

PLU 3.1.1

Rapport de présentation (additif)



Approuvée par délibération
municipale du **XX xxx 2023**

Le maire

Marc BOUTRUCHE

I. OBJET DE LA MODIFICATION	5
------------------------------------	---

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE	6
----------------------------------	---

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A. Modification de zonage d'un secteur à Mané Rivalain	7
B. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU rue de Kerlebert	9
Justification des projets A et B au regard du PLU opposable	11
C. Modification de zonage rue de Gestel (ancienne déchèterie)	13
D. Modification de zonage rue de Gestel (salle Robert Jégousse)	14
E. Protection du linéaire commercial en centralité	15
F. Protection d'un boisement en agglomération	17
G. Autres modifications réglementaires	18
H. Modification de la liste des emplacements réservés	28
I. Mise à jour des servitudes d'utilité publiques	38
J. Mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres	39
K. Tableau des superficies du zonage	40

IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

A. LE SDAGE Loire-Bretagne	41
B. Le SCoT du Pays de Lorient	41
C. LE PDU de Lorient Agglomération	42
D. LE PLH de Lorient Agglomération	42

I. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quéven a été approuvé par délibération municipale le 30 janvier 2020.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces modifiées par la modification.

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
A	Modification de zonage à Mané Rivalain	Modifier le zonage UI en Ub	Règlement graphique OAP
B	Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Kerlébert	Modifier le zonage 2AU en 1AUa	Règlement graphique OAP
C	Modification de zonage rue de Gestel (ancienne déchèterie)	Modifier le zonage UI en Ub	Règlement graphique
D	Modification de zonage rue de Gestel (salle Robert Jégousse)	Modifier le zonage UI en Uas	Règlement graphique
E	Protection du linéaire commercial en centralité	Ajout d'une protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg	Règlement graphique Règlement écrit
F	Protection d'un espace boisé en agglomération	Ajout d'une protection au titre de l'art. L.151-19 du CU	Règlement graphique
G	Autres modifications réglementaires	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit Règlement graphique
H	Modification de la liste des emplacements réservés	Supprimer cinq ER devenus sans objet ou peu pertinents et créer ou modifier 10 ER	Règlement graphique Règlement écrit
I	Mise à jour des protections relatives aux sites archéologiques	Mise à jour des sites de protection archéologiques	Règlement graphique annexe et tableau des sites archéologiques
J	Mise à jour des SUP	Mise à jour des réseaux de gaz et d'électricité	Plan et tableau des SUP
K	Mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres	Mise à jour de la largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie ferrée	Plan du classement sonore des infrastructures de transports terrestres

II. 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.

La modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- 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.

La présente modification respecte les conditions prévues par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- o Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- o Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière ;
- o 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 à évoluer de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure peut être effectuée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, selon une procédure simplifiée.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où les possibilités d'extension sont augmentées en zones Ub et 1AUa dans une proportion que peut dépasser les 20% de majoration de construction possible résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Quéven a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2020.

Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 18 mai 2022.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A. MODIFICATION DE ZONAGE D'UN SECTEUR À MANÉ RIVALAIN

La modification proposée consiste à :

- ➔ Détacher de la zone UI l'emprise de la parcelle cadastrée ZS 617 (en rouge sur la carte ci-dessous) ;
- ➔ Assigner à ce nouveau secteur un zonage **Ub** ;
- ➔ Supprimer l'emplacement réservé n°28 dédié aux équipements sportifs du secteur.

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES

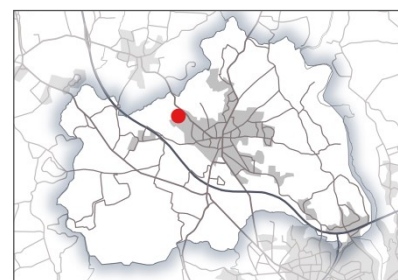
Le secteur est situé au nord-ouest du bourg, non loin du collège, entre la route de Gestel et la voie ferrée.

Le secteur concerné correspond à la parcelle ZS617 qui s'étend sur une superficie de 4 245 m². il est bordé :

- Au sud par une aire de stationnement et un terrain de football ;
- À l'ouest par un espace boisé ;
- Au nord et au nord-est par un quartier d'habitations ;
- Au sud-est par le collège Joseph Kerbellec.

Le terrain est desservi par la rue Mané Rivalain à l'est. La végétation présente est constituée principalement d'herbe, de fougères et de genêts. Il est traversé de l'est à l'ouest par une voie desservant la propriété située à l'ouest (parcelles ZS 51, 52 et 616).

Le terrain présente une légère déclivité ouest-est.



2. OBJECTIF

La commune souhaite transformer ce secteur, initialement destiné à de nouvelles installations sportives, en secteur dédié à l'habitat et aux activités compatibles. Le complexe sportif du Ronquédo, situé plus bas au sud-est, près du collège, doit être réhabilité et agrandi, et doit accueillir la totalité des installations sportives du site. Dès lors, le projet de réalisation de nouveaux équipements à Mané Rivalain est abandonné.

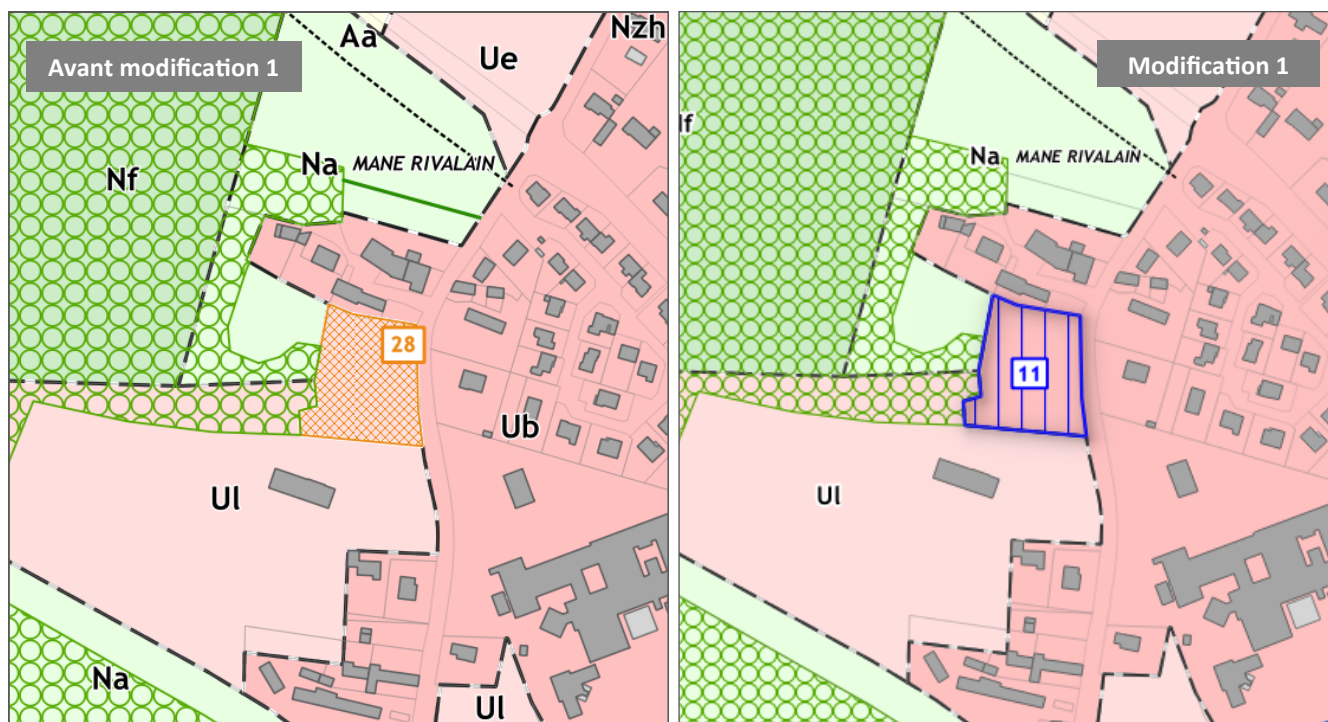
Par ailleurs, les besoins de résidences principales dans la commune sont importants. Toutes les zones AU inscrites dans les PLU par le passé sont désormais totalement construites. Ainsi, une quinzaine de logements vont y être implantés, en continuité du quartier d'habitations existant à l'est (le PLH impose une densité de 35 logements à l'hectare).

3. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Le règlement graphique, le règlement écrit et le cahier des OAP sont impactés :

- Au règlement graphique, la zone UI est supprimée de la parcelle ZS617 ainsi que l'emplacement réservé n°28 ; cette parcelle est désormais zonée Ub.
- Au règlement écrit, l'emplacement réservé n°28 est supprimé de la liste des emplacements réservés situé en annexe.
- Une nouvelle OAP est élaborée (n°11).

Cette modification est possible car :



- Les équipements sportifs prévus initialement dans ce secteur (ER 28), sont désormais pressentis pour être réalisés au Ronquédo, au sud du collège Joseph Kerbellec. En effet, dans le cadre du réaménagement et de l'agrandissement du complexe sportif du Ronquédo, il a été décidé de concentrer tous les équipements sportifs sur ce site. Dès lors, le projet d'installations sportives à Mané Rivalain n'est plus nécessaire.

L'axe 1 du PADD (carte page 7) est ainsi respecté.

- L'accès existant à la parcelle ZS 616 est conservé, l'OAP 11 le transformant en desserte principale du secteur (voir schéma ci-contre).



B. OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU À KERLÉBERT

La modification proposée consiste à :

- ➔ Détacher une emprise d'environ 3 000 m² de la parcelle cadastrée BC8 (en rouge sur la carte ci-dessous) ;
- ➔ Assigner à ce nouveau secteur un zonage 1AUa ;
- ➔ Y ajouter une OAP.

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES

Le secteur est situé au nord-ouest du bourg, sur la route du centre équestre, en face de la maison de retraite.

Le secteur concerné correspond à une partie de la parcelle BC8 (2,6 ha) et s'étend sur une superficie de 3 155 m². Il est bordé :

- À l'ouest par la rue de Kerlébert ;
- Au sud, un terrain bâti ;
- À l'est, un espace boisé classé et une zone humide ;
- Au nord, un vaste espace enherbé.

Le terrain est desservi par la rue de Kerlébert à l'ouest. En limite de cette voie, il est en partie bordé par un talus planté, identifié au PLU comme linéaire végétal à protéger (art. L.151-19 du CU). La végétation présente est constituée principalement d'herbe, de fougères et de genêts. Un espace boisé classé est présent à l'est, sur une superficie d'environ 150 m².

S'il est relativement plat dans sa partie sud-ouest, le terrain présente néanmoins une certaine déclivité sud-ouest / nord-est : environ - 18% sur 30 mètres vers l'est.



2. OBJECTIF

Le secteur concerné fait partie d'un ensemble plus vaste, s'étendant sur 2,6 ha, zoné 2AU1 au PLU opposable. La commune souhaite détacher ce secteur, initialement destiné à de nouvelles installations de loisirs de plein air, pour le dédier à l'habitat et aux activités compatibles.

Comme il est dit plus haut, les besoins de résidences principales dans la commune ne peuvent être satisfaits dans l'état actuel des possibilités offertes par le PLU. Ce site a donc été choisi, comme le précédent (point A) pour l'accueil de nouvelles habitations.

Ainsi, environ 11 logements vont y être implantés, en continuité de l'urbanisation existante au sud (le PLH impose une densité de 35 logements à l'hectare).

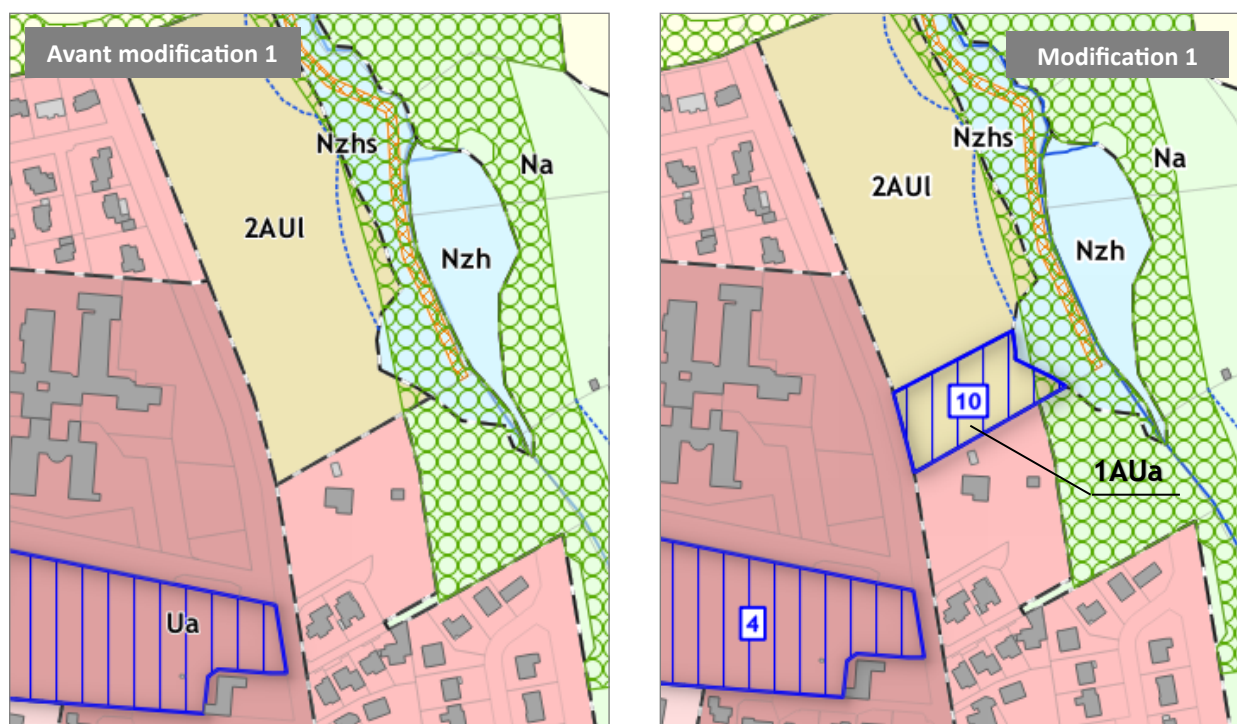
Cette modification est compatible avec le PADD du PLU opposable qui inscrit en « Actions » à mettre en œuvre pour concrétiser les orientations de l'axe 2 (page 15), celle de « permettre le développement du

centre équestre de Kerlébert ». Sur les 2,6 ha initiaux prévus pour cette action, seuls 3 155 m² sont extraits de la zone 2AUI, soit 12 % de cette superficie initiale. Il reste donc 2,28 ha dédiés au développement du centre équestre.

3. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Le règlement graphique et le cahier des OAP sont impactés :

- Au règlement graphique, la zone 2AUI est diminuée au profit d'une nouvelle zone 1AUa à hauteur de 3 155 m².



- Une nouvelle OAP est élaborée (n°10).

JUSTIFICATION DES PROJETS A ET B AU REGARD DU PLU OPPOSABLE

Ces changements de zonage constituent un changement d'affectation du sol de deux zones urbaines. En effet, les zonages UI et 2AUI existants, destinés aux installations sportives et de loisirs de plein air, deviennent respectivement Ub et 1AUa, zonages destinés à l'habitat et aux activités compatibles.

Extrait de la délibération du 19 mai 2022, justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation à Mané Rivallain et à Kerlébert :

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

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 ou 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 Dieny (OAP 5, 91 logements construits) et à Kerdual (OAP 6, 25 logements à construire) ; ici aussi, la plupart des secteurs 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 n'est plus vraiment d'actualité, en tous cas dans les proportions prévues au départ. 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 3200 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 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 ...).

C. MODIFICATION DE ZONAGE RUE DE GESTEL (ANCIENNE DÉCHÈTERIE)

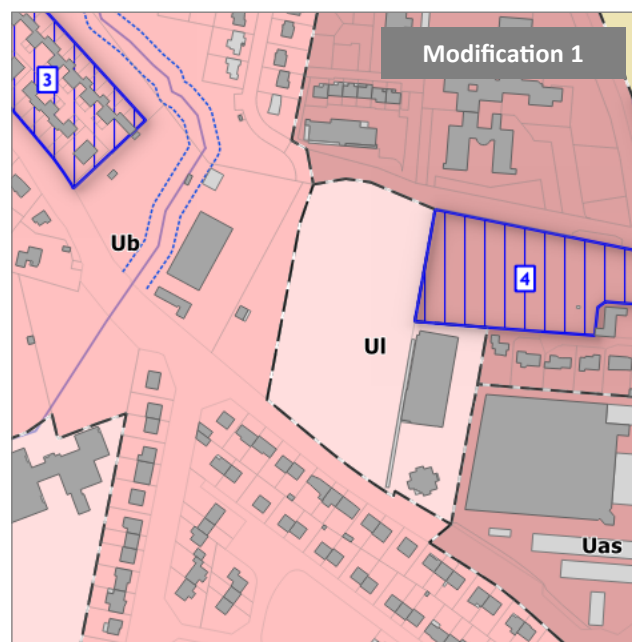
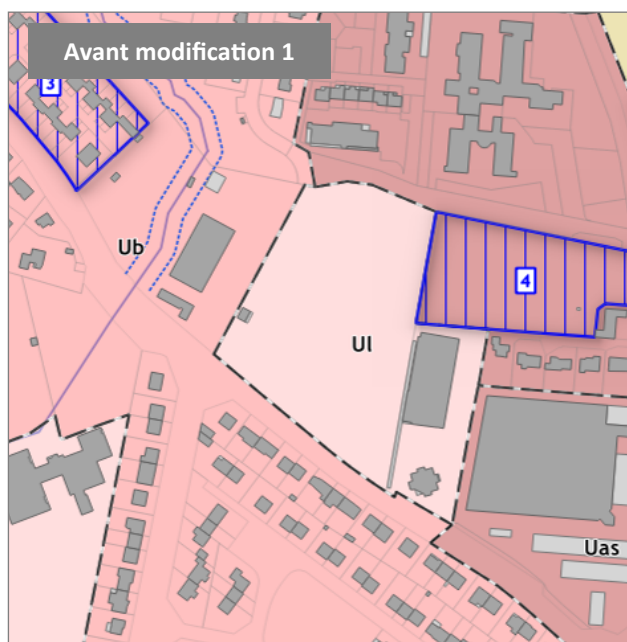
La commune souhaite remettre en cohérence les zonages de ce secteur en distinguant les surfaces dédiées aux activités sportives de celles des zones d'habitat, comprenant les voies et espaces verts.

L'emprise actuelle de la zone UI dans ce secteur s'élève à 2,58 ha. Il est proposé de détacher 3 500 m² (en rouge sur la photo ci-contre) de la zone UI au profit de la zone Ub.

Ainsi, la nouvelle emprise du zonage UI rue de Gestel se limite désormais aux seules installations sportives (le sautoir en longueur le plus à l'ouest sera probablement supprimé à terme car vétuste et non utilisé). La limite entre la zone UI et la zone Ub se situe sur le bord ouest de la piste d'athlétisme.



Le règlement graphique est modifié comme suit :



D. MODIFICATION DE ZONAGE RUE DE GESTEL (SALLE ROBERT JÉGOUSSE)

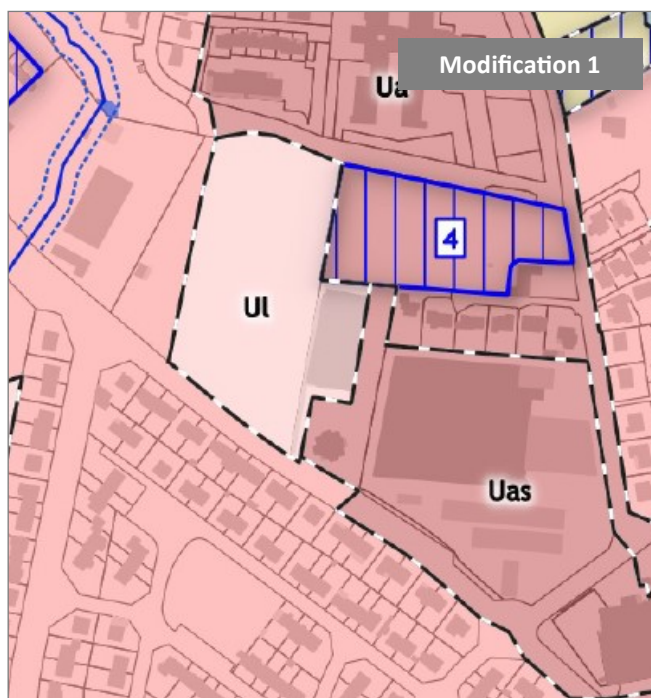
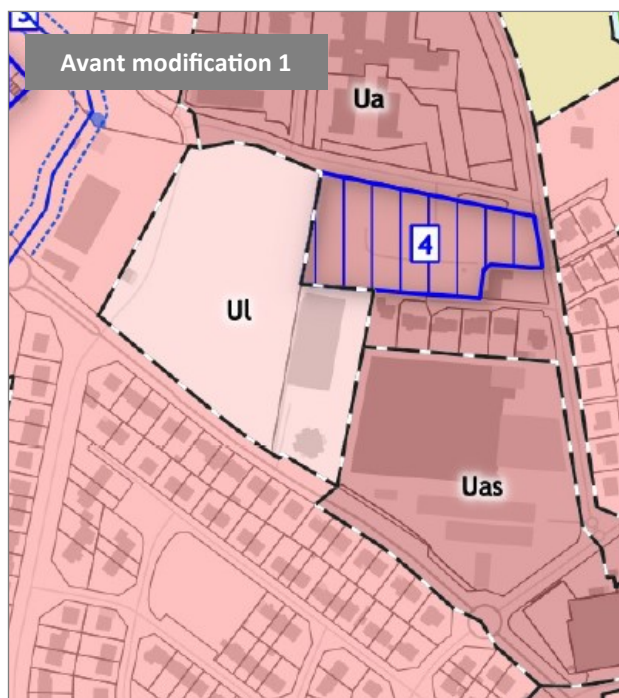
La salle Robert Jégousse, construite dans les années '80, ouverte aux associations et fréquentée par le club du 3^{ème} âge, est désormais vétuste et ne répond plus aux exigences énergétiques et environnementales. La commune a pour projet de la démolir et de construire une nouvelle salle communale adaptée d'une part à l'accueil des usagers et d'autre part aux nouvelles réglementations en matière de performances énergétiques. Ce nouvel équipement prendra place dans un secteur de la commune situé à proximité du centre-ville et de ses services, à l'instar de la salle actuelle.



La salle Robert Jégousse est située dans la zone UI du PLU dédiée aux activités sportives. Au regard du projet envisagé qui permettra le développement nécessaire de l'activité du centre Leclerc (implanté sur les parcelles voisines à l'est), il conviendrait de modifier le zonage UI en Uas.

Ainsi, une zone d'environ 3 500 m² (en rouge sur la photo ci-dessus) est détachée du zonage UI et intégrée au zonage Uas.

Le règlement graphique est modifié comme suit :



E. PROTECTION DU LINÉAIRE COMMERCIAL EN CENTRALITÉ

Le SCoT recommande aux communes dans son DOO (page 137) d'étudier l'intérêt et l'opportunité de la mise en œuvre de linéaires commerciaux dans lesquels peuvent être identifiés et délimités « les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et [définissent] le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif » (art. L151-16 du code de l'urbanisme).

La commune de Quéven n'avait pas opter pour cette possibilité au moment de la révision générale de son PLU ; elle choisit de le faire aujourd'hui en inscrivant une protection des rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments abritant des commerces ou ayant vocation à le faire dans un futur proche.

À noter que la centralité commerciale, dont le périmètre est localisé par le SCoT, correspond totalement à la zone Ua du PLU.

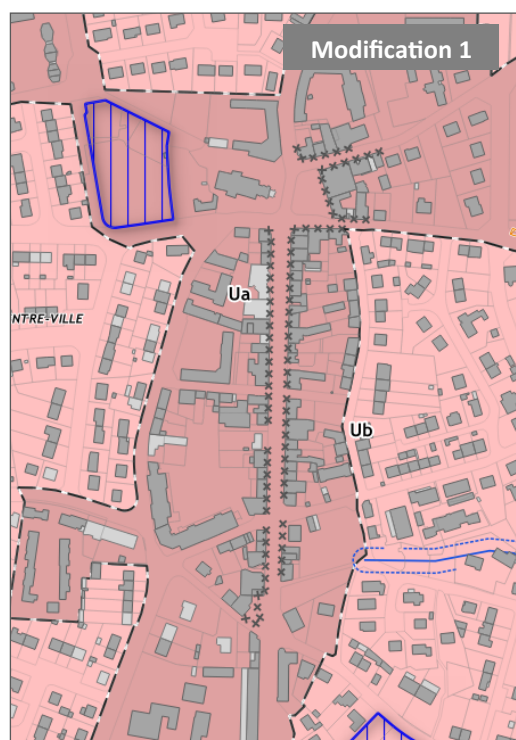
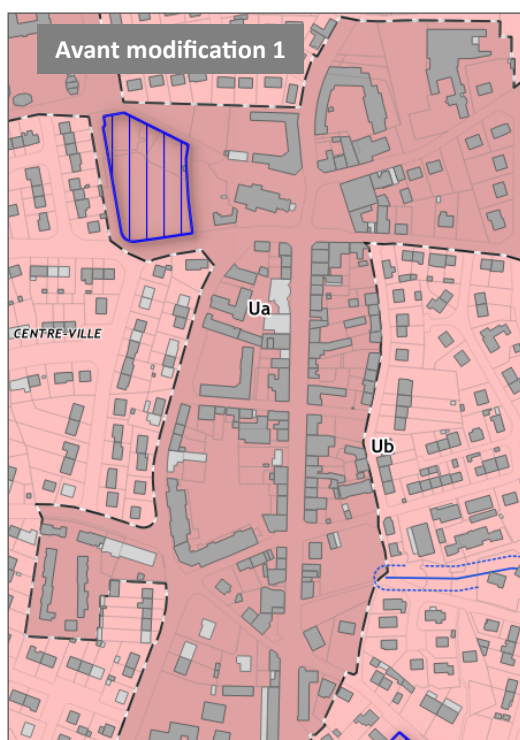
1. OBJECTIF

La commune souhaite conserver le dynamisme commercial existant dans son centre-ville actuellement. Pour ce faire, elle opte désormais pour une mesure réglementaire qui consiste à empêcher le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation. Ainsi, un local commercial ne pourra pas être remplacé par un ou des logements ; sa destination restera la même afin de permettre l'installation, à terme, d'une nouvelle activité commerciale.

2. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Le règlement graphique et le règlement écrits sont impactés :

- Au règlement graphique, un motif linéaire figure désormais en zone Ua, rue Jean Jaurès et place de l'église, le long des immeubles comportant un commerce en rez-de-chaussée dont la destination ne peut être modifiée ;



- Le règlement écrit comporte, au chapitre « Organisation de l'activité commerciale » des Généralités, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- ☐ *La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce et l'activité de service ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite, y compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;*
- ☐ *Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite : cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

F. PROTECTION D'UN ESPACE BOISÉ EN AGGLOMÉRATION

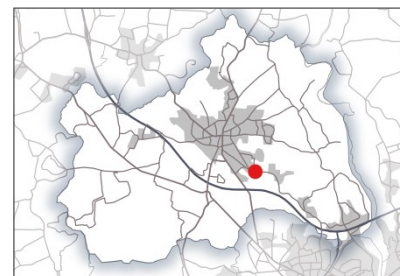
La modification proposée consiste à inscrire une protection, de type « loi Paysage » (art. L151-19 du code de l'urbanisme), sur une parcelle boisée en centre-ville, cadastrée BR17.

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES

Le secteur est situé au sud-est de l'agglomération, à l'angle de la route de Kerdual, de la rue Jean Gabin et du chemin de Kergalan Bras.

La protection envisagée est prévue sur la totalité de l'emprise de la parcelle BR17 qui s'étend sur une superficie de 2 110 m². Elle est bordée :

- À l'ouest et au sud, par la rue Jean Gabin ;
- À l'est, par les parcelles BR 18 et 19 (habitations) ;
- Au nord, par la route de Kerdual.



2. OBJECTIF

Le terrain est totalement arboré (boisement mixte) et, contrairement aux autres massifs boisés du secteur, il n'est pas classé en EBC. Cette parcelle ne bénéficie d'ailleurs d'aucune protection au PLU opposable.

La commune estime que ce boisement mérite d'être protégé, *a minima* au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ainsi, toute coupe ou abattage d'arbre sera dorénavant soumis à autorisation.



Vue depuis l'angle ouest de la parcelle

3. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Seul le règlement graphique annexe est impacté : une trame « loi paysage »  figure désormais sur la parcelle BR17. désormais protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

G. AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Ces modifications interviennent pour certaines au niveau du règlement écrit et pour d'autres au niveau du règlement graphique :

- ➔ Des précisions sont apportées aux chapitres « Mode d'emploi », « Généralités » et « Dispositions applicables à toutes les zones » ;
- ➔ L'implantation des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est plus contrainte aux seules centralités commerciales et ZACOM ;
- ➔ Le pourcentage de pleine terre est harmonisé en Ui et 1AUi ;
- ➔ En zones U, les règles de stationnement et celles qui s'appliquent aux clôtures sont détaillées ;
- ➔ Les marges de recul le long des routes départementales sont diminuées ou supprimées.

1. PRÉCISIONS APPORTÉES AU « MODE D'EMPLOI »

Quatre définitions du lexique sont complétées :

Limite séparative : ~~toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement et celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées. Elle correspond à la limite entre propriétés privées~~ la limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est la limite entre un ou plusieurs terrains situés en bordure d'une même voie ou la limite aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée.

Toutes les autres limites séparatives sont des limites séparative de fond de parcelle. Lorsque l'unité foncière objet du projet est constituée de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière.

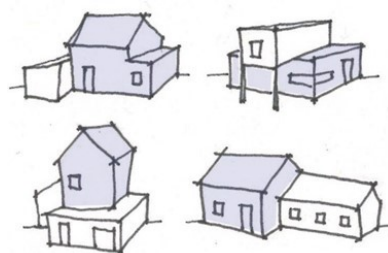
Pignon : ~~face latérale d'un bâtiment.~~ face orthogonale d'un bâtiment au faîtage. En l'absence de faîtage, face latérale du bâtiment la plus étroite.

Piscine : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. Une piscine est créatrice d'emprise au sol. Elle est couramment identifiée comme annexe (construction détachée de l'habitation) mais peut aussi être identifiée comme extension, c'est-à-dire en continuité d'une habitation.

Volume principal : ~~corps volume~~ le plus important de la construction, ~~il s'agit d'un volume plus haut et plus long que les volumes secondaires~~ identifiable de par :

- ses dimensions
- et/ou les fonctions qu'il abrite
- et/ou son articulation avec les autres volumes

Il doit représenter au moins 30% de l'emprise au sol de la construction.



Volume secondaire : ~~volume de dimensions réduites et inférieures au volume principal (extension, annexe, ...).~~ Volume ne constituant pas un volume principal de la construction.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES AUX « GÉNÉRALITÉS »

B. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Un chapitre détaillant les dispositions de la loi Littoral est désormais intégré.

III. DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Les dispositions des articles **L.121-1 et suivants** du Code de l'urbanisme déterminent les conditions d'utilisation des espaces dans les communes littorales. Ainsi, peuvent être réalisés :

- ☐ Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et au fonctionnement des aéroports et services publics portuaires (**L.121-4**) :
 - Autres que les ports de plaisance ;
 - Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- ☐ Les stations d'épuration (**art. L.121-5**) non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.
- ☐ Les routes de transit (**art. L.121-6**), après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) si :
 - Elles sont localisées à une distance minimale de 2 kilomètres du rivage ;Par ailleurs :
 - La création de nouvelles routes sur les plages, les cordons dunaires, les dunes ou en corniche est interdite ;
 - L'aménagement des routes dans la bande littorale des 100 mètres (**art. L.121-16**) est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes liées à l'insularité.

Extension d'urbanisation

L'article **L.121-8** du Code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, des possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol demeurent, aux conditions suivantes :

- ☐ L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping (**art. L.121-9, L.121-13 et L.121-18**) :
 - doivent être localisés en continuité de village ou d'agglomération ;
 - sont subordonnés à la délimitation prévue au présent PLU ;
 - Respectent les dispositions de l'article L.121-13 relative à l'extension de l'urbanisation ;
 - Sont interdits dans la bande littorale.
- ☐ Les constructions et installations agricoles, forestières ou marines (**art.L.121-10**) peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers si :
 - Elles sont nécessaires aux activités agricoles, forestières ou marines ;
 - Elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des installations nécessaires aux cultures marines ;L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdite.
- ☐ Par ailleurs, la mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisées à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (**art.L.121-11**).
- ☐ Les éoliennes (**art. L.121-12**) si :
 - leurs implantations sont incompatibles avec les zones d'habitat ;
 - elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ;
 - elles sont implantées en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre ;et après délibération favorable du conseil municipal et avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage

L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que « *l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

Les zones du PLU concernées par cette disposition sont libellées, sur le règlement graphique, avec « r » en indice (Uar, Ubr, Uer, Nar, Aar, Abr).

La bande des 100 mètres

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme dispose que « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...]* ».

Toutefois, sont autorisés :

- ☐ les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (**art. L.121-17**);
- ☐ L'atterrage des canalisations et leurs jonctions lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public, sont souterraines et de moindre impact environnemental (**art. L.121-25**);

Ces projets doivent faire l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

L'article L.121-24 du Code de l'urbanisme dispose que « *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.* »

Par ailleurs, « *La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise* ».

Ainsi, au regard de ces dispositions sont autorisés :

- ☐ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur préservation :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés.
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires et postes de secours) quand leur localisation y est rendue indispensable (importante fréquentation du public).
 - La réalisation de clôtures.
- ☐ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- ☐ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- ☐ À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
 - Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnelles : zones de pêche et de cultures marines, conchyliculture, saliculture et élevage d'ovins de prés salés ;
 - Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

Ces quatre premiers types d'aménagement ou de réfection et extensions doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont également autorisés :

- ❑ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti, classés au titre de la loi de 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- ❑ Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Tous ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique ou mise à disposition du public après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral, ci-dessus rappelées, s'imposent à « tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, création de lotissements, ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, établissement de clôtures, ouverture de carrières, recherche et exploitation de minerais et installations classées pour la protection de l'environnement ». Les dispositions du présent règlement écrit, qui autoriseraient des projets non conformes aux dispositions d'urbanisme particulières au littoral, seraient purement et simplement écartées au profit des seules dispositions d'urbanisme particulières au littoral.

Les « petits boisements » repérés au règlement graphique sont repris dans le règlement écrit.

D. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

II. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Alignements d'arbres, ~~et~~ continuités végétales et petits boisements à conserver ou à créer

Les alignements d'arbres, ~~et~~ les continuités végétales et les petits boisements identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver ou à planter. Leur cartographie constitue un principe de repérage et non une localisation exacte.

En lien direct avec le règlement graphique qui intègre désormais une trame linéaire le long des commerces du centre-ville, un nouveau paragraphe au règlement écrit est ajouté qui concerne la protection des rez-de-chaussée commerciaux. On crée dès lors deux sous-chapitre pour séparer cette protection de la centralité commerciale (ce dernier paragraphe est réprecisé).

E. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

II. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

La centralité commerciale du centre-ville (libellé SCoT : centralité commerciale de type 2)

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement de sa centralité urbaine, le PLU vise à renforcer la priorité accordée à celle-ci pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

[...]

Elle peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les implantations commerciales de rayonnement intercommunal. Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés et les surfaces de vente ne sont pas limitées.

~~Hors de cette centralité commerciale identifiée par le présent PLU, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception, et sous réserve des dispositions du règlement de chaque zone, de la restauration et l'hôtellerie, du commerce automobile et motocycle, du commerce et concession de bateaux de plaisance, du commerce de gros sans activité significative de commerce de détail et des points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.~~

Hors des centralités commerciales et des zones d'activités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production. (Ne sont pas concernés notamment le

commerce automobile et motocycle, et commerce ou concession de bateaux de plaisance, la restauration et l'hôtellerie).

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- o la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce et l'activité de service ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite, y compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble;
- o Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une nouvelle disposition est prise concernant les piscines.

III. MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN ZONES NATURELLES OU EN ZONES AGRICOLES

Extensions mesurées des habitations existantes (en zones A et N) sans création de logement nouveau

~~Au sein des zones naturelles ou agricoles, les extensions mesurées des habitations existantes (y compris les abris de jardin) sont autorisées mais limitées à 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date d'approbation du premier PLU (21 septembre 2007) et à 50m² d'emprise au sol.~~

~~Pour rappel, en commune littorale, la création d'annexe est interdite en zones A et N. En particulier, piscines et abris de jardins doivent donc être réalisés en continuité des habitations existantes.~~

Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées dans la limite de :

- 50 m² de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date de référence sans excéder 50% d'emprise au sol (piscines non concernées) ;
- 60 m² pour les piscines, abords compris (margelles ...).

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol générée cumulée n'excède pas la limite définie ci-dessus. Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du premier PLU (21/09/2007) ou, si elle est ultérieure, la date de construction de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

Pour rappel, en commune littorale, en zones A et N, la création d'annexe aux habitations (dont abris de jardin et piscines par exemple) est permise uniquement en contiguïté du bâti existant.

3. PRÉCISIONS APPORTÉES AUX « DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES »

De nouvelles possibilités d'accès aux parcelles et des précisions concernant la collecte des déchets ménagers sont ajoutées :

ARTICLE G2 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATION ET REJETS

III. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès

- ♦ Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière sauf impératif technique justifié. ~~Exceptionnellement Néanmoins~~, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière accueille un parc de stationnement. De plus, il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie. ~~Un deuxième accès peut être autorisé uniquement dans les cas où la circulation des usagers de la voie publique attenante n'est ni gênée, ni contrainte. Ces deux exceptions requièrent l'avis favorable des services techniques municipaux.~~

III. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Ils répondent aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

Des précisions concernant la politique de traitement des déchets peuvent être consultées sur le site internet de Lorient Agglomération : www.lorient-agglo.bzh/vos-services/dechets/.

Présence permanente des bacs de déchets sur le domaine public

Les bacs de déchets ne doivent pas demeurer sur le domaine public. Ils ne doivent y rester que le temps de la collecte. Il est rappelé que leur présence permanente sur le trottoir pourra être verbalisée par les services de police municipale.

Nouveaux quartiers et nouvelles opérations d'aménagement

Les nouveaux quartiers d'habitation et les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir des points de regroupement (points verts), préalablement définis avec le service compétent de Lorient Agglomération et correctement dimensionnés, ou des aires de présentation pour l'accueil des conteneurs les jours de collecte.

En fonction de la taille du quartier ou de l'opération, et au regard des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier doit être prévu.

Habitat collectif ou intermédiaire neuf

- Un local fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Les parois et le sol sont en matériaux imputrescibles. Ce local doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Il est en outre muni d'un point d'eau et raccordé au réseau d'eaux usées.
- La taille de ce local est propre à chaque projet. Néanmoins, tous les bacs de tri doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles.
- En fonction de la taille du bâtiment, au-delà de 660 litres de déchets présentés par collecte, une aire de présentation est à prévoir. Elle doit être :
 - réalisée en matériau stabilisé ;
 - située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
 - dimensionnée sur le flux disposant du plus grand nombre de conteneurs.De plus, elle ne comporte ni :
 - clôture de quelle que nature que ce soit qui entraverait l'accès des agents de collecte ;
 - marche ou trottoir ou forte rampe.
- Les locaux abritant des activités économiques ou associatives sont soumis aux mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments d'habitation.
- Dans le cas d'opération conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces, ...) : les professionnels devront disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements).

Habitat individuel

Chaque logement doit prévoir un espace de stockage des containers de déchets ménagers à l'intérieur de sa propriété privée, occasionnant le moins de gêne possible pour le voisinage.

Des précisions sont apportées aux dispositions concernant l'implantation des constructions et la réalisation des clôtures.

ARTICLE G4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

- ♦ Un recul pourra être autorisé ou imposé pour préserver un élément du patrimoine bâti ou naturel de qualité, ou un muret existant assurant déjà une continuité bâtie sur voie.

ARTICLE G6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

II. CLÔTURES

[...]
Les obligations de clôture à claire-voie, lorsqu'il y en a, ne s'appliquent pas aux éventuels portails ou portillons.
Les clôtures végétales sont autorisées en toute zone.

Les pourcentages de pleine terre sont harmonisées entre les zones Ub, Ui et AU, et supprimés en zones A et N :

ARTICLE G7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus.
Pour toute opération, les espaces de pleine terre doivent respecter un certain pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet comme précisé dans le tableau ci-dessous :

Zones N	Zones A	Zone Ua	Zones Ub	Zones Uc et Un	Zones Ui	Zones AU
50%	50%	20%	25%	40%	25%	30% 25%

En zones A et N, tous travaux, constructions, ou aménagements doivent limiter l'imperméabilisation du sol au strict nécessaire.

4. PRÉCISIONS APPORTÉES AUX « DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE »

Les règles concernant l'architecture et les stationnements connaissent quelques précisions :

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, implantés en limite de voie ou d'espace public ~~peuvent~~ doivent bénéficier d'un traitement de façade (couleur, matériau) suffisamment différent de celui du volume principal.
Dans le cas d'une implantation en retrait, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer si une animation paysagère est créée ou est existante .

[...]

ARTICLE U8 - STATIONNEMENT

En outre, pour les habitations individuelles :

[...]

- ◆ les emplacements des stationnements aériens non-couverts 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 ~~ne peut être supérieure à la hauteur de l'égout de toit de la construction principale. À défaut, la hauteur maximale absolue est fixée à 3 4 mètres.~~
- architecture : ~~les volumes présentent des toitures plates ou mono-pentes inférieures à 25° et l'utilisation de bâches ou de tôles est proscrite. De plus, les carports ne doivent pas être totalement clos.~~
- les volumes exclusivement dédiés au stationnement s'implantent dans une bande de 0 à 6m par rapport à la voie ou emprise publique
- lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas d'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques (parcelle divisée en second rang ou à l'angle de 2 voies par exemple), ou lorsque la construction principale existante se trouve en second rang de la parcelle, il n'est pas fait application des règles précédentes

Les possibilités d'extension des habitations en zone Ui sont augmentées, deux interdictions sont introduites :

ARTICLE Ui1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- ♦ ~~la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes et camping-cars ;~~

[...]

- ♦ Les constructions à destination d'activités médicales ou paramédicales ;

[...]

En tout secteur, sont par ailleurs autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- ♦ ~~l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation pour une utilisation non directement liée ni nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sans surélévation du volume principal, en continuité de la construction existante, sans création de logement nouveau et sous réserve que cette extension soit en harmonie avec la construction existante. A l'intérieur des limites précédemment définies et sans pouvoir être cumulées, les annexes (abris de jardin, garages, ...) peuvent être autorisées à condition que l'emprise au sol totale (extension + annexes) reste inférieure ou égale à 30 m². les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne sont pas limitées.~~

L'interdiction de dépôt de véhicules est levée en zone 1AU.

ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- ♦ ~~la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes et camping-cars ;~~

Comme en zone U, les règles concernant les stationnements connaissent quelques précisions en 1AU.

ARTICLE 1AU8 - STATIONNEMENT

En outre, pour les habitations individuelles :

- ♦ les emplacements des stationnements ~~aériens non-couverts~~ des véhicules motorisés sont cantonnés dans une bande de 0 à 6 mètres comptés à partir de la limite de voie.

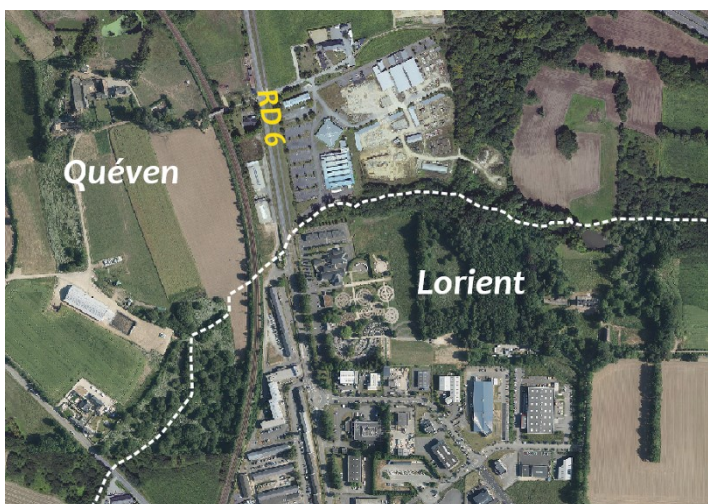
- ◆ les volumes bâtis dédiés au stationnement respectent les règles suivantes :
 - implantation par rapport à la voie ou l’emprise publique : dans une bande de 0 à 6 mètres ;
 - hauteur : la hauteur maximale est fixée à ~~3~~ 4 mètres.
 - ~~architecture : les volumes présentent des toitures plates ou monopentes inférieures à 25° et l’utilisation de bâches ou de tôles est proscrite.~~ De plus, les carports ne doivent pas être totalement clos.

5. DIMINUTION DES MARGES DE REcul LE LONG DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Le règlement graphique opposable du PLU comporte actuellement une erreur en cela qu’il applique une marge de recul de 50 mètres de part et d’autre des routes départementales en zones agro-naturelles et en zone urbaine Uia. La modification du PLU va permettre de rectifier cette erreur.

Conformément au règlement départemental de voirie (2016) ces marges :

- est portée à 35 mètres en zones A et N ;
- est supprimée en zone Uia au sud du territoire de la commune que l’on considère comme zone urbaine rattachée à l’agglomération de Lorient dans la mesure où cette zone à Quéven fait partie d’un espace d’activités plus vaste, commun aux deux communes.



Le règlement graphique est donc modifié comme indiqué ci-dessous :

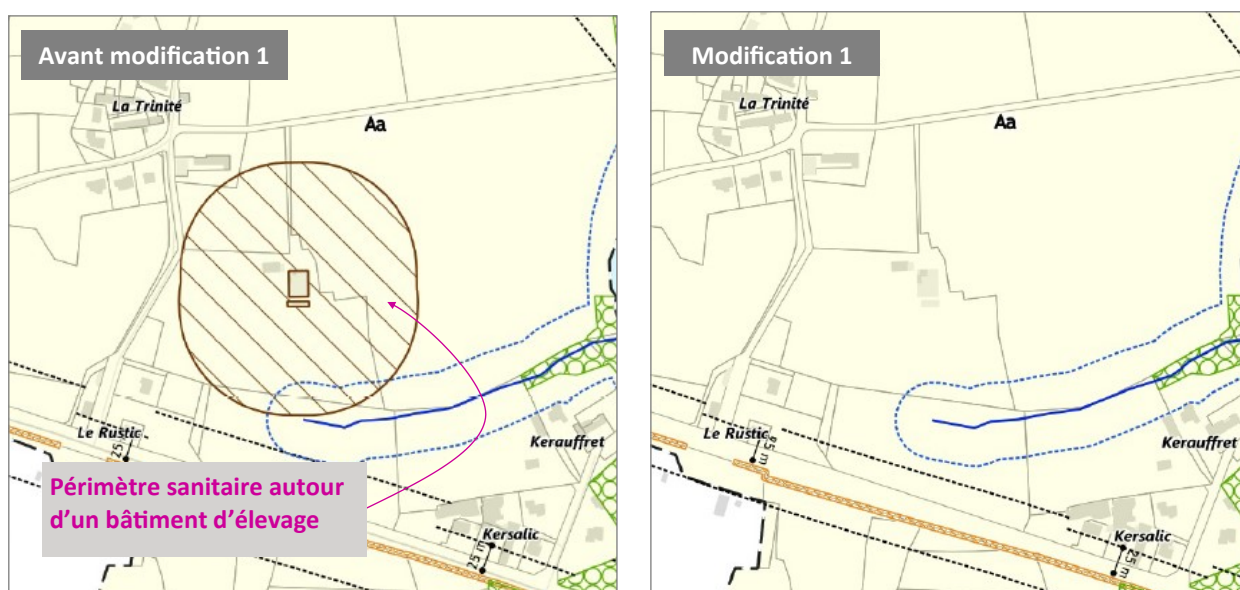
- ➔ Les marges sont réduites en zones A et N et passent de 50 mètres à 35 mètres de part et d’autre de l’axe des routes départementales ;
- ➔ Les marges sont supprimées en zone Uia au sud de la commune.

6. SUPPRESSION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DE LA MENTION DES PÉRIMÈTRES SANITAIRES AUTOUR DES BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Le règlement graphique opposable du PLU fait apparaître les périmètres sanitaires autour des bâtiments d'élevage agricole. Il n'est pas nécessaire de conserver cette mention, non obligatoire dans ce document précisément, dans la mesure où ces représentations figurent déjà au rapport de présentation au chapitre dédié à l'activité agricole (pages 100 à 103) où est détaillée l'organisation de chaque exploitation agricole et où sont représentés les différents bâtiments selon leur destination (habitation, élevage, stockage ...).

Dès lors, afin notamment de ne pas surcharger le règlement graphique, il a été choisi de supprimer cette information qui par ailleurs est quand même prise en compte lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Exemple de modification dans le secteur de la Trinité



Sur le fond, les droits à construire restent inchangés, le règlement de la zone agricole A s'opposant à toute demande d'occupation du sol.

H. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

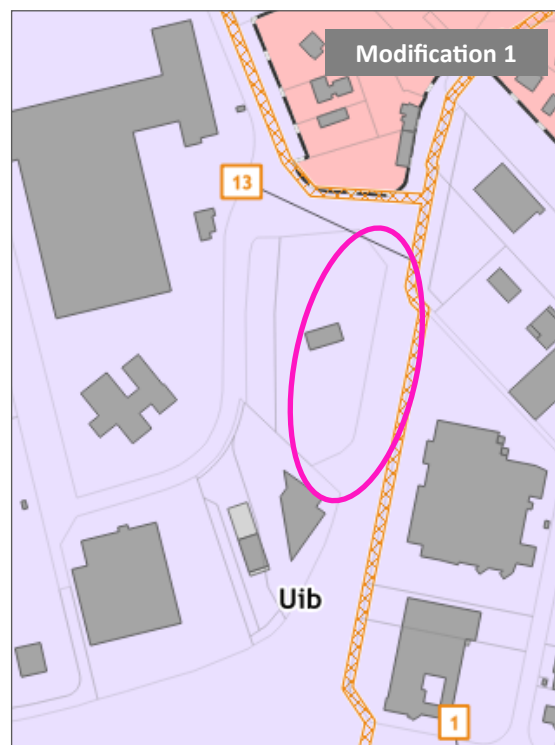
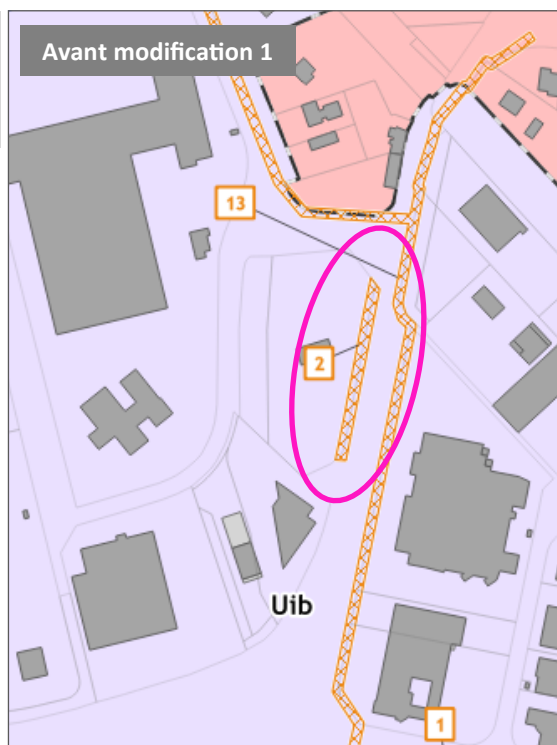
La modification proposée est de :

- ➔ Supprimer l'ER n°2 (création d'une voie d'insertion) : le projet d'élargissement de la bretelle d'accès est abandonné ; la parcelle CC9 n'est donc plus impactée par un emplacement réservé.
- ➔ Supprimer l'ER n°3 (bassin de rétention carrefour rues Lavoisier et Condorcet) car réalisé.
- ➔ Supprimer l'ER n°4 (liaison rue Georges Charpak et rue Henri Becquerel) car réalisé.
- ➔ Supprimer l'ER n°5 (extrémité sud de la liaison douce entre la sortie ouest du centre-ville et le Mourillon, au sud de la RN 165) car réalisé.
- ➔ Supprimer environ 1 550 mètres linéaires de l'ER n°9 dans le centre-ville (voie douce rue Louis Kermabon puis rue de Kervégant) entre l'école maternelle et le lieu-dit Kervégant, car réalisés.
- ➔ Supprimer environ 500 mètres linéaires de l'ER n°9 (nord-est de Stang Kergolan) pour le faire correspondre au tracé proposé par la fédération française de randonnée (FFR) et validé par délibération municipale le 5 novembre 2020 (ER 28).
- ➔ Modifier et prolonger le tracé de l'ER n°10 (voie douce en rive ouest de la route de Pont-Scorff) pour le faire correspondre à un chemin existant.
- ➔ Modifier le tracé de l'ER n°11 au Roze et à Kervégant pour le faire correspondre au tracé de l'itinéraire FFR cité plus haut.
- ➔ Modifier le tracé de l'ER n°13 en partie sud de l'OAP n°7 pour le positionner contre la limite sud de l'opération projetée.
- ➔ Supprimer la partie sud de l'ER n°13 (liaison douce entre la sortie ouest du centre-ville et le Mourillon, au sud de la RN 165) car réalisée.
- ➔ Supprimer environ 600 mètres linéaires de l'ER n°18 à Kergavalan car réalisés.
- ➔ Diminuer l'emprise de l'ER n°19, en partie est en le supprimant des parcelles BV 222, 221, 145, 143 et 142 ; l'aménagement de la bande cyclable devant désormais s'arrêter à l'entrée de Kerdual (Uc).
- ➔ Modifier l'ER n°20 (zonage Nds, nord de Kerdual) pour le faire correspondre au chemin existant.
- ➔ Compléter l'ER n°24 au nord de Kerrousseau pour le faire correspondre au chemin existant.
- ➔ Modifier l'ER n°25 (est de Stang Kergolan) pour le faire correspondre au chemin existant.
- ➔ Prolonger l'ER n°27 (voie douce le long de la rive sud de la RD765) jusqu'à la limite communale avec Guidel.
- ➔ Supprimer l'ER n°28 à Mané Rivalain : le secteur n'a plus vocation à accueillir d'équipement sportif (voir chapitre A) ; la parcelle ZS617 n'est donc plus impactée par un emplacement réservé.
- ➔ Créer un nouvel ER n°28 correspondant à la partie sud de l'itinéraire FFR cité plus haut.

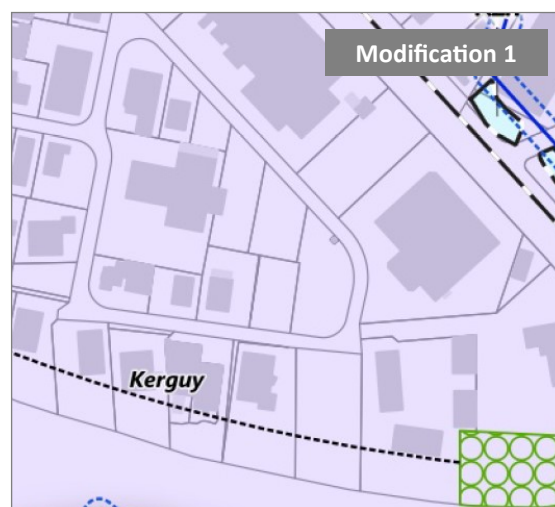
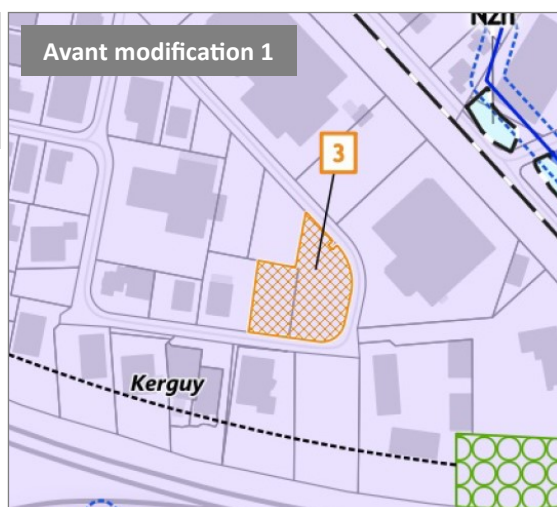
MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Seul le règlement graphique est impacté. Le tableau des emplacements réservés figurant également sur ce règlement graphique est mis à jour en conséquence.

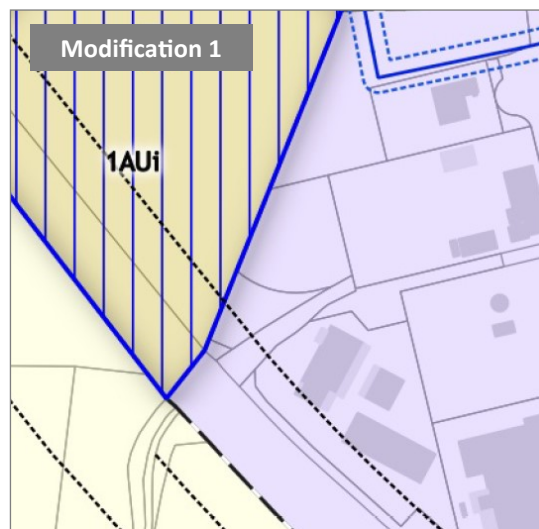
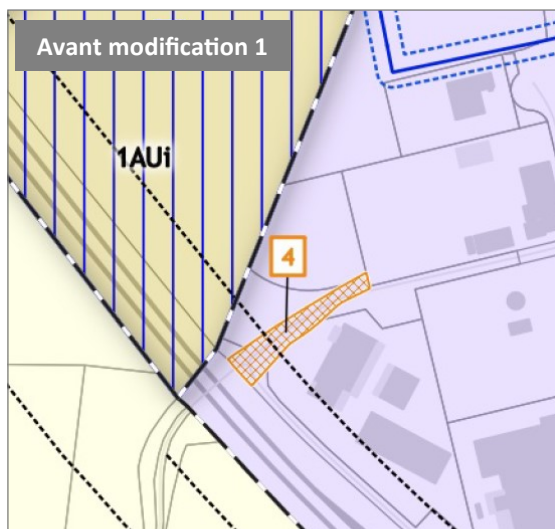
Emplacement
réservé n°2



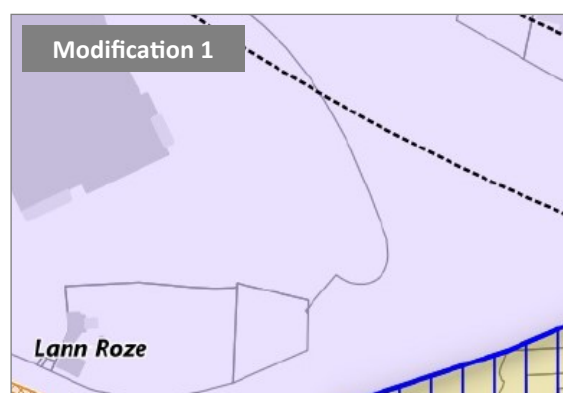
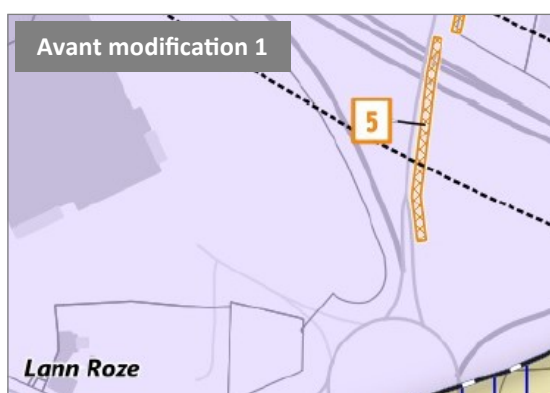
Emplacement
réservé n°3



Emplacement réservé n°4



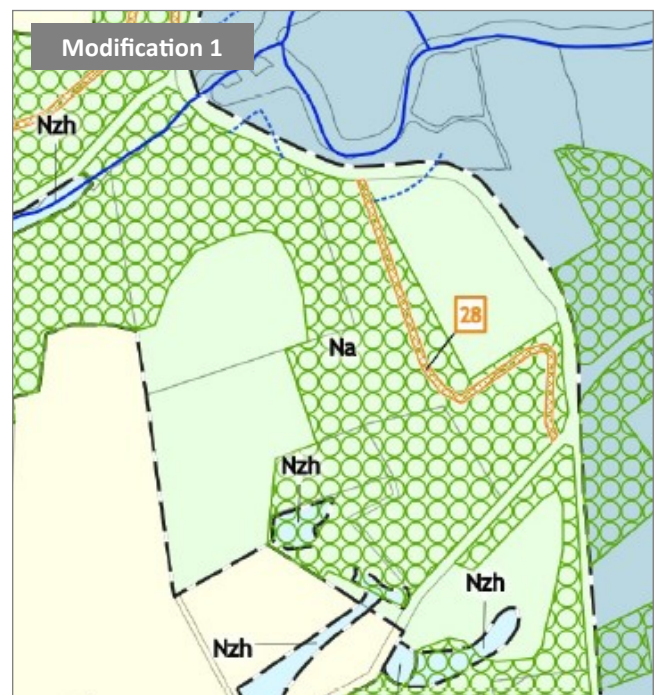
Emplacement réservé n°5



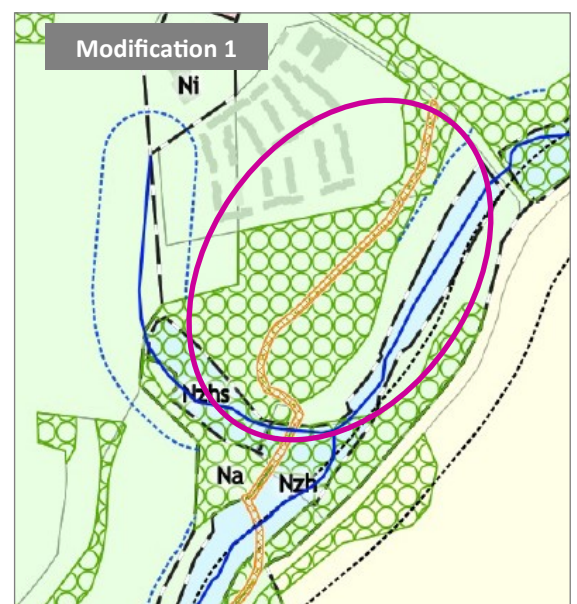
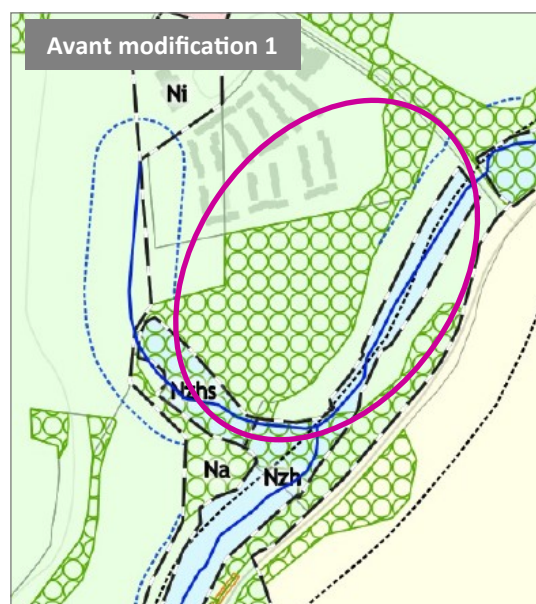
Emplacement réservé n°9 (centre-ville)



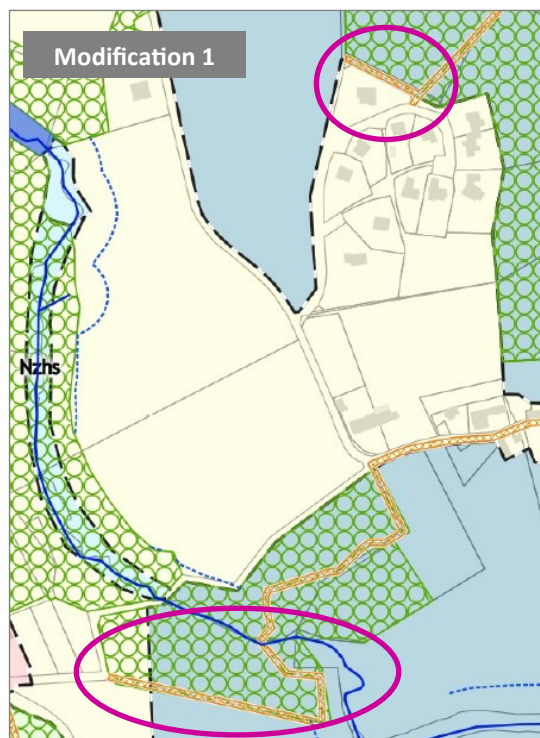
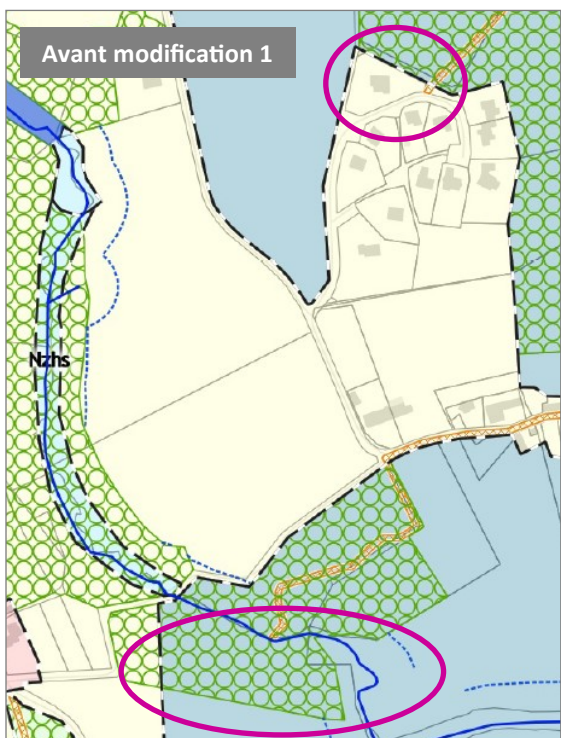
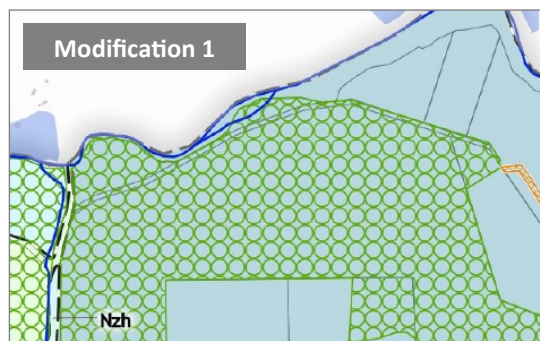
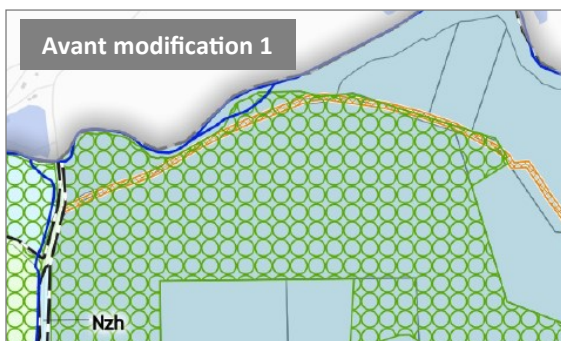
Emplacement réservé n°9 (Stang Kergolan)



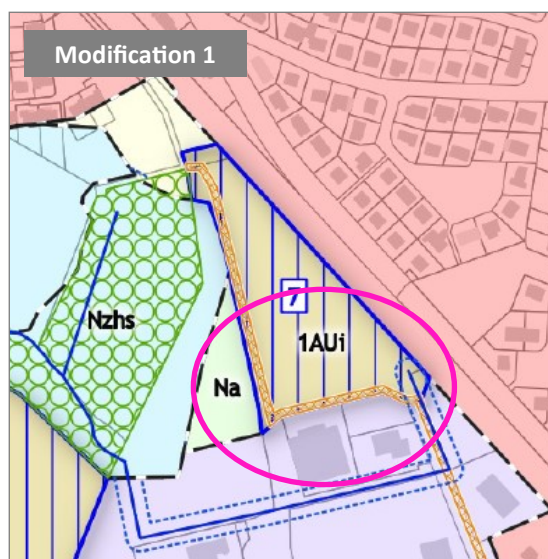
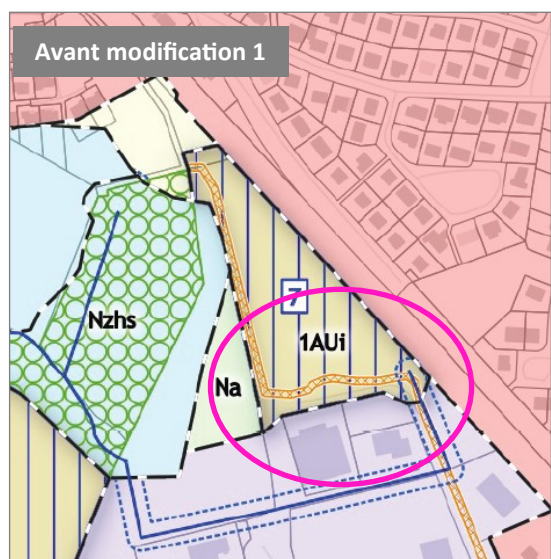
Emplacement réservé n°10



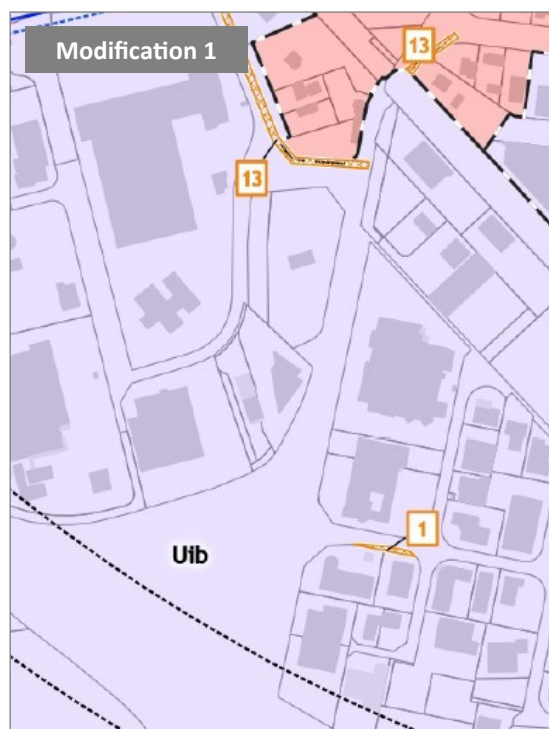
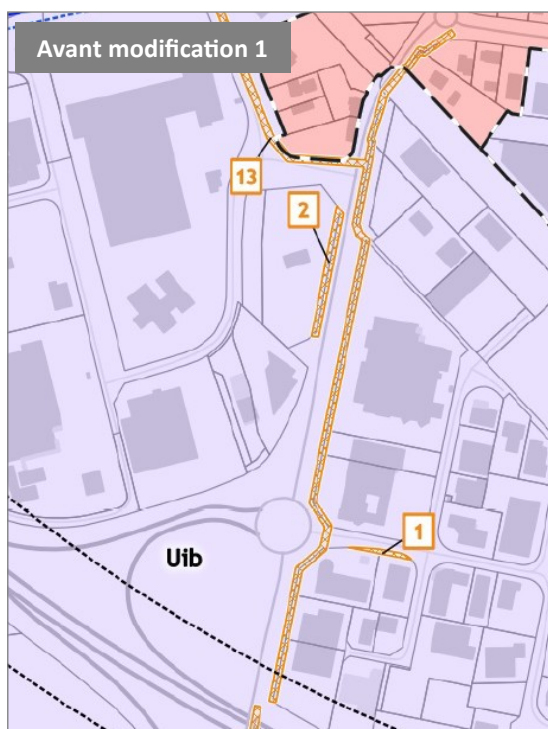
Emplacement
réservé n°11



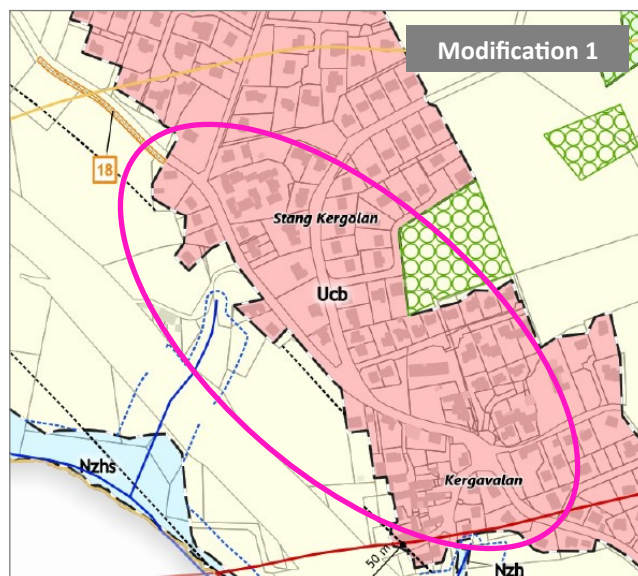
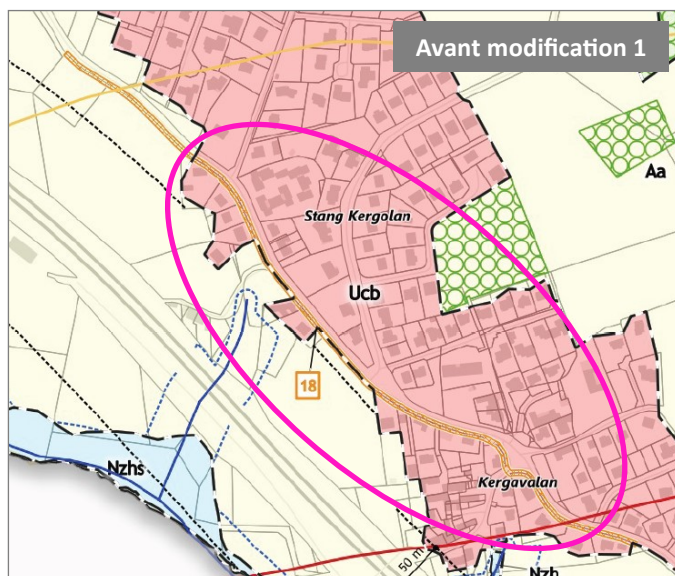
Emplacement
réservé n°13



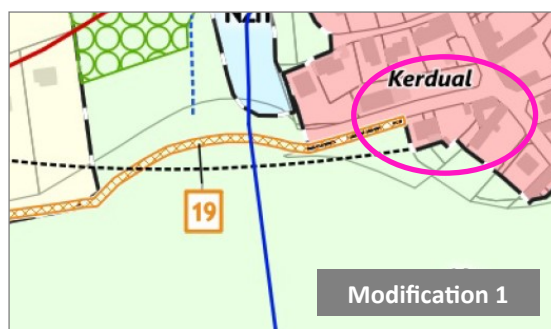
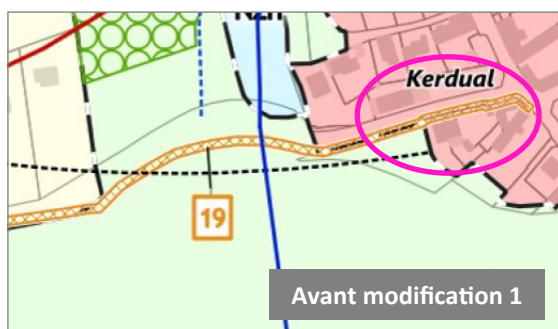
**Emplacement
réservé n°13
Partie sud**



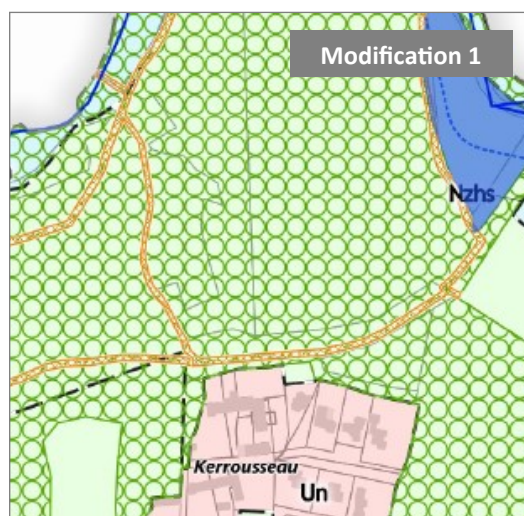
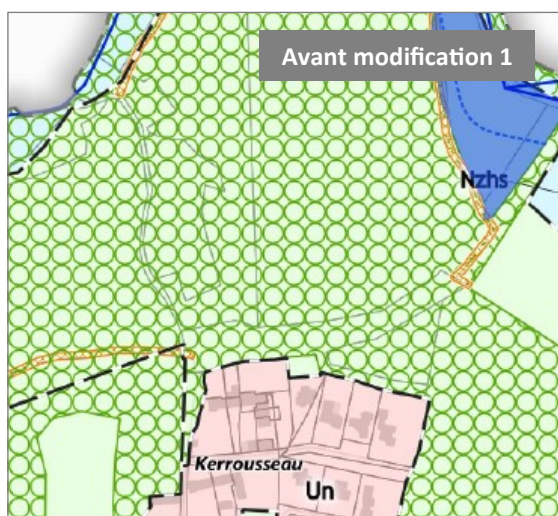
**Emplacement
réservé n°18**



Emplacement
réservé n°19



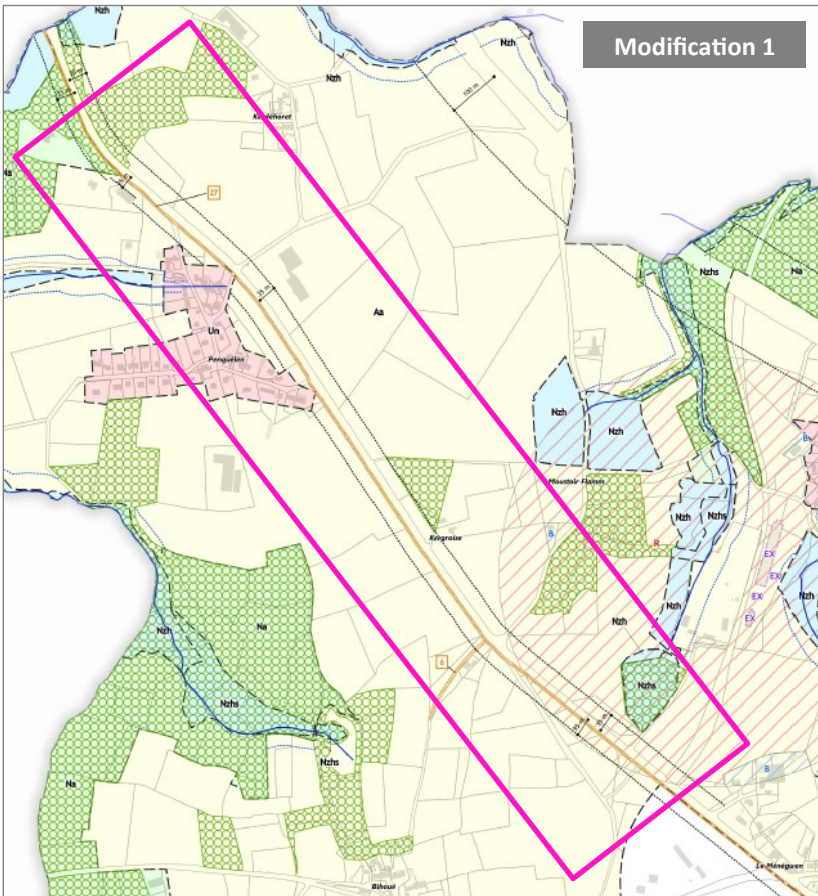
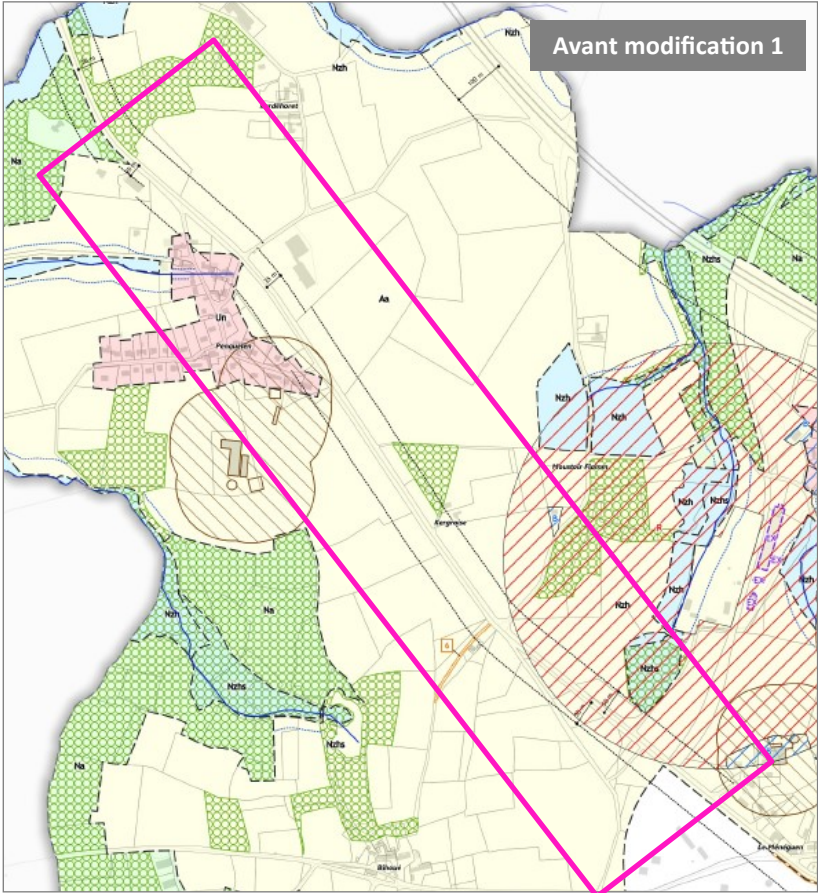
Emplacement
réservé n°24



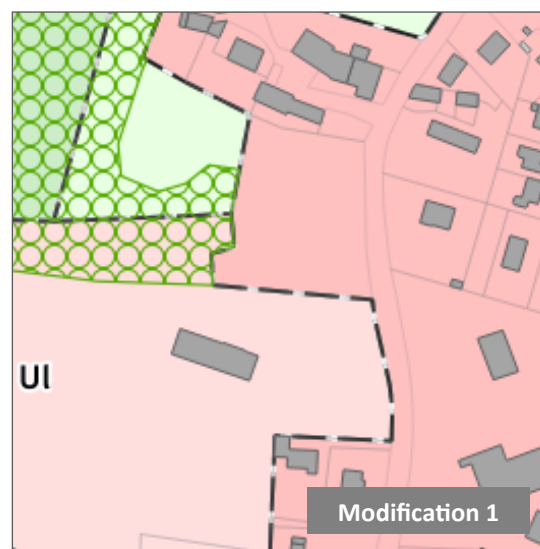
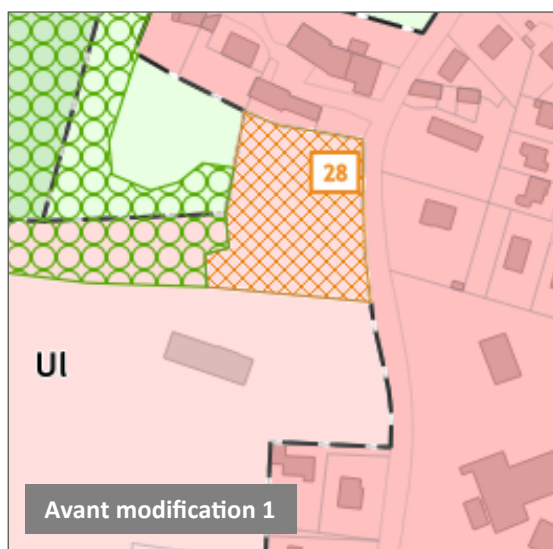
Emplacement
réservé n°25



**Emplacement
réservé n°27**



Emplacement
réservé n°28
supprimé



Nouvel
emplacement
réservé n°28

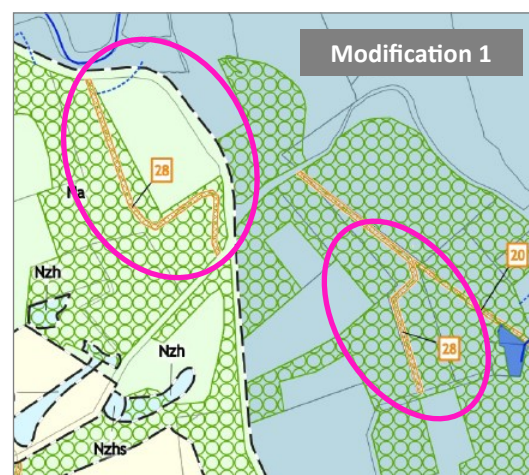
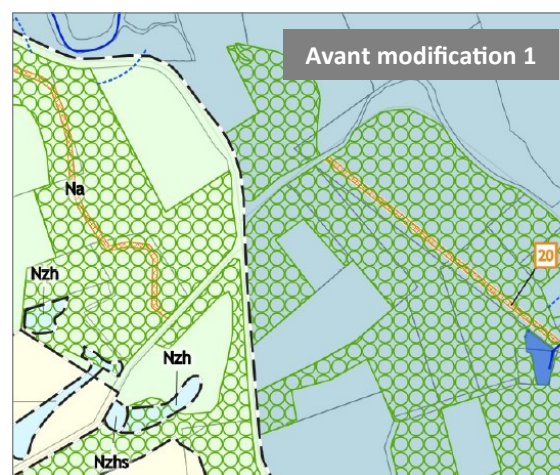


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, DE LEURS SUPERFICIES ET DES PARCELLES IMPACTÉES

N° ER	SUPERFICIES (m²)			NOUVELLES PARCELLES IMPACTÉES
	PLU OPPOSABLE	PLU MDC1	≠	
1	115	115	0	Sans objet
2	550		-550	ER supprimé
3	3 490		-3 490	ER supprimé
4	1 493		-1 493	ER supprimé
5	611		-611	ER supprimé
6	952	952	0	Sans objet
7	2 391	2 391	0	Sans objet
8	4 259	4 259	0	Sans objet
9	29 031	17 647	-11 384	BK 166, 168 BP 1, 2, 3, 4, 5 ZK 2, 3 11 ZL 68, 118, 172, 173, 176, 177, 599
10	2 151	3 561	1 409	ZA 69, 70, 71, 214
11	33 193	32 945	-248	ZB 6, 17, 18, 22, 26, 138, 140, 141, 145, 146, 161, 165, 187, 192, 205, 226, 253 ZH 6, 7, 25, 79, 104, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 122, 123, 152, 153, 170, 171
12	2 054	2 054	0	Sans objet
13	5 695	3 258	-2 437	CA 1, 3, 118 CC 1, 4, 5, 8, 24, 44, 49, 50 CD 28, 29
14	5 733	5 733	0	Sans objet
15	732	732	0	Sans objet
16	2 681	2 681	0	Sans objet
17	5 333	5 333	0	Sans objet
18	3 815	807	-3 008	BX 1 BY 4, 5, 18
19	1 916	1 565	-351	BV 222, 223 BW 2
20	3 398	2 439	-959	ZI 27, 218, 256, 257, 258, 259, 260, 596
21	286	286	0	Sans objet
22	4 403	4 511	108	AB 11, 13, 14, 16, 49, 96, 131
23	866	866	0	Sans objet
24	3 646	7 541	3 895	AB 20, 21, 22, 49, 131 ZA 2, 41, 43, 65, 208
25	1 304	1 527	223	BT 3, 6, 8, 9 ZK 17, 364, 365
26	1 040	1 040	0	Sans objet
27	2 359	13 305	10 946	AH 8, 14, 15, 18 AK 9, 10, 21, 27, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 119 CH 19, 20, 49, 50, 82, 83, 94, 97, 100, 101 ZP 24, 174
28	4 235	3 224	-1 011	ZI 12, 255, 256 ZK 1, 2

I. MISE À JOUR DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune dispose d'un certain nombre de servitudes d'utilité publique (SUP) dont la liste apparaît ci-dessous :

Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan SUP annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Cette procédure de modification est l'occasion de procéder à certaines mises à jour. Les servitudes suivantes font donc l'objet de cette mise à jour :

- I3 : lignes et périmètres de protection ;
- I4 : lignes et ajout de périmètres de protection ;
- EL11 : diminution
- Disparition des A5, PT1, PT2, PT3
- Ajout AC2
- Légende : précision AC1_I et AC1_C : monuments historiques ou non

Légende du plan des servitudes d'utilité publique

	Monument historique classé ou inscrit
	AC1 : Servitude de protection des monuments classés
	AC1 : Servitude de protection des monuments inscrits
	EL3 : Servitude de halage et de marchepied
	EL9 : Servitude de passage des piétons sur le littoral
	EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grévant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et des déviations d'agglomération
	Canalisation de transport de gaz
	I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz
	AC2 : Servitude de protection relative aux sites inscrits
	Ligne électrique de distribution aérienne
	Ligne électrique de distribution souterraine
	I4 : Périmètre de protection autour d'une ligne électrique de distribution aérienne
	I4 : Périmètre de protection autour d'une ligne électrique de distribution souterraine
	PM1 : Périmètre de prévention des risques littoraux (PPRL) - Aléa fort
	T1 : Servitude relative aux voies ferrées
	T5 : Servitude aéronautique de dégagement
	T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (s'applique sur toute la commune hors T5)
	PM3 : Périmètre de prévention des risques technologiques

K. TABLEAU DES SUPERFICIES

ÉVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT À CELUI DU PLU OPPOSABLE DU 30 JANVIER 2020

Zonage	Affectation	Superficie PLU opposable	Superficie totale	Superficie PLU Modification 1	Superficie totale
U	Ua	22,88		22,88	673,39
	Uas	3,13		3,46	
	Ub	222,68		223,47	
	Uc	27,44	675,84	27,44	
	Ue	1,67		1,67	
	Ul	13,19		12,06	
	Um	344,96		344,96	
	Un				
Ui	Uia	24,48	79,97	24,48	79,97
	Uib	55,49		55,49	
1AU	1AUa	7,47	32,57	7,80	32,89
	1AUi				
2AU	2AUi	15,76	17,76	15,76	17,43
	2AUI				
A	Aa	944,05	945,04	944,05	945,04
	Ai	0,99		0,99	
N	Na	286,18	719,69	268,18	719,69
	Nds	248,11		248,11	
	Nf	7,51		7,51	
	Ng	51,50		51,50	
	Ni	1,10		1,10	
	Nv	0,73		0,73	
	Nzh	88,38		88,38	
	Nzhs	36,17		36,17	
Superficies totales			2 468,41	2 468,41	2 468,41

Seules trois modifications de zonage font évoluer les superficies :

- ☐ 0,33 ha de zonage 2AUI (en moins) vers le zonage 1AUa (en plus) ;
- ☐ 1,12 ha de zonage Ul en moins réparti comme suit :
 - 0,79 ha vers le zonage Ub (en plus) ;
 - 0,33 ha vers le zonage Uas (en plus).

IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

A. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

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 approuvé le 18 mars 2022.

B. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT) DU PAYS DE LORIENT

Les modifications apportées reposent sur les objectifs du SCoT et ses prescriptions, recommandations et préconisations :

1.1.B Maintenir la qualité et la diversité des paysages : la nouvelle protection appliquée à la parcelle BR17, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, participe pleinement de cet objectif. Désormais, le boisement protégé interdit toute construction sur cette parcelle.

1.2 Un habitat et des centralités pour accueillir la population

1.2.1 Maîtriser les extensions de l'urbanisation : les deux zones ouvertes à l'urbanisation à destination de logements à Mané Rivalain et à Kerlébert répondent à cette exigence dans la mesure où ces deux zones se situent en continuité de la tache urbaine.

1.2.6 Favoriser la sobriété foncière par des formes urbaines diversifiées : les densités imposées sont respectées et inscrites dans les deux OAP, soit 35 logements à l'hectare.

1.2.7 Répondre à la demande de logements : les deux nouvelles zones 1AUa et Ub comptabilisent à elles deux un total d'au moins 23 logements à construire (27 au maximum) dont 30 % de logements locatifs sociaux.

2.1 Une organisation de l'offre commerciale au service de la vitalité des centralités

2.1.1 Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces : les rez-de-chaussée des commerces de centre-ville sont désormais protégés en cela qu'ils ne peuvent changer de destination au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Pour ces raisons, le projet de modification n°1 du PLU de Quéven est compatible avec le SCoT.

C. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PLU, à savoir :

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

La possibilité qu'offrira la modification n°1 du PLU de construire des logements proches du centre-ville répond pleinement aux défis du PDU, notamment pour ce qui concerne le défi territorial dans la mesure où les déplacements actifs seront encouragés pour l'accès aux commerces et équipements à proximité immédiate.

Le projet de modification n°1 du PLU est donc compatible avec le PDU.

D. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le PLH de Lorient Agglomération (2017-2022) est intégré au SCoT depuis l'approbation de ce dernier le 16 mai 2018.

La compatibilité avec le SCoT est démontrée plus haut dans ce chapitre.

Le projet de modification n°1 du PLU est donc compatible avec le PLH.