

	Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal <i>Séance publique du 2 octobre 2025</i>
Référence : 2025.71	Objet : Prescription de la modification n°3 PLU Justification de l'ouverture à l'urbanisation
Département du Morbihan Arrondissement de Lorient Commune de Quéven Nombre de conseillers : En exercice : 28 Présents : 25 Absent : 0 Procurations : 3 Votants : 28	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. Présents : 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. Pouvoirs : Nicole Naour à Marc Boutruche, Christian Le Cagnec à Bertrand Rico, Karine Tardy à Danielle Le Marre

Vu le Code Général des Collectivités locales ;

Vu les articles L.153-37 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 l'arrêté du Maire n° SU-2025-02 du 29 septembre 2025 prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLU.

Le Maire de la commune a décidé, par arrêté n°SU-2025-02 en date du 29 septembre 2025, la mise en modification de droit commun n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30 janvier 2020. Une révision allégée est en cours relative à la requalification de l'ouest du centre-ville à Kerlaran.

La présente mise en modification concerne l'ouverture à l'urbanisation du reliquat (1,58 ha environ) de la zone 2AU1 à Kerlébert dont une partie de l'emprise avait déjà fait l'objet d'un changement de zonage de 2AU1 en 1AUa en 2023.

En application de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ne sont pas modifiées, qu'il n'y a pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, naturelle ou forestière, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

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

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

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire par arrêté, qui élabore un projet de modification. Ce projet doit comporter un rapport de présentation et les dispositions réglementaires, graphiques et écrites, avant et après la

modification. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'assemblée délibérante doit adopter une délibération motivée justifiant cette ouverture à l'urbanisation.

La présente délibération vient donc compléter l'arrêté du Maire n°SU-2025-02 en date du 29 septembre 2025 prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLU.

Ce projet de modification est notifié pour avis au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées au Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique par le Maire, organisée conformément au Code de l'Environnement.

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

Le Conseil Municipal adopte par une délibération la modification du PLU.

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

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).

Le PLU, approuvé le 30 janvier 2020, a inscrit à Kerlébert une zone 2AUI qui était initialement destinée à la réalisation d'équipements sportifs et récréatifs, sans qu'aucun projet concret n'ait été prévu à l'époque.

En 2023, le procédure de modification de droit commun n°1 a détaché environ 3 000 m² de cette zone pour en faire un secteur d'habitat qui a été libellé 1AUa dans lequel il est prévu l'accueil de 11 logements.

Le reliquat de la zone 2AUI s'étend depuis lors sur une superficie d'environ 1,6 ha.

Dans son projet de territoire (janvier 2020), la commune a souhaité développer son attractivité touristique en valorisant tous les atouts de son territoire. Cette ambition nécessite notamment d'augmenter les possibilités d'hébergement (aucun hôtel ni aucun camping n'existe dans la commune). La proximité du golf de Val Quéven, des plages et le Festival Interceltique de Lorient en août, Les Terres de Nataé, entre autres, obligent la création de nouvelles possibilité de séjours touristiques dans le Pays de Lorient.

Un projet récent de hameau touristique, combinant hébergements individuels et espaces communs, a retenu l'attention de la commune ; un projet qui pourrait se développer dans ce secteur de Kerlébert.

Le programme comprend une aire d'accueil, un restaurant, des pôles sanitaires, des zones de stationnement pour voitures, vans et vélos ainsi qu'un ensemble de lodges (72) répartis sur le site.

Sera intégrée au projet, la reconstitution d'une continuité douce du centre-ville vers la campagne, s'assurant ainsi d'un aménagement de protection du ruisseau en contrebas aujourd'hui inaccessible et endommagé par des ruissellements.

Afin de proposer un projet agréable à vivre, le site sera divisé en 4 travées rythmant l'aménagement et séparées par des cheminements, espaces de respiration. Il sera ensuite décliné en strates successives respectueuses des courbes de niveau du terrain.

Le projet vise un reboisement du site afin de créer une immersion en pleine nature, préserver l'intimité de chaque logement et valoriser la biodiversité locale.

Les constructions légères insérées dans le site privilégient une intégration discrète dans le paysage et leur implantation tient compte de la trame et de la topographie.

La densité de construction imposée par le PLH est de 35 logements à l'hectare en extension d'urbanisation. La réalisation de 72 unités d'hébergement répond à cette obligation (minimum exigé : 56 unités sur 1.6 ha).

La continuité d'urbanisation, imposée par la loi Littoral, est également assurée, le secteur venant compléter la tâche urbaine du centre-ville, bordée dans ce secteur d'espaces boisés classés (EBC) au nord et à l'est et par une zone humide à l'est.

La proposition consiste à zoner le secteur en 1AUl afin de lui conserver sa vocation touristique.

Une orientation d'aménagement et de programmation sera intégrée à la modification de droit commun n°3 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 ...).

L'accès au site se fera par la rue de Kerlébert, accès qui débouchera immédiatement dans la zone de stationnement, limitant ainsi la circulation des véhicules motorisés dans le secteur construit.

De plus, sera intégrée au projet la reconstitution d'une continuité douce de la ville à la campagne, s'assurant ainsi d'un aménagement de protection du ruisseau en contrebas aujourd'hui inaccessible et endommagé par des ruissellements.

Afin de proposer un projet agréable à vivre, le site sera divisé en 4 travées rythmant l'aménagement et séparées par des cheminements, espaces de respiration. Il sera ensuite décliné en strates successives respectueuses des courbes de niveau du terrain.

Le projet vise un reboisement du site afin de créer une immersion en pleine nature, préserver l'intimité de chaque logement et valoriser la biodiversité locale.

Le ou les futurs acquéreurs auront à leur charge l'aménagement, la viabilisation et la construction des hébergements touristiques et des autres bâtiments nécessaires à l'activité dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur.

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

- **Approuve, dans le cadre de la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme, la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du reliquat de la zone 2AU1 à Kerlébert pour une superficie d'environ 1,6 ha aux conditions évoquées ci-dessus.**

A Quéven, le 2 octobre 2025

Marc Boutruche,

Maire de Quéven