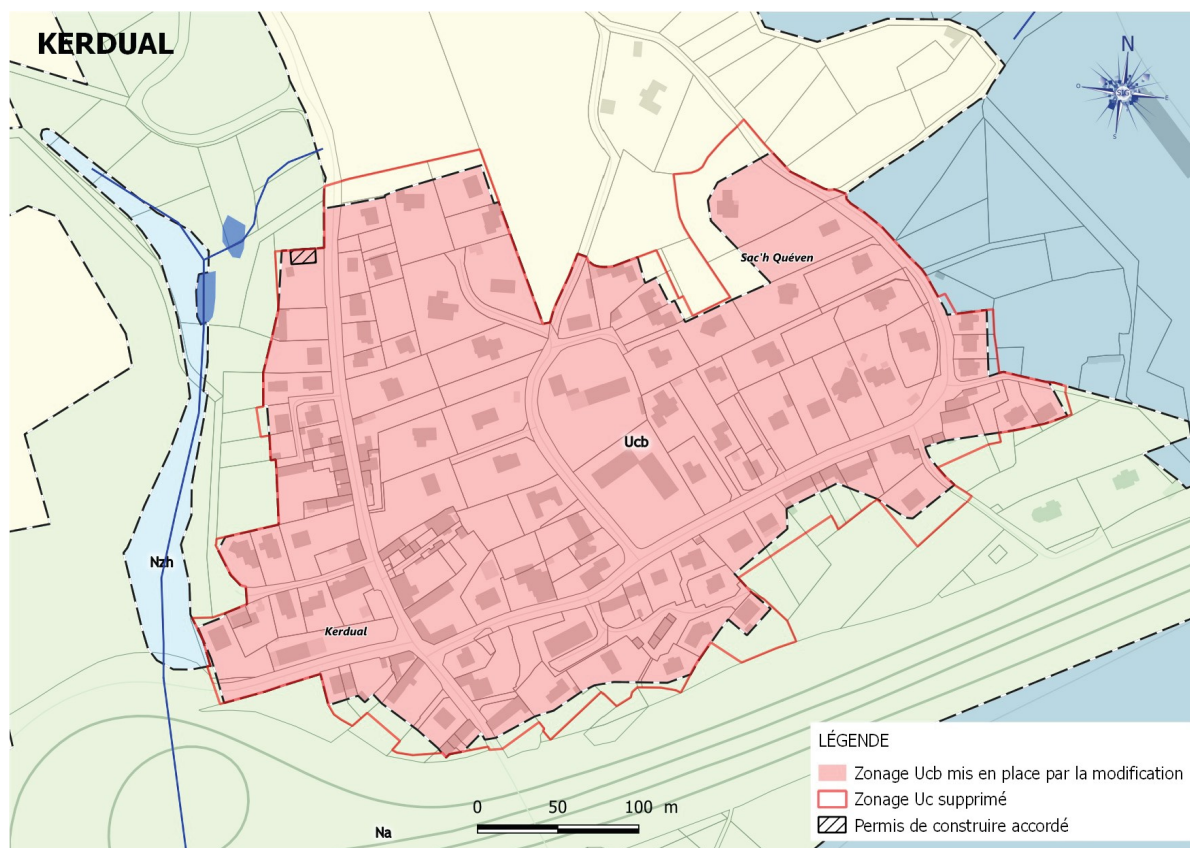
Le zonage Uc à Kerdual et à Stang Kergolan est modifié au profit d'un zonage Ucb (Urbanisé, densifiable uniquement), spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Le contour du zonage Ucb est tracé dans le respect des dispositions de la loi ELAN et en particulier de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Ce contour est ainsi circonscrit autour du secteur urbanisé en se limitant à une distance de 5 m à partir du nu des façades donnant sur l'espace agro-naturel, tout en tenant compte des voies desservies par les réseaux, pour contenir les éventuelles nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante.

La nouvelle zone Ucb est donc plus compacte que l'ancienne zone Uc ; de fait, les espaces qui étaient classés en Uc et qui ne sont pas intégrés dans le zonage Ucb sont reclassés en zones agricole ou naturelle, selon la zone qui jouxte la zone Uc (Aa, Na ou Nds).

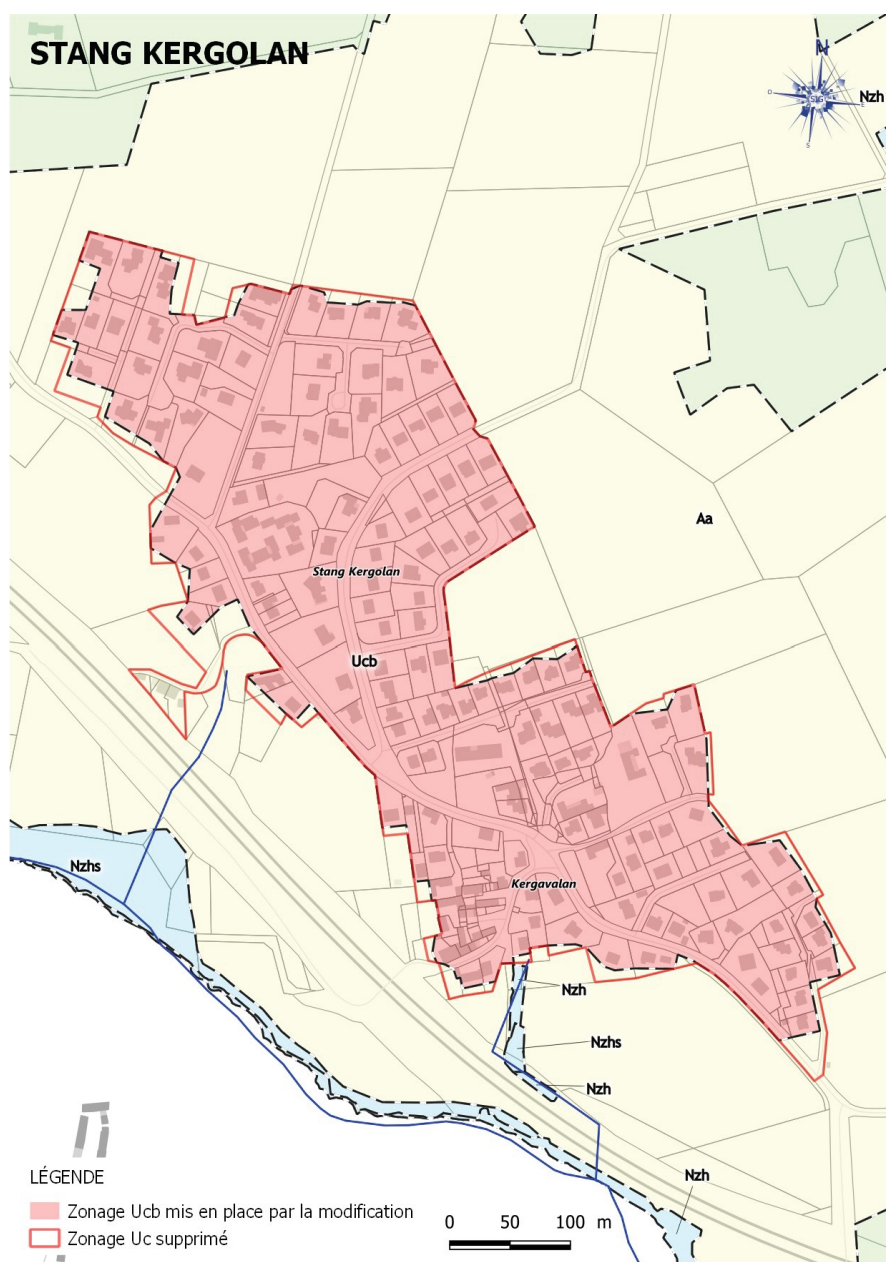
Cette délimitation respecte les dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Elan et s'inscrit en compatibilité avec les dispositions issues de la modification simplifiée du SCOT qui prescrit qu'« il appartient au PLU (...) de délimiter l'enveloppe bâtie des secteurs urbanisés. Les contours de l'enveloppe bâtie seront tracés au plus près des bâtiments existants (...) ». Elle respecte le projet d'aménagement porté par la commune dans son PLU révisé en 2020,

Ci-dessous et page suivante : en aplat rose le zonage Ucb mis en place par la modification ; en contour rouge le périmètre du zonage Uc supprimé ; en jaune la zone Aa, en gris la zone Nds, en vert la zone Na et en bleu clair les



zones Nzh ou Nzhs

Le zonage sur le SDU de Kerdual



Le zonage sur le SDU de Stang Kergolan

Tableau comparatif des surfaces pour les zones modifiées

PLU opposable	PLU modifié	Evolution
Zone Uc : 29,90 ha	Zone Ucb : 27,44 ha	- 2,45 ha
Zone Aa : 944,05 ha	Zone Aa : 944,05 ha	+ 1,83 ha
Zone Na : 285, 59 ha	Zone Na : 286,18 ha	+ 0,60 ha
Zone Nds : 248,073 ha	Zone Nds : 248,11 ha	+0,03 ha

SECTION 2

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

B. Modification du règlement écrit

Il s'agit d'assortir le zonage Ucb de dispositions conformes à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

La règle qui imposait en zone Uc, pour l'implantation des annexes, une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale est supprimée dans le règlement de la zone Ucb. En effet, le périmètre Ucb est réduit par rapport à la zone Uc, ce qui restreint de fait les possibilités d'implantation d'annexes à la seule enveloppe bâtie du SDU.

D'autre part, les dispositions du PLU visant à encadrer l'impact et à favoriser l'intégration des éventuelles nouvelles constructions ou installations sont maintenues en zone Ucb. Cette dernière est en outre soumise aux Dispositions Générales du PLU en matière d'intégration dans l'environnement ou d'efficacité énergétique..

Ainsi, en zone Ucb, la hauteur des nouvelles constructions reste limitée à 3 niveaux et la hauteur maximale absolue reste fixée à 10 m, afin qu'elles s'inscrivent dans le paysage et les gabarits bâtis existants. En zone Ucb comme en Ub et Un, les espaces libres situés dans la marge de recul des constructions à destination d'habitation doivent être végétalisés pour garantir une qualité paysagère accrue en bordure de l'espace public. En secteur Ucb, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Le PLU permet ainsi la densification de ces secteurs urbanisés Ucb en veillant au respect du tissu urbain existant, ses formes architecturales, ses implantations et globalement son ambiance paysagère.

Principales dispositions du règlement de la zone Ucb

En noir : disposition inchangée en Ucb par rapport au règlement de la zone Uc

En violet : disposition modifiée en zone Ucb

En violet barré : disposition supprimée en zone Ucb

ARTICLE U1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol est par ailleurs interdite en secteur Ucb, à l'exception des constructions et installations à des fins exclusives :

- ◆ d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement ;
- ◆ d'implantation de services publics ;

lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

ARTICLE U2 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des Dispositions générales.

ARTICLE U3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Se reporter à l'article G3 des Dispositions générales.

ARTICLE U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

En secteurs Ub et Ucb :

Le volume principal doit être implanté dans une bande de 0 à 6 m par rapport aux voiries et emprises publiques. Alternativement, pour des raisons d'ensoleillement et de desserte, des implantations différentes (nord ou est par ex.) sont permises pourvu que le volume principal soit implanté sur au moins une limite de l'unité foncière.

Les volumes couverts dédiés au stationnement s'implantent dans une bande de 0 à 6 m par rapport aux voiries et emprises publiques.

En tous secteurs :

Lorsque la configuration des lieux ne permet pas d'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques (unité foncière en second rang par exemple), il n'est pas fait application des règles précédentes ; le volume principal doit cependant être implanté sur au moins une limite.

II. ANNEXES & INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

~~En secteur Ucb, les annexes doivent s'implanter à l'intérieur d'un rayon de 15 m comptés à partir des murs extérieurs de la construction principale.~~

ARTICLE U5 - HAUTEURS & GABARITS

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

En secteurs Ub et Ucb :

Le gabarit maximal est fixé à 3 niveaux.

La hauteur maximale absolue est fixée à 10 m.

Il n'est fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public.

II. ANNEXES & INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Le gabarit des extensions au sol ne doit pas dépasser celui du volume principal.

Le gabarit maximal des annexes est fixé à 1 niveau.

Les extensions en surélévation s'inscrivent dans les gabarits définis pour les constructions nouvelles.

ARTICLE U6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

I. ARCHITECTURE

Les volumétries des constructions et les combinaisons de toitures doivent rester simples et lisibles.

Afin de promouvoir une architecture riche, les volumes secondaires, en décroché ou en creux du volume principal, peuvent bénéficier d'un traitement de façade (couleur, matériau) suffisamment différent de celui du volume principal.

Les éléments d'architecture spécifiques ou de détail (volets, garde-corps, ferronneries, ...) et les menuiseries se distinguent de la même manière et doivent être harmonisés entre eux.

I. CLÔTURES

En limite de voies sont uniquement autorisées les clôtures suivantes ou leurs combinaisons (hauteur totale maximale 1,50 m) :

- des haies et talus plantés ;
- une partie maçonnée limitée à 1 m ;
- une partie non maçonnée constituée de matériaux à claire-voie limitée à 1 m si elle ne surmonte pas une partie maçonnée.

Sur les autres limites sont uniquement autorisées les clôtures suivantes ou leurs combinaisons (hauteur totale maximale 1,80 m) :

- des haies et talus plantés ;
- une partie maçonnée limitée à 1,20 m ;
- une partie non maçonnée constituée de matériaux à claire-voie, surmontant ou non une partie maçonnée.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale de 1,80 m peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale de 4 mètres.

ARTICLE U7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

En secteur Ucb, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet (se reporter à l'article G7 des Dispositions générales)

En secteurs Ub, Ucb et Un, les espaces libres situés dans la marge de recul des constructions à destination d'habitation doivent être végétalisés pour garantir une qualité paysagère accrue en bordure de l'espace public.

ARTICLE U8 - STATIONNEMENT

Se reporter à l'article G8 des Dispositions générales * (* NB : Habitat individuel : maximum de 2 places privées et en aérien par logement)

En outre, pour les habitations individuelles :

- les emplacements des stationnements aériens des véhicules motorisés sont cantonnés dans une bande de 0 à 6 mètres comptés à partir de la limite de voie.
- les volumes bâtis dédiés au stationnement respectent les règles suivantes :
 - hauteur : la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
 - architecture : les volumes présentent des toitures plates ou monopentes inférieures à 25° et l'utilisation de bâches ou de tôles est proscrite. De plus, les carports ne doivent pas être totalement clos.

SECTION 3

LES COMPATIBILITES

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux(SAGE) du Scorff

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique de l'eau et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du SDAGE et du SAGE.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient

Le PLU de Quéven, approuvé en 2020 est compatible avec les orientations du SCoT approuvé en 2018. L'objet de la modification simplifiée consiste à rendre le PLU compatible avec la modification simplifiée du SCoT approuvée en 2020, issue de la loi ELAN. La compatibilité des ajustements opérés vis-à-vis du SCoT est justifiée dans la section précédente.

3. La loi Littoral

La commune de Quéven est une commune littorale ; ainsi les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, et le PLU approuvé en 2020. s'inscrit en compatibilité avec la loi Littoral. Les ajustements et corrections apportés par cette modification ne sont pas de nature à modifier cette compatibilité.

4. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le PLU de Quéven, approuvé en 2020, est compatible avec les orientations du PDU, lesquelles sont intégrées dans le SCoT de 2018. Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.

5. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Lorient Agglomération

Les modifications apportées n'ont pas d'impact important en terme d'énergie, de qualité de l'air ou de changement climatique et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le PCAET.

6. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Lann Bihoué

Les SDU de Kerdual et de Stang Kergolan sont en partie concernés par le PEB, qui restreint les possibilités de construction et d'occupation du sol sur certains secteurs. Les modifications opérées n'affectent pas la compatibilité à ce document.