

	<p align="center">Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal</p> <p align="center"><i>Séance publique du 19 mai 2022</i></p>
<p>Référence : 2022.063</p>	<p>Objet : Délibération de prescription de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)</p>
<p>Département du Morbihan Arrondissement de Lorient Commune de Quéven</p> <p>Nombre de conseillers : En exercice : 29</p> <p>Présents : 24 Procurations : 5</p> <p>Votants : 29</p>	<p>L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf mai, le Conseil Municipal de la commune de Quéven, dûment convoqué le treize mai deux mille vingt-deux, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, à vingt heures trente, sous la présidence de Marc Boutruche, Maire.</p> <p>Présents : Marc Boutruche, Céline Olivier, Jean-Pierre Allain, Fabrice Klein, Hélène Lanternier, Jean-Louis Dugué, Julie Gillmann, Anthony Follo, Nicole Naour, Raymond Boyer, Pascale Gillard, Marc Le Tallec, Sandrine Fayot, Myriam Pierre, Aziliz Daniel, Jean-Luc Le Flécher, Pierrette Para, Bertrand Rico, Sophie Cargoët, Patricia Guyonvarch, Laurence Mévélec, Danielle Le Marre, Karine Tardy, Yann Guevel.</p> <p>Pouvoirs : Christophe Gérard à Céline Olivier, Damien Baudet à Fabrice Klein, Thierry Champion à Jean-Luc Le Flécher, Stéphane Le Ravalec à Sandrine Fayot, Christian Le Cagnec à Bertrand Rico.</p>

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le PLU approuvé le 30 janvier 2020,
Vu l'arrêté municipal n° SU-2022-03 du 18 mai 2022 prescrivant la modification n°2 du PLU,
Vu l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme,

Le Maire de la commune a décidé, par arrêté n° SU-2022-03 en date du 18 mai 2022, la mise en modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 janvier 2020.

La modification n°1 est déjà en cours (intégration de la modification simplifiée du SCOT relative aux secteurs déjà urbanisés).

La présente mise en modification concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (3 000 m²) de la zone 2AUI à Kerlébert.

A. Procédure

1) Champ d'application

En application de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ne sont pas modifiées, qu'il n'y a pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, naturelle ou forestière, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

De plus, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

2) Description

- La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire par arrêté, qui, assisté d'un bureau d'études ou des services de la collectivité, élabore un projet de modification (ce projet doit alors comporter un rapport de présentation et les dispositions réglementaires, graphiques et écrites, avant et après la modification). Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'assemblée délibérante doit adopter une délibération motivée justifiant cette ouverture à l'urbanisation.
- Ce projet de modification est notifié, pour avis, au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées au Code de l'Urbanisme.
- Le projet de modification est soumis à l'enquête publique par le Maire, organisée conformément au Code de l'Environnement.
- Le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, à la condition toutefois que les modifications apportées ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet, faute de quoi une nouvelle enquête publique devra être organisée.
- Le Conseil Municipal adopte par une délibération la modification du PLU.
- Cette délibération devra faire l'objet des mesures de publicité prévues au Code de l'Urbanisme et le dossier approuvé, ainsi que la délibération, doivent être transmis au Préfet.

La présente délibération vient donc compléter l'arrêté municipal n° SU-2022-03 en date du 18 mai 2022 prescrivant la modification n°2 du PLU.

B. Historique

Le Plan Local d'Urbanisme, en vigueur actuellement, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal, le 30 janvier 2020. La modification n°1 est en cours d'élaboration depuis le 14 décembre 2021.

C. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI à Kerlébert

Le PADD du PLU opposable, débattu le 8 novembre 2018, prévoit la réalisation de 600 nouveaux logements à l'horizon 2030, dans le but d'accueillir 800 habitants supplémentaires pour atteindre 9 400 habitants en 2030.

D. Rappel des objectifs chiffrés détaillés dans le rapport de présentation du PLU

Sur les 600 logements envisagés par le PLU :

- **214** logements étaient déjà en cours de construction sur la totalité du territoire au moment de l'arrêt du PLU ;
- **139** logements sont prévus en extension d'urbanisation dans les zones 1Aua à Croizamus (OAP 1 : 100 logements) et à Kerlébert (OAP 2 : 39 logements). Ces secteurs font déjà l'objet, sur l'ensemble de leur superficie, de permis d'aménager et de permis de construire. On peut donc considérer que les possibilités de construction d'habitations y sont désormais nulles ;
- **156** logements sont prévus à l'intérieur de la tache urbaine sur la friche Minerve (OAP 4 : 40 logements en cours), sur l'îlot Diény (OAP 5 : 91 logements construits) et rue de Kerdual (OAP 6 : 25 logements à construire). Ici aussi, la plupart des projets sont déjà en cours de réalisation, à l'exception des parcelles couvertes par l'OAP 6 dont l'aménagement n'a pas encore démarré.

Ainsi, sur ce total de **509** logements, 484 sont construits ou en passe de l'être prochainement, 25 restent à commencer (à Kerdual).

À ce total, il convient de rajouter :

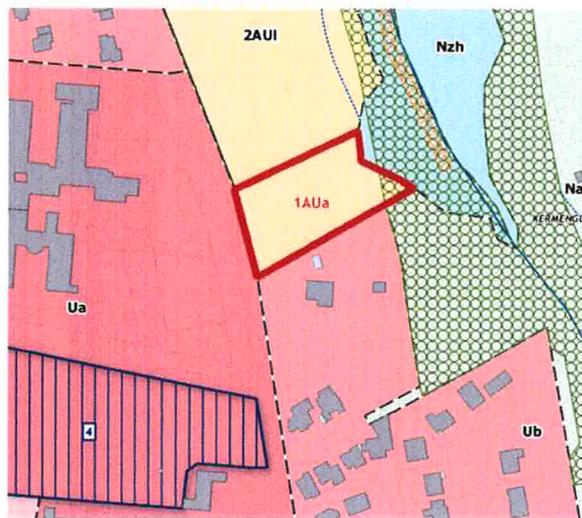
- Les **15** bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique, et pouvant potentiellement se transformer de bâtiments agricoles en logements ;
- Les **69** possibilités de logements, comptabilisées dans le cadre de l'étude de renouvellement urbain et de densification (pages 138-139 du rapport de présentation) ;

Le total général des logements pouvant potentiellement être construits à Quéven entre 2018 et 2030 s'élève donc à **593** unités ce qui est compatible avec l'objectif de 600 logements affiché au PADD.

Devant le succès remporté par les opérations envisagées en 2019, dont aujourd'hui la majorité est, au moins viabilisée, sinon totalement construite, la commune souhaite continuer de profiter de cette bonne dynamique en ouvrant à l'urbanisation une partie de la zone 2AUI (urbanisation à long terme) à Kerlébert, en le transformant en 1AUa (urbanisation à court ou moyen terme) pour permettre la construction d'environ 11 nouveaux logements.

Bien que le zonage initial, 2AUI, fût destiné à l'origine aux activités de loisirs et de plein air, et plus spécialement au développement du centre équestre, il s'avère qu'aujourd'hui le projet d'extension de ce centre a évolué. Une partie de cette zone 2AUI au sud se détache et serait donc maintenant disponible, bien située en limite de tache urbaine. En l'espèce, et compte-tenu de la proximité immédiate des quartiers d'habitation avec des immeubles collectifs à l'ouest et des maisons individuelles au sud, il apparaît évident d'affecter une partie de cet espace à la réalisation de nouveaux logements.

Le projet consiste à détacher de la parcelle concernée, cadastrée BC8, un terrain d'une superficie de 3 200 m² environ et de lui assigner un zonage 1AUa (voir plan ci-dessous), qui permettrait ainsi l'urbanisation à court terme du secteur.



La densité de construction imposée par le PLH est de 35 logements à l'hectare en extension d'urbanisation (1AUa). La superficie aménageable, déduction faite de l'emprise de l'espace boisé classé à l'est, étant de 3 000 m², ce sont 11 logements qui viendraient prendre place dans cette nouvelle zone 1AUa.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera intégrée à la modification n°2 du PLU qui détaillera l'aménagement du secteur et qui indiquera les objectifs à atteindre (nombre de logements, qualité architecturale, préservation de l'EBC et du paysage alentour, déplacements ...).

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,
par 29 voix pour,

- **Approuve, dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUI à Kerlébert pour une superficie de 3 200 m² environ aux conditions évoquées ci-dessus.**

A Quéven, le 19 mai 2022

Marc Boutruche,
Maire de Quéven

