

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                  | <p align="center"><b>Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal</b></p> <p align="center"><i>Séance publique du 2 octobre 2025</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Référence :<br/>2025.70</p>                                                                                                                                                                                                    | <p>Objet :<br/><b>Justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kerlaran</b><br/><b>Révision allégée n°3 PLU</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Département du Morbihan<br/>Arrondissement de Lorient<br/>Commune de Quéven</p> <p>Nombre de conseillers :<br/><b>En exercice : 28</b></p> <p>Présents : 25<br/>Absent : 0<br/>Procurations : 3</p> <p><b>Votants : 28</b></p> | <p><b>L'an deux mille vingt-cinq, le deux octobre, le Conseil Municipal de la commune de Quéven, dûment convoqué le vingt-six septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, à vingt heures trente, sous la présidence de Marc Boutruche, Maire.</b></p> <p><b>Présents</b> : Marc Boutruche, Fabrice Klein, Jean-Pierre Allain, Céline Olivier, Raymond Boyer, Anthony Follo, Julie Gillmann, Pascale Gillard, Damien Baudet, Marc Le Tallec, Pierrette Para, Myriam Pierre, Bertrand Rico, Sandrine Fayot, Christophe Gérard, Aziliz Daniel, Jean-Luc Le Flécher, Sophie Cargoët, Thierry Champion, Stéphane Le Ravalec, Laurence Mévélec, Pierre-Emmanuel Hervé, Nolwenn Garcia, Danielle Le Marre, Yann Guevel.</p> <p><b>Pouvoirs</b> : Nicole Naour à Marc Boutruche, Christian Le Cagnec à Bertrand Rico, Karine Tardy à Danielle Le Marre</p> |

Vu le Code Général des Collectivités Locales ;

Vu les articles L.153-34 et L.153-38 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Quéven approuvé le 30 janvier 2020, révisé (révision allégée) le 29 septembre 2022, modifié le 15 novembre 2022 (modification simplifiée) et le 28 septembre 2023 (modification de droit commun) ;

Vu la délibération de ce jour prescrivant la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le prolongement de la prescription de la révision allégée n°3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 janvier 2020, la commune doit justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'environ 3 ha de la zone Aa d'un secteur à Kerlaran en vue de requalifier l'ouest du centre-ville par la nouvelle implantation des installations des services techniques et la poursuite du processus d'aménagement et de développement du quartier d'habitations.

En application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision allégée peut être utilisée lorsque les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ne sont pas modifiées, et que :

- 1° - La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° - La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

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

La procédure de révision allégée est engagée à l'initiative de l'organe délibérant, qui, assisté d'un bureau d'études et des services de la collectivité, élabore un projet (qui doit comporter un rapport de présentation et les dispositions réglementaires, graphiques et écrites). Lorsque le projet de révision allégée porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'assemblée délibérante doit adopter une délibération motivée justifiant cette ouverture à l'urbanisation.

La présente délibération vient donc compléter la délibération de prescription de la mise en révision allégée n°3.

Une évaluation environnementale est prévue au regard de la sensibilité du site et afin d'anticiper dès le démarrage les effets de la révision allégée sur l'environnement. Elle sera soumise à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera également consultée.

Ce projet de révision allégée sera soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA) et fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec ces PPA.

Le projet de révision allégée n°3 sera ensuite soumis à l'enquête publique par le Maire, organisée conformément au Code de l'Environnement.

Le projet de révision allégée n°3 pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, à la condition toutefois que les modifications apportées ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet, faute de quoi une nouvelle enquête publique devra être organisée.

Le Conseil Municipal adoptera par une délibération la révision allégée n°3 du PLU.

Cette délibération devra faire l'objet des mesures de publicité prévues au Code de l'Urbanisme et le dossier approuvé, ainsi que la délibération, devront être transmis au Préfet.

Le Plan Local d'Urbanisme, en vigueur actuellement, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 janvier 2020, révisé (révision allégée) le 29 septembre 2022, modifié le 15 novembre 2022 (modification simplifiée) et le 28 septembre 2023 (modification de droit commun).

La commune envisage d'investir le foncier à Kerlaran afin de construire un centre technique regroupant l'ensemble des activités en un même lieu et poursuivre le processus d'aménagement et de développement du quartier d'habitations. Le foncier se situe en continuité des constructions existantes. Il s'étend sur une superficie d'environ 3 hectares. Le zonage du PLU du secteur est agricole (Aa).

Ce projet constitue une démarche stratégique pour la commune en matière :

- D'efficacité des services et de gestion des ressources publiques :
  - Mutualisation des infrastructures et du stockage = économies à long terme,
  - Coût moindre d'un terrain agricole comparé aux terrains en zone industrielle ou urbaine,
  - Réduction des déplacements des véhicules techniques (tous les matériaux à disposition sur place).
- De prise en compte de l'environnement et intégration paysagère par des plantations d'arbres, écran visuel, contrôle des eaux usées/ huiles usées/ gestion intégrée des eaux pluviales/ etc...

Parallèlement, le besoin en nouveaux logements sans cesse grandissant dans le Pays de Lorient, il est apparu opportun de coupler cette opération de relocalisation des STM avec une poursuite du processus d'aménagement et de développement du quartier de Kerlaran sur une surface d'environ 1 hectare. Une attention particulière sera apportée à l'intégration de cette nouvelle urbanisation avec celle déjà existante alentour : densité, hauteur des bâtiments, végétalisation, protection de l'intimité.

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

Les objectifs chiffrés détaillés dans le rapport de présentation du PLU étaient les suivants :

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 étaient prévus en extension d'urbanisation dans les zones 1Aua à Croizamus (OAP 1 ; 100 logements) et à Kerlébert (OAP 2, 39 logements) ; ces secteurs sont actuellement construits ;
- 156 logements étaient prévus à l'intérieur de la tâche urbaine sur la friche Minerve (OAP 4, 40 logements construits), 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 construits, à l'exception des parcelles couvertes par l'OAP 6 dont l'aménagement n'a pas encore démarré.
- 11 logements sont prévus à Kerlébert dans la zone 1AUa ;
- Ainsi, sur ce total de 520 logements, 484 sont construits ou en passe de l'être prochainement, 36 restent à commencer ;
- 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 604 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 construite, la commune souhaite continuer de profiter de cette bonne dynamique permettant la construction d'environ 15 nouveaux logements.

À noter enfin que la population de Quéven croît plutôt rapidement puisque, si la commune comptait 8 571 habitants en 2019, l'INSEE recense 8 906 habitants en 2022.

Le projet consiste donc à détacher des parcelles cadastrées CD 52, 53, 167, 39, 165 et 166, un terrain d'une superficie d'environ 3 ha, actuellement zoné Aa, et de lui assigner :

- un zonage 1AUi à destination du Centre Technique Municipal (environ 2 ha),
- un zonage 1AUa à destination de logements (environ 1ha).

L'accès au secteur se fera à partir de la rue de Kerlaran. La commune s'engage à compléter la viabilisation nécessaire au bon fonctionnement du quartier. Une voie, perpendiculaire à la rue de Kerlaran et orientée nord-sud, desservira à l'est la zone réservée aux logements.

Une orientation d'aménagement et de programmation sera intégrée à la révision allégée n°3 du PLU qui détaillera l'aménagement du secteur et qui indiquera les objectifs à atteindre (nombre de logements, qualité architecturale, préservation du paysage alentour, déplacements ...).

**Le Conseil Municipal,**  
**après en avoir délibéré,**  
**par 28 voix pour,**

- **Approuve dans le cadre de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme, la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone Aa à Kerlaran pour une superficie d'environ 3 ha aux conditions évoquées ci-dessus.**

A Quéven, le 2 octobre 2025

Marc Boutruche,  
Maire de Quéven

A blue ink signature is written over a circular official stamp of the Municipality of Quéven. The stamp features a central emblem with a star and the words 'MUNICIPALITE DE QUEVEN' around the perimeter.