Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

COMMUNE DE CAUDAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de présents : 27
Nombre de procurations : 2
Nombre de votants : 29
Date de la convocation : 18 septembre 2026
Date de publication : 28 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six
Le vingt-quatre septembre, à 18 heures 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la Présidence de Monsieur Fabrice VÉLY, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Pascale AUDOIN – Nathalie BELLOCHE – Franck BLANDEAU - H. BOURMAUD – Laure CORDEROCH – Erina CORDROCH – Déborah DEFOSSEZ – Valérie DUPRE – François EZANNO - Jean-Luc HEMMAR – Christelle HENOFF – Stéphanie JAMBOU – Michelle JONQUEMAT – Sonia LE BARON – Guillaume LE BOZEC – Philippe LE HEN – Vincent LE HUITOUX – Claude LE QUELENEC - André LOMENECH – Christine LUCAS – Stéphane RIO – Charlotte RODRIGUEZ – Jérôme ROUILLON – Olivier ROUSSEAU – Laure SIMON – Damien TALVAS – Fabrice VÉLY

ETAIENT ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

- Mélanie BIDAULT à Christine LUCAS
- Martine DI GUGLIELMO à Jérôme ROUILLON

Madame Charlotte RODRIGUEZ a été désignée, à l'ouverture de la séance, secrétaire à l'unanimité

MODIFICATION N° 6 DU PLU - OUVERTURE A L'URBANISATION EXTENSION DE KERPONT-EST

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

MODIFICATION N° 6 DU PLU - OUVERTURE A L'URBANISATION EXTENSION DE KERPONT-EST

Le Maire de la commune a décidé, par arrêté en date du 23 septembre 2026, la mise en modification n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Cette modification n°6 concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi à Kerpont-Est, pour sa partie située au sud de la RN 165, pour une superficie totale d'environ 20 ha, objet de la présente délibération.

Cette ouverture à l'urbanisation fait suite à celle opérée le 9 juillet 2026 dans la partie nord de la ZAC de Kerpont qui a vu son zonage modifié de 2AUi en 1AUi.

La présente délibération expose néanmoins les aménagements prévus dans la totalité de la ZAC de Kerpont, celle-ci étant composée des deux secteurs nord et sud.

A. PROCEDURE

1) *Champ d'application*

En application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée puisque les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne sont pas modifiées.

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.* »

2) *Description*

- La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire (arrêté), qui, assisté d'un bureau d'études ou des services de la collectivité, élabore un projet de modification (ce projet doit alors 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.
- Ce projet de modification est notifié pour avis au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées au code de l'urbanisme.
- Le projet est soumis à évaluation environnementale, qui est transmise pour avis à l'autorité environnementale, et à une concertation avec le public.
- Le projet de modification est soumis à l'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

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

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.

La présente délibération vient donc compléter l'arrêté du Maire en date du 23 septembre 2026 prescrivant la modification n°6 du PLU.

B. HISTORIQUE

Le plan local d'urbanisme, en vigueur actuellement, a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 janvier 2014, mis à jour le 4 mai 2015 et le 21 juillet 2017, modifié (modifications simplifiées) le 15 mai 2017 et le 4 février 2019, mis en compatibilité suite à deux déclarations de projets le 23 septembre 2019 et le 25 avril 2022, modifié (modification de droit commun) le 23 janvier 2023, mis en compatibilité suite à une déclaration de projet le 2 avril 2026, modifié (modifications de droit commun) le 21 avril 2026 et le 9 juillet 2026.

La modification n°6 a été engagée le 23 septembre 2026.

C. CONTEXTUALISATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE KERPONT

Il est entendu que ce projet d'ouverture à l'urbanisation à Kerpont n'est pas destiné aux seuls besoins de la commune en termes de foncier économique. Ce secteur est identifié par le schéma directeur des zones d'activités économiques de Lorient Agglomération *(voir ci-dessous)* comme prioritaire pour l'accueil d'activités ne pouvant s'implanter dans les secteurs prioritairement destinés à l'habitat. Ainsi, la zone, dont l'importance stratégique pour le territoire est avérée depuis les années 1970, est confirmée dans sa vocation de zone d'activités économiques majeure du Pays de Lorient.

La partie située au nord de la RN165 a déjà fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation incluse dans la procédure de modification de droit commun du PLU approuvée le 9 juillet 2026. La délibération justifiant cette ouverture à l'urbanisation a été approuvée par le conseil municipal le 17 octobre 2024.

D. JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUI

1. OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le schéma directeur des zones d'activités économiques de Lorient Agglomération (SDZAE), a été approuvé le 1er juillet 2011 puis le 25 juin 2019 en Conseil communautaire. À Caudan, ce schéma identifie un secteur d'étude de foncier à vocation économique à proximité de la route nationale 165. L'espace d'activités doit permettre de reconstituer une offre de foncier économique sur l'agglomération dans un contexte de pénurie. Un périmètre identifié comme futur espace d'activités de Kerpont-est a été déclaré d'intérêt communautaire lors du conseil communautaire du 3 février 2015.

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

Cet espace d'activités doit :

- ⇨ Répondre aux exigences du SCoT qui prescrit l'émergence d'un territoire durable : entre autres, assurer une meilleure maîtrise foncière des zones d'activités ;
- ⇨ Répondre à une demande de foncier à vocation économique à l'échelle du Pays de Lorient ;
- ⇨ Anticiper la possible pénurie de foncier destiné aux activités industrielles et logistiques et éviter la perte d'entreprises.

Les objectifs poursuivis sont :

- Affirmer le rôle dynamique de l'agglomération pour l'attractivité économique et environnementale du territoire en développant sur le site une offre globale diversifiée et de qualité ;
- Répondre aux besoins recensés et permettre l'accueil d'entreprises aux besoins diversifiés (emprise foncière, visibilité...) du type « entreprises polarisées », « entreprises spacivores » et d'activités innovantes et performantes ;
- Réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable et d'aménagement (densité, optimisation foncière, qualité de l'espace public, gestion des ressources...) ;
- Permettre une approche de l'aménagement et une insertion dans le site qui soient respectueuses de l'environnement ;
- Répondre aux nombreux enjeux qui sont associés à ce secteur : environnement, agriculture, accessibilité routière et modes doux, riverains ;
- Proposer sur ce site structurant, porte d'entrée sud-est de l'agglomération, un schéma d'orientations spatiales qui soit partagé et concerté et au phasage opérationnel cohérent (foncier, besoins d'implantations...).

Le parti d'aménagement se veut être une illustration des grandes orientations définies pour le secteur de Kerpont-est et une réponse aux enjeux et objectifs intercommunaux fixés.

2. ENJEU DU PROJET : UN BESOIN D'IMPLANTATION EN ACTIVITES ECONOMIQUES

Le projet de développement économique de Lorient Agglomération vise à favoriser les créations d'emplois dans tous les secteurs d'activités : industrie, logistique, numérique, commerce, tourisme, services aux entreprises, services à la personne, ...

La majeure partie des entreprises a vocation à s'implanter dans les centralités urbaines : centres-villes, centres-bourgs, quartiers des communes du territoire. Ces implantations contribuent à renforcer le dynamisme des centralités et limite les extensions d'urbanisation.

Toutefois, une implantation dans le tissu urbain existant est délicate voire impossible pour une partie des entreprises : besoin de terrains de grande taille, flux important de véhicules, nécessité d'un accès direct à la 4 voies.... C'est le cas de l'industrie, de la logistique, de certains services aux entreprises.

Ces secteurs de l'économie productive sont essentiels au développement économique de notre territoire et à l'emploi. Il convient donc d'aménager de nouveaux espaces pour

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

permettre leurs implantations. Aujourd'hui, seulement 9 hectares sont disponibles dans l'ensemble des zones d'activités du territoire de Lorient Agglomération.

3. POURQUOI DES EXTENSIONS DE PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES ?

À partir des orientations du SCoT du pays de Lorient, le SDZAE vise quatre objectifs :

- Répondre aux besoins des entreprises ;
- Préserver l'activité agricole ;
- Produire des sites d'activités de qualité ;
- Porter et adapter collectivement le schéma.

Pour répondre aux besoins des entreprises, leurs implantations sont prévues soit en densification, soit en extension de zones existantes. Une démarche volontariste d'optimisation du foncier économique est mise en œuvre par Lorient Agglomération et les communes avec l'appui de l'agence d'urbanisme, de développement économique et Technopole du pays de Lorient (Audélor).

Cette démarche est indispensable dans le contexte de sobriété foncière mais est nettement insuffisante pour répondre aux entreprises « productives » : les espaces privés identifiés sont peu nombreux et souvent trop petits. Des extensions de zones d'activités existantes sont donc nécessaires. Ces extensions sont destinées uniquement aux entreprises qui ne peuvent s'implanter « en ville ». Les commerces de détail ne pourront en effet pas s'implanter dans ces nouvelles extensions.

4. LA ZA DE KERPONT, 1ER POLE D'EMPLOI PRIVE DE L'AGGLOMERATION DE LORIENT

La zone d'activités de Kerpont est la plus importante du département du Morbihan, reconnue d'intérêt régional. Le pôle d'activités de Kerpont s'étend sur 350 ha sur les communes de Caudan et Lanester. C'est la deuxième zone d'activités de Bretagne en termes de superficie. Fin 2021, il représentait 9 300 emplois salariés et 650 établissements. Six secteurs d'activités sont représentés : l'industrie, la construction, la logistique/transport, le commerce, l'automobile et l'hôtellerie/restauration. La densité d'emplois y est d'un niveau supérieur à la moyenne des zones d'activités : 33 emplois à l'hectare (moyenne ZA : 20 emplois / ha).

Ce site correspond bien aux besoins des entreprises « productives » qui ont un besoin d'implantation en zone d'activités : industrie, logistique, artisanat de production et services aux entreprises. Et ce pour plusieurs raisons :

- Accès direct à l'axe Nantes-Brest (RN 165) ;
- Proximité des échangeurs vers RN 24 (Rennes) et RD 769 (Morlaix) ;
- Proximité des villes de Lanester, Caudan, Lorient et Hennebont ;
- Forte densité de fournisseurs et de clients potentiels ;
- Voirie adaptée aux entreprises.

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

5. UNE NECESSITE D'ETENDRE LE SITE DE KERPONT

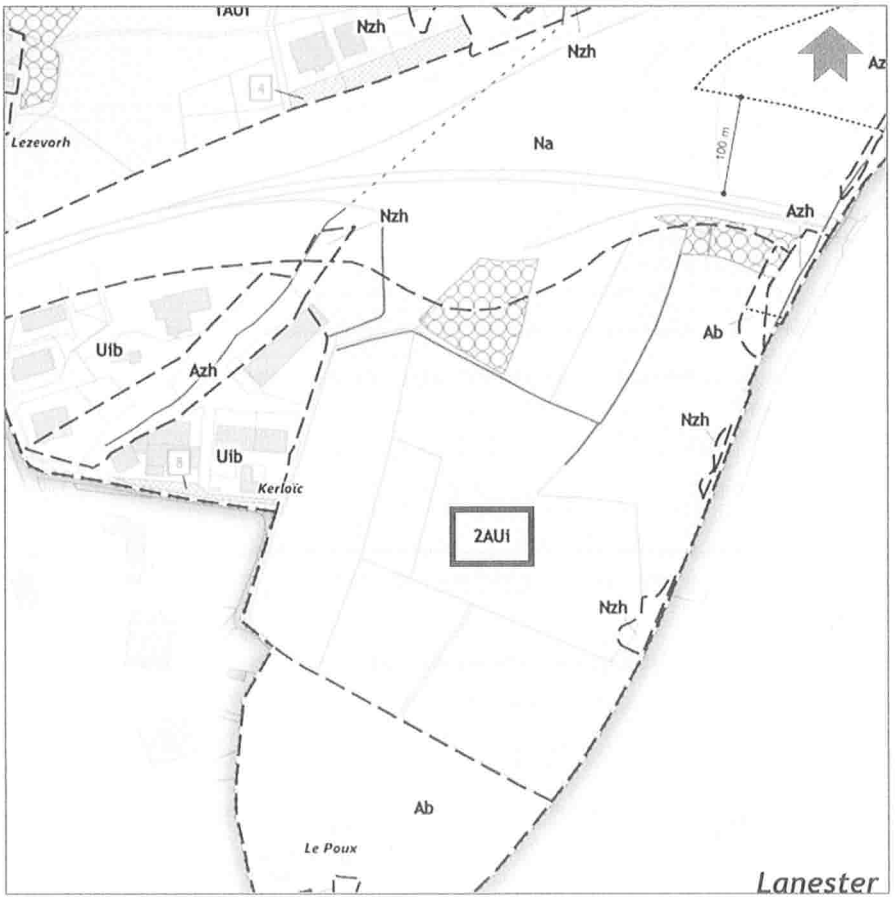
Kerpont est un pôle très attractif pour les entreprises et rayonne bien au-delà du territoire de Lorient Agglomération. Il constitue la zone d'activités la plus importante de l'agglomération et a joué un rôle majeur dans l'accueil des entreprises depuis sa création. Il représente le premier site économique de l'Agglomération de Lorient. La consommation foncière observée entre 2003 et 2009 illustre la forte attractivité de ce secteur (50 % du total du foncier consommé sur Lorient Agglomération). Le pôle de Kerpont doit continuer à contribuer au développement économique productif du territoire de Lorient Agglomération et du pays de Lorient Quimperlé. C'est pourquoi il a été retenu comme l'un des parcs d'activités à étendre dans le SCoT du pays de Lorient et le SDZAE de Lorient Agglomération.

La zone d'activités de Kerpont est composée d'une juxtaposition de 12 zones d'activités, s'étendant sur quelques 351 ha. Elle se décompose en 5 secteurs principaux : Manébos, Kerrou, Lann Sevelin, Bellevue et Kerlo. L'extension de la zone d'activités de Kerpont à l'est est envisagée sur deux sites : le site de Lezevorc'h, situé au nord de la RN 165, d'une superficie d'environ 15 hectares et le site de Kerloïc, au sud de la RN 165, d'une superficie d'environ 20 hectares.

6. CARTOGRAPHIE : LOCALISATION DE L'EXTENSION ENVISAGEE

La carte ci-dessous fait état de la situation actuelle au PLU opposable où l'on voit apparaître la zone 2AUi qui est proposée au changement de zonage en 1AUi.

Kerpont - PLU opposable - Extrait du règlement graphique



Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

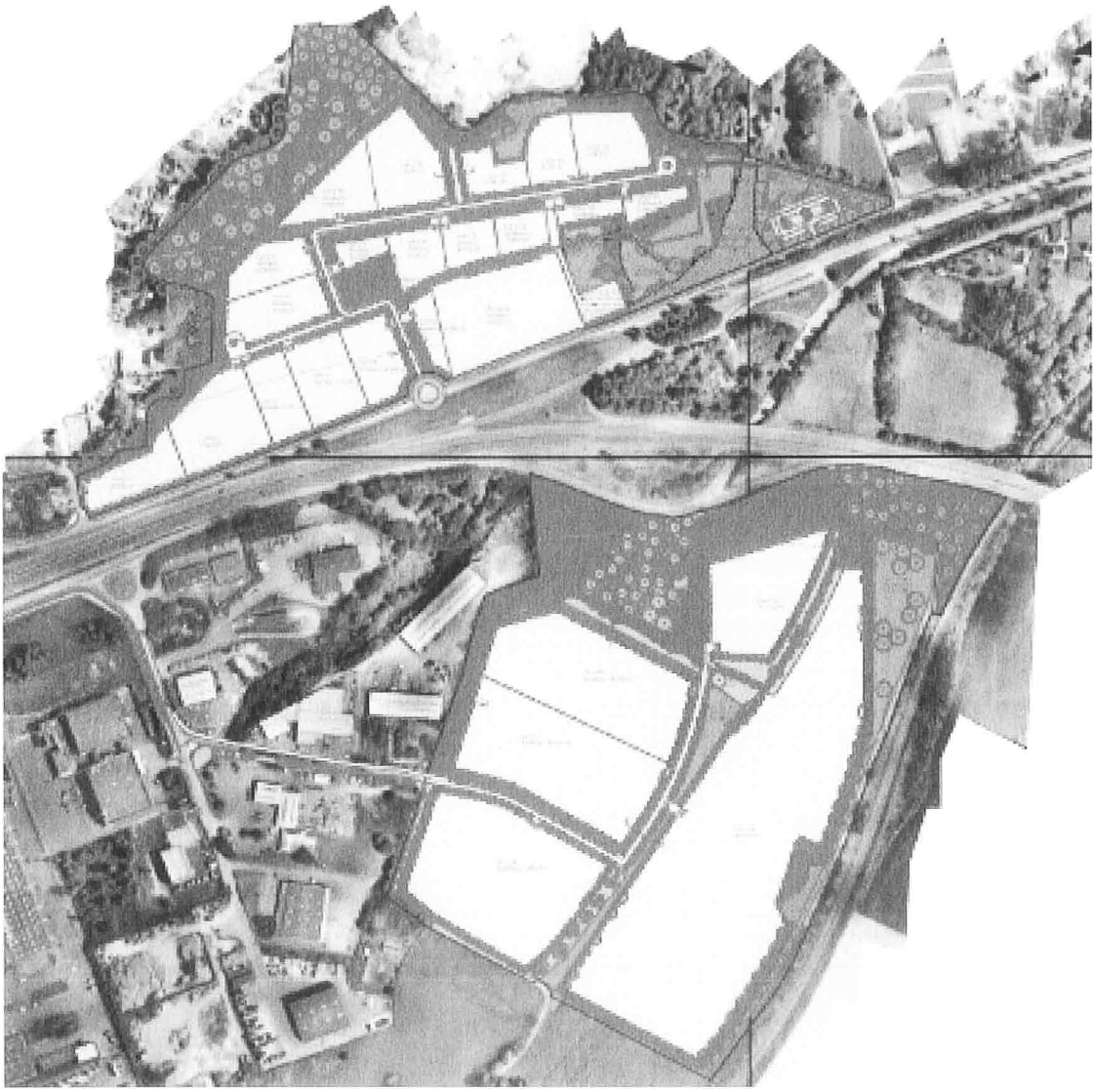
7. JUSTIFICATION DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET DANS LA ZONE

La phase pré-opérationnelle du projet d'extension de la ZAC de Kerpont-est à Caudan, visant la production de nouvelles surfaces économiques, est en cours de finalisation. Ci-dessous quelques éléments d'historique ayant jalonné cette phase d'étude de faisabilité du projet :

- Février 2015 : le périmètre de 40 ha du PA de Kerpont-est est déclaré d'intérêt communautaire ;
- Avril 2017 : lancement des études pré-opérationnelles – Démarrage de la phase 1 diagnostic ;
- Juin 2017 : lancement de l'étude d'impact environnemental ;
- Juillet 2018 : lancement de l'étude d'impact agricole ;
- Septembre 2019 : poursuite des études pré-opérationnelles – Démarrage de la phase 2 ;
- Septembre 2022 : Avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers aux mesures de compensation agricoles collectives ;
- Mai 2023 : réalisation du diagnostic d'archéologie préventive sur le secteur Lezevorc'h ;
- Juillet 2023 à février 2024 : mise en œuvre de la concertation publique préalable à la création du PA de Kerpont-est ;
- Novembre/décembre 2023 : réalisation du diagnostic d'archéologie préventive sur le secteur Kerloïc ;
- Mars 2023 : approbation du bilan de la concertation publique préalable à la création du PA de Kerpont-Est.
- Mars 2023 : fin des études pré-opérationnelles de définition de projet/ fin de l'étude d'impact ;
- Avril à juillet 2024 : envoi du dossier de création et étude d'impact pour avis à l'Autorité environnementale, Participation du Public par Voie Electronique (au titre du Code de l'environnement) et bilan de la participation ;
- Octobre 2024 : approbation du bilan de la Participation du Public par Voie Electronique, approbation du dossier de création de la ZAC, approbation de la création de la ZAC ;
- Novembre 2024 : début d'exécution de la mission de Maîtrise d'œuvre (commencement de la mission au stade Avant-Projet Définitif).

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

Kerpont-Est – Plan masse – Phase 3, schéma directeur.



Le projet permet la création d'une zone d'activité répondant aux besoins à l'échelle du territoire. Dans la mesure où il constitue l'extension d'une importante zone existante, il bénéficie d'infrastructures structurantes adaptées aux besoins identifiés, tels que les infrastructures de transport (réseau viaire adapté et proximité d'un réseau ferroviaire) et les réseaux (dont télécommunication, eau, énergie…). Dès l'élaboration du projet, la composante environnementale a été intégrée. Il est prévu de préserver les espaces boisés et les linéaires bocagers ainsi que les zones humides existantes.

Le projet d'extension de la zone d'activités de Kerpont-est, est scindé en deux secteurs distincts.

Chaque secteur est indépendant et dispose de ses propres accès :

- Secteur nord – Lezévorc'h (15,03 ha) : accès par la RD 724 via la création d'un giratoire ; ce secteur est zoné 1AUi au PLU depuis le 9 juillet 2026.
- Secteur sud – Kerloïc (21,74 ha) : accès par la ZA de Kerpont-Kerlo, dans le prolongement du chemin du Poux, actuellement voie communale en impasse.

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

Le projet de création porte donc désormais sur le secteur sud dont la superficie s'élève à environ 21,6 ha ; 7,3 ha feraient l'objet d'aménagements, soit environ 34 % de l'emprise globale (hors espaces boisés classés et lots).

Le projet, tel que prévu par le schéma directeur à ce stade, a été construit selon le principe d'un « bocage de Kerpont », en réfléchissant aux composantes suivantes :

- Générer une trame bocagère sous forme de talus arborés pour définir les parcelles, dont les atouts sont :
  - ⇨ Accueil de la biodiversité ;
  - ⇨ Production de bois de chauffe, de bio-masse et de petits fruits ;
  - ⇨ Gestion harmonieuse des seuils privés-publics ;
  - ⇨ Ré-emploi des terres excavées in-situ ;
  - ⇨ Limitation du ruissellement des eaux de surface.
- Création de nouvelles parcelles forestières via la plantation de nombreux arbres ;
- Maintien des milieux remarquables existants (zones humides, haies bocagères, boisement remarquable, ...) ;
- Chaque secteur disposera de lieux de vie publics pour rendre le cadre de vie des travailleurs confortable (aire de pique-nique, parcours sportif, promenade, ...) ;
- Installation sur un lot d'un équipement d'intérêt collectif/communautaire (crèche) au sein du secteur de Lezévorh,
- Création de nouveaux arrêts de bus pour desservir chacune des zones, mise en place de pistes cyclables et aménagement d'une aire de covoiturage en lien avec les transports doux et actifs ;
- Jonction entre les deux sites assurés par mobilité douce via la réhabilitation du passage sous RN 165.

Au sein de la zone d'activité, les voiries seraient accompagnées de trottoirs dédiés aux piétons. Seul l'axe principal serait équipé d'une piste cyclable bilatérale. Les cheminements doux qui ceinturent principalement le projet seraient accompagnés de talus arborés pour marquer la séparation avec les futurs lots et rendre le cadre plus agréable aux piétons et cycles.

Seules les voiries de desserte, la viabilisation des lots et plus généralement l'ensemble des espaces communs sont prévues sous la maîtrise d'ouvrage de Lorient Agglomération.

Les futurs acquéreurs auraient à leur charge l'aménagement et la construction des lots, dans le respect du règlement qui sera établi ultérieurement et des règles d'urbanisme en vigueur.

Les principes de gestions des eaux pluviales seraient détaillés par la suite (en phase de maitrise d'œuvre).

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260925-DEL24092026_3_2-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 13 janvier 2014, mis à jour le 4 mai 2015 et le 21 juillet 2017, modifié (modifications simplifiées) le 15 mai 2017 et le 4 février 2019, mis en compatibilité suite à deux déclarations de projets le 23 septembre 2019 et le 25 avril 2022, modifié (modification de droit commun) le 23 janvier 2023, mis en compatibilité suite à une déclaration de projet le 2 avril 2026, modifié (modifications de droit commun) le 21 avril 2026 et le 9 juillet 2026,

Vu l'arrêté du Maire du 23 septembre 2026 prescrivant la modification n°6 du plu,

Vu l'article l.153-38 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
Décide, par 26 voix pour et 3 contre :

- d'approuver dans le cadre de la modification n°6 du plan local d'urbanisme, la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi à Kerpont, pour une superficie de 20 ha environ, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone aux conditions évoquées ci-dessus.

Pour copie conforme,

Le Maire

MAIRIE DE CAUDAN (Morbihan)

Fabrice VELY