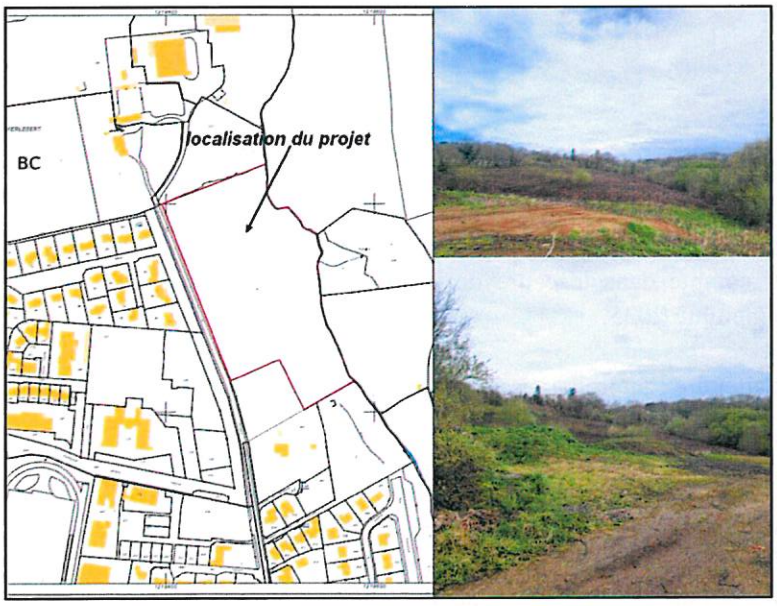
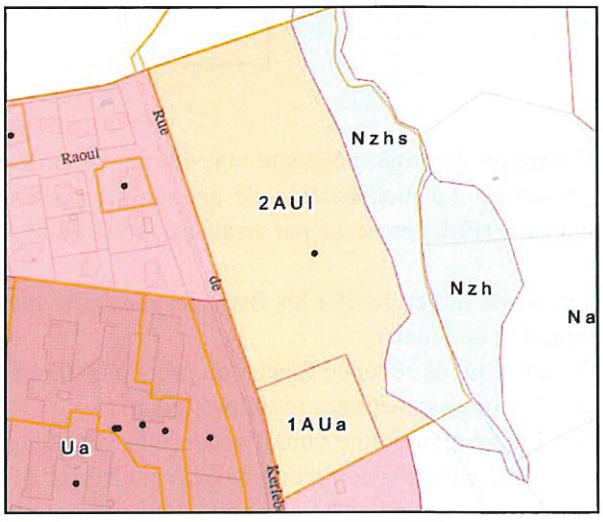
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

Quéven Kewenn	Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal *Séance publique du 18 décembre 2025*
Référence : 2025.97	*Objet :* **Vente d'un foncier rue de Kerlebert à la SCI les Bruyères**

Département du Morbihan Arrondissement de Lorient Commune de Quéven Nombre de conseillers : **En exercice : 28** Présents : 22 Absent : 1 Procurations : 5 **Votants : 27**	**L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit décembre, le Conseil Municipal de la commune de Quéven, dûment convoqué le onze décembre 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, Jean-Pierre Allain, Céline Olivier, Raymond Boyer, Nicole Naour, Anthony Follo, Julie Gillmann, Pascale Gillard, Damien Baudet, Marc Le Tallec, Myriam Pierre, Bertrand Rico, Aziliz Daniel, Jean-Luc Le Flécher, Sophie Cargoët, Thierry Champion, Stéphane Le Ravalec, Christian Le Cagnec, Laurence Mévélec, Danielle Le Marre, Karine Tardy, Yann Guevel. **Absent** : Christophe Gérard **Pouvoirs** : **Fabrice Klein** à Anthony Follo, **Pierrette Para** à Raymond Boyer, **Sandrine Fayot** à Stéphane Le Ravalec, **Pierre-Emmanuel Hervé** à Myriam Pierre, **Nolwenn Garcia** à Marc Boutruche.

La commune a récemment fait l'acquisition d'un foncier rue de Kerlebert afin d'y mener un projet destiné à développer son attractivité touristique.
Il s'agit du terrain cadastré BC 302 d'une surface de 22 802 m² en zone 2AUl et Nzh.

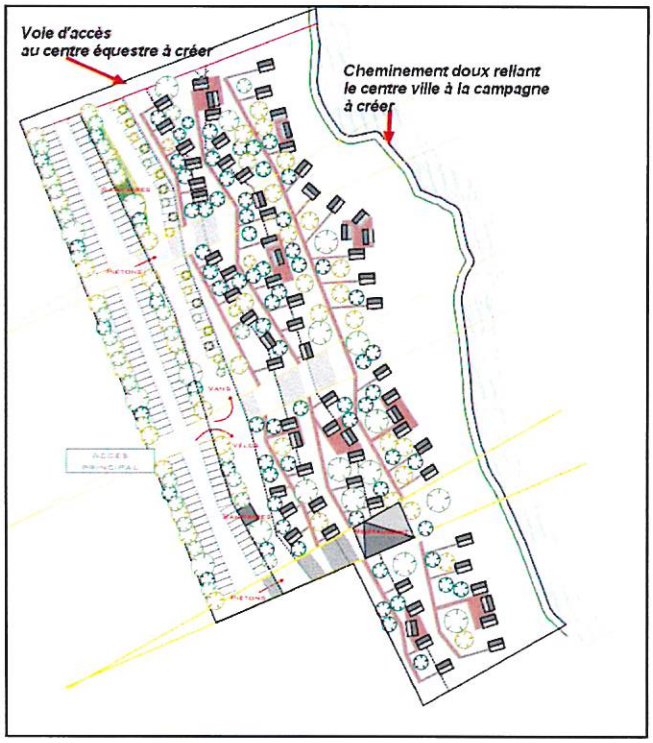




L'ambition de la commune de développer son offre touristique implique d'augmenter les possibilités d'hébergement. Mais, au-delà de la réalisation d'hébergements, ce projet intègre des paramètres essentiels : la mise en valeur du site par un reboisement, la réalisation d'une continuité douce et la protection du ruisseau et l'opportunité pour la commune de valoriser et faire découvrir les richesses naturelles de son territoire (les rives du Scorff, les circuits de randonnées, le Golf de Val Quéven, le centre équestre …).
Une proposition de hameau touristique a retenu l'attention de la commune.
Il 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.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

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.
Ce projet à vocation de loisir récréatif 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.



Plan projet non contractuel

La réalisation du projet nécessite une modification de zonage de 2 AUl en 1AUl. La partie de la parcelle en zonage Nzh est préservée. La modification de zonage est prise en compte dans le cadre de la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) prescrite par arrêté du Maire du 29 septembre 2025.

Le porteur de projet, la SCI les Bruyères, souhaite sans attendre l'approbation de la modification n°3 du PLU pour faire l'acquisition du foncier.
Il a été convenu de céder ce foncier au prix de 24 034 € compte tenu de la réalisation par et aux frais de l'acquéreur de :

- L'enfouissement des réseaux télécom ;
- La création d' une voie d'accès pour véhicules légers et lourds commune avec le centre équestre. Cette voie sera rétrocédée à la commune moyennant le prix de 1 € ;
- La création d'un cheminement doux en contrebas pour assurer une continuité du centre-ville vers la campagne.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,
par 26 voix pour, 1 abstention (Danielle Le Marre)

- **Décide la cession de la parcelle cadastrée BC 208 d'une surface de 22 802 m² à la SCI les Bruyères au prix de 24 034 € , compte tenu de la réalisation par et aux frais de l'acquéreur de :**
  - **L'enfouissement des réseaux télécom,**
  - **La création d'une voie d'accès pour véhicules légers et lourds commune avec le centre équestre,**
  - **La création d'un cheminement doux.**
- **Dit que la voie d'accès pour véhicules légers et lourds commune avec le centre équestre sera rétrocédée à la commune, moyennant le prix de 1 €.**
- **Dit que les frais de notaire seront pris en charge par l'acquéreur.**
- **Dit que les travaux mis à charge de l'acquéreur devront être terminés au plus tard le jour de la survenance du premier des évènements suivants :**
  - **L'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (ou de sa prorogation si une prorogation est accordée) autorisant la réalisation du hameau touristique susvisé ;**
  - **L'expiration d'un délai de 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition de la parcelle BC 208.**

  En cas de dépassement de ce délai, l'acquéreur sera redevable à la commune d'une pénalité de 250 € par jour de retard ; toute journée commencée étant intégralement due.
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents afférents.**

A Quéven, le 18 décembre 2025
Marc Boutruche,
Maire de Quéven



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
7302 - SD
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Direction départementale des Finances publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510
56019 VANNES CEDEX

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL
Courriel : frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 97 01 51 53

Le 05/12/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Maire de Quéven

Réf DS : 27800325
Réf OSE : 2025-56185-85164

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Pré – parcelle BC 302 – contenance cadastrale : 02 ha 28 a 02 ca

Adresse du bien : Lieu-dit Kerlébert 56530 QUÉVEN

Valeur : 22 802 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE QUÉVEN

affaire suivie par : Madame Aurore LHYVER

tél : 02 56 37 30 69

courriel : alhyver@mairie-queven.fr

2 - DATES

de consultation :	19/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

3.3. Projet et prix envisagé

Nature de l'opération : cession.

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières : la commune a pour projet de céder un foncier cadastré BC 302 situé rue de Kerlébert d'une surface de 22 802 m². Un projet de hameau touristique combinant hébergements individuels et espaces communs a retenu l'attention de la commune dans la mesure où son projet de territoire prévoit d'élargir l'offre touristique. Le zonage actuel de ce foncier ne permet pas la réalisation du projet dans la mesure où il est classé en 2AUl. Une modification du PLU est en cours et prévoit un changement de zonage. Cette modification ne sera pas approuvée avant l'automne 2026 et il est convenu avec le porteur de projet d'acter la cession du foncier courant janvier 2026. La commune a fait l'acquisition de ce foncier au prix de 22 802 € et entend le céder au même prix. En contrepartie l'acquéreur s'engage à réaliser des enfouissements de réseaux, à créer un cheminement doux accessible au public et une voie d'accès qui sera rétrocédé à la commune.

Calendrier prévisionnel : conseil municipal du 18 décembre 2025.

Prix négocié : 22 802 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Quéven est une ville située sur le littoral atlantique dans le département du Morbihan en région Bretagne. La population est de 8 790 habitants. Quéven appartient à la communauté d'agglomération Lorient Agglomération. Le code postal de Quéven est 56530.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Quartier de Kerlébert.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
QUÉVEN	BC 302	Kerlébert	22 802 m²	Pré de classe 3
		TOTAL	**22 802 m²**	

4.4. Descriptif

Pré.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de QUÉVEN.

5.2. Conditions d'occupation : situation libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle est **en zone 2AUl et Nzhs (26%)** au plan local d'urbanisme en vigueur.



Parcelle classée en 2AUl : secteur à urbaniser à moyen ou long terme destiné aux équipements d'intérêt collectif sportifs et récréatifs.

Parcelle classée en Nzhs (26%) : secteur naturel destiné à la protection des zones humides spécifiques.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Des mutations à titre onéreux de terrains de loisirs ou pouvant accueillir des équipements collectifs ont été recherchées.

Terrain de loisirs – terrain pouvant accueillir des équipements collectifs / valeur vénale									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SdP		Urbanisme	Prix	Prix / m²	Observations
1	18/06/2025	Lieu-dit Kerlebert 56530 QUÉVEN	BC 302	22 802 m²	-	2AUl Nzhs (26%)	22 802,00 €	1,00 €	Acquisition par la Commune de QUÉVEN d'une parcelle de pré non bâtie.
2	13/09/2023	1 rue du Ty Mor 56700 HENNEBONT	BE 384	1 196 m²	-	Usp	11 960,00 €	10,00 €	Cession par la Commune d'HENNEBONTd'un terrain au bord du .Blavet. Usp : secteur urbanisé spécifique - .parties du territoire à vocation portuaire, nautique, de plaisance ou en lien avec le Blavet.
3	22/06/2022	Lieu-dit Lann Denguias 56390 BRANDIVY	ZD 31	2 170 m²	-	2AUl	5 425,00 €	2,50 €	Acquisition par GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION d'une parcelle de terre. 2AUl : zone d'urbanisation à vocation d' hébergement de loisirs.
4	15/12/2020	Lieu-dit Loge Sans Culotte Saint Nicolas des Eaux 56930 PLUMÉLIAU-BIEUZY	ZD 213	3 015 m²	-	1AUt	3 000,00 €	1,00 €	Cession d'une parcelle en nature de terre. 1AUt : zone destinée aux activités touristiques d'hébergement et de loisirs.
5	23/10/2019	Lieu-dit Parc Er Megent 56570 LOCMIQUÉLIC	BI 39	426 m²	-	1AUe	6 390,00 €	15,00 €	Acquisition par la Commune de LOCMIQUÉLIC 1AUe : secteur à urbaniser destiné aux équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat
6	18/07/2019	Lieu-dit Er Pouillac 56650 INZINZAC-LOCHRIST	YD 353	11 124 m²	-	Nl et Nls (43%) 1AUa (57%)	155 736,00 €	14,00 €	Cession par le Département du Morbihan. Nl : parties du territoire affectées à des installations et équipements sportifs, de loisirs, touristiques, d'hébergement et autres équipements en plein air, intégrés dans des espaces naturels ; dont : Nls : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permettant des constructions.
7	16/04/2019	Lieu-dit Er Parc 56670 RIANTEC	BZ 24	904 m²	-	Ul	7 955,00 €	8,80 €	Acquisition par la Commune de RIANTEC. Ul : secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif sportifs et récréatifs.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

8	25/02/2019	Lieu-dit Sous Kergroise 56520 GUIDEL	ZY 539	25 484 m²	-	Nl (secteur Ne)	127 420,00 €	5,00 €	Acquisition par la Commune de GUIDEL. La zone Nl peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Elle comprend notamment le secteur Ne destiné à des équipements et services publics dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
9	02/03/2018	Lieu-dit Camping des Nomades 56700 KERVIGNAC	AD 61 AD 62	13 269 m²	-	Ubl	160 000,00 €	12,06 €	Acquisition par la Commune de KERVIGNAC. Ubl : zone destinée aux aménagements de loisirs pouvant nécessiter la réalisation de constructions (équipements sportifs notamment).
10	22/12/2016	Lieu-dit Patis Haut 56370 SARZEAU	CM 134 CM 135 CM 136 CM 137 CM 138 CM 139 CM 141 CM 143 CM 144	29 337 m²	-	Ue	586 740,00 €	20,00 €	Acquisition par la Commune de SARZEAU et par la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys pour la réalisation d'une voie de liaison, d'un parc public (sans construction de logements) et d'une salle omnisports intercommunale. Le secteur Ue est destinée à accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif.
11	30/12/2014	Lieu-dit Nenez 56620 PONT-SCORFF	ZL 168	2 351 m²	-	Nl	23 500,00 €	10,00 €	Acquisition par un camping pour la réalisation d'un parking et d'un local professionnel (maison d'accueil des campeurs résidents). Nl : secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.
12	14/02/2014	Lieu-dit Le Grand Lostec 56190 ARZAL	F 525	1 230 m²	-	1AUl	15 000,00 €	12,20 €	Cession d'un terrain pour la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs de 23 emplacements. 1 AUl : secteurs affectés aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'hébergement de plein air et de loisirs.

Moyenne	**9,30 €**	-
Moyenne géométrique	**6,60 €**	-
Médiane	**10,00 €**	-
1er quartile	**4,38 €**	-
3ème quartile	**12,65 €**	-
Minimum	**1,00 €**	-
Maximum	**20,00 €**	-

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le service du Domaine observe une grande disparité de biens et de prix et ne retient dans un premier temps que les termes mis en évidence en jaune considérant leur zonage AU ou N, comme le pré de la présente étude. Dans un second temps, et afin de ne retenir que les termes les plus similaires, l'évaluateur exclut les ventes les plus anciennes (termes n°11 et 12) ainsi que la vente n°5 d'un petit terrain en 1AUe à Locmiquélic probablement Ue de fait. Enfin, la vente n°8 est exclue s'agissant d'un très grand terrain très comparable par sa contenance mais en zone Nl et prêt à l'emploi. Restent donc les cessions n°1, 3 et 4 permettant au Domaine de retenir le prix médian de 1 € / m² observé dans ce sous-groupe ; soit la valeur vénale suivante pour la parcelle BC 302 :

22 802 m² x 1 € / m² = 22 802 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **22 802 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 21 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202597-DE

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

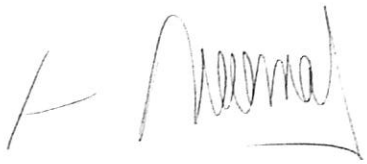
11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan et par délégation,



Frédéric PIQUEMAL
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.