



RÉVISION ALLÉGÉE N° 3

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Requalification du secteur ouest du centre-ville (Kerlaran)

PHASE CONCERTATION

Commune de Quéven

Place Pierre Quinio CS 30010
56531 Quéven Cedex

Téléphone : 02 97 80 14 14

messagerie : urbanisme@mairie-queven.fr

PRÉAMBULE

L'objet de ce dossier est la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quéven approuvé par délibération du Conseil municipal le 30 janvier 2020. Ce PLU a connu depuis plusieurs évolutions :

- Une révision allégée n°1 approuvée le 29 septembre 2022
- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 15 novembre 2022
- Une modification de droit commun n°1 approuvée le 28 septembre 2023
- La révision allégée n°2, prescrite le 23 mars 2023, a fait l'objet d'une annulation par délibération municipale le 22 mai 2025.

Par délibération municipale en date du 2 octobre 2025, le Conseil municipal a initié la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Quéven afin de permettre la requalification du secteur ouest du centre-ville à Kerlaran.

Cette requalification comprend la relocalisation du centre technique municipal, actuellement proche de la piste d'athlétisme rue de Gestel, et le prolongement du quartier d'habitations à Kerlaran.

Le Conseil municipal a en outre délibéré favorablement le 2 octobre 2025, justifiant ainsi l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

La mise en œuvre de la révision allégée va entraîner des modifications qui seront apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au règlement graphique et au règlement écrit actuellement en vigueur.

OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Cette procédure de modification du PLU ne contient qu'un seul objet :

	Intitulé	Objet de la modification	Pièces modifiées
A	Requalification du secteur ouest du centre- ville à Kerlaran	Modification du zonage Aa en 1AUe et 1AUa	Règlement graphique Règlement écrit OAP

LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3

PLANNING PRÉVISIONNEL

2 octobre 2025	Délibération municipale prescrivant la révision allégée n°3 du PLU
2 octobre 2025	Délibération du Conseil municipal justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Automne 2025	Écriture des pièces : - règlement graphique - règlement écrit - orientation d'aménagement et de programmation - rapport de présentation
Automne 2025	Réalisation de l'évaluation environnementale
Automne 2025	Concertation
Décembre 2025	Arrêt de projet
Hiver 2026	Consultation des personnes publiques associées (Etat, Région, Département, chambres consulaires ...)
Printemps 2026	Enquête publique
Juin 2026	Approbation de la révision allégée n°2

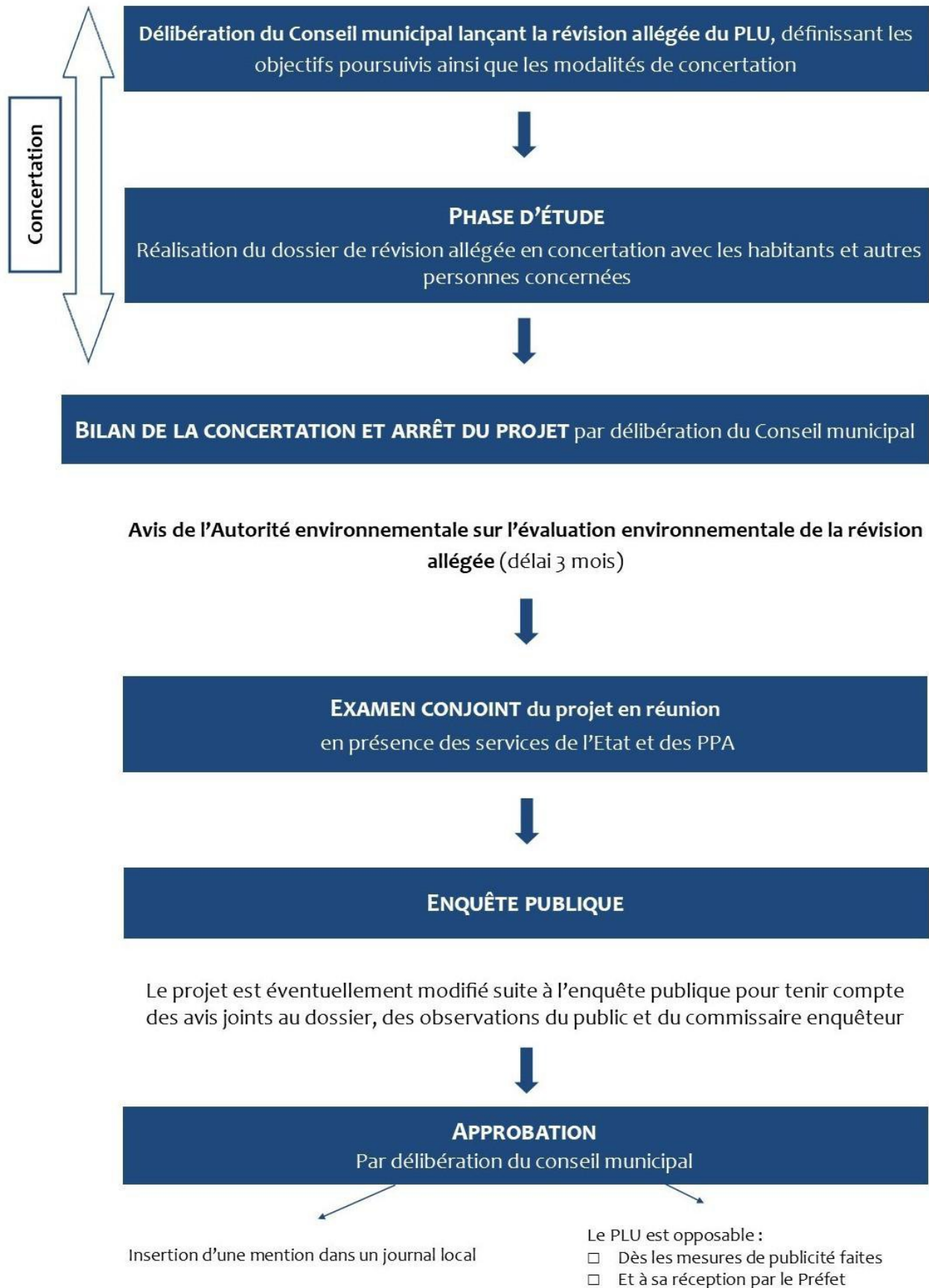
COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de révision allégée n°3 du PLU de Quéven comporte 5 pièces :

1. Un **additif au rapport de présentation** qui expose le projet et notamment :
 - Son utilité au regard des besoins de nouvelles emprises foncières dédiées aux services techniques communaux et à l'habitat,
 - Des informations concernant sa situation géographique, son insertion dans le secteur ouest du centre-ville et plus spécifiquement dans le quartier de Kerlaran,
 - Des modifications réglementaires envisagées pour permettre la mise en œuvre du projet.
2. Un **additif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui comprend une nouvelle OAP concernant les futurs secteurs 1AUe et 1AUa destinée à indiquer la ligne d'aménagement souhaitée en termes d'implantation des bâtiments et installations, de déplacements et de paysage.
3. Un **règlement graphique modifié** qui fait apparaître les nouveaux zonages 1AUe et 1AUa sur le secteur concerné.
4. Un **règlement écrit** dont les règles de la zone 1AUe ont été ajoutées.
5. Une **évaluation environnementale** faisant état des impacts potentiels du projet sur l'environnement proche.

Le dossier contient également les pièces administratives complémentaires : délibération municipale de prescription de la révision allégée n°3 fixant également les modalités de la concertation , délibération du conseil municipal justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Synoptique du déroulé de procédure de révision allégée

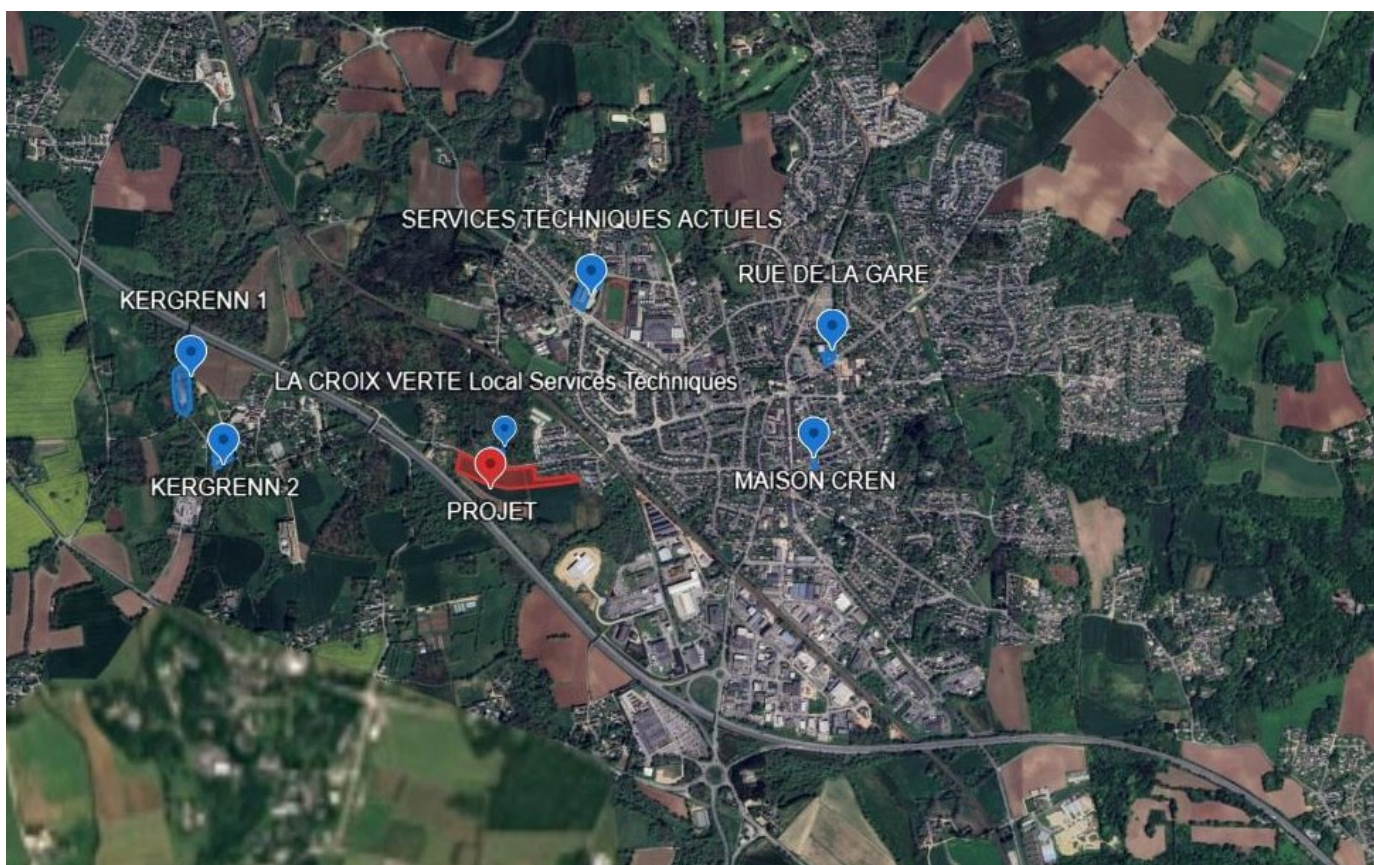


LE PROJET

1. Contexte

Le centre technique municipal (CTM) de la commune se situe en centre-ville, rue de Gestel, à l'ouest de la piste d'athlétisme. Ce centre, qui s'étend actuellement sur une superficie d'environ 1 ha, a besoin aujourd'hui d'une plus grande emprise foncière pour des raisons d'organisation notamment. Il a donc été choisi de le relocaliser à Kerlaran, sur une superficie d'environ 2 ha, dans le prolongement du quartier existant. Cette relocalisation permettra un regroupement de toutes les activités du CTM : voirie, espaces verts, bâtiments ...

Localisation des différents sites communaux dédiés aux services techniques



Parallèlement, les besoins en logements se faisant toujours plus importants, cette relocalisation du CTM s'accompagne de la création d'un secteur d'habitat, d'une superficie d'environ 1,05 ha venant s'implanter en continuité directe de celui existant.

2. Installations et constructions prévues

1. La nouvelle implantation du centre technique municipal

Le centre technique municipal est actuellement situé sur un terrain d'une superficie de 1,32 ha, rue de Gestel. D'autres activités qui y sont liées sont dispersées dans la commune (gestion des espaces verts par exemple). Dans le cadre d'une réorganisation de ce service public, il a été choisi de regrouper tous les installations existantes sur un seul site, à Kerlaran.

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

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

Ce départ des services techniques municipaux de la rue de Gestel permettra de libérer du foncier à destination de logements. D'autant plus que l'ancienne déchèterie, qui jouxtait les STM à l'est, désormais implantée dans la zone d'activités de Pen Mané à Guidel, a libéré une emprise foncière de 3 300 m². Ce qui porte la totalité de l'emprise disponible pour des logements à 1,33 ha.

À Kerlaran, le terrain pressenti pour l'accueil du nouveau CTM est cadastré CD 52, 53, et 167 et s'étend sur environ 2 ha.

Localisation du projet de STM et répartition des surfaces et bâtiments



II. La faisabilité du CTM

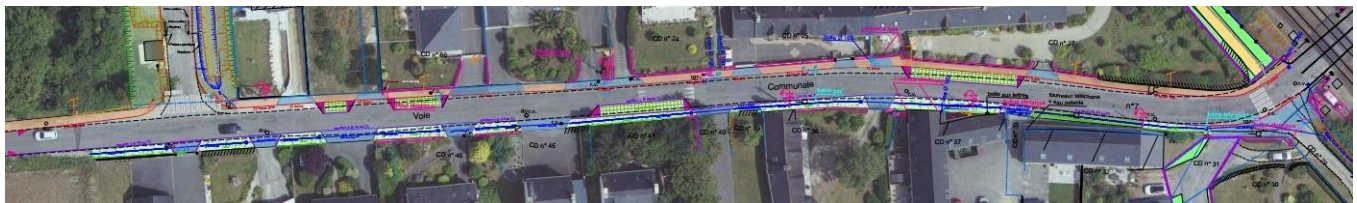
Superficies actuelles

- parcelles BD 01 :	1,32 ha (y compris ancienne déchèterie)
- Utile STM :	0,9 ha
- Bureaux	200 m ²
- Hangar	1 260 m ²
- Serres	450 m ²
- Stockage couvert	400 m ²
- Stockage matériaux	450 m ²
- Stationnements	500 m ² (personnel et visiteurs)

Superficies projet

- périmètre :	1,99 ha
- Bureaux	300 m ²
- Hangar	1 780 m ²
- Serres	300 m ²
- Stockage couvert (préau)	460 m ²
- Stockages matériaux	150 m ²
- Stationnements	450 m ² (personnel et visiteurs)
- Plate-forme stockage déchets verts et matériaux :	4 800 m ²

III. Un aménagement réalisé en 2024: une voirie sécurisée à Kerlaran



IV. Le prolongement du quartier d'habitations de Kerlaran

Une soixantaine de logements existent déjà à Kerlaran et constituent un quartier à part entière. Il est proposé de l'agrandir, dans le respect de son aspect et de son fonctionnement actuel. Un soin particulier sera apporté à la bonne insertion de ce projet dans l'environnement urbain existant. Au moins 15 nouveaux logements devraient y être implantés sur une superficie de 1,05 ha environ.

3. Proposition d'aménagement du site

Le projet consiste à :

- Relocaliser le centre technique municipal, sur une emprise d'environ 2 ha, situé actuellement à côté de la piste d'athlétisme rue de Gestel, dans le prolongement du quartier d'habitations, le long de la route de Kerlaran.
- Adjoindre au moins 15 logements au sud du quartier existant sur une superficie totale d'environ 1,05 ha, composé de maisons individuelles, en location sociale ou en propriété privée.



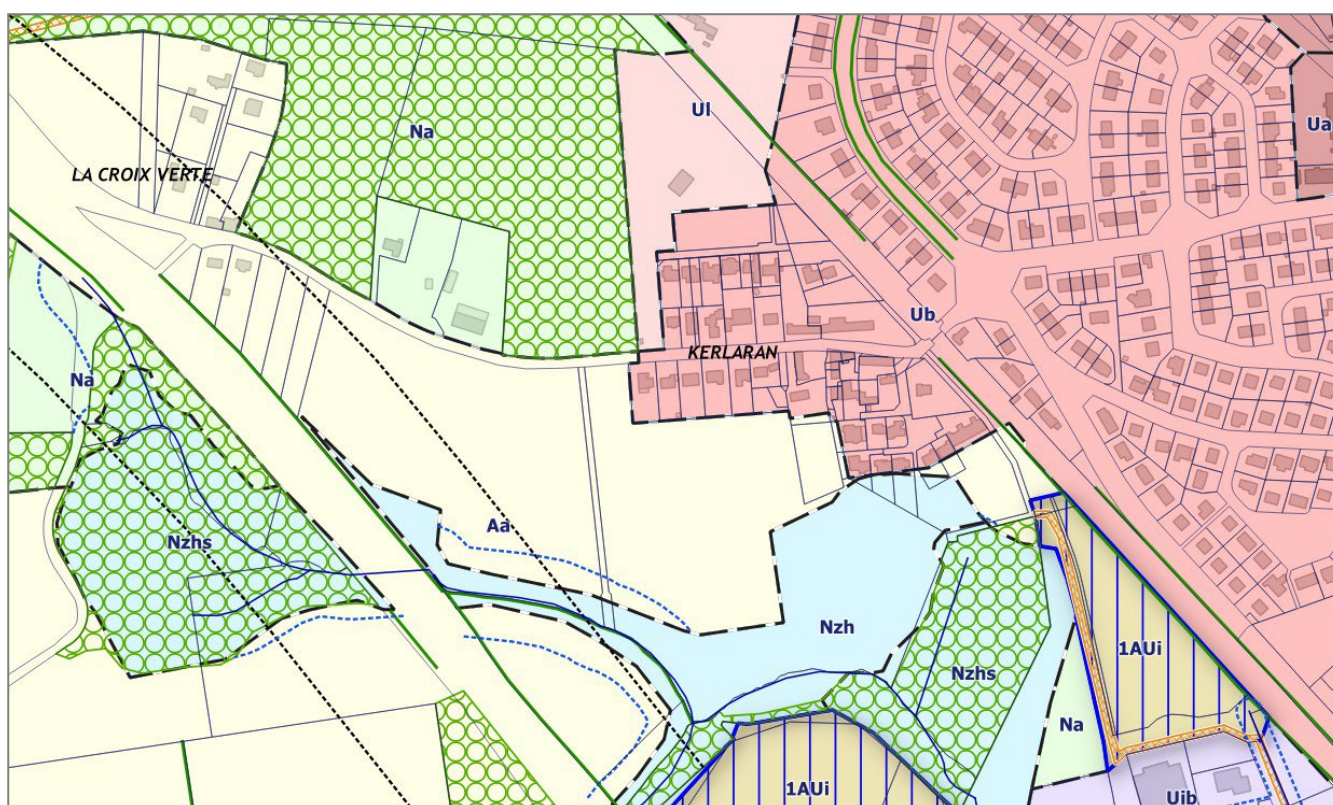
LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES DU PLU

1. Au règlement graphique

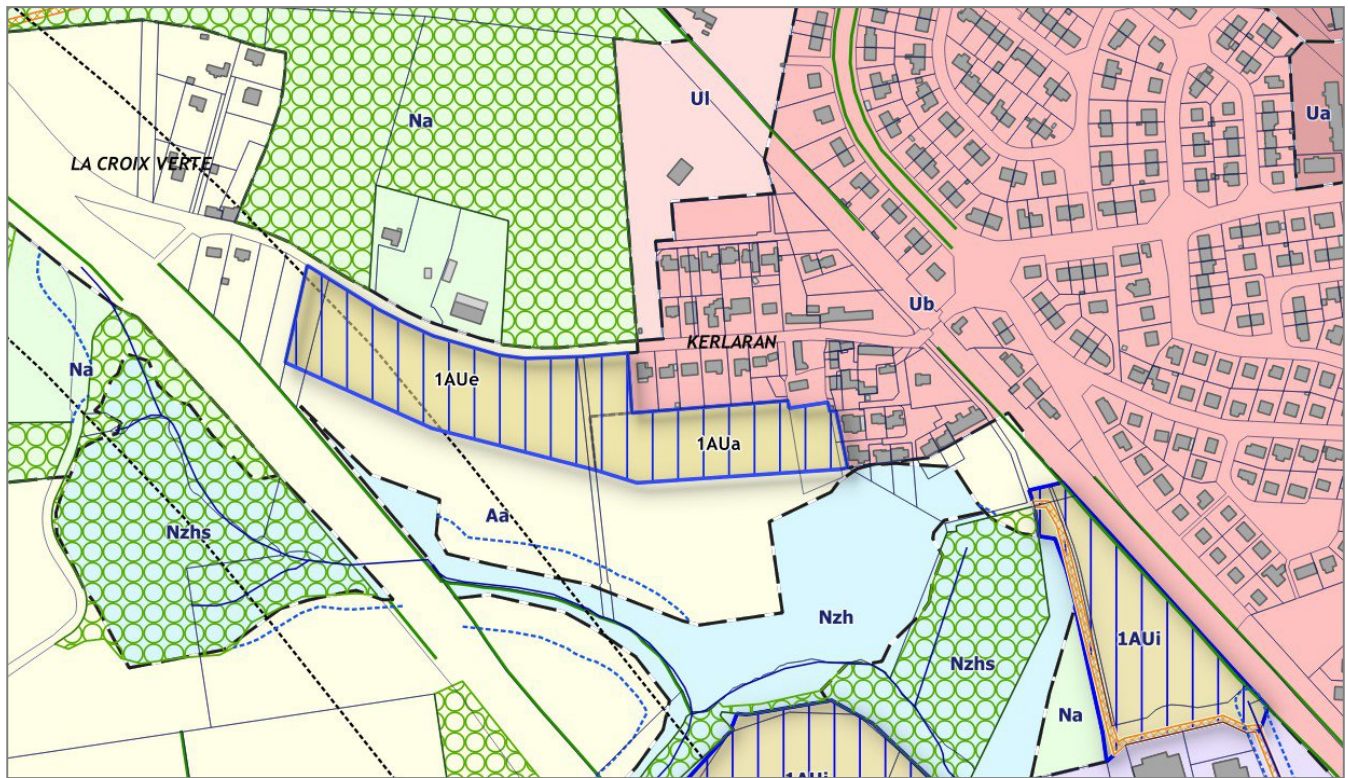
Le secteur est actuellement zoné Aa (agricole). Il est proposé de créer deux zonages 1AU :

- 1AUe pour l'implantation du centre technique municipal (environ 2 ha) ;
- 1AUa pour l'implantation des logements (environ 1 ha).

Extrait du règlement graphique du PLU opposable



Proposition de règlement graphique de la révision allégée n°3



2. Au règlement écrit

Les dispositions réglementaires concernant la zone 1AUe sont en cours d'écriture.

Celles de la zone 1AUa sont inchangées.

3. Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une nouvelle OAP est intégrée au PLU qui reprend l'aménagement général du site qui comprend :

- L'organisation interne du centre technique municipal souhaitée par la commune et nécessaire au bon fonctionnement du service public.
- La partie habitat marquée par une continuité d'aménagement. L'esprit du quartier sera conservé en harmonisant les formes urbaines avec celles déjà existantes et en prévoyant un cadre végétal et arboré approprié.

Proposition d'aménagement du secteur habitat



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES

Zonage	Affectation	Superficie PLU opposable	Superficie totale	Superficie PLU Rév All 3	Superficie totale
U	Ua	22,88	673,39	22,88	673,39
	Uas	3,46		3,46	
	Ub	223,47		223,47	
	Uc	27,44		27,44	
	Ubd	1,67		1,67	
	Ue	12,06		12,06	
	Ul	344,96		344,96	
	Um	37,44		37,44	
	Un				
Ui	Uia	24,48	79,97	24,48	79,97
	Uib	55,49		55,49	
1AU	1AUa	7,79	28,46	8,84	31,5
	1AUe	-		1,99	
	1AUi	20,67		20,67	
2AU	2AUI	1,68	1,68	1,68	1,68
A	Aa	964,23	965,23	961,19	962,18
	Ai	0,99		0,99	
N	Na	286,18	719,69	286,18	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	
	Nz	88,38		88,38	
	Nzh	36,17		36,17	
	Nzhs				
Superficies totales			2 468,41	2 468,41	2 468,41

La zone **1AUa** augmente de **1,05 ha** pour porter la totalité de sa superficie à **8,84 ha** et la zone **1AUe** est créée avec une superficie de **1,99 ha**. Par voie de conséquence, la zone **Aa** est diminuée de **3,04 ha** ce qui porte sa superficie à **961,19 ha**.