

PLU 3.2.1

Rapport de présentation



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

Le maire

Marc BOUTRUCHE



SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION	5
II. CHOIX DE LA PROCÉDURE	5
III. PRÉSENTATION DU PROJET	7
A. Situation géographique et caractéristiques réglementaires	7
B. Objectif	8
C. Modifications réglementaires nécessaires	9
D. Modification de superficies par rapport à la délibération du 19 mai 2022	12
E. Compensations envisagées	13
F. Tableau des superficies	14
IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	15
A. LE SDAGE Loire-Bretagne	15
B. Le SCoT du Pays de Lorient	15
C. LE PDU de Lorient Agglomération	16
D. LE PLH de Lorient Agglomération	16

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.

Dans le cadre de son développement économique, la commune, accompagnée par Lorient Agglomération, a choisi de poursuivre l'extension de ses zones artisanales et industrielles au Mourillon, vers le sud, dans le prolongement de la zone Uib existante.

Le PLU de 2020 fait apparaître des zones 1AUi et 2AUi dans ce secteur. Mais les objectifs de la commune en la matière ont changé et il apparaît que ces zones, de par leur périmètre et leur superficie, ne sont plus adaptées au nouveau projet envisagé aujourd'hui.

Une modification des emprises de ces zones est donc requise qui nécessite par conséquent une modification du PLU en vigueur.

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 zones 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 zone 1AUi 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°2 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 18 mai 2022.

Par ailleurs, l'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le projet de modification 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 la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* » Une délibération a bien justifié l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur zoné 2Aui lors de la séance du conseil municipal du 19 mai 2022. Cette délibération est jointe au présent dossier.

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 DU PROJET

A. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES RÉGLEMENTAIRES

Le secteur du Mourillon est situé au sud du territoire communal, au sud de la RN 165 (Nantes-Brest), à proximité immédiate de l'échangeur du Mourillon.



Ce secteur, d'une superficie d'environ 34 ha, est bordé :

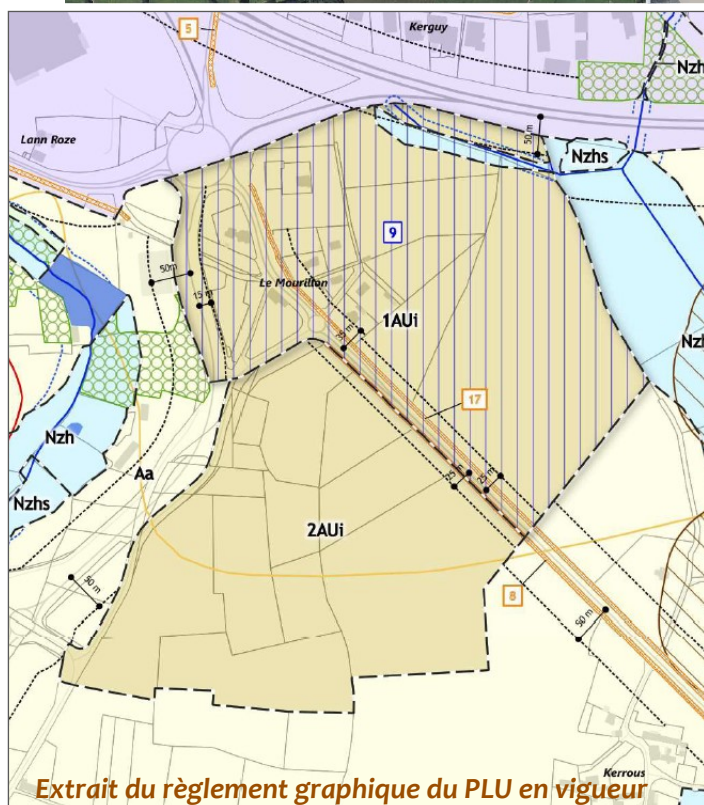
- Au nord par la RN 165 ;
- À l'ouest, par la RD 163 ;
- Au sud et à l'est par des espaces agro-naturels.

Il est traversé, suivant un axe sud-est / nord-ouest, par la RD 765.

Le terrain est relativement plat : point haut (en partie nord) 51 m d'altitude, point bas (en partie sud) 40 m d'altitude pour une pente moyenne de 1,7 %. Aucun cours d'eau n'y coule.

Au regard du PLU en vigueur, l'emprise du secteur s'étend sur deux zones à urbaniser :

- une zone 1AUi au nord-est de la RD765, prévue pour une urbanisation à court terme et couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Une zone 2AUi au sud-ouest de la RD 765, prévue pour une urbanisation à plus long terme.



B. OBJECTIF

Dans le cadre du développement des zones d'activités du Pays de Lorient, dont les principes de mise en œuvre sont détaillés dans le SCoT qui a fixé à 200 ha la superficie supplémentaire à mobiliser sur l'ensemble du territoire, le secteur de la Croix du Mourillon à Quéven a été retenu pour participer à atteindre cet objectif.

Si un premier projet avait été traduit réglementairement dans le PLU de 2020 (voir page précédente), il n'est plus aujourd'hui d'actualité (pour les raisons évoquées dans l'extrait ci-dessous). Dès lors, il devient nécessaire d'adapter le foncier à mobiliser au plus près des besoins exprimés, dans le cadre de la législation et en tenant compte des impératifs agricoles et environnementaux qui s'imposent.

L'extrait de la délibération municipale justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone, approuvée le 19 mai 2022, expose le contexte historique de la démarche démarrée il y a déjà 13 ans :

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 sont convenus 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 sont lancées.

Bien que des acquisitions foncières à l'amiable aient pu être menées dès 2011, l'acquisition du reste de l'emprise prévue apparaît plus problématique. Lorient Agglomération demande alors 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 est validée par le conseil municipal de Quéven le 17 juin 2015, démarche qui emporte par ailleurs mise en compatibilité du PLU.

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

Le dossier de DUP est déposé en préfecture du Morbihan en avril 2016. L'enquête publique qui y est liée se déroule en février 2017 mais 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 ;*
- Le projet ne respecte pas toutes les dispositions de la loi « Littoral » ;*
- Les déplacements actifs sont à revoir.*

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

Le diagnostic archéologique est mené sur le site en 2016.

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

- *Les emprises constructibles sont réduites, seules les parcelles dont la collectivité a la maîtrise foncière sont conservées en zones constructibles (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.*

Ainsi, il a été pris en compte dans cette nouvelle version du projet :

- *De l'impact sur l'agriculture : l'emprise a été réduite de 21 ha (27 ha -> 6 ha) ;*
- *De la loi « littoral » : les emprises conservées sont situées au nord, le plus près possible de la zone d'activités existante ;*
- *Du diagnostic archéologique ;*
- *Des déplacements actifs : l'OAP prévoit notamment des connections avec le réseau existant à proximité. »*

C. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES NÉCESSAIRES

Le secteur est zoné au PLU en 1AUi et 2AUi. Il est traversé, du sud-est au nord-ouest, par la RD 765 (Lorient -Quimperlé). La zone 1AUi se situe au nord de cette route, alors que la zone 2AUi se situe au sud.

Ces deux zones présentent des superficies assez proches :

- 18,2 ha pour la zone 1AUi ;
- 15,8 ha pour la zone 2AUi.

La zone 1AUi est couverte, comme l'impose la réglementation, par une orientation d'aménagement et de programmation (n°9) intégrée au PLU en vigueur.

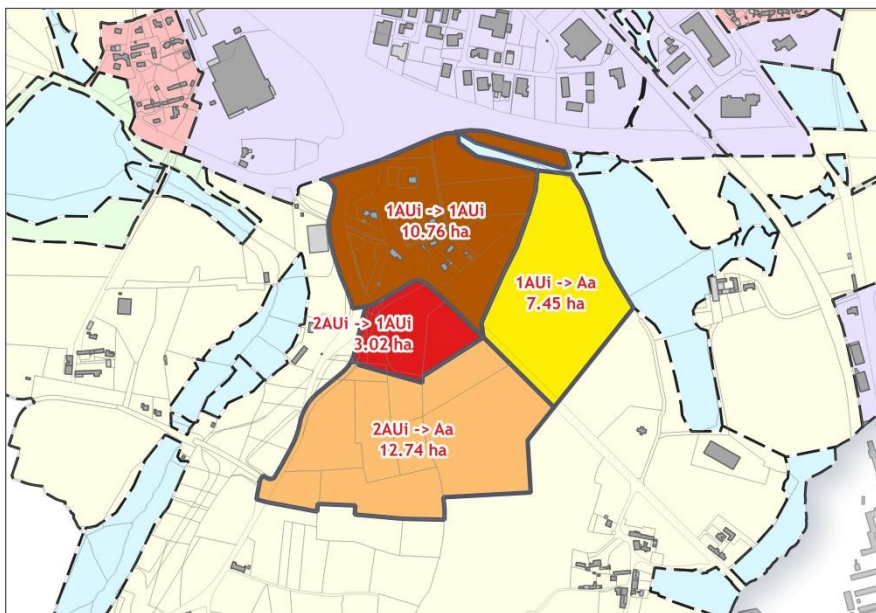
Par ailleurs, deux emplacements réservés (n°8 et n°17) bordent la RD765 de chaque côté, à destination du « confortement du réseau de déplacements actifs ». Cette route départementale comporte également des marges de recul de 35 mètres de part et d'autre de son axe qui disparaissent à hauteur des constructions existantes.

Le site est principalement constitué de terres agricoles, aujourd'hui en cultures.

Le PLU opposable est impacté à deux niveaux :

- ➔ Au règlement graphique : le zonage 2AUi est supprimé au profit pour partie de la zone agricole et pour partie du zonage 1AUi (voir schéma page suivante) ;
- ➔ L'OAP est recomposée pour tenir compte de la nouvelle emprise du zonage 1AUi.

Nouvelles destinations et superficies des zonages 1AUi et 2AUi

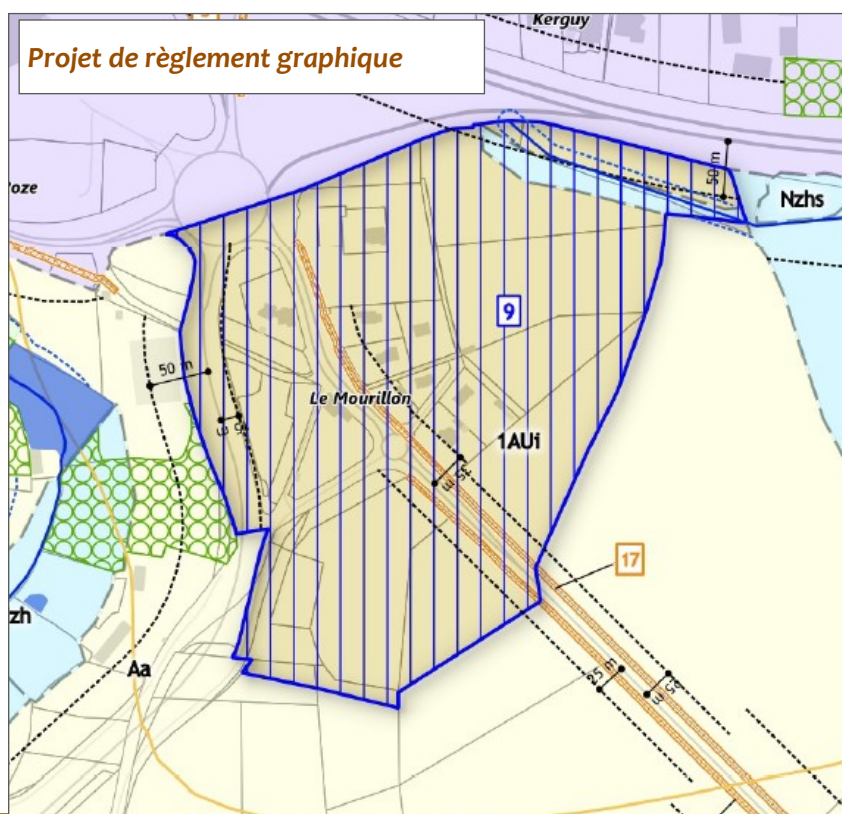


Ainsi, au vu du schéma ci-dessus détaillant la répartition des zonages à venir, dans le secteur :

- **12,74** ha de zonage 2AUi sont reversés au zonage agricole **Aa** ;
- **7,45** ha de zonage 1AUi sont également reversés au zonage agricole **Aa** ;
- **3,02** ha de zonage 2AUi sont transformés en **1AUi** ;
- **10,76** ha restent en **1AUi**.

Le zonage 1AUi s'élève donc désormais à 13,78 ha au lieu des 18,20 ha prévus initialement. Ce zonage reste le seul destiné à être aménagé et construit. La zone Aa quant à elle s'enrichit de 20,19 ha.

On obtient donc le projet de règlement graphique (extrait) ci-contre :



L'OAP a également évolué pour s'adapter à l'emprise du nouveau zonage 1AUi.

Les enjeux affichés restent sensiblement les mêmes que ceux de l'OAP du PLU opposable :

- Qualifier l'axe de la RD 765 ;
- Préserver les zones humides et les espaces boisés ;
- Limiter l'impact visuel de l'opération ;
- Tenir compte de la complexité du trafic routier et des modes de déplacements actifs ou collectifs ;
- Offrir un aménagement exemplaire (qualité, densité ...) ;
- Compléter le maillage de cheminements à l'échelle de la commune ;
- Minimiser les risques technologiques.

Elle précise toutefois les aménagements prévus au sud-ouest de la RD 765, secteur désormais zoné 1AUi. On voit, au vu du schéma ci-dessous, les différents secteurs répartis en zones à allotir, à préserver ou à conforter.

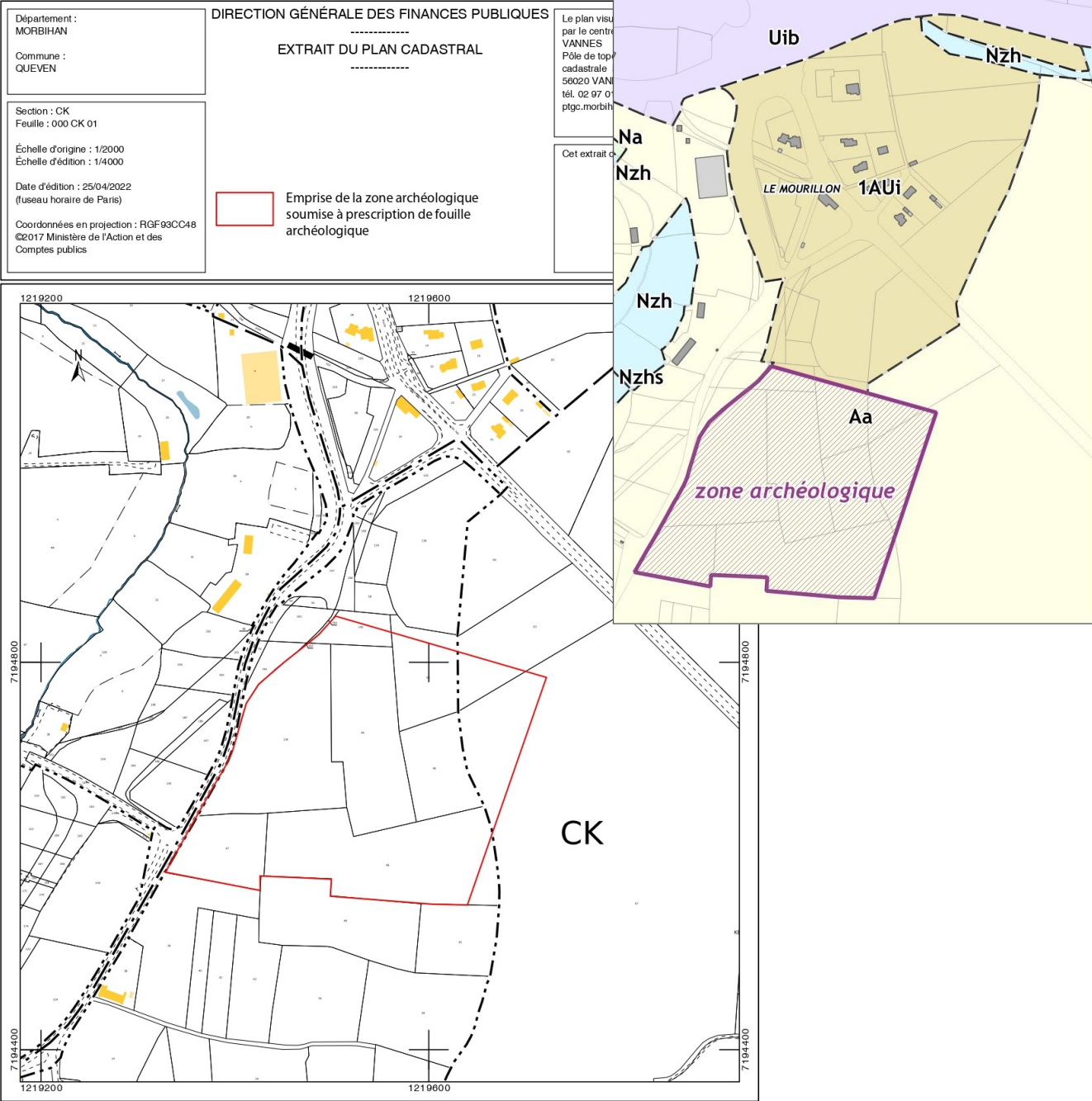


D. MODIFICATIONS DE SUPERFICIES PAR RAPPORT À LA DÉLIBÉRATION DU 19 MAI 2022

On peut noter une différence de superficies entre celles figurant dans la délibération du 19 mai 2022 et celles du projet présenté aujourd’hui. On s’aperçoit que la zone 1AUi a été augmentée de 1 500 m² correspondant à l’ajout au sud d’un secteur non concerné par le périmètre de protection architecturale, dont la collectivité n’avait pas pleinement connaissance en mai 2022 (voir plan ci-dessous). En effet, la commune a eu connaissance, après le conseil municipal du 19 mai 2022, d’une nouvelle emprise de la zone archéologique soumise à prescription de fouille archéologique. Il a ensuite été décidé de faire correspondre la limite du zonage 1AUi avec la nouvelle limite archéologique.

Plan fourni par la DRAC

Zone archéologique et zonage 1AUi



E. COMPENSATIONS ENVISAGÉES

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs peut avoir un impact sur l'activité agricole de la commune.

Lorient Agglomération, attentive au développement de l'agriculture dans son territoire, a mis en place un partenariat avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Bretagne, organisme d'intervention sur le marché foncier rural. L'objectif est de maintenir un équilibre entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels afin de concilier au mieux développement urbain, développement économique, activité agricole et protection de l'environnement.

La convention de partenariat s'intéresse à trois grands enjeux : concilier le besoin de surfaces nouvelles pour assurer le développement des activités économiques avec la pérennisation d'une agriculture péri-urbaine et de proximité, assurer la protection de l'environnement et des paysages et maîtriser le foncier.

Dans cette perspective globale, la Safer Bretagne et Lorient Agglomération travaillent ensemble afin de proposer des possibilités de compensation foncière destinées aux agriculteurs dont les exploitations sont concernées par des projets d'aménagement, en constituant des réserves foncières par anticipation. Ils encouragent la préservation de la qualité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable, du littoral et de ses différents usages par la mise en place de mesures agro-environnementales dans les bassins versants et les zones humides pour favoriser la biodiversité. Enfin, les deux partenaires agissent en complémentarité en intervenant le plus en amont possible et en acquérant des terres agricoles de compensation dans le respect des prix du marché agricole en vigueur dans le territoire.

Les premières missions confiées à la Safer Bretagne par Lorient Agglomération portent sur la mise en place d'une veille foncière opérationnelle grâce au dispositif « Vigifoncier » permettant d'avoir connaissance des ventes et échanges de biens agricoles dans le territoire, mais aussi sur la création d'un observatoire foncier proposant des analyses et des indicateurs de suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et urbanisés. Ces missions seront complétées ponctuellement par des études préalables à des actions foncières, puis par la gestion provisoire du patrimoine foncier acquis dans l'attente de la réalisation des projets d'aménagement ainsi que par des acquisitions, pour le compte de Lorient Agglomération, des emprises des futures zones d'urbanisation.

La Safer est investie dans une mission de service public dans les espaces agricoles et naturels mais aussi dans les espaces ruraux et péri-urbains. Toutes ses interventions sont contrôlées par les services de l'État. Le principal outil dont elle dispose est l'acquisition à l'amiable de bien ruraux qu'elle rétrocède après appel à candidatures. Elle procède également à l'observation du marché foncier agricole et à la gestion du patrimoine foncier en attente d'affectation définitive.

F. TABLEAU DES SUPERFICIES

ÉVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU OPPOSABLE DU 30 JANVIER 2020

Zonage	Affectation	Superficie PLU opposable	Superficie totale	Superficie PLU Modification 2	Superficie totale
U	Ua	22,88	675,84	22,88	675,84
	Uas	3,13		3,13	
	Ub	222,67		222,67	
	Uc	29,90		29,90	
	Ue	1,67		1,67	
	Ul	13,19		13,19	
	Um	344,96		344,96	
	Un	37,44		37,44	
Ui	Uia	26,13	79,96	26,13	79,96
	Uib	53,83		53,83	
1AU	1AUa	7,47	32,57	7,47	28,14
	1AUi	25,10		20,67	
2AU	2AUi	15,76	17,76		2,00
	2AUI	2,00		2,00	
A	Aa	942,22	943,21	962,40	963,39
	Ai	0,99		0,99	
N	Na	285,59	719,06	285,59	719,06
	Nds	248,08		248,08	
	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			2 468,40	2 468,40	2 468,40

Seules trois modifications de zonage font évoluer les superficies :

- ☐ Il n'y a plus de zonage 2AUi (- 15,76 ha) ;
- ☐ - 4,43 ha de zonage 1AUi ;
- ☐ +20,19 ha de zonage agricole Aa.

III. COMPATIBILITÉ AVEC LES 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 Loire-Bretagne.

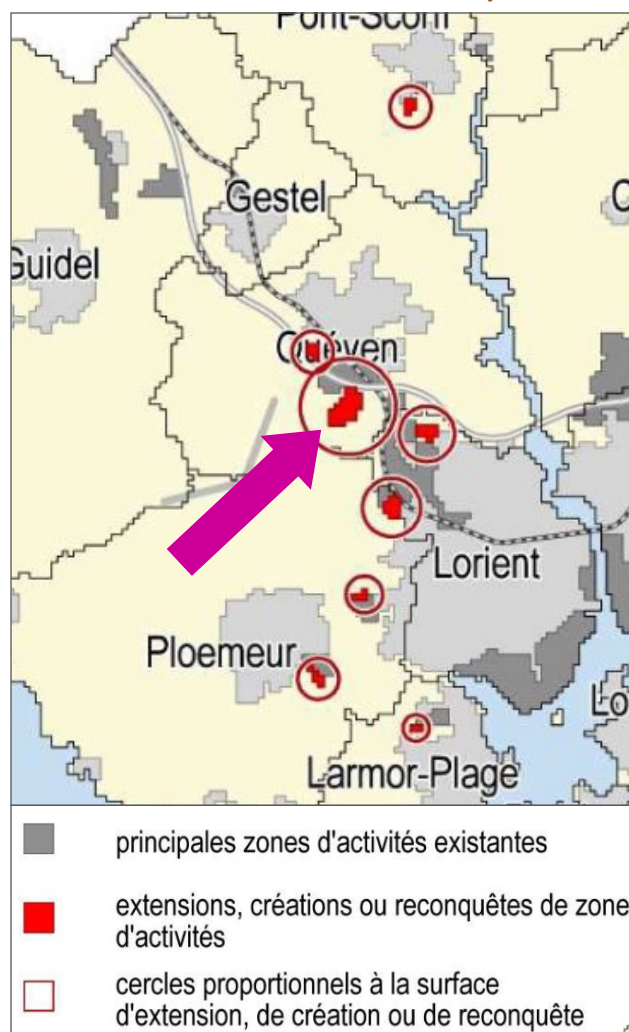
Le projet de modification n°2 du PLU de Quéven est donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

B. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DE LORIENT

Le SCoT identifie le secteur du Mourillon comme pouvant faire l'objet d'une extension (pages 83 à 86 du DDO), comme le fait apparaître la carte ci-contre.

Le projet de modification n°2 du PLU de Quéven est donc compatible avec le SCoT du Pays de Lorient.

Extrait de la carte des zones économiques recensées par 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.

Le projet porte sur l'aménagement d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques. L'OAP initiale prévoyait l'aménagement de voies de desserte pour les modes actifs « permettant une liaison rapide vers l'arrêt de bus et les pistes cyclables vers Plœmeur, Quéven et prochainement Guidel ». Elle précise les modalités à respecter concernant le stationnement mixte (automobiles et vélos) et sa connexion aux cheminements menant aux arrêts de transport collectif.

L'OAP de ce projet de modification, dont l'emprise a été revue à l'instar de celle de la zone 1AUj, intègre elle aussi ces dispositions d'aménagements.

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

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

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique du logement et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du PLH de Lorient Agglomération

Le projet de modification n°2 du PLU de Quéven est donc compatible avec le PLH.