

	<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 : 2022.064</p>	<p align="center">Objet : Délibération de prescription de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme- Mourillon</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-2022-04 du 18 mai 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU,
Vu l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme,

Le Maire de la commune a décidé, par arrêté n°SU-2022-04 en date du 18 mai 2022, la mise en modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 janvier 2020.

Deux modifications sont déjà en cours :

- La modification n°1 : mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT modifié en 2021 ;
- La modification n°2 : ouverture d'urbanisation à Kerlébert et divers ajustements réglementaires.

La modification n°3 concerne des changements de zonages au Mourillon, dont l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU_i, objet de la présente délibération.

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 (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-2022-04 en date du 18 mai 2022 prescrivant la modification n°3 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. La modification n°2 a été engagée le 18 mai 2022.

Le parc d'activités du Mourillon

En 2009, une étude destinée à recenser les demandes en matière de foncier économique a été menée sur le territoire de Lorient Agglomération. Cette étude a été complétée en 2010 par une analyse de l'offre existante dans les différents parcs d'activités. Ces deux diagnostics ont permis d'identifier des besoins fonciers à vocation 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 communautaire. Parmi ces sites figure celui de la Croix du Mourillon.

Deux critères complémentaires ont conforté le choix de l'implantation d'un nouveau parc d'activités dans ce secteur :

- L'occupation de la quasi-totalité des lots constituant les deux zones d'activités existantes du Mourillon nord ;
- La proximité avec l'échangeur assurant la liaison à la RN 165 (A 82).

Sur le fondement des éléments précités, le Conseil Communautaire de Lorient Agglomération a, par délibération en date du 24 septembre 2010, déclaré d'intérêt communautaire l'extension des deux zones d'activités existantes du Mourillon nord et lancé en décembre 2014 la procédure de ZAC et la concertation autour du projet d'extension.

Ce nouveau parc d'activités est envisagé au sud de la RN 165, de part et d'autre de la RD 765 reliant Lorient à Quimperlé. Il est délimité à l'ouest par la RD 163 (Ploemeur / Quéven). Il était prévu à l'origine de s'étendre sur une superficie approximative de 27 ha.

Aux termes d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée fin 2011, Lorient Agglomération et l'Établissement public foncier de Bretagne ont convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, abandonnée par la suite, courant 2018.

En 2012, les études pré-opérationnelles ont été lancées.

Bien que des acquisitions foncières à l'amiable aient pu être menées dès 2011, l'acquisition du reste de l'emprise prévue est apparue plus problématique. Lorient Agglomération a alors demandé au Préfet d'engager, par délibération communautaire du 30 juin 2015, une procédure d'expropriation destinée à obtenir la déclaration d'utilité publique du projet et les arrêtés de cessibilité des parcelles concernées. La démarche parallèle a été validée par le Conseil Municipal de Quéven le 17 décembre 2015 - n° 2015-115 (et non 17 juin 2015), démarche qui emporte par ailleurs la mise en compatibilité du PLU.

Parallèlement, la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Croix du Mourillon a été créée, le 29 mars 2016, par délibération communautaire.

Le diagnostic archéologique a aussi été mené sur le site en 2016.

Le dossier de DUP a été déposé en Préfecture du Morbihan, en avril 2016. L'enquête publique qui y est liée s'est déroulé, en février 2017 mais a fait l'objet d'un avis défavorable émis par la commissaire-enquêtrice aux motifs que, notamment :

- Le projet a un impact trop important sur l'activité agricole ;
- Les déplacements actifs sont insuffisamment pris en compte.

Dès lors, le projet ne peut plus être réalisé tel que prévu. Une phase de reprise de l'étude a alors démarré.

Finalement, en 2022, le projet aboutit dans sa nouvelle version :

- Les emprises constructibles sont réduites aux seules parcelles dont la collectivité a la maîtrise foncière (à plus ou moins long terme) ;
- Par conséquent, la procédure de DUP n'étant plus nécessaire, elle est abandonnée ;
- La procédure de ZAC est elle aussi abandonnée, l'aménagement du secteur est prévu se faire par le biais de permis d'aménager successifs. La suppression de la ZAC doit être actée en Conseil Communautaire le 26 juin 2022.

Le point majeur d'évolution du projet est la réduction substantielle de l'emprise de la future Zone d'activités, réduite de 21 ha, au bénéfice de l'activité agricole. Un très fort effort de sobriété foncière est ainsi mis en œuvre par la collectivité pour la réalisation du parc d'activités de Mourillon Sud.

Ainsi, les 4 éléments fondamentaux pris en compte dans cette nouvelle version du projet sont :

- L'impact sur l'agriculture : l'emprise a été réduite d'environ 21 ha ;
- La loi « littoral » : les emprises conservées sont situées au nord, le plus près possible de la zone d'activités existante ;
- Le diagnostic archéologique ;
- Les déplacements actifs : l'OAP prévoit notamment des connexions avec le réseau cyclable nouvellement créé et à venir. Une démarche est en cours auprès du département.

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

Le nouveau projet de parc d'activités nécessite une modification des zonages du PLU au Mourillon. Aujourd'hui, une zone 1AUi (urbanisation à court terme) concerne les parcelles situées au nord de la RD 765. Une zone 2AUi (urbanisation à moyen et long terme) est située au sud de la RD 765.

Il est proposé de supprimer la zone 2AUi :

- En la reversant pour partie dans la zone Aa à hauteur de 12,87 ha ;
- En la transformant pour partie en 1AUi à hauteur de 2,88 ha. La présente délibération a précisément pour objet la justification de l'utilité à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Pour rappel, sur les 33,96 ha initiaux que comportaient les emprises 1AUi et 2AUi :

- 18,21 ha étaient zonés 1AUi ;
- 15,75 ha étaient zonés 2AUi.

Sur les deux cartes ci-après figurent :

- À gauche, les emprises des zones 2AUi et 1AUi au PLU opposable,
- À droite, la zone 1AUi conservée et réduite.

La partie en rouge sur les deux cartes, et objet de la modification n°3 du PLU, représente la partie de zone 2AU1 à reclasser en 1AU1. Cette emprise s'étend sur 2,88 ha.

PLU opposable



Projet de modification 3 du PLU



Dans ce nouveau projet, un total de 20,32 ha sont rendus au zonage Aa :

- 7,45 ha de zone 1AU1 du PLU opposable ;
- 12,87 ha de zone 2AU1 du PLU opposable.

La zone 1AU1 s'étend désormais sur 13,63 ha. Elle est composée :

- Des 10,75 ha situés dans la zone 1AU1 initiale ;
- Des 2,88 ha de l'ancienne zone 2AU1, supprimée dans cette modification n°3.

La zone 1AU1 a donc diminué au total de 4,58 ha (18,21 ha -13,63 ha).

Cette modification du PLU vise donc à conserver suffisamment de surfaces constructibles disponibles, nécessaires à la réalisation du projet de parc d'activités au Mourillon sud, tout en diminuant l'impact d'un tel projet sur les terres agricoles.

On peut donc estimer que ce nouveau projet est plus vertueux que le précédent dans la mesure où 20,32 ha sont supprimés de l'emprise initiale 1AU1-2AU1 pour être rendus au secteur agricole Aa.

Il est rappelé que cette zone d'activités est identifiée au SCoT comme d'intérêt communautaire à l'instar des deux autres secteurs au Mourillon ouest (en cours d'aménagement et/ou de viabilisation dont les lots sont déjà attribués). Elle reste donc la seule zone d'activités de la commune à pouvoir répondre à la forte demande des professionnels.

**Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,**

par 26 voix pour, 1 contre (Yann Guevel), 2 abstentions (Danielle Le Marre, Karine Tardy)

Approuve, dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU1 au Mourillon pour une superficie de 2,88 ha environ aux conditions évoquées ci-dessus.

A Quéven, le 19 mai 2022

Marc Boutruche,
Maire de Quéven

