

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

*Site de Kerzec*  
*Programme de construction de logements sociaux*



*Janvier 2017*

# Table des matières

TABLE DES MATIERES .....	2
PREAMBULE .....	3
PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
A. Situation géographique .....	3
B. Situation administrative .....	5
C. Situation démographique.....	5
PRESENTATION DU PROJET.....	6
A. Contexte local .....	6
B. Description du site .....	9
C. Exposé du projet.....	12
PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC UNE DECLARATION DE PROJET .....	14
A. Généralités sur la procédure .....	14
B. Justification du choix de la procédure .....	15
C. Incidences sur l'environnement et prise en compte des nuisances et des risques 16	
D. Impacts sur le document d'urbanisme opposable .....	18
1. Présentation du document opposable.....	18
2. Modifications apportées au document opposable .....	20
E. Compatibilité avec le PADD, les lois d'aménagement et les documents supra- communaux.....	23
F. Examen conjoint et enquête publique .....	23
ANNEXES.....	25
A. Annexe 1 : Information de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne sur la mise en compatibilité du PLU de Quéven .....	25
B. Annexe 2 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Quéven .....	26

## PREAMBULE

---

Ce dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quéven.

L'objectif de cette procédure est de rendre compatibles les dispositions du PLU actuel avec un programme de construction de logements sur le secteur urbain de Kerzec.

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

---

### *A. Situation géographique*

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

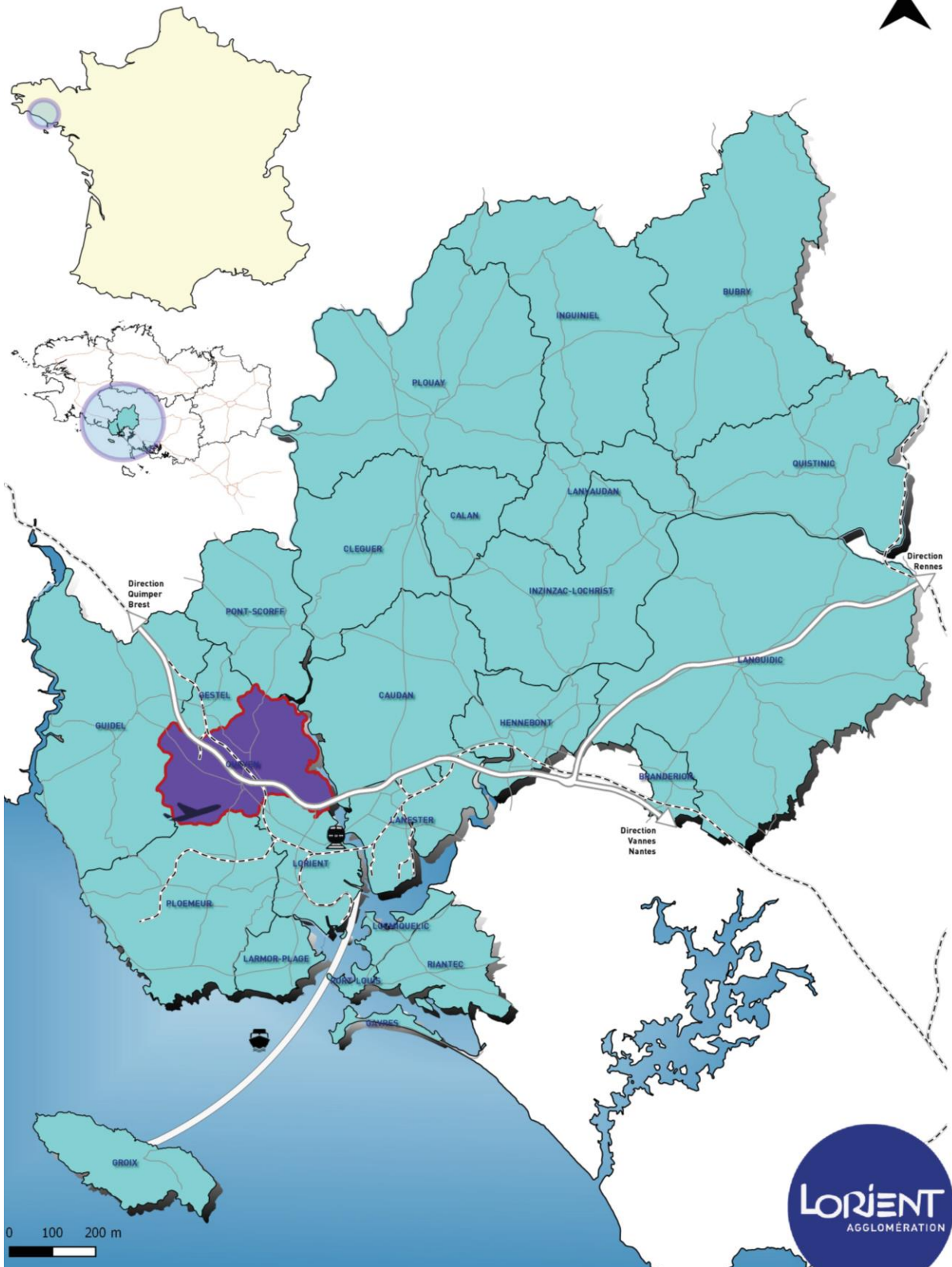
Son centre-ville se trouve à un peu moins de sept kilomètres au nord du centre-ville de Lorient et à une douzaine de kilomètres du littoral Atlantique.

D'une superficie de 2 393 hectares au relief assez marqué, Quéven est limitrophe de six communes :

- Gestel et Pont-Scorff au nord,
- Caudan à l'est,
- Lorient et Ploemeur au sud,
- Guidel à l'ouest.

Elle est desservie par un grand axe routier principal (la RN 165/A 82 de Nantes à Quimper et Brest), quelques routes départementales (RD 765, 163 et 6) ainsi que la voie ferrée reliant Paris à Quimper.

## Situation de QUÉVEN



## B. Situation administrative

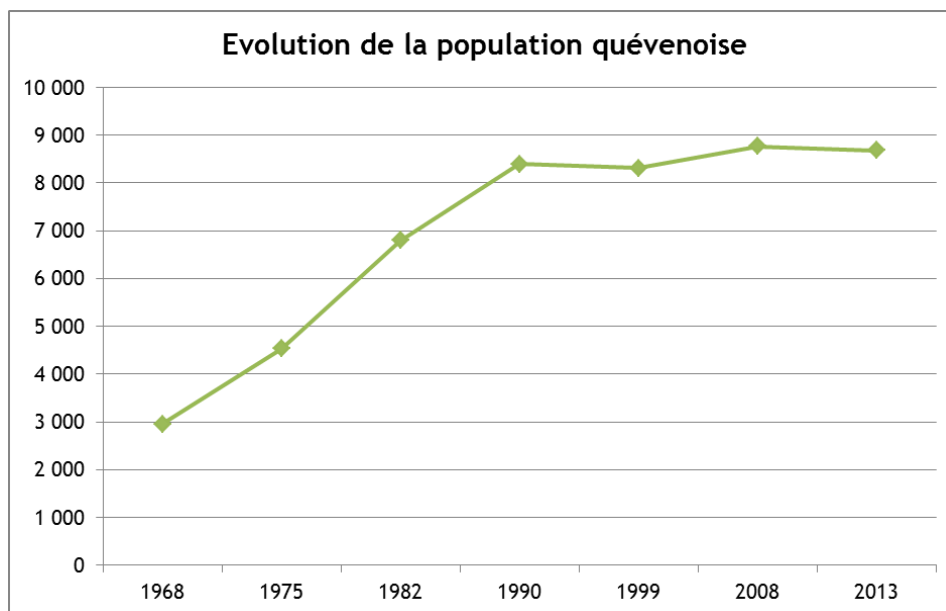
Située dans la région Bretagne, au sein du département du Morbihan, la commune de Quéven fait partie du canton de Ploemeur et de l'arrondissement de Lorient.

Commune de première couronne par rapport à Lorient, cœur de la troisième agglomération de Bretagne, Quéven est également intégrée dans le Pays de Lorient et la Communauté d'Agglomération de Lorient (Lorient Agglomération : 25 communes, 204 649 habitants).

## C. Situation démographique

Quéven compte 8 677 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (chiffre INSEE, population municipale légale 2013), soit une densité de 363 habitants au km<sup>2</sup> largement supérieure aux moyennes départementale et intercommunale (108 habitants au km<sup>2</sup> pour le Morbihan, 272 pour Lorient Agglomération).

C'est la sixième commune de l'agglomération en termes de poids démographique grâce à une longue période de croissance démographique (1968 - 1990). Néanmoins depuis près d'un quart de siècle, la population quévenoise a plutôt stagné autour de 8 500 habitants.



## PRESENTATION DU PROJET

### A. Contexte local

Au 1<sup>er</sup> juillet 2016, la commune de Quéven compte 390 logements locatifs sociaux (cf. tableau ci-dessous établi sur la base du recensement municipal).

*Parc locatif social quévenois par ancienneté et bailleur*

ANNEE DE CONSTRUCTION	NOM	BAILLEURS SOCIAUX					
		Bretagne Sud Habitat	LB Habitat	Espacil	S.A. Les Foyers	Lorient Habitat	Armorique Habitat
1969	1. Route de Gestel	24					
1975	3. Kerdelann (Rue Délestraint)		25				
1976	2. Résidence le Bel Air	30					
1978	4. Kerdual 1		12				
1978	5. Kerdual 2		24				
1984	6. Kerzec 1	39					
1986	7. Kerzec 2	36					
1989	9. Bodquelen		7				
1989	10. Le Bocage et Les Ecureuils		3				
1990	8. Kerzec 3	20					
1998	18. Résidence de Kerlaran				26		
1999	11. Résidence le Clos du Cerisier 1			30			
2003	12. Résidence le Clos du Cerisier 2			20			
2003	13. Rue de la Gare		12				
2007	14. Résidence Saint Eloi			14			
2013	15. Résidence Saint Eloi 2			9			
2014	16. Kéroulan					2	
2014	17. Croizamus						20
2016	19. Résidence Ty Lohé	15					
2016	20. Croizamus						22
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>164</b>	<b>83</b>	<b>73</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>42</b>
<b>TOTAL</b>		<b>390</b>					

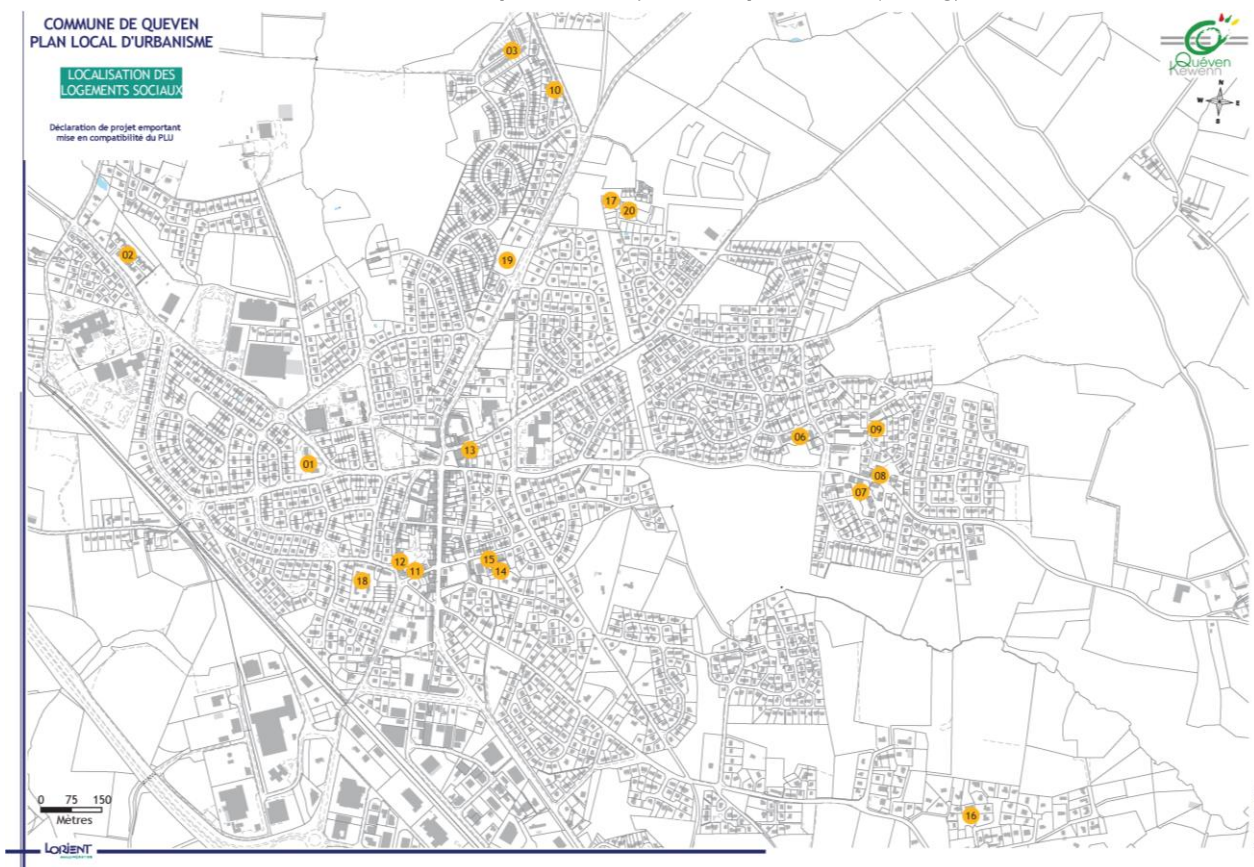
Il s'agit d'un parc relativement ancien ou tout au moins vieillissant puisqu'un peu plus de 70% de ces logements locatifs sociaux datent d'avant 2000 et que la moitié d'entre eux ont été construits il y a déjà plus d'un quart de siècle.

Il y a donc tout lieu de réfléchir sinon à son renouvellement, en tout cas à des opérations de réhabilitation.

Presque tous les logements sociaux comptabilisés à Quéven (18 programmes sur 20) se situent en centre-ville ou dans sa périphérie immédiate ce qui permet aux habitants de bénéficier de liaisons aisées et régulières avec la ville-centre de l'agglomération, Lorient.

Seules deux très anciennes opérations de logements sociaux sont situées hors de ce périmètre, au sein du village de Kerdual. Cela s'explique par sa proximité avec Lorient et un accès aisé à la fois à la ville-centre mais aussi au reste du territoire (son tissu urbain forme la limite avec Lorient, la rue du Scorff / rue Amiral Favereau était l'ancienne « route de Quéven » et rejoint directement le centre de Lorient, la RD 465 et la RN 24 sont à moins de cinq minutes).

### Localisation du parc locatif social quévenois (bourg)



**NB :** La numérotation affichée sur la carte fait référence à celle présente dans le tableau précédent.

### Localisation du parc locatif social quévenois (Kerdual)



La commune de Quéven ne dispose pas, en interne, de listing des demandes de logements sociaux qu'il s'agisse de logements locatifs ou en accession. Néanmoins, on dispose d'un fichier départemental qui permet de constater qu'au 1<sup>er</sup> juillet 2016 pas moins de 400 demandes de logements sociaux ont été effectuées pour la commune de Quéven (source : fichier Imhoweb).

Selon la priorisation géographique des demandeurs, Quéven serait leur premier ou leur second choix dans plus de deux tiers des cas.

Même s'il s'agit uniquement de demandes de location (concernant l'accession sociale, les demandeurs s'adressent directement aux bailleurs sociaux qui disposent de programme en cours), ces chiffres montrent une forte attractivité du territoire quévenois pour ce type de logements.

Ainsi, eu égard au vieillissement de son parc social, à son remplissage (les logements existants sont tous pourvus) et à la demande croissante recensée sur la commune pour ce type de logements, la municipalité quévenoise a souhaité apporter une réponse rapide et cohérente aux besoins non satisfaits de sa population.

C'est l'objet de la présente procédure d'évolution du PLU.

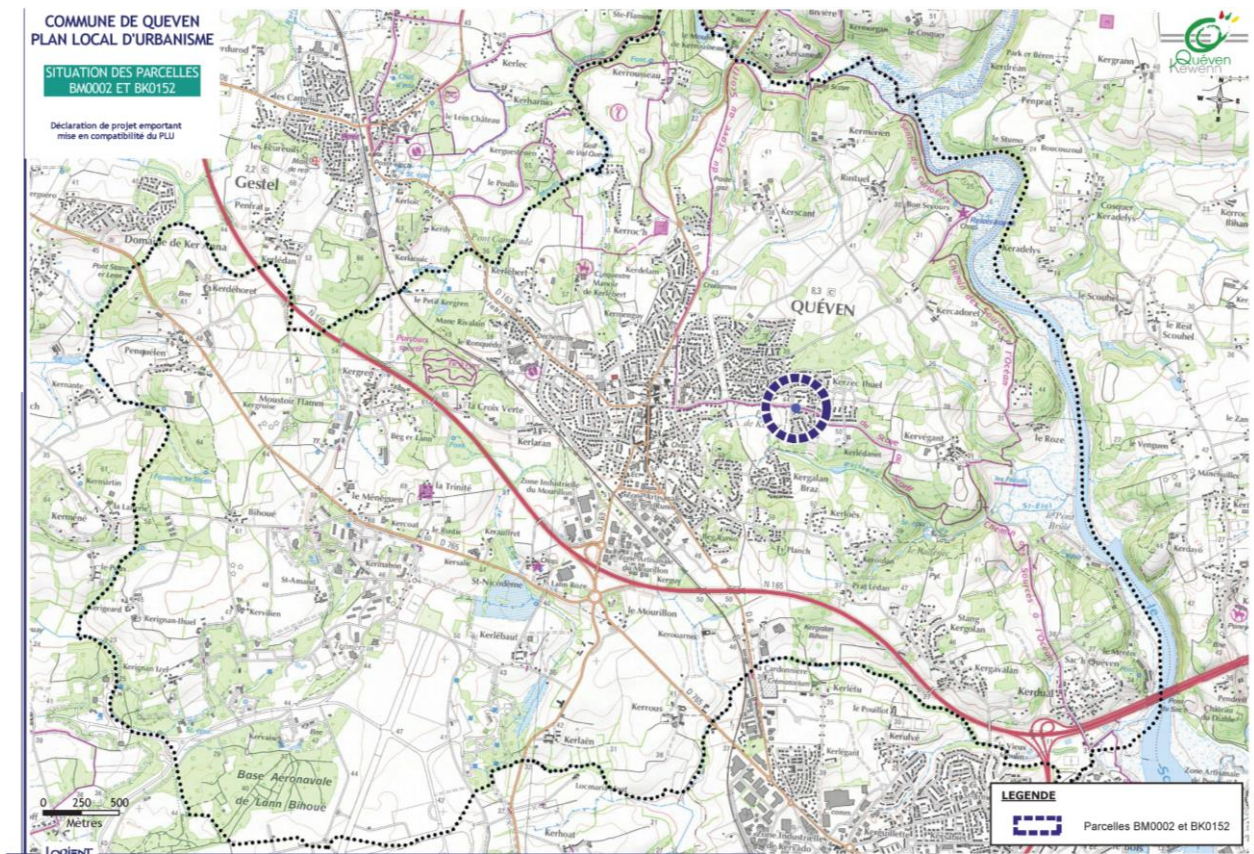


## B. Description du site

Les sites retenus pour la construction des nouveaux logements sociaux se trouvent dans le quartier de Kerzec, à environ un kilomètre à l'est de la mairie et du centre-ville.

Tous deux adossés à des zones d'habitation majoritairement pavillonnaires et relativement denses, ils sont en interface avec le poumon vert de la partie urbaine de Quéven : le parc de Kerzec.

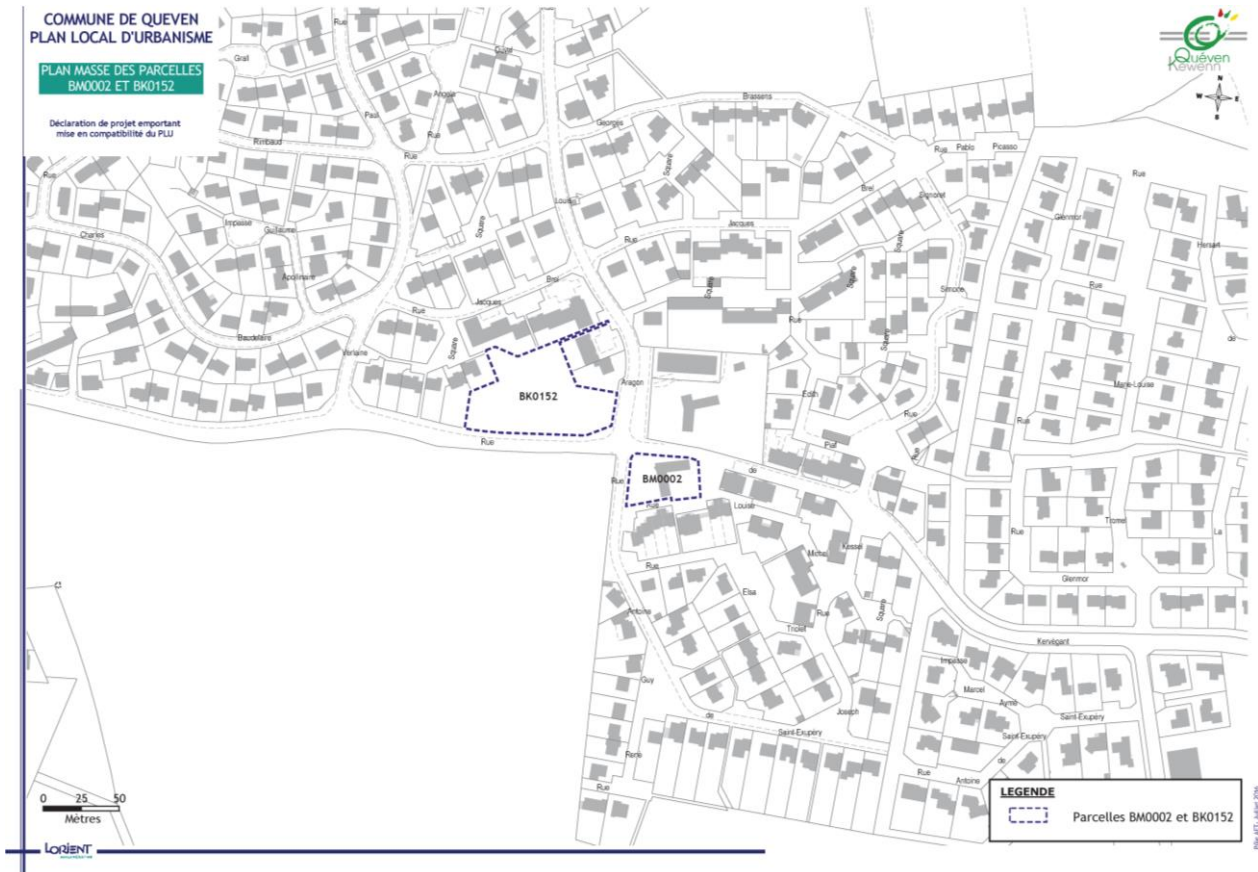
Plan de situation des sites de projet dans la commune



Les parcelles concernées par ce programme de logements sociaux sont :

- la parcelle cadastrée BK 152, sise à l'intersection des rues de Kervégant et Louis Aragon et d'une contenance de 4194 m<sup>2</sup> ;
- la parcelle cadastrée BM 02 dite ferme de Kerzec, sise à l'intersection des rues de Kervégant et Antoine de Saint-Exupéry et d'une contenance de 1358 m<sup>2</sup>.

### Plan de situation des parcelles BK 152 et BM 02



Ces deux parcelles sont propriétés communales.

La première, non bâtie, enclavée entre des habitations et un axe de circulation secondaire, avait été pensée comme un espace récréatif pour la population des habitations riveraines mais il est aujourd'hui sous-utilisé du fait de sa trop grande proximité du parc de Kerzec.

**Prises de vue de la parcelle BK 152 : à gauche à partir de l'angle sud-est (angle des rues de Kervégant et Louis. Aragon) ; à droite à partir de l'angle nord-ouest (interface avec la résidence Kerzec Ihuel)**



La seconde est actuellement occupée par une longère utilisée régulièrement par les services périscolaires municipaux (accueil de loisirs sans hébergement pour les 12/17 ans notamment pendant les vacances scolaires) et par une association. Dans le cadre de l'opération de construction de logements sociaux, ce bâtiment sera démoli, en totalité ou en partie, pour laisser place à de nouveaux logements ainsi qu'une nouvelle salle communale à destination notamment de l'ALSH (accueil de loisirs sans hébergement).

**Prises de vue de la parcelle BM 02 : à gauche à partir de l'angle nord-ouest (angle des rues de Kervégant et Antoine de Saint-Exupéry) ; à droite à partir de la rue Antoine de Saint-Exupéry (à l'ouest) ; en bas à partir de l'angle sud-est (interface avec la résidence Kerzec Izel)**





Situés aux angles d'un carrefour de circulation automobile formé par les rues de Kervégant, Louis Aragon et Antoine de Saint-Exupéry, ces deux sites voisins sont très bien reliés au centre-ville et au reste du territoire quévenois que ce soit en véhicule motorisé ou à pied. Par ailleurs, ils sont aussi desservis par les transports en commun puisqu'une ligne de bus de la CTRL y marque un arrêt régulier (arrêt « Kerzec » - ligne 52 en semaine, ligne 54 le dimanche et les jours fériés) assurant ainsi la liaison jusqu'à la ville-centre de l'agglomération.

### **C. Exposé du projet**

Le projet de construction de logements sociaux envisagé par la commune de Quéven est le fruit de différents scénarii proposés par le bailleur social local Bretagne Sud Habitat et amendés par les élus quévenois.

Il s'inscrit dans le cadre plus large d'une série d'opérations de requalification / réhabilitation du parc social existant sur la commune à laquelle s'adjoint ponctuellement, comme c'est le cas ici, une opération de renouvellement urbain et/ou de densification du tissu urbain existant.

Ici, il est envisagé de densifier le tissu urbain existant, à la fois par la construction de logements sur une parcelle actuellement inoccupée et par le renouvellement de l'existant, en intégrant logement et espace public.

Le montage exact de cette opération reste à affiner notamment en ce qui concerne les accès, les espaces publics ou le calendrier de réalisation, ce programme de nouveaux logements à destination sociale devrait comporter :

- sur la parcelle BK 152, entre dix et quinze maisons individuelles en accession sociale avec des accès sur la rue Louis Aragon et sur la rue de Kervégant ;
- sur la parcelle BM 02, une douzaine de logements collectifs de type T2 et T3 ainsi qu'une salle communale d'une surface comprise entre 140 et 180 m<sup>2</sup> avec un accès à l'ouest sur la rue Louise Michel et un accès au nord sur la rue de Kervégant.

Dans le projet définitif amené à faire l'objet d'une demande de permis de construire, une attention particulière sera apportée :

- à l'optimisation du foncier (recherche d'amélioration de la densité et renouvellement urbain);
- à l'intégration du projet dans l'environnement existant en veillant notamment à la qualité de l'aménagement des espaces non bâtis mais aussi aux formes urbaines et au traitement des façades ;
- à la mutualisation du stationnement ;
- à la continuité piétonne.

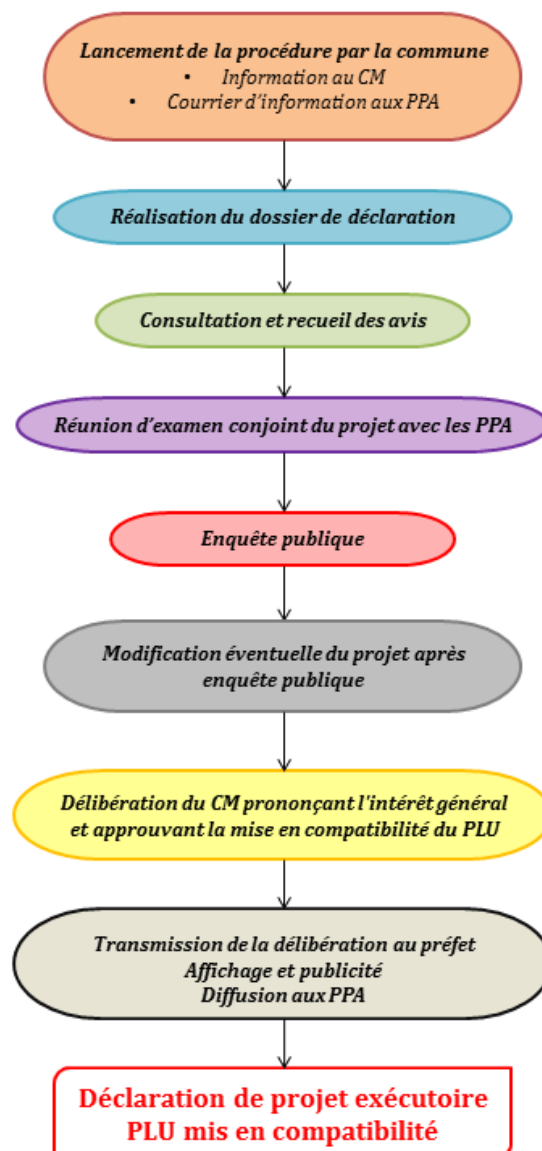
## PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC UNE DECLARATION DE PROJET

### A. Généralités sur la procédure

Conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 du Code de l'Urbanisme, cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet.

Elle permet donc aux collectivités de disposer d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets non prévus par ceux-ci dès lors que l'intérêt général ou le caractère d'utilité publique est avérée.

Le schéma ci-dessous présente succinctement les grandes étapes de la procédure dans le cas qui nous concerne :



## **B. Justification du choix de la procédure**

Compte tenu du très faible impact du projet sur le document d'urbanisme approuvé, il aurait pu sembler opportun de passer par une procédure de modification.

Néanmoins étant donné que l'un des programmes de logements sociaux nécessite la suppression d'une protection édictée en raison de la qualité des paysages, il a été privilégié la déclaration de projet.

Dans le cas présent, c'est une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui s'impose car elle permet de modifier le contenu du document d'urbanisme en vigueur pour intégrer un projet d'intérêt général qui est aujourd'hui incompatible avec ses dispositions, sans toutefois changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'intérêt général de ces deux programmes de construction de logements réside dans le fait qu'il s'agisse de logements dits sociaux.

Cette opération concourra donc, à l'échelle de la commune voire de l'agglomération, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines mais aussi à la densification du tissu urbain existant et au renouvellement urbain.

En outre, elle permettra également d'accroître le nombre de logements sociaux sur la commune et donc de réduire son déficit en la matière (même si elle est exemptée en 2015 des obligations de l'article 55 de la loi SRU) tout en absorbant les nombreuses demandes formulées par la population. En 2013, date des dernières données INSEE disponibles, la commune de Quéven ne comptait que 9,1% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales.

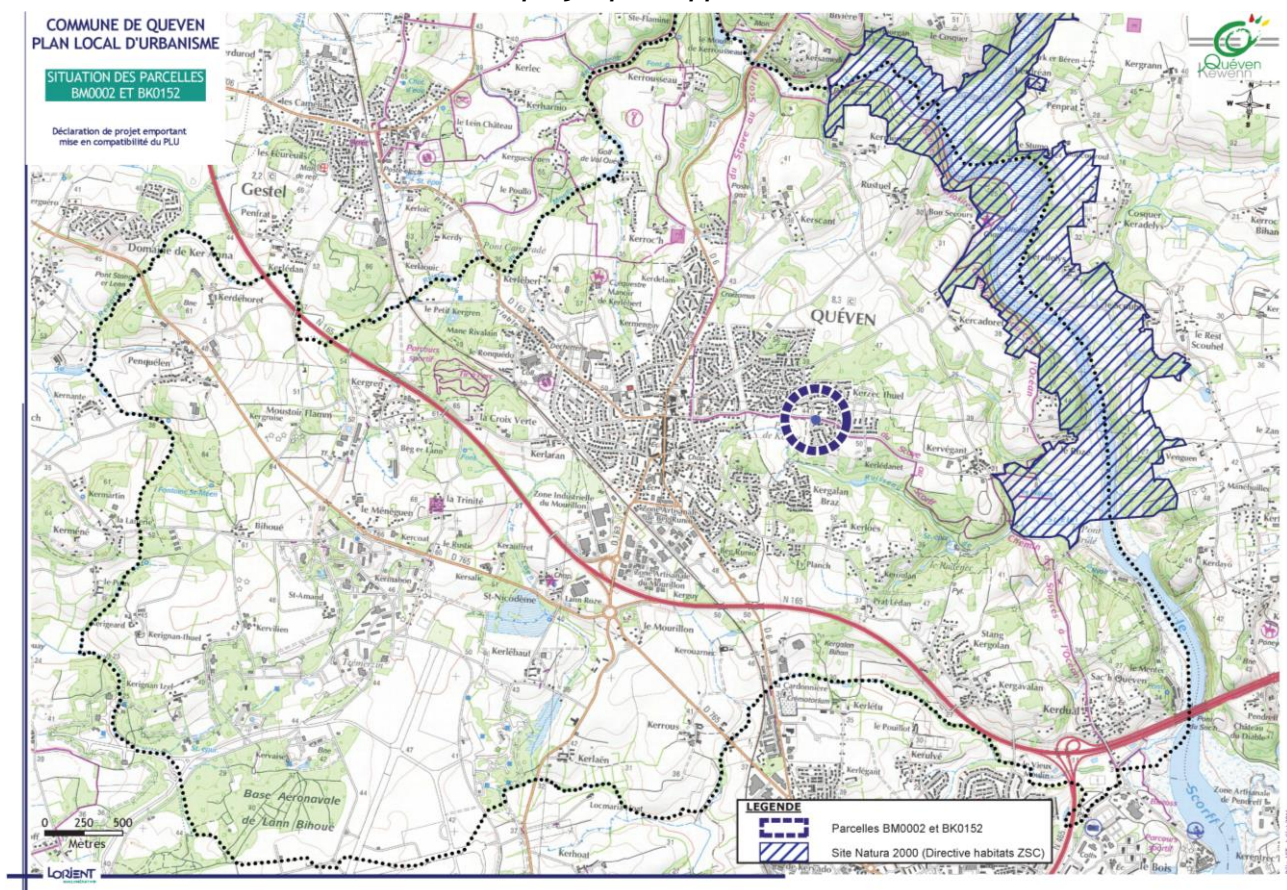
D'autre part la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU de la commune, bien au contraire. En effet, elle conforte l'objectif numéro deux de la première orientation du PADD (« Poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain ») en ce qu'elle permettra la réalisation d'une opération mettant en œuvre à la fois le renouvellement urbain, la densification du tissu urbain existant et la diversification de l'habitat par le développement d'une offre sociale accessible à tous.

## C. Incidences sur l'environnement et prise en compte des nuisances et des risques

Une partie non négligeable du site Natura 2000 « Rivière Scorff, Forêt de Pont-Calleck, Rivière Sarre » est située sur la commune de Quéven. Celui-ci est reconnu en tant que site naturel d'intérêt européen pour la qualité de son patrimoine naturel remarquable.

Compte tenu de l'éloignement du futur programme de construction de logements sociaux (plus d'un kilomètre), de sa localisation au sein du tissu urbain du centre-ville quévenois et des hauteurs des futurs bâtiments à construire similaires à celles des logements déjà édifiés en contiguïté du projet, il est raisonnable de considérer que ce projet de mise en compatibilité du PLU n'aura aucune incidence ou impact sur le site Natura 2000, sur la qualité des eaux du Scorff, sur les habitats des espèces d'oiseaux d'intérêt européen Natura 2000 « Habitat-Faune-Flore » et « Oiseaux ».

Carte de situation du projet par rapport au site Natura 2000



Le projet visé par cette procédure de mise en compatibilité nécessite la suppression d'une servitude d'espace d'intérêt paysager grevant l'intégralité de la parcelle cadastrée BK 152 (4194 m<sup>2</sup>). Enclavée entre une urbanisation dense à vocation habitat et un axe de circulation secondaire, cette protection paysagère semble inopportune car elle concerne une parcelle



isolée et très peu utilisée pour sa vocation environnementale et récréative étant donné la proximité immédiate du Parc de Kerzec (parcelle cadastrée BM 01, plus de 14,5 hectares) qui, lui, fait réellement office de poumon vert et d'espace récréatif au cœur du centre urbain de la commune. Dès lors, sa suppression n'impactera ni la protection globale des sites et paysages communaux, ni même les usages de la population quévenoise.

Dans le cadre de la présente procédure, considérant l'absence d'incidences tant sur l'environnement immédiat que plus lointain, on peut conclure que les modifications envisagées -qui visent uniquement des ajustements règlementaires marginaux- n'engendreront pas de nuisances et resteront par conséquent sans impact sur les secteurs protégés tant elles n'ont pas de lien fonctionnel avec eux.

Pour autant, ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme (notamment ses articles L. 104-2, R. 104-10 et R. 104-21 à R. 104-25), l'autorité environnementale (Service d'appui technique à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Bretagne) a été consultée pour l'évaluation environnementale.

Le 12 décembre 2016, il a été notifié au Maire de la commune de Quéven que ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (**Cf. annexe 1 : Information de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne sur la mise en compatibilité du PLU de Quéven**).

## **D. Impacts sur le document d'urbanisme opposable**

### **1. Présentation du document opposable**

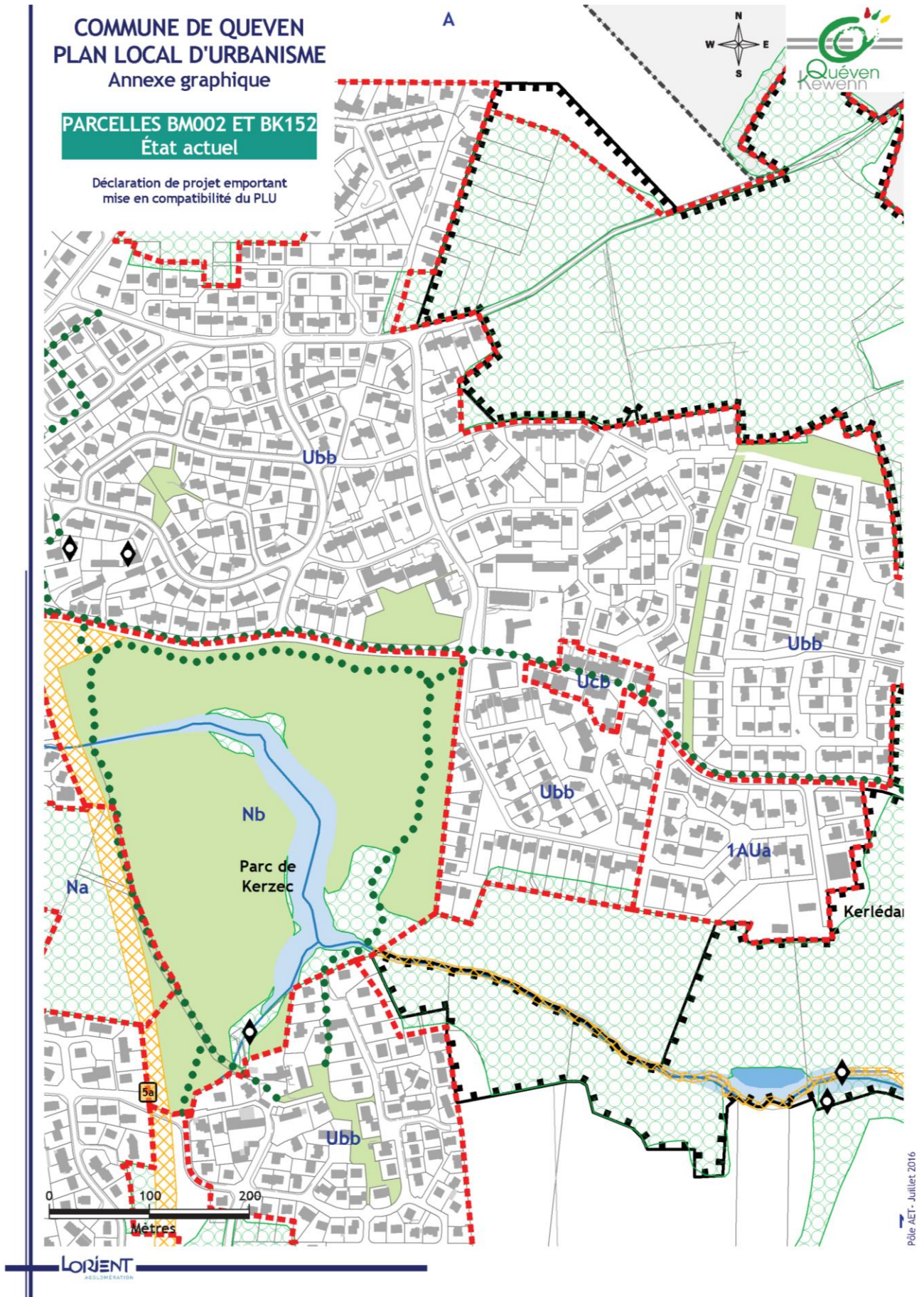
La commune de Quéven dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2007 qui a fait l'objet de diverses évolutions depuis :

- une révision simplifiée approuvée le 9 février 2012,
- une modification approuvée le 6 décembre 2012,
- une mise à jour arrêtée le 17 décembre 2012,
- une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU décidée par arrêté préfectoral du 25 juillet 2013,
- une modification approuvée le 18 décembre 2014,
- une mise à jour arrêtée le 5 janvier 2015,
- une modification simplifiée approuvée le 18 juin 2015.

Les sites retenus pour accueillir les programmes de logements sociaux (parcelles cadastrées BK 152 et BM 02) sont aujourd'hui tous deux situés en zone Ubb, une zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, sans caractère central marqué, qui comprend la majeure partie du tissu urbain existant et correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Par ailleurs, l'intégralité de la parcelle cadastrée BK 152 est concernée par une servitude d'espace d'intérêt paysager (loi paysage du 8 janvier 1993), ce qui interdit toute suppression définitive sans évolution du Plan Local d'Urbanisme actuel.

Extrait du règlement graphique du PLU avant mise en compatibilité par déclaration de projet

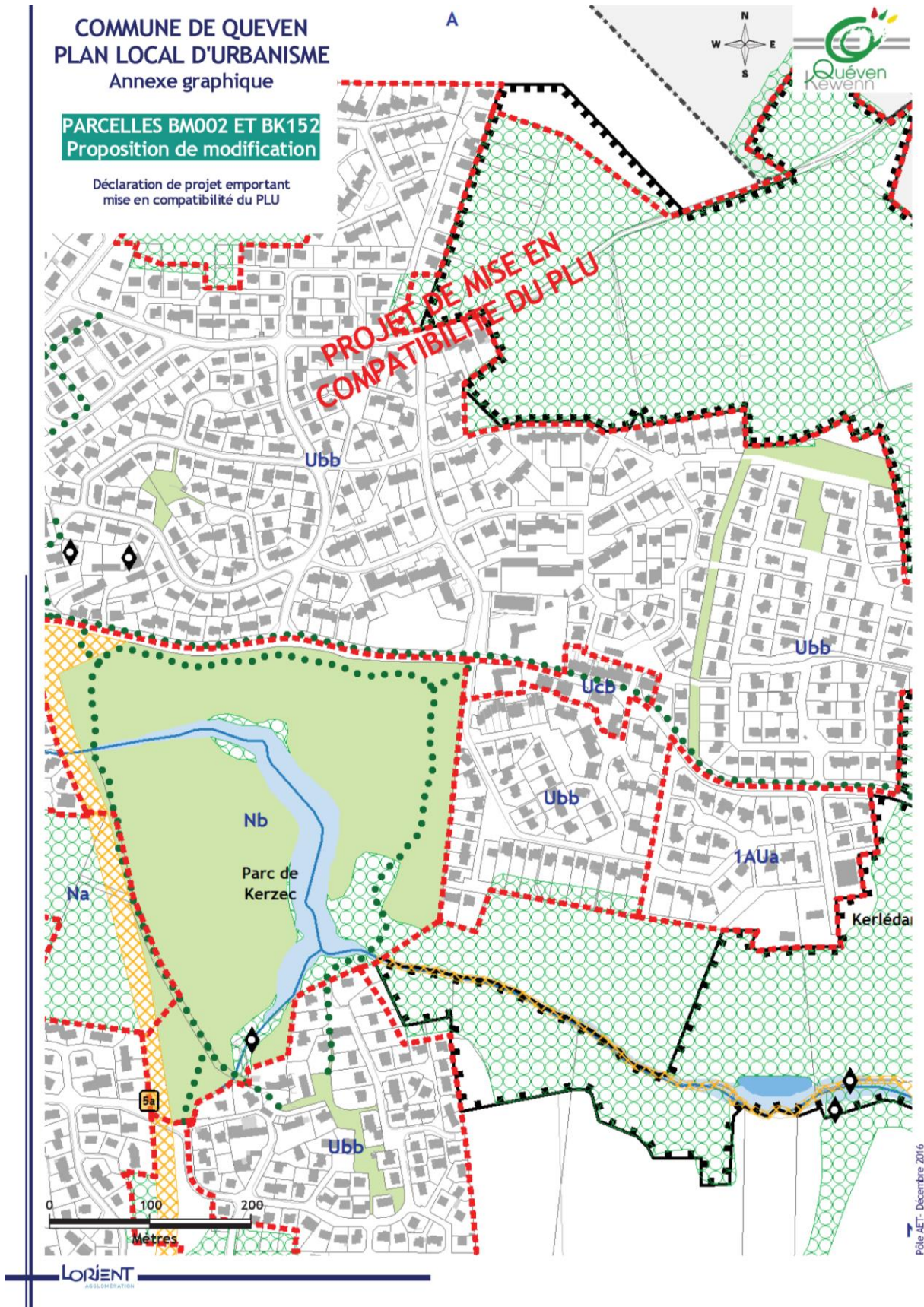


## 2. Modifications apportées au document opposable

Pour rendre compatible le document d'urbanisme actuel avec le projet de construction de nouveaux logements sociaux et permettre ainsi leur réalisation, seules deux modifications de la planche B du règlement graphique du PLU sont nécessaires. Il s'agira :

- D'une part de supprimer la servitude d'espace d'intérêt paysager grevant l'intégralité de la parcelle cadastrée BK 152 (4194 m<sup>2</sup>) ;
- D'autre part de basculer le secteur Ubb de la Ferme de Kerzec (parcelle cadastrée BM 02, 1358 m<sup>2</sup>) en secteur Ucb qui est destiné principalement à l'habitat collectif, ce qui correspond bien au projet visé.

Extrait du règlement graphique du PLU après mise en compatibilité par déclaration de projet



Ces changements dans le règlement graphique du document opposable entraînent une légère évolution de la répartition des surfaces des différentes zones :

Zones	Secteurs	Avant la mise en compatibilité	Après la mise en compatibilité	
		Surface (en ha)	Surface (en ha)	Différentiel
Ua	Ua	7,35	7,35	
Ub	Uba	90,73	90,73	
	Ubb	190,04	189,84	- 0,20
	Ubc	3,26	3,26	
	Ubh	5,94	5,94	
	Ublo	3,24	3,24	
Uc	Uca	9,07	9,07	
	Ucb	1,33	1,53	+ 0,20
Ui	Uia	29,97	29,97	
	Uib	48,89	48,89	
1AU	1AUa	6,86	6,86	
	1AUi	16,58	16,58	
	1AUlo	1,31	1,31	
	1AUz	17,86	17,86	
2AU	2AUa	17,32	17,32	
	2AUi	23,83	23,83	
N	Na	697,86	697,86	
	Nb	33,01	33,01	
	Nds	229,81	229,81	
	Ng	54,74	54,74	
	Nh	12,57	12,57	
	Ni	9,09	9,09	
	Nm	369,83	369,83	
	Nr	14,31	14,31	
Nv	0,41	0,41		
A	A	571,29	571,29	

Aucun autre changement n'est à noter sur l'ensemble des pièces composant le document PLU opposable actuellement.

Pour autant, à l'issue de la procédure de mise en compatibilité du PLU, le rapport de présentation fera l'objet d'un additif qui présentera l'objet de la procédure utilisée et ses

objectifs ainsi que les modifications apportées au règlement graphique du PLU et le tableau récapitulatif des surfaces de zones qui évoluent du fait de la mise en compatibilité.

### ***E. Compatibilité avec le PADD, les lois d'aménagement et les documents supra-communaux***

Comme évoqué précédemment, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne remet pas du tout en cause les orientations du PADD du PLU de la commune, au contraire elle les conforte.

En effet, elle permet l'atteinte de l'objectif numéro deux de la première orientation du PADD (« Poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain ») en ce qu'elle met en place les conditions règlementaires favorisant la réalisation d'une opération mettant en œuvre à la fois le renouvellement urbain, la densification du tissu urbain existant et la diversification de l'habitat par le développement d'une offre sociale accessible à tous.

En outre, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU n'ayant pas été modifiées, le document PLU actuellement opposable reste également compatible avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux qui l'encadraient au moment de son approbation (21 septembre 2007), notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

Une procédure de révision générale a par ailleurs été prescrite le 12 mai 2016 et elle permettra, entre autres, d'intégrer au nouveau document d'urbanisme toutes les évolutions législatives et réglementaires : lois Grenelle I et II, loi ALUR, nouveau SCoT du Pays de Lorient, nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, nouveau Plan de Déplacements Urbains de Lorient Agglomération...

### ***F. Examen conjoint et enquête publique***

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi que celles visées aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du même code ont été consultées et un examen conjoint du projet a été organisé le 07 septembre 2016, à l'issue duquel un procès-verbal a été dressé pour être annexé au dossier d'enquête publique (Cf. annexe 2 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Quéven).

Par ailleurs, le 12 décembre 2016, il a été notifié au Maire de la commune de Quéven que ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (**Cf. annexe 1 : Information de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne sur la mise en compatibilité du PLU de Quéven**).

Ainsi l'ensemble des pièces nécessaires à la tenue de l'enquête publique étant réunies, celle-ci sera organisée par la commune **entre le 06 février et le 11 mars 2017** et portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération projetée et sur la mise en compatibilité du PLU.



## ANNEXES

### **A. Annexe 1 : Information de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne sur la mise en compatibilité du PLU de Quéven**



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de BRETAGNE sur  
la mise en compatibilité du PLU de Queven (56)**

n°MRAe 2016-004438

La MRAe Bretagne n'a formulé aucune observation, à l'issue du délai de trois mois qui lui était imparti, concernant le dossier cité ci-dessus, reçu le 12/09/2016.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site Internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

Fait à Rennes, le 12 décembre 2016  
La Présidente de la MRAe de la région Bretagne

Françoise GADBIN

## B. Annexe 2 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Quéven



Pôle Aménagement Environnement  
et Transports

Personne chargée du dossier :  
Luther BERET  
Direction de la Planification  
et du Droit des Sols  
Tél. : 02 90 74 72 35

**PROCES-VERBAL**  
**Réunion d'examen conjoint**  
**07 septembre 2016**  
Mairie de Quéven

Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quéven pour la mise en œuvre d'un programme de construction de logements sociaux sur le site de Kerzec

### Participants à cette réunion :

BOUTRUCHE Marc  
Maire - Commune de Quéven

LEGENDRE Céline  
Adjointe à l'urbanisme - Commune de  
Quéven

GOULHEN-LACROIX Agnès  
DDTM - SUH/UAO

BRIENT Maryse  
DDTM - SUH/UAO

MORVANT Loïc  
Chambre de Commerce et d'Industrie du  
Morbihan

LE CHAT Gwénaëlle  
Service urbanisme - Commune de Quéven

BERET Luther  
Chargé d'études PLU - Lorient  
Agglomération

### Absents excusés :

LE MONTAGNER Arnaud  
AUDELOR

## I. Introduction

Monsieur le Maire lance la réunion en expliquant succinctement la réflexion qui a conduit à ce projet de construction de logements sociaux sur le secteur de Kerzec.

Le projet suscite beaucoup d'attente à la fois au sein de l'équipe municipale mais aussi du bailleur social dans la mesure où il s'inscrit dans une démarche vertueuse beaucoup plus large alternant des opérations de requalification / réhabilitation du parc social existant sur la commune et des opérations de construction de logements neufs en renouvellement urbain et/ou en densification du tissu urbain existant comme c'est le cas ici.

Cette politique permettra aux bailleurs sociaux déjà présents sur la commune de :

- continuer à faire des bénéfiques en construisant des logements neufs,
- entretenir correctement le parc existant en investissant une partie de ces bénéfiques,
- maintenir l'attractivité du parc existant et donc éviter les logements vacants.

La commune quant à elle disposera :

- d'un parc social qui est entretenu et donc conserve son attractivité,
- d'une offre sociale qui s'étoffe et permet de loger un large éventail de demandeurs.

Après analyse des disponibilités foncières de la commune, plusieurs opportunités ont été mises en évidence dont celles de Kerzec qui apparaissaient comme une évidence. Néanmoins le PLU en vigueur ne permettant pas en l'état d'y développer ces logements sociaux et les études liées à sa révision générale ne devant aboutir qu'à l'horizon 2019, afin d'anticiper sur le cadre réglementaire nécessaire à la faisabilité d'un tel projet, la commune a choisi de faire évoluer son document communal de planification.

Monsieur le Maire insiste sur le fait que cette procédure d'évolution doit permettre la faisabilité d'un projet d'intérêt général dont les objectifs sont déjà très clairs : production de logements sociaux et donc réduction du déficit communal en la matière, optimisation du foncier non bâti disponible, renouvellement urbain... Il ajoute que le bailleur social travaille en ce moment à produire des scénarii plus détaillés qui seront soumis aux élus avant d'être présentés aux partenaires institutionnels (Lorient Agglomération pour le PLH, DDTM...). Il s'agit réellement d'un projet qui est né d'un besoin et d'une réflexion autour de celui-ci.

Céline LEGENDRE explique que le bailleur social a affiché une stratégie très volontariste sur la commune car il y dispose d'un certain nombre de logements (164 soit 42% du parc social) et pourtant il n'avait pas travaillé à Quéven depuis plus d'une vingtaine d'années. La commune est bien entendu très demandeuse puisqu'elle est très en retard par rapport aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU (il lui faudrait doubler son parc actuel pour les respecter).

M. BOUTRUCHE ajoute que la commune s'est engagée fermement à rattraper progressivement son retard, qu'elle n'a pas cherché à négocier les termes du futur PLH (obligation de produire 30% de logements sociaux au minimum) compte tenu dudit retard et de la forte demande et que ce projet participe d'ores et déjà de cet effort de production.

Madame GOULHEN-LACROIX explique que l'avis des services de l'Etat pour ce type de dossier dont le but est d'augmenter le nombre de logements sociaux et d'améliorer le parc est bien entendu favorable. Indépendamment des orientations du PLH, les efforts de la commune pour rattraper son retard sont appréciables.

Elle rappelle que cette procédure de déclaration de projet est très encadrée et n'appelle pas d'avis formel de l'Etat. Néanmoins elle confirme que la procédure choisie par la commune est adaptée car il s'agit bien d'un projet visant un intérêt général : utiliser une procédure de modification du PLU a été envisagé mais risquait de créer une instabilité juridique du fait de la suppression de la protection paysagère sur la parcelle cadastrée BK 152.

## II. Présentation de la procédure de « Déclaration de Projet »

Préalablement à la présentation technique du projet, M. BERET propose de resituer la réunion dans la procédure.

L'objet de cette réunion est d'examiner conjointement entre Personnes Publiques Associées (PPA) le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Quéven portant sur la construction de logements sociaux sur le site de Kerzec.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est une procédure « allégée » qui permet de faire évoluer le document d'urbanisme communal pour autoriser un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général mais n'ayant pas été prévu lors de son élaboration.

Ici il s'agit d'un projet de construction de logements sociaux sur le site urbain de Kerzec sur des parcelles appartenant à la commune. L'intérêt général est avéré et la commune étant la collectivité ayant la maîtrise d'ouvrage du projet, c'est elle qui conduit la procédure assistée par les services de Lorient Agglomération.

Après constitution du dossier et diffusion aux PPA, la commune a invité ces derniers à la présente réunion d'examen conjoint afin de leur présenter sa déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de l'examen conjoint d'aujourd'hui par les PPA, un procès-verbal sera dressé pour être annexé au dossier d'enquête publique qui suivra.

Cette enquête sera organisée par la commune et portera sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, compte tenu du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, le dossier de mise en compatibilité du PLU sera éventuellement modifié avant d'être soumis au Conseil Municipal de Quéven pour qu'il se prononce sur l'intérêt général du projet et approuve la mise en compatibilité du PLU.

## III. Observations des PPA

Trois PPA ont rendu réponse à la commune suite à la transmission courant août du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU :

- la commune de Caudan ainsi que le Conseil Départemental du Morbihan n'émettent pas d'observation particulière ;
- le Syndicat Mixte pour le SCoT du Pays de Lorient émet un avis favorable en insistant sur le fait que ce projet correspond bien aux objectifs et orientations tant du SCoT approuvé en 2006 que celui en cours d'élaboration.

Madame GOULHEN-LACROIX ne revient pas sur l'avis favorable des services de l'Etat mais elle explique que la commune a omis de consulter l'Autorité Environnementale ce qui pourrait constituer une erreur de nature à entacher la régularité de l'ensemble de la procédure.

Elle confirme que si le projet n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000 (comme cela est expliqué dans le dossier soumis à l'examen conjoint), pour autant et contrairement à l'interprétation qui est faite dans la déclaration de projet, il doit tout de même être soumis à l'Autorité Environnementale pour examen.

La DDTM pense fortement qu'elle est susceptible d'indiquer à la commune que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale mais il faut que cela soit formalisé et que cet avis figure dans le dossier d'enquête publique.

La commune doit donc lui envoyer rapidement le dossier déclaration de projet afin qu'elle rende son avis et que la procédure puisse suivre son cours.

Monsieur MORVANT demande ensuite combien de logements seront produits dans le cadre de ce projet. Madame GOULHEN-LACROIX déclare s'être posée la même question.

C. LEGENDRE et M. BOUTRUCHE explique que le projet n'est pas encore définitivement arrêté mais qu'il pourrait y avoir une dizaine de logements au niveau de la ferme de Kerzec et entre dix et quinze logements sur la parcelle BK 152. Au total on ne devrait avoir entre 25 et 30 logements issus de ce programme.

Madame GOULHEN-LACROIX demande que le dossier soit complété de sorte à ce que ressorte quand même des chiffres afin qu'on puisse formaliser le respect des densités imposées par les documents supra-communaux. Elle insiste sur le fait que la procédure de déclaration de projet n'oblige pas une précision très fine mais demande tout de même de présenter un projet dont les contours principaux sont connus : ici il serait bien d'indiquer une fourchette de logements à produire.

Madame BRIENT demande si les bâtiments de la ferme de Kerzec seront totalement démolis.

C. LEGENDRE répond que cela n'est pas encore acté car la commission municipale attend les scénarii du bailleur social afin de se prononcer définitivement.

M. BOUTRUCHE ajoute que néanmoins compte tenu des contraintes techniques actuelles (notamment la réglementation thermique) et leur coût ainsi que de la volonté de recréer un quartier mieux vivable, il paraît très probable que l'existant soit rasé avant de réaménager le tissu urbain.

Madame GOULHEN-LACROIX indique sur ce type de secteur, vus les objectifs que se fixe la commune, il paraît opportun de développer des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) car on a déjà les grandes lignes d'un véritable projet urbain : voiries, plantations, espaces de transition, traitement des eaux pluviales, ... Cela permettrait à la commune de bien cadrer règlementairement ses objectifs et sans contraindre de manière excessive les bailleurs, leur indiquer la voie que l'on souhaite prendre.

Monsieur le Maire répond que cette hypothèse a déjà été évoquée avec Lorient Agglomération mais que comme les emprises considérées sont communales, il ne paraissait pas nécessaire d'utiliser cet outil pour encadrer l'aménagement du secteur.

Madame GOULHEN-LACROIX précise que cette suggestion d'écriture d'OAP aurait le mérite d'afficher clairement les projets communaux à la population. Elle indique que si la commune souhaite suivre cette suggestion de « lisibilité » émise par les services de l'Etat, elle pourra compléter le dossier en ce sens en incluant une ou plusieurs OAP plus ou moins souples en termes de contraintes.

M. BOUTRUCHE explique ensuite que les contours du projet vont être affinés d'ici la fin septembre puisque le bailleur social doit rendre ses différents scénarii sur lesquels les élus

émettront des remarques avant que la commission tranche. Il indique que ce processus de travail a été guidé par la volonté de vérifier tout d'abord auprès des PPA -et notamment l'Etat- qu'un projet de ce type était bien urbanistiquement cohérent et juridiquement réalisable avant que le bailleur social ne se lance dans de coûteux avant-projets qui n'aboutiraient peut-être pas.

Madame GOULHEN-LACROIX précise que sur l'ensemble du dossier, aucune autre remarque significative n'est à porter à l'attention de la commune. Néanmoins sur la planche graphique après mise en compatibilité, il y a un petit souci de trame : certains éléments n'apparaissent plus (EBC...). Il conviendra également d'insérer dans le dossier de déclaration préalable, la page du rapport de présentation modifié qui présente la mise en compatibilité. Etant donné qu'aucun élément nouveau ne peut être introduit après l'enquête publique, toutes les modifications formalisées doivent apparaître dans le dossier soumis à la population.

#### **IV. Conclusions**

A l'issue de l'examen conjoint de ce jour par les PPA, il est décidé à l'unanimité de procéder aux modifications du règlement graphique du PLU de Quéven proposées dans le dossier de déclaration de projet afin de permettre la construction de logements sociaux sur le site de Kerzec.

Néanmoins quelques ajustements seront apportés au dossier de déclaration de projet pour répondre aux remarques émises ce jour.