

1/ Rapport de Présentation

Livret 3 – Justification des choix

Version pour arrêt en conseil communautaire le 11/12/2025

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

A. ÉLEMENTS DE CONTEXTE 5
B. LE CONTENU DE LA PARTIE JUSTIFICATION DES CHOIX 6
C. LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES A L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME : 7
D. LES ENJEUX DES PRINCIPALES " LOIS-CADRES " POUR LE PLUI 8

CHAPITRE 1 : LES CHOIX FONDAMENTAUX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 10

A. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL (LIVRET 1) ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (LIVRET 2) 11
1. Les enjeux issus du diagnostic territorial (Livret 1) 11
2. Le zoom sur les enjeux « habitat » 12
3. Les enjeux issus de l'EIE (livret 2) 14
B. LES SCENARIOS ET LES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD 17
1. Les six fondements retenus pour élaborer le PADD 17
2. Le scénario démographique adopté 18
C. LES INCIDENCES QUANTITATIVES DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE : LA PRODUCTION DE LOGEMENT 20
1. Le point mort ou point d'équilibre de la construction 20
2. La production de logements 22
D. LA PRISE EN COMPTE ET LE RESPECT DES ELEMENTS DE RANG SUPERIEUR 24
1. Le SCoT du Pays de Quimperlé 24
2. Les dispositions de la Loi Littoral 24
3. L'évaluation environnementale 24

CHAPITRE 2 : LES DECLINAISONS REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : PRESENTATION THEMATIQUE 26

A. PRESENTATION DES OUTILS MOBILISES DANS LE CADRE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DU PADD 26
1. Les orientations d'aménagement et de programmation : grandes évolutions amenées par le PLUi 27
2. Le règlement graphique et littéral : grandes évolutions amenées par le PLUi 33
B. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET DE SES IMPACTS FONCIERS 36
1. La définition des enveloppes urbaines 37
2. La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés 39
3. La maîtrise du développement résidentiel en campagne : armature rurale (hors communes soumises à la Loi Littoral) 51
4. La maîtrise du développement résidentiel sur les communes littorales 53
5. La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation consommant des ENAF 53
6. La diversification des logements 58
7. Le bilan de la production de logement 60
C. L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES 61
1. La trame verte et bleue (TVB) et les paysages 61
2. La déclinaison de la trame verte 66
3. La déclinaison de la trame bleue 71
4. Synthèse de la traduction de la trame verte et bleue 74
5. Archéologie 75
D. LE CADRE DE VIE 77
1. La prise en compte des risques et des nuisances 77
2. La gestion des eaux usées 81
3. La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation 84

E. LES ENERGIES 87
F. LES DEPLACEMENTS 88
G. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 90
1. Le tourisme 90
2. L'agriculture et la sylviculture 96
3. Les activités artisanales, industrielles et commerciales 100
4. La déclinaison du document d'aménagement artisanal et commercial du SCoT 108
H. L'OFFRE EN EQUIPEMENT ET SERVICE 112
I. LE BILAN DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES : STECAL (HORS COMMUNES LITTORALES) 116
J. LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL 119
1. La capacité d'accueil 119
2. La bande des 100 mètres 119
3. Les extensions de l'urbanisation 121
4. Les espaces proches du rivage (EPR) 125
5. Les coupures d'urbanisation 131
6. Les espaces remarquables 134
7. Les espaces boisés significatifs 138

CHAPITRE 3 : SYNTHESE DE LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 140

A. LA METHODOLOGIE CHOISIE 140
B. LES RESULTATS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 140
C. LE BILAN DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF 141
1. Le bilan de la consommation d'ENAF projetée 141
2. La modération de la consommation d'ENAF par rapport au passé 144

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 146

A. ANALYSE DETAILLEE DES ZONES DU PLUI 146
B. LES GRANDS PRINCIPES DE L'ELABORATION DU REGLEMENT : LA NOUVELLE MOUTURE DU REGLEMENT 148
1. La nouvelle structure du règlement 149
2. Des règles au service du projet 150
C. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 152
1. Caractéristiques générales de la zone urbaine 152
2. Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 152
3. Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagiste 156
4. Chapitre 3 : Équipements et réseaux 157
D. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 158
E. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 160
1. Caractéristiques générales de la zone 160
2. Les zones A hors communes littorales 161
3. Les zones A en communes littorales 164
4. Bilan des surfaces zonées en A : 168
F. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 170
1. Caractéristiques générales de la zone 170
2. Les zones N hors communes littorales 170
3. Les zones N en communes littorales 172
4. Bilan des surfaces zonées en N 174
G. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DE ZONAGES INDUITES PAR LE PLUI PAR RAPPORT AUX PLU EXISTANTS 177
H. JUSTIFICATION DES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 194
1. Éléments de protection du patrimoine 195

2. Les éléments de programmation urbaine..... 200

INTRODUCTION

A. Éléments de contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Quimperlé Communauté a été approuvé au conseil communautaire du 9 février 2023 et est opposable depuis le 14 février 2023. Il a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Mise à jour des annexes n°1 opposable depuis le 16 mai 2023 portant sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique pour tenir compte du nouveau périmètre délimité des abords de la chapelle Saint Maudet à Clohars-Carnoët ;
- Mise à jour des annexes n°2 opposable depuis le 6 juin 2024 pour intégrer le retrait de la délégation au profit de la commune de TREMEVEN et transfert à l'établissement public foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section AB n° 131, Rue Du Calvaire, à TREMEVEN ;
- Modification simplifiée n°1 opposable depuis le 7 juin 2024 portant sur la correction d'erreurs matérielles sur les plans thématiques de la zone urbaine ;
- Mise à jour des annexes n°3 opposable depuis le 10 avril 2025 afin d'annexer le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) au PLUi ;
- Modification de droit commun n°1 opposable depuis le 10 avril 2025 afin d'adapter des règles écrites, suite à une année d'application du PLUi, afin de faciliter sa lecture, sa compréhension et son application en tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document.

Par ailleurs, afin de faciliter la lecture et pour une meilleure compréhension du document, certains éléments rédigés lors de l'élaboration du PLUI sont conservés dans présente justification des choix. Ces éléments conservés apparaissent dans un encadré violet intitulé « **Mémo rappel élaboration du PLUi ».**

B. Le contenu de la partie justification des choix

Au regard de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans la justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation **avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables** ;
- **La nécessité des dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- **La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L.151-6 ;
- **La délimitation des zones** prévues par l'article L.151-9 ;
- **L'institution des zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Par ailleurs, cette partie doit également être établie au regard de l'article R.151-4 du code de l'urbanisme qui demande d'identifier **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal.**

Ainsi, le présent livret 3 est structuré pour répondre point par point aux exigences de contenu du code de l'urbanisme concernant la justification des choix.

Nous renvoyons au livret 1 et 2 du présent rapport de présentation, qui (respect de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme) :

- Expose les principales conclusions du diagnostic ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Analyse l'état initial de l'environnement

Ainsi qu'au livret 4 dédié à l'évaluation environnementale comme demandé par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

C. Le respect des objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

Équilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre l'intensification urbaine, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire.

Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Ainsi que par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

D. Les enjeux des principales " lois-cadres " pour le PLUi

La loi SRU (Solidarité et Intensification urbaine) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole, ainsi que des ajustements à la Loi Littoral.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif d'atteindre, à l'horizon 2050, le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échelle nationale, puis, dans un premier temps, de diviser par deux la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021. La loi n° 2023-282 du 23 mars 2023 a modifié certains articles de la loi Climat et Résilience afin de renforcer la planification en matière de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique. Dans ce cadre, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a décliné cet objectif à l'échelle régionale, et c'est sur cette base que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) traduisent localement les orientations du SRADDET. Le PLUi doit définir, au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations permettant de maîtriser l'étalement urbain et de favoriser la sobriété foncière, puis décliner ces orientations dans le règlement écrit et le règlement graphique.

CHAPITRE 1

La justification des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

CHAPITRE 1 : Les choix fondamentaux pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD occupe une place centrale (pivot) entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlements graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

Le PADD est établit par les élus au regard :

- **Des enjeux issus du diagnostic ;**
- **D'une réflexion prospective : choix d'un scénario de développement ;**
- **La prise en compte du SCoT et de la Loi Littoral** ;

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD.

Le présent chapitre présente ainsi les enjeux issus du diagnostic territorial ainsi que les réflexions prospectives ayant permis d'élaborer le PADD.

Article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

A. Les enjeux issus du diagnostic territorial (Livret 1) et de l'État Initial de l'Environnement (Livret 2)

1. Les enjeux issus du diagnostic territorial (Livret 1)

NB : un zoom spécifique sur le volet habitat est réalisé au paragraphe suivant

Positionnement stratégique du territoire, Quimperlé Communauté dans son environnement

Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic

Le territoire de Quimperlé Communauté témoigne d'un certain dynamisme au vu de sa croissance démographique, en phase avec les tendances projetées lors de la révision du SCoT. Néanmoins, ce dynamisme et plus largement l'attractivité du territoire posent quelques questions :

Bien que le territoire connaisse une croissance démographique supérieure aux tendances départementales, le territoire n'est pas épargné par le vieillissement de sa population :

- Comment garder et surtout attirer les jeunes sur le territoire, notamment les moins de 20 ans et les jeunes en âge d'avoir des enfants ?

Un des manques actuels du territoire est la faible évolution de résidences principales dont trois causes peuvent d'ores et déjà être invoquées :

- La croissance des logements vacants, qui a augmenté de 2% en cinq ans ;
- L'augmentation des prix due à l'attractivité, plus marquée sur certains secteurs du territoire.

L'enjeu est donc bien l'évolution du nombre de résidences principales, clé du développement démographique. La résorption de la vacance, favorisant le développement des résidences principales, doit être un second objectif à atteindre par la mobilisation de divers outils.

Armature urbaine et structuration du territoire

Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic

Les enjeux associés à ceux de la définition, du maintien voire du confortement de l'armature urbaine seront ceux de :

- La répartition des logements nouveaux à produire pour les prochaines décennies ;
- Le choix de l'implantation des nouveaux équipements collectifs structurants ;
- Les formes urbaines à privilégier pour renforcer l'intensité urbaine des polarités à conforter ;
- La cohérence à trouver avec la desserte en transports collectifs.

Economie et commerce

Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic

- Quel(s) besoin(s) pour les zones d'activités (extensions, projets) ?
- Continuer l'aménagement numérique pour offrir aux habitants et aux entreprises un haut niveau de service de communication numérique (et ainsi accroitre l'attractivité économique, le haut débit étant un facteur décisionnaire important pour l'implantation d'entreprises).

Déplacements et mobilités

Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic

L'examen des réseaux de transport et des déplacements dans le Pays de Quimperlé conduit à mettre en évidence certaines **difficultés** pour ce qui concerne les transports des personnes et des marchandises, dans un contexte d'augmentation importante des flux routiers, tant en nombre de véhicules/jour qu'en longueur et en durée des trajets.

En particulier doivent être soulignés :

- **La compartimentation interne du réseau viaire**, élément aggravé par la géographie et notamment les difficultés de franchissement des rivières.
- **L'encombrement de la RN 165** aux heures et saisons de pointe, avec des perspectives difficiles à moyen terme compte tenu de l'accroissement des flux circulant sur cette route.
- La mise aux normes autoroutières de la RN 165 pourrait fluidifier temporairement la circulation dans Lorient, mais ne permettra pas de résoudre la situation à long terme.
- Les difficultés de circulation autour de Quimperlé, qui génère un engorgement pour passer du nord au sud du territoire du PLUi et tendent à isoler les communes du nord-est du périmètre.

La faiblesse des interconnexions entre les pays de Quimperlé et Lorient : aux difficultés de connexion des réseaux viaires, s'ajoute le fait que les réseaux de transport collectif régionaux et intercommunaux du Finistère et du Morbihan sont mal ou peu interconnectés, ce qui, pour le Pays de Quimperlé situé en lisière des deux départements, représente un certain handicap, notamment dans les déplacements vers Lorient.

2. Le zoom sur les enjeux « habitat »

Au regard des enjeux liés au développement de l'Habitat, Quimperlé Communauté a souhaité réaliser un diagnostic détaillé sur ce volet spécifique du PLUi en lien avec la révision du PLH. Les enjeux ci-après ont ainsi été mis en avant.

<u>Évolution sociodémographique</u>

Les constats et les enjeux issus du diagnostic habitat (annexe du Livret 1) : extrait du diagnostic

Les constats :

- Un territoire à dominante rurale
- Une croissance du territoire uniquement portée par un solde migratoire positif
- Un vieillissement marqué de la population et un desserrement des ménages qui se stabilise
- Des dynamiques très différenciées selon les secteurs :

- Une ville centre qui reste attractive mais vieillissante
- Des communes associées au profil familial dont la croissance est portée par des soldes migratoire et naturel positifs
- Des pôles intermédiaires au vieillissement marqué qui se poursuit mais bénéficiant toujours d'une attractivité
- Des niveaux de proximité attractifs, notamment auprès des familles, bénéficiant de la proximité de Lorient

Les enjeux :

- Le retour à une dynamique naturelle positive, à minima à l'équilibre
- L'accueil de populations nouvelles, notamment de jeunes ménages pour permettre le renouvellement de la population

- L'apport de réponses aux nouveaux besoins liés aux mutations démographiques (éclatement des ménages et vieillissement de la population)
- La mise sur le marché de logements abordables (en location et en accession) pour les populations locales

Les caractéristiques du parc de logements

Les constats et les enjeux issus du diagnostic habitat (annexe du Livret 1) : extrait du diagnostic

Les constats :

- Un parc de résidences secondaires assez important, notamment dans les communes littorales
- Une majorité de maisons de grandes tailles occupées par leur propriétaire
- Un parc de résidences principales largement sous-occupées en lien avec le desserrement des ménages / vieillissement
- Un parc social récent et en augmentation
- Une hausse importante de la vacance
- Une vacance conséquente, notamment au nord-ouest du territoire, en lien avec la présence d'un parc plus ancien

Les enjeux :

- La lutte contre la croissance du parc de logements vacants
- La réhabilitation d'un parc ancien présentant des signes de fragilité
- L'adéquation des logements, dans leur taille et leur forme, avec l'évolution de la composition et des attentes des ménages
- La fluidification des parcours résidentiels – le développement d'une offre accessible pour les jeunes ménages

Les dynamiques de marché

Les constats et les enjeux issus du diagnostic habitat (annexe du Livret 1) : extrait du diagnostic

Les constats :

- Une très forte baisse de la construction neuve par rapport au milieu des années 2000
- Sur la période récente, une construction neuve portée par les communes associées et les pôles intermédiaires (les communes littorales)
- Des marchés immobiliers en grande partie inaccessibles aux primo-accédants sur les communes littorales
- Un marché de l'accession à l'intérieur des terres plus accessible y compris pour les ménages en début de parcours résidentiel
- Un parc locatif privé présent (en stock) mais peu d'offre disponible (en flux)
- Un parc social relativement tendu

Les enjeux :

- Un développement équilibré de la construction neuve, notamment sur la ville centre
- Le développement de l'accession maîtrisée sur la partie littorale pour permettre un renouvellement de la population

La réponse aux besoins spécifiques

Les constats et les enjeux issus du diagnostic habitat (annexe du Livret 1) : extrait du diagnostic

Les constats :

- Un manque d'équipements et d'hébergement pour les personnes âgées
- Des jeunes ménages présentant des revenus peu élevés

Les enjeux :

- Répondre aux besoins actuels et futurs des personnes âgées
- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire : offre primo accédant, offre locative, typologies, formes

3. Les enjeux issus de l'EIE (livret 2)

Les paysages, patrimoine bâti et culturel

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Préserver les caractères identitaires du paysage intercommunal (espaces agricoles et naturels)
- Préserver les aménités paysagères naturelles notamment l'ensemble des rivières et les espaces littoraux,
- Préserver le paysage de l'étalement urbain et du mitage autour des centres de Quimperlé, Bannalec, Scaër, le long de la RN 165 et au niveau du littoral,
- Protéger et valoriser les éléments remarquables du patrimoine bâti, culturel et archéologique,
- Assurer la qualité des entrées de ville,
- Densifier les espaces urbains pour maintenir la cohérence des centres urbains,
- Maintenir une harmonie avec l'existant (choix des formes urbaines et des matériaux).

Les milieux naturels et la biodiversité

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Préserver et pérenniser les espaces naturels (remarquables et ordinaires) et semi-naturels
- Préserver et renforcer les continuités écologiques : les zones humides, les cours d'eau, les milieux bocagers, les boisements
- Préserver quantitativement et qualitativement la ressource en eau

La ressource foncière

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Orienter le développement des bourgs :
  - Dans leurs formes (notamment en favorisant les formes urbaines groupées à l'origine d'une moindre consommation foncière)
  - Dans l'espace (notamment en permettant le développement dans la continuité de l'existant)
- Pérenniser les formes urbaines groupées actuelles à l'origine d'une moindre consommation foncière
- Permettre le développement dans la continuité de l'existant
- Porter les projets de développement à l'échelle intercommunale pour garantir une concertation, une logique de territoire et en limiter ses impacts sur la consommation d'espace
- Limiter l'enfrichement des espaces agricoles délaissés en leur trouvant une valeur ajoutée

La ressource en eau

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Participer aux actions du SDAGE et des SAGE et des différents contrats par la réalisation de documents d'urbanisme compatibles et articulés,
- Préserver la qualité des ressources en eau superficielles (cours d'eau, estuaires et zones littorales) et souterraines en favorisant le développement urbain raisonné,
- Sécuriser l'alimentation en eau potable des communes en limitant les pertes sur réseau grâce à un habitat dense,
- Pérenniser les systèmes d'assainissement actuels,
- Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement notamment dans les zones sensibles (littoral, zones conchylicoles, sites naturels remarquables),
- Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes,
- Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif.

La ressource minérale

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Pérenniser l'autonomie du territoire en granulats,
- Délimiter les sites pouvant accueillir de nouvelles carrières conformément au schéma des carrières,
- Anticiper les besoins d'extension et d'accès des carrières existantes au niveau du foncier,
- Intégrer le réaménagement des sites dans les documents d'urbanisme,
- Permettre la mise en place de filières de recyclage pour alimenter le territoire en fonction des besoins de construction.

L'énergie et les gaz à effet de serre

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

Maitriser et réduire la demande en énergie en agissant sur les formes urbaines et les modes de déplacement :

- Limiter l'étalement urbain et favoriser la densification du bâti pour augmenter la performance des transports en commun et des modes actifs (vélo, marche à pied…)
- Développer des formes urbaines favorisant la mixité d'activité et la compacité afin de limiter les besoins en déplacements
- Développer la rénovation énergétique du patrimoine bâti
- Favoriser le développement des transports en commun et les modes de déplacement « doux ».

Développer les énergies renouvelables :

- Poursuivre le développement de l'éolien
- Poursuivre le développement de la filière bois-énergie
- Poursuivre le développement d'usines de méthanisation : production de biogaz à partir de déchets agricoles
- Développer la production d'énergie solaire (thermique et photovoltaïque)
- Développer les énergies maritimes (houles, courants, marée, etc.)
- Développer des espaces multifonctionnels, producteur d'énergie renouvelable pouvant remplir également d'autres fonctions (production alimentaire, logements...)
- Développer les réseaux de chaleurs
- Favoriser la performance et la diversité énergétique
- Tendre de manière générale vers l'indépendance énergétique du territoire

La qualité de l'air

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Favoriser le rapprochement entre sites d'emplois, de consommation et d'habitat pour limiter les besoins de déplacements et la production de polluants.
- Réfléchir à des solutions alternatives à la voiture particulière en favorisant les transports collectifs, le covoiturage et les modes actifs (piéton, vélo).

Les nuisances sonores

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Respecter les retraits indiqués par les cartes des classements sonores,
- Favoriser le rapprochement entre sites d'habitation, d'approvisionnement et d'emplois pour limiter les déplacements et le bruit qui en découle.

Les déchets

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (diminution des transports de déchets),
- Prévoir et aider l'implantation d'activités ayant pour but la valorisation et le traitement des déchets (méthanisation pour les déchets verts ou issus de l'agriculture)

Les sites et sols pollués

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Permettre la reconversion d'anciens sites pollués en intégrant les risques connus
- Favoriser la reconversion des sites et sols pollués par la mise en place de projet adéquats (énergie renouvelable, ...)
- Intégrer les dangers potentiels autour des sites les plus risqués par un aménagement des alentours adapté.

Les risques naturels et technologiques

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

- Veiller à la prise en compte rigoureuse du risque inondation et du risque de submersion marine dans l'aménagement en limitant l'exposition des biens et des populations et en évitant les secteurs à risque,
- Respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques,
- Maintenir les espaces naturels et agricoles jouant le rôle de champs d'expansion des crues et les préserver de toute urbanisation,
- Réduire la vulnérabilité des constructions situées en zone inondable ou submersible (retenues, digues, talus, champs d'expansion des crues …),
- Prendre en compte le risque de mouvement de terrain dans les décisions d'aménagement.

B. Les scénarios et les choix opérés pour établir le PADD

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative, par la réflexion autour de scenarii décrivant les degrés d'ambitions et d'exigences. Ces scenarii ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD. **À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :**

- *Démographie : quelles perspectives d'ici à 2034 ? Comment répondre aux besoins ?*
- *Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?*
- *Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?*
- *Potentiel de développement économique : comment le révéler ?*
- *Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air …) ?*
- *Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?*
- *Quels impacts environnementaux du projet ?*
- *Quelles échelles et quelles temporalités ?*

1. Les six fondements retenus pour élaborer le PADD

Dans la continuité du PLUi approuvé en 2023 et du SCoT modifié en novembre 2025, Quimperlé Communauté fonde son PADD sur **six socles considérés comme des invariants à tout scénario de développement envisagé** :

- **Une situation du territoire**, au milieu de la côte Sud Bretagne, au sein du système urbain côtier du sud-Bretagne qui rassemble les communautés de Quimper, Concarneau, Lorient, Vannes, Saint-Nazaire et Nantes, qui lui procure un cadre intéressant de développement et d'échanges.
- **Une dynamique de croissance** soutenue mais équilibrée s'appuyant sur une dynamique plus forte que celle observée sur les territoires voisins au cours des dernières décennies. Cette tendance s'infléchit mais les conséquences de la crise sanitaire née de la Covid19 tendent à renforcer l'attractivité de la Bretagne sud. Un scénario équilibré peut ainsi être envisagé mettant en perspective une croissance de la population, renforcée par l'arrivée de jeunes ménages actifs et par le maintien sur le territoire des actifs déjà installés, et le confortement du taux d'activité et du taux d'emploi afin de conserver une « force productive » interne susceptible de soutenir l'économie productive souhaitée par le Pays.
- **Une solidarité territoriale et une cohésion sociale** qui constituent deux des valeurs fondatrices du projet de développement et d'aménagement durable du territoire de Quimperlé Communauté. Elles devraient renforcer la capacité de réponse au contexte de vieillissement continu de la population, des problématiques d'emplois, et de niveaux de vie, auxquels s'ajoute le retrait continu de l'État sur de nombreux services de proximité.
  Cela sous-entendra un « principe de juste proximité » et de participation renforcée des habitants à la maîtrise du destin collectif.
- **Une ruralité innovante** qui constitue une composante emblématique de la qualité de vie du territoire.
  À ce titre, Quimperlé Communauté la reconnaît comme l'une de ses valeurs fédératrices et fondatrices pour l'élaboration de ses choix de développement. Ainsi, le projet affirmera son identité territoriale.
- **L'eau et le paysage, vecteurs de coopération et de valorisation légitimés** par 104 kilomètres de côtes bordant l'Océan Atlantique, plusieurs vallées et rias organisées à partir des rivières du Scorff, de la Laïta

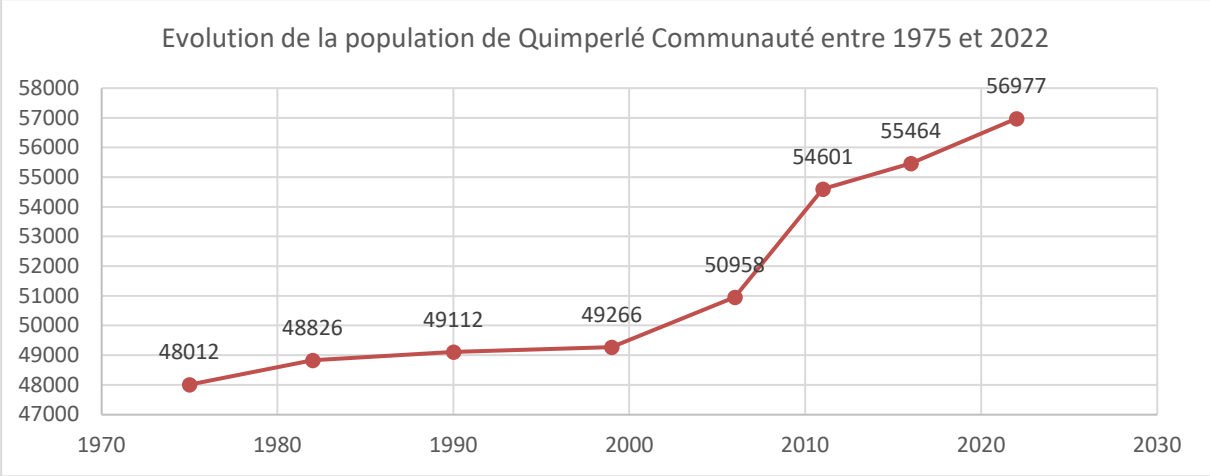
– précédée de l'Ellé et de l'Isole –, du Bélon et l'Aven et l'ensemble des paysages qui façonnent l'identité de Quimperlé Communauté. Le projet valorisera ces caractères particuliers et s'appuie sur eux, non seulement en termes d'identité et de paysage, mais aussi en termes de développement.

- **Une transition énergétique engagée** qui constitue de fait un défi transversal à la fois aux questions de développement humain, d'aménagement des espaces et de préservation-valorisation de l'environnement.

2. Le scénario démographique adopté

La tendance passée

Le projet de PLUi révisé ainsi que le SCOT affirment l'objectif de maintien de l'attractivité résidentielle du territoire. Sur la période passée les évolutions démographiques sont les suivantes :



Comparaison de croissance avec d'autres territoires bretons

Intercommunalité	Population municipale	Croissance démographique annuelle entre 2015 et 2021
Pays de Landerneau-Daoulas	49625	0,60%
Concarneau Cornouaille Agglomération	51873	0,60%
Lamballe Terre et Mer	68589	0,40%
Quimperlé Communauté	56590	0,40%
Fougères Agglomération	56070	0,20%
Morlaix Communauté	64893	0,20%
Loudéac Communauté - Bretagne Centre	51540	0%

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	**-0,1**	**0,2**	**0,1**	**0,0**	**0,5**	**1,4**	**0,3**	**0,4**
due au solde naturel en %	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,1	0,5	0,3	0,3	0,6	1,5	0,5	0,9
Taux de natalité (‰)	**13,8**	**11,0**	**10,7**	**10,0**	**10,4**	**10,6**	**10,0**	**8,4**
Taux de mortalité (‰)	**13,5**	**13,2**	**13,0**	**12,3**	**11,9**	**12,2**	**11,6**	**12,5**

Chiffres INSEE

Les travaux de prospective sur la population ont été menés en examinant les tendances actuelles ainsi que les dynamiques observées aux échelles départementale et régionale.

Entre 2016 et 2022, la population bretonne a augmenté en moyenne de 0,6 % par an, un rythme supérieur à la moyenne nationale de 0,35 % par an. Cette croissance est principalement due à un solde migratoire positif, le solde naturel étant légèrement déficitaire.

L'analyse des indicateurs démographiques révèle une évolution contrastée, marquée par une phase de forte croissance entre 2006 et 2011 (+1,4 % par an), précédée d'une période plus modérée entre 1999 et 2006 (+0,5 %) et suivie d'un ralentissement à partir de 2011 (+0,3 % entre 2011 et 2016, puis +0,4 % entre 2016 et 2022). Cette atténuation du rythme de croissance s'explique principalement par l'affaiblissement du solde naturel, devenu de plus en plus négatif (–0,4 % sur la période récente), conséquence d'une baisse continue du taux de natalité (de 10,6 ‰ à 8,4 ‰) et d'une hausse du taux de mortalité (de 11,6 ‰ à 12,5 ‰). Le solde migratoire reste néanmoins positif et constitue le principal moteur de la croissance démographique (+0,9 % entre 2016 et 2022).

En 16 ans, le territoire a accueilli **6 019 habitants, soit environ 375 habitants supplémentaires par an.**

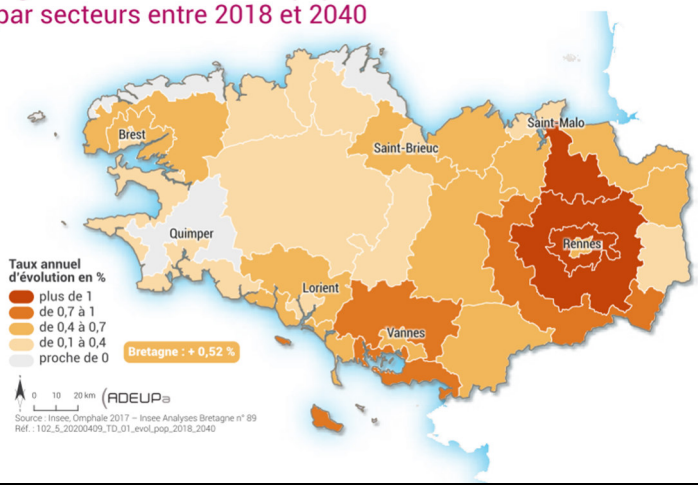
Le territoire de Quimperlé Communauté reste attractif notamment car la croissance du territoire est équivalente à celle de la Bretagne (0,6% par an entre 2016 et 2022), et à celle du Finistère (0,4% par an).

Le choix d'un scénario / la tendance future

Le scénario de croissance démographique retenu pour la révision du PLUi repose sur un taux annuel de 0,4 %, en parfaite cohérence avec les tendances observées et les projections disponibles. Ce scénario est celui retenu par le SCoT modifié. Entre 2016 et 2022, le territoire a enregistré une progression moyenne de sa population de 0,4 % par an, traduisant une dynamique modérée mais stable. Sur les seize dernières années, 6 019 habitants se sont installés sur le territoire, confirmant son attractivité et la régularité de sa croissance. Le choix de maintenir ce rythme de 0,4 % par an pour la période 2022-2034 permet ainsi de projeter une population de 59 843 habitants à l'horizon 2034.

Ce taux n'est pas seulement cohérent avec la croissance passée du territoire et les projections de l'INSEE, mais il s'inscrit également dans les conclusions des études de prospective démographique plus locales. En particulier, l'étude de l'ADEUPA sur l'évolution de l'Ouest Breton, publiée en décembre 2020, prévoit pour le secteur de la Quimperlé Communauté une croissance de la population comprise entre +0,4 % et +0,7 % par an entre 2018 et 2040. Le taux retenu correspond donc au seuil inférieur de cette fourchette, traduisant un choix réaliste, qui permet de planifier les besoins futurs en logements, équipements et services tout en assurant un développement spatial maîtrisé.

Figure 1 - Évolution de la population par secteurs entre 2018 et 2040



En effet, si le projet du SCoT et du PLUi vise à limiter les phénomènes de « périurbanisation lorientaise » sur le territoire et à privilégier un développement résidentiel en lien avec la progression de l'emploi, il n'en reste pas moins que le positionnement géographique de Quimperlé Communauté confère au territoire un niveau d'attractivité significatif. Ainsi, le projet de territoire souhaite prolonger les perspectives démographiques envisagées, en cohérence avec les politiques publiques mises en œuvre pour répondre aux besoins de la population, notamment

en matière de création d'équipements structurants dans les domaines de l'enseignement, de la culture, des loisirs ou encore des transports.

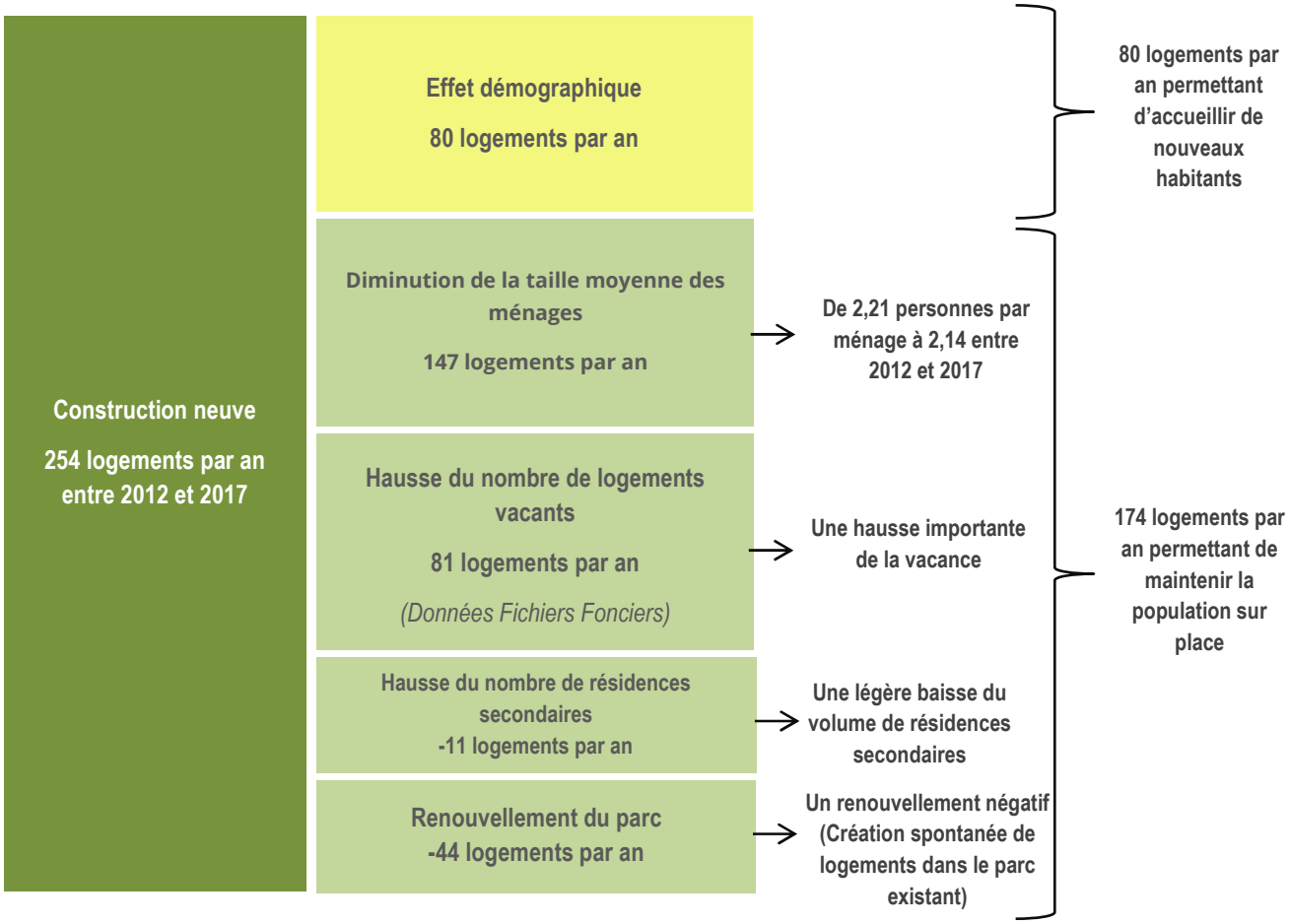
C. Les incidences quantitatives du scénario démographique : la production de logement

1. Le point mort ou point d'équilibre de la construction

Le point mort correspond au nombre de logements à produire pour assurer le maintien de la population. Ce nombre théorique tient compte de la vacance, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, du desserrement des ménages et du renouvellement du parc de logements. **En effet, même si le nombre d'habitants global demeurait identique, les évolutions de la structure de la population ainsi que celles de l'occupation des logements impliquent un besoin de construction minimal.**

Le point mort passé

Le point mort rétrospectif, période 2012-2017 :



Cette analyse sur la période 2012-2017 permet d'aboutir à un point mort annuel estimé à 174 logements par an à l'échelle de Quimperlé Communauté.

Le point mort prospectif/ projeté sur la période d'application du PLUi

Le point mort prospectif est basé sur des éléments d'analyses, il tient compte de l'évolution de la structure des ménages, du vieillissement de la population, des différentes stratégies relatives au parcours résidentiel. Il intègre également les évolutions liées aux droits et actions du PLUi approuvé sur le territoire. Ces projections sont également en lien avec le SCoT.

Le point mort projeté est estimé à environ 180 logements par an, et a été calculé en fonction des postulats suivants :

Postulat sur le logement vacant :

Il est visé une réduction de la dynamique observée en matière de vacance en lien avec la mise en œuvre du PLUi et celle du Programme Local de l'Habitat (*une priorité est donnée dans le PLH à la résorption de la vacance*). Entre 2015 et 2021, le taux de logement vacant a baissé d'environ 1% par an, après avoir augmenté d'environ 5% par an entre 2007 et 2017. Ainsi le scénario est basé sur une stagnation du volume de logement vacant avec une projection nulle de 0%/an sur la durée du PLUi. Cette projection permettrait d'amorcer une baisse du taux de vacance sur le territoire autour des 7% du parc de logements (contre 8% en 2021).

Aussi, aucun logement annuel ne serait à produire pour compenser la vacance.

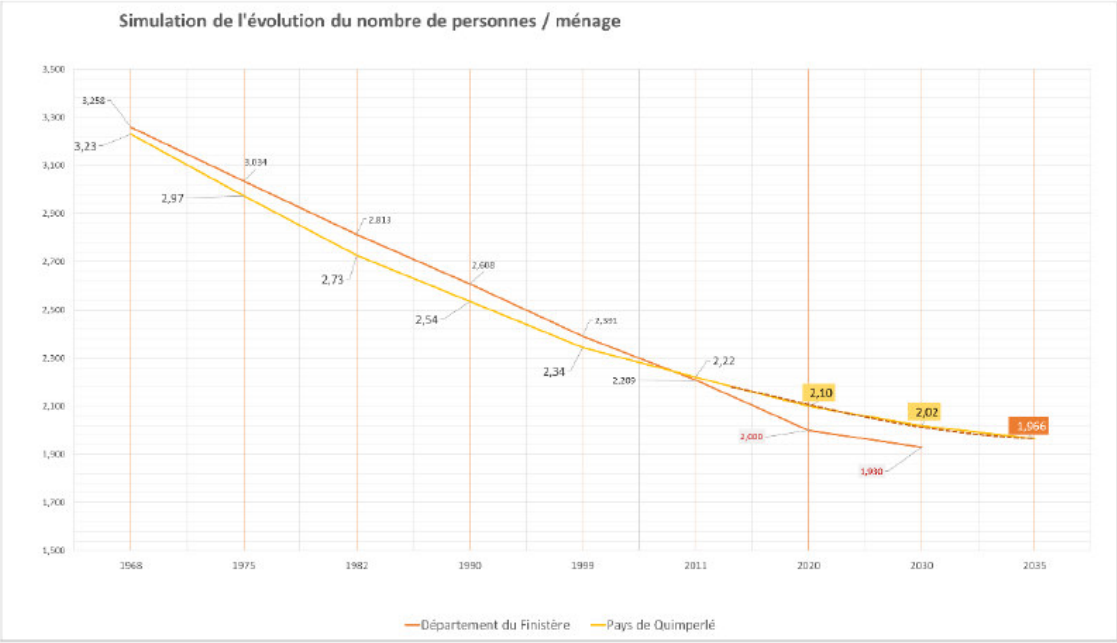
Postulat résidence secondaire :

Entre 2015 et 2021, le taux de résidence secondaire a augmenté d'environ 0.3% par an. Il est visé le maintien de ce taux d'évolution et de ce fait une baisse de la part des résidences secondaire à 13% du parc (contre 14% en 2021). Cela va dans le sens des orientations du PADD du SCoT et du PLUi, qui exprime la volonté de réduire la part des résidences sur le territoire.

Aussi, environ 15 logements annuels seraient à produire pour compenser les résidences secondaires.

Postulat desserrement des ménages :

Il est visé une continuité du fléchissement du rythme de desserrement des ménages en lien avec l'observation des tendances passées. Le vieillissement de la population et la décohabitation va se poursuivre sur le territoire, mais pas s'accentuer en lien avec l'afflux de jeunes ménages portés par le solde migratoire du territoire. Ainsi la taille moyenne des ménages de 2,14 en 2017 puis 2,10 en 2021 diminuerait de -0,49%/an sur la durée d'application du PLUi (équivalent à la période passée), soit une taille des ménages légèrement inférieure à 2 en 2035, en cohérence avec les projections du SCoT. La projection de la taille des ménages est cohérente vis-à-vis du phénomène de vieillissement de la population observée à l'échelle régionale et à l'échelle nationale.



Extrait du rapport de présentation du SCoT du Pays de Quimperlé

Aussi environ 145 logements annuels seraient à produire pour pallier ce phénomène sociodémographique.

Postulat renouvellement du parc :

Il est visé une stagnation du rythme de renouvellement du parc autour des 0,1%/an.

Aussi environ 15 logements par an seront à produire pour pallier ce phénomène.

2. La production de logements

Le rythme de la production de logements envisagé sur la période d'application du PLUi

Afin d'atteindre une population d'environ 59 843 habitants à l'horizon 2034, Quimperlé Communauté devra produire en moyenne 300 logements par an, soit environ 4 200 logements sur la période 2021-2034.

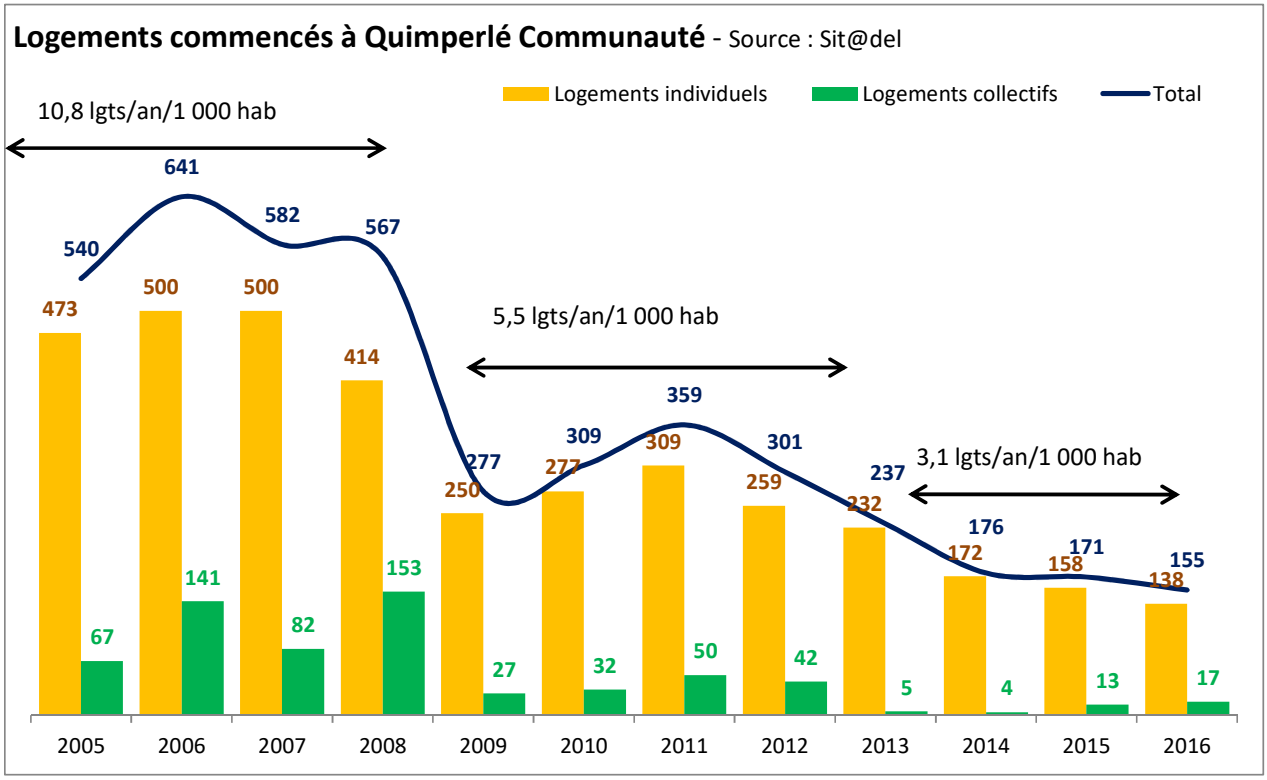
Cet objectif de production comprend, d'une part, les logements nécessaires au maintien de la population résidente (correspondant au *point mort* décrit précédemment) et, d'autre part, ceux destinés à accueillir de nouveaux habitants. Sur la base d'un point mort estimé à 180 logements par an, 120 logements supplémentaires devront être produits chaque année pour permettre d'atteindre la population cible de 59 843 habitants en 2034.

Ce rythme de production se veut cohérent avec les tendances observées par le passé. En effet, 368 logements par an ont été construits en moyenne entre 2007 et 2017, et 308 logements/an ont été mis en chantier sur la période 2019-2023.

Le choix politique des élus est de maintenir une dynamique de construction soutenue, comparable à celle observée avant la crise de 2008, soit :

- 582 logements/an en moyenne entre 2005 et 2008,
- 368 logements/an en moyenne entre 2007 et 2017.

Ainsi, le projet de PLUi révisé s'inscrit dans une logique de synthèse et de continuité, en retenant un rythme moyen de production inspiré de ces grandes tendances passées.



Puis entre 2019 et 2023 (source SITADEL) :

Année	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne 2019-2023
Nombre de logement mis en chantier déclaré	264	241	266	425	345	308
Nombre de logement à date réelle	128	113	167	159	218	157
Nombre de logement individuel à date réelle	95	108	121	132	151	121
Nombre de logement collectif à date réelle	33	5	46	27	67	36

La maitrise de la consommation d'espace : un invariant à une production de logements projetée

Le pendant du scénario de développement (projection démographique et projection du rythme de production de logements) est la maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel. En effet, par le passé ce développement résidentiel s'est opéré principalement sur des espaces agricoles et naturels. Il s 'agit donc pour les élus de Quimperlé Communauté de produire davantage de logements tout en limitant fortement la consommation d'espace agricole et naturel.

Cette limitation de la consommation d'espace naturel et agricole passe par la maîtrise du volume des extensions urbaines et donc, par voie de conséquence, par un projet de développement résidentiel cumulant deux principes complémentaires :

- **La volonté de produire une part significative de logements en intensification, au sein des enveloppes urbaines de référence (réinvestissement urbain, comblement et densification) ;**
- **La volonté de produire les autres logements nécessaires dans le cadre d'extensions urbaines maîtrisées voire limitées et dont la densification doit être renforcée et les formes urbaines adaptées aux caractéristiques des communes.**

En conséquence, et dans le prolongement du SCoT, le PLUi met en œuvre plusieurs outils :

- La répartition des logements à produire entre renouvellement et extension urbaine,
- La définition de densités bâties adaptées aux contextes locaux,
- La condition d'un projet d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation progressive pour les zones 1AU,
- La recherche d'une mixité des typologies de logement,
- La mise en place de la servitude résidence principale sur les communes littorales,
- Des OAP thématiques pour maitriser les gisements stratégiques en densification, pour accompagner une insertion qualitative des constructions et pour encourager la production de logements énergétiquement performants.

D. La prise en compte et le respect des éléments de rang supérieur

1. Le SCoT du Pays de Quimperlé

Les éléments relatifs au SCoT sont cités dans les différentes démonstrations présentées dans ce document. Les éléments quantitatifs (production de logement, développement économique, …) et les éléments qualitatifs (mesures relatives aux commerces, à l'intégration de la loi Littoral, …) sont cités en référence au sein de l'analyse de la traduction du PADD dans les pièces réglementaires.

La prise en compte des objectifs environnementaux est intégrée au sein de l'évaluation environnementale du document.

2. Les dispositions de la Loi Littoral

Une partie du chapitre 2 est dédiée à l'application de la Loi Littoral (confère chapitre 2 partie « I »)

3. L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale (Livret 4) présente de manière détaillée la compatibilité et la prise en compte des documents de rang supérieur : SDAGE, SGAE, etc.

CHAPITRE 2

La justification de la déclinaison règlementaire des orientations du PADD

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

CHAPITRE 2 : Les déclinaisons réglementaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : présentation thématique

Afin de faciliter la compréhension de ce chapitre dédié à la justification des choix, un focus préalable a été réalisé sur les outils de traduction réglementaire. Confère Chapitre 4, pour en savoir plus, sur la traduction réglementaire (règles écrites et règles graphiques).

A. Présentation des outils mobilisés dans le cadre de la traduction règlementaire des objectifs du PADD

L'impulsion d'un urbanisme de projet par l'intégration de la réforme du contenu du règlement du PLU de 2016

Le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones et notamment en zone urbaine et à urbaniser, vise une meilleure lisibilité du plan local d'urbanisme intercommunal. Par ailleurs, la mise en œuvre de règles graphiques en lieu et place des articles écrits et généraux des précédents documents d'urbanisme (articles 8,10, etc.) permet l'écriture d'un règlement adapté à chaque morphologie des espaces urbanisés et à leur accompagnement dans le temps et dans l'espace, dans l'esprit de l'urbanisme de projet impulsé depuis 2016. En effet, cette nouvelle méthode rendue possible par la règlementation de 2016 permet d'instaurer un règlement privilégiant la règle qualitative à la règle quantitative et surtout une meilleure adaptabilité de la règle écrite aux contextes locaux et aux enjeux futurs d'aménagement.



1. Les orientations d'aménagement et de programmation : grandes évolutions amenées par le PLUi

Rappel des tenants et aboutissants des OAP

Les orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement urbain et architectural de qualité.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur chacune des zones 1AU définies aux documents graphiques du PLUi. Ces zones ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies directement par les dispositions de l'OAP conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Le PLUi de Quimperlé Communauté a choisi de recourir aux OAP dites « OAP de secteurs d'aménagement » ou « OAP sectorielles d'aménagement ». Elles sont donc conformes aux dispositions de l'article R.151-8 du code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser :

- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours et de développer les liaisons douces.
- Les principes d'occupations de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en termes de typologies), d'activités économiques ou d'équipements.
- Les principes paysagers et environnementaux afin de maintenir les franges boisées existantes, les haies et talus existants, assurer des transitions entre l'espace urbain et à urbaniser avec les espaces naturels et agricoles et mettre en valeur les continuités écologiques.

Le schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement des OAP sectorielles d'aménagement a pour rôle d'illustrer le parti d'aménager souhaité par la collectivité sur les secteurs de développement. Ainsi, ces schémas mettent en image les grands principes que l'aménageur devra respecter lors de l'aménagement de la zone.

Ces schémas ne sont pas prescriptifs, leur objectif est de préciser les dispositions écrites par une représentation graphique. Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, espaces végétalisés, densité, …) mais l'organisation interne des voiries, l'implantation du bâti, le tracé des cheminements, les espaces publics, le stationnement, la position des accès etc. garderont une marge d'appréciation et d'adaptation.

L'approche de Quimperlé Communauté dans la construction de ses OAP :

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent d'accompagner de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement. **Il s'agit de principes qualitatifs et quantitatifs qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par Quimperlé Communauté dans son projet d'aménagement et de développement durables**.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des

dispositions fixées si celles-ci sont exprimées quantitativement. L'expression des orientations est le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Au total, ce sont 81 secteurs ciblés par une ou plusieurs[1] OAP sectorielles d'aménagement qui sont définis aux documents graphiques du PLUi.

Le choix de Quimperlé Communauté d'utiliser l'outil « OAP sectorielles d'aménagement » pour tous les secteurs AU

Afin d'éviter les incohérences qui pourraient exister entre les règles écrites du règlement et les principes édictés dans le cadre des OAP, le choix a été fait de proposer des OAP sectorielles d'aménagement conformément **aux dispositions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme qui précise :**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'organisation des dispositions communes applicables aux OAP en fonction de leur vocation a tenu compte des attendus du Code de l'Urbanisme, en cohérence avec l'écriture du règlement des zones urbaines.

Le règlement écrit ne comprend donc pas de dispositions spécifiques pour les zones AU, comme cela était le cas des PLU précédant le PLUi. L'ensemble des dispositions qui concerne les zones AU sont regroupées dans le livret OAP grâce à cet outil d'OAP sectorielles d'aménagement. Seules les dispositions générales, applicables à l'ensemble des zones, sont situées dans le règlement écrit.

Cohérence des OAP avec les Orientation du PADD

Les dispositions communes de chaque vocation d'OAP (habitat, économie, tourisme…) sont construites pour respecter le contenu minimum fixé par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme avec plusieurs points divisés en sous-points. Cette architecture de dispositions communes reprend également, dans une organisation différente, plusieurs des dispositions du règlement écrit reformulées sous la forme de principe OAP (limiter les principes quantitatifs et favoriser une rédaction qualitative pour garantir la souplesse nécessaire à l'appréciation du lien de compatibilité dans lequel s'applique les OAP).

---

[1] Plusieurs OAP peuvent cibler le même secteur géographique quand les destinations de la zone sont différentes ou les échéances d'ouverture à l'urbanisation multiples.

En cohérence avec le règlement écrit, les dispositions communes des OAP sont sur plusieurs points calquées sur les dispositions règlementaires pour les thématiques suivantes :

- Constructions autorisées, autorisées sous condition et ou interdites ;
- Mixité sociale et fonctionnelle ;
- Volumétrie et implantation des constructions (hauteur, emprise au sol, implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) ;
- Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ;
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- Voirie, accès et stationnement ;
- Conditions de desserte par les réseaux.

L'objectif poursuivi par cet écho au règlement écrit vise à permettre une cohérence d'ensemble des futures constructions programmées sur la durée du PLUi. A l'inverse du règlement ces principes ne définissent pas les caractéristiques précises des constructions susceptibles d'être réalisées et s'appliqueront avec un lien de compatibilité ce qui favorisera l'émergence de projet d'ensemble avec une souplesse d'instruction garantissant la stabilité du PLUi et le respect des principales caractéristiques architecturales et paysagères du territoire.

Les dispositions communes des orientations d'aménagement et de programmation traitent également d'autres thématiques issues des orientations du PADD :

- Sobriété énergétique des constructions à programmer (bio-climatisme…) ;
- Insertion paysagère des futures opérations et constructions ;
- Gestion des risques et nuisances ;
- Qualité environnementale des projets
- Mise en valeur des continuités écologiques (marge de recul autour des zones humides, …).

Ces principes ont pour objectif de traduire concrètement les orientations prises par Quimperlé Communauté dans le cadre du PADD pour assurer sa transition énergétique et écologique.

En plus des dispositions communes applicables à chaque vocation d'OAP, les OAP de secteur d'aménagement sont complétées par :

- Un contexte écrit qui présente les enjeux d'aménagement ;
- Un volet programmation ;
- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principes d'accès et de desserte, principes urbanistiques et architecturaux et principes paysagers et environnementaux) ;
- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter et détaillés ci-avant,

L'appréciation de ces principes est à effectuer également dans un lien de compatibilité comme les dispositions communes, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations écrites et ou représentées.

La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés, qui s'intègrent dans son

environnement et qui prennent en compte les enjeux de qualité urbaine. Ils définissent des orientations en matière de :

Programmation : Les OAP précisent la destination du site (habitat, équipements, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur et en accord avec les seuils de densité définis par le PADD.

Affectation et de vocation principale des sites : les schémas des OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, espaces verts etc…) en lien avec les dispositions communes de chaque vocation d'OAP. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

Accessibilité et desserte : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération et détaillée dans les orientations du PADD.

Qualité urbaine et environnementale : les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, éléments naturels à préserver, etc.) en accord avec les orientations du PADD sur ce sujet. Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément et en cohérence des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquelles s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Elles facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie aussi bien urbain que rural qu'exprime le PADD du PLUi.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de densification, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de mise en valeur des continuités écologiques, de réduction des nuisances et pollutions, de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements

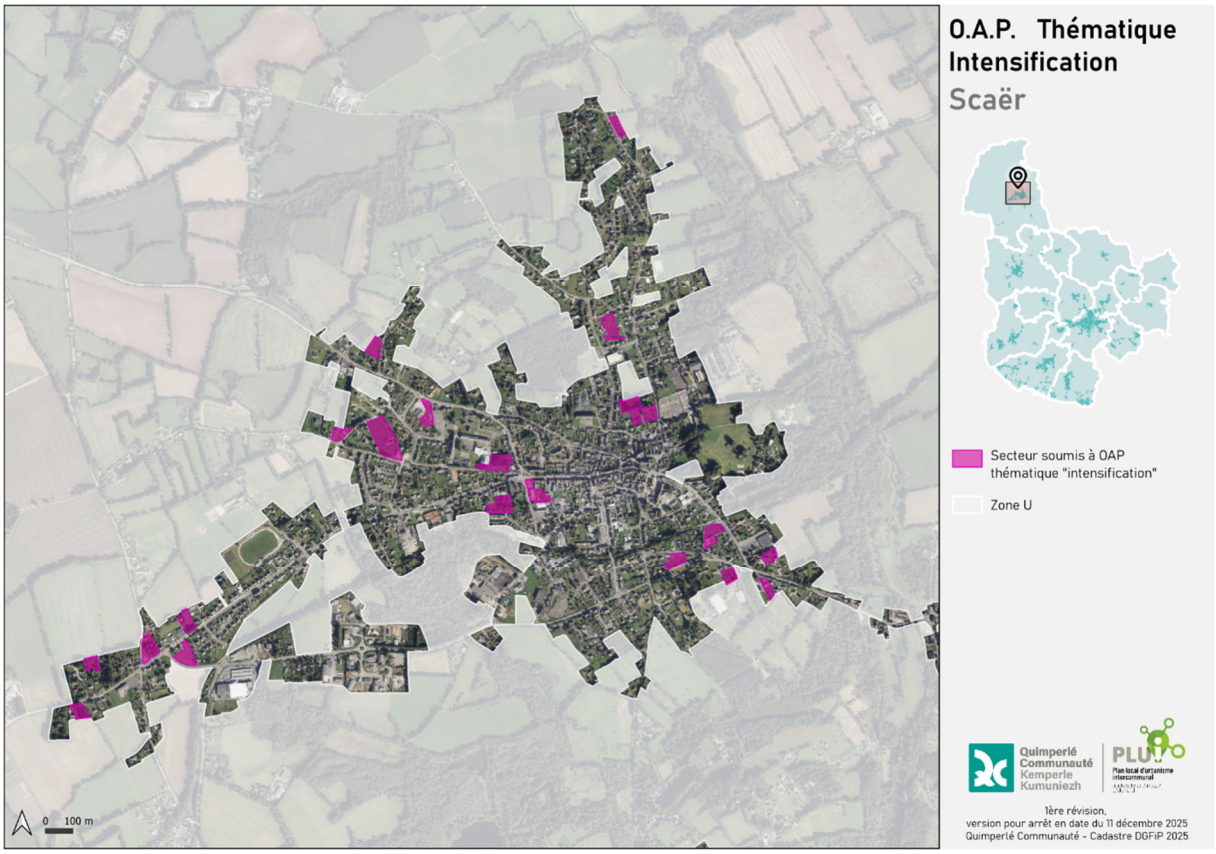
Le choix de Quimperlé Communauté de réaliser une OAP thématique « intensification »

L'OAP thématique « d'intensification », encadre le développement de secteurs stratégiques en intensification urbaine identifiés et analysés par l'étude du référentiel foncier (annexe du Rapport de Présentation). Elle permet de maîtriser la densité et la desserte des secteurs concernés par cette OAP. Cette OAP thématique permet de compléter les OAP sectorielles d'aménagement, qui sont davantage dédiées à la maîtrise de l'urbanisation de secteur de grande superficie ou secteur à urbaniser (non bâtis).

L'OAP thématique « intensification » **fixe des objectifs de densité sur ces secteurs dits diffus c'est-à-dire localisés dans l'enveloppe urbaine, encadrant ainsi des dynamiques spontanées de division parcellaire et de comblement des enveloppes urbaines.** La production de logements ainsi que l'aménagement des sites en question notamment la qualité de la desserte (accès) est ainsi encadrée. **Au total, ce sont 47 hectares d'unités foncières en diffus qui sont cadrés par cette OAP thématique. Quimperlé Communauté est donc soucieuse**

de l'encadrement du développement de ces espaces, qui participent à limiter la consommation d'espace en extension.

Il est à noter que ces secteurs sont localisés en zone U, de ce fait et contrairement aux OAP sectorielles d'aménagement, ce sont les dispositions règlementaires définies par le règlement écrit qui s'appliquent en plus des dispositions prévues par l'OAP thématique.



Carte des secteurs soumis à OAP thématique d'intensification sur la commune de Scaër

Deux OAP thématiques patrimoine et insertion architecturale et paysagère des constructions

Afin de compléter les volets patrimoine et caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementales, les élus ont souhaité intégrer deux OAP thématiques supplémentaires sur ces sujets. Leur principe d'application s'effectue également selon un principe de compatibilité, même si les élus ont souhaité une écriture moins prescriptive, mais plutôt sous forme de recommandations pour mieux décliner et compléter les dispositions du règlement écrit et notamment les règles dites « qualitatives ».

Une OAP Coloration

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Coloration » met en œuvre les orientations du PADD relatives à la valorisation du patrimoine bâti et à la qualité architecturale et paysagère. Elle vise à redynamiser les centres-bourgs et centres-villes en renforçant leur attractivité et leur identité par une mise en couleur harmonieuse et respectueuse du bâti existant.

Cette OAP a pour objectif de guider les porteurs de projets dans le choix des teintes et finitions, selon les typologies bâties et les familles architecturales, afin de préserver la cohérence des ensembles et la lisibilité du patrimoine local. Elle contribue ainsi à la mise en valeur du cadre bâti et à la qualité esthétique des espaces urbains.

Une OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques

La mise en place de l'OAP thématique « Énergie, climat et continuités écologiques » répond à la volonté de renforcer la cohérence des politiques locales en matière de transition énergétique, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la biodiversité. Elle traduit, à l'échelle du projet de territoire, la volonté de Quimperlé Communauté d'inscrire son développement dans une logique de durabilité et de sobriété, en cohérence avec les orientations du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) approuvé en février 2020 et la labellisation Citer'gie obtenue la même année.

Cette OAP constitue un outil de déclinaison opérationnelle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), permettant d'assurer la prise en compte transversale des enjeux énergétiques, climatiques et écologiques dans les projets d'aménagement et d'urbanisme afin de favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme durable.

Cette OAP fixe des principes destinés à encadrer les projets de construction et d'aménagement dans un rapport de compatibilité avec ses orientations. Elle vise notamment, à accompagner les porteurs de projets vers des pratiques plus sobres en énergie et en ressources, à intégrer pour les constructions existantes et les constructions neuves des principes bioclimatiques, à réduire l'empreinte carbone des constructions et aménagements, à valoriser les continuités écologiques en milieu urbain, à intensifier la dimension écologique des espaces extérieurs, à favoriser le déploiement des énergies renouvelables, à valoriser, dans la conception des constructions, les pratiques actives et en particulier le vélo.

En constituant un cadre de référence commun, cette OAP contribue à la mise en œuvre opérationnelle des orientations du PADD en matière de transition énergétique, de valorisation écologique et paysagère du territoire, de développement des mobilités et plus largement d'adaptation au changement climatique.

2. Le règlement graphique et littéral : grandes évolutions amenées par le PLUi

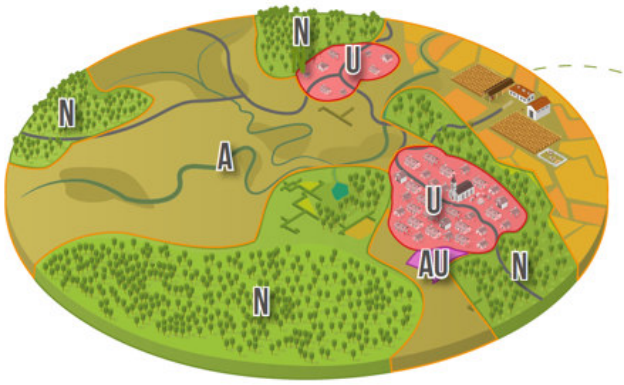
La zone U est déclinée en règles graphiques en fonction de l'occupation du sol et de la morphologie urbaine (voir sous chapitre suivant), les zones 1AU ne font pas l'objet de règlement écrit, les zones A et N sont déclinées en secteurs ou sous-secteurs au regard de leurs différentes vocations ou spécificités urbanistiques.

Pour rappel les tenants et aboutissants du zonage

Les plans de zonages présentent le cadastre (n'apparait qu'une partie de la donnée cadastrale et en l'occurrence uniquement le bâti dur et léger ainsi que les limites cadastrales et les références des parcelles) avec les quatre zones règlementaires définies au PLUi de Quimperlé Communauté, auxquelles se superpose l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L.151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du CU, espaces boisés classés, secteurs faisant l'objet d'OAP, trame des zones humides, …

L'écriture du règlement est encadrée par les 4 grands types de zone définie au code de l'urbanisme.





*« **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Comme précisé précédemment, les zones 1AU définies aux documents graphiques n'ont pas de règlement associé, les dispositions figurent dans le livret OAP et sont opposables en cas de demande d'autorisation d'urbanisme.

*« **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Au sein de ces zones l'activité agricole est l'activité dominante. Des parcelles peuvent être inscrites en zone A dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone agricole plus largement définie, y compris, parfois, lorsque leur potentiel agricole propre est faible voire nul. Il en va notamment ainsi de l'inclusion dans une zone A de terrains déjà bâtis, par exemple des écarts qui rassembleraient quelques d'habitations, ou de terrains qui, en liaison avec une autre zone, permettent d'en limiter l'extension en frontière d'un secteur agricole. Le règlement de la zone A est divisée dans le cadre du PLUi en 2 parties distinctes : une pour répondre aux spécificités des 3 communes littorales, l'autre pour le reste des communes.

*« **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles sont distinguées en 2 catégories, les zones naturelles classiques en lien avec la présence de réservoirs et corridors de biodiversité et les zones naturelles spécifiques liées à une activité anthropique implantée (carrière, activités touristique, équipement, …). De la même manière qu'en zone agricole, le chapitre traitant des zones naturelles est divisé en 2 chapitres, un pour répondre aux spécificités des 3 communes littorales, l'autre pour le reste des communes.

Dans le présent chapitre de justification, une analyse scindant les réponses règlementaires apportées entre les communes littorales et non littorales sera apportée le cas échéant.

La zone U et ses règles graphiques

« *Peuvent être classés en **zone urbaine,** les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U unique, ne se décline pas en secteur et sous-secteur. En effet, ces derniers étaient créés pour adapter la règle générale aux cas particuliers. Le PLUi encadre ces spécificités par des règles graphiques qui spatialisent les caractéristiques urbaines, les occupations du sol et les formes urbaines particulières des espaces urbanisés, évitant ainsi la multiplication des secteurs et sous-secteurs. Le chapitre sur la zone urbaine précise les destinations et sous destinations admises pour chacune des fonctions urbaines définies sur le plan thématique dénommé « mixité des fonctions » et spécifient des règles associées aux évolutions de l'occupation des sols. Le règlement de la zone U précise également les règles d'implantations (par rapport aux limites séparatives et aux voies), de hauteur et d'emprise au sol qui sont associées à des plans thématiques spécifiques.

Chaque zone urbaine (U) a fait l'objet d'un découpage précis permettant de délimiter les îlots, secteurs ou parcelles dans lesquels chaque règle graphique devait s'appliquer.

Un atlas de ces différents plans thématiques est proposé sur chaque secteur concerné par une zone urbaine (U).

Dans le règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques. Elles sont également couvertes par les règles écrites édictées dans les dispositions générales du règlement et dans la zone urbaine (confère chapitre 4).

Les règles ci-dessous ont fait l'objet de règles graphiques :

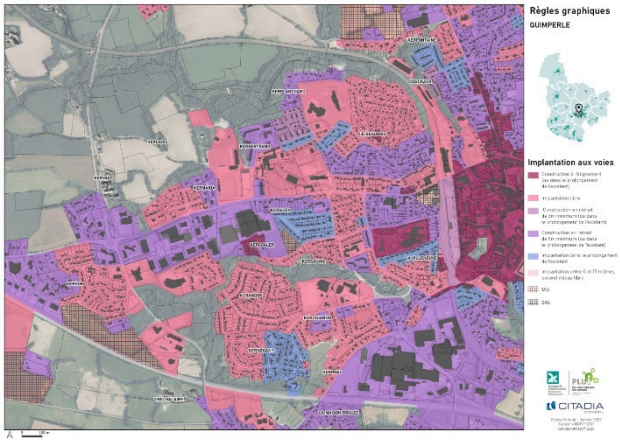


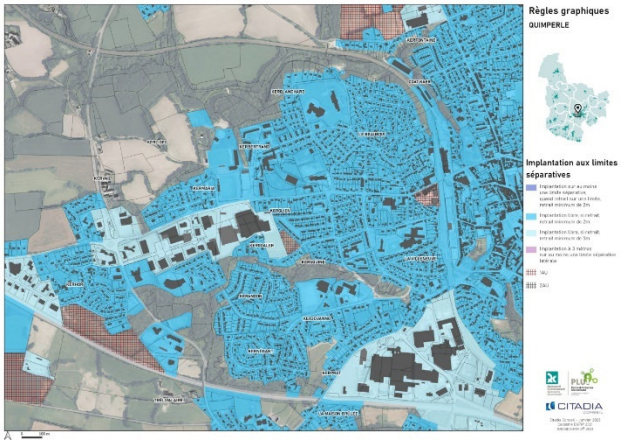
➢ **Les types de constructions autorisées**

Ce plan précise les destinations des constructions, usages des sols et nature des activités autorisées sous conditions et interdits :

➢ **Implantation de la construction**

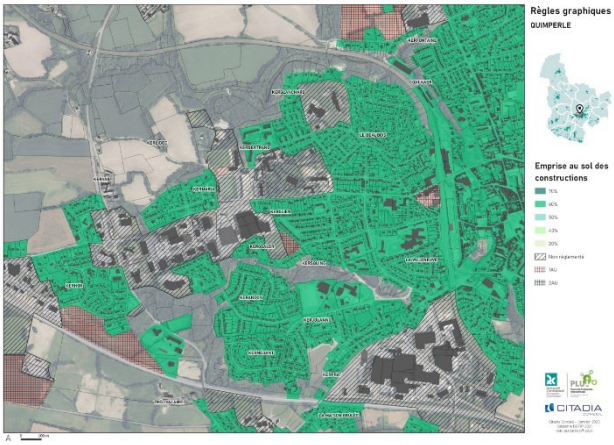
Ces deux plans précisent d'une part l'implantation des constructions à respecter par rapport aux voies et aux emprises publiques et d'autre part l'implantation vis-à-vis des limites séparatives





➢ **Hauteurs des constructions et emprise au sol**

Ces plans précisent d'une part l'emprise au sol (superficie autorisée de la projection verticale) de toute construction et d'autre part la hauteur maximale autorisée





Autres éléments de prescriptions graphiques : pas de modifications de forme majeures

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du projet de PLUi révisé comportent un certain nombre de prescriptions graphiques affichées dans les plans de zonage en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces prescriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Ces éléments de prescriptions graphiques sont des outils complets permettant de traiter de sujets variés :

- Protection du patrimoine ;
- Protection de l'environnement ;
- Programmation urbaine ;
- …

Ces outils, se superposant au zonage, sont mis au service du projet. Au regard des nombreuses spécificités de Quimperlé Communauté, c'est environ une quinzaine d'éléments de prescriptions graphiques traitant de problématiques variées (protection des commerces, préservation d'espaces verts, implantation des bâtiments, prise en compte de la co-visibilité avec la mer…) qui sont inscrits au PLUi.

L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions, se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD. Dans le présent chapitre les encadrés verts feront référence à des éléments de traduction règlementaire des objectifs du PADD.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme :

« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone »

B. La maîtrise du développement résidentiel et de ses impacts fonciers

Quelques éléments de diagnostic sur le développement urbain du territoire :

- *368 logements construits par an en moyenne entre 2007 et 2017 dont à peu près 85% en maisons individuelles.*
- *Des besoins sociodémographiques plus variés, notamment avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages, donc une inadéquation progressive entre l'offre de logements (grands logements) et la demande (petits ménages).*
- *55% de la consommation d'ENAF passée dédiée au développement de l'habitat (et bâti mixte) (soit 115 hectares) sur la période 2011-2021.*

Afin de traduire le modèle de développement urbain prôné par le SCoT, des études urbaines ont été réalisées et sont présentées ci-après, de manière synthétique et plus en détail et par commune dans les annexes du rapport de présentation.

C'est la somme des choix politiques effectués dans le SCoT et les analyses issues de ces études urbaines qui permettent de justifier la mise en œuvre de ce projet de développement résidentiel maîtrisé.

Le PLUi répond à l'ambition politique posée par le SCoT de produire un nombre similaire de logements observé dans le passé tout en :

- Préservant la qualité paysagère et l'activité agricole sur le territoire de Quimperlé Communauté, en consommant moins d'espace ;

- Prônant un aménagement urbain qualitatif.

Les études ci-dessous sont présentées en annexes du rapport de présentation et ont permis aux élus de disposer d'études fines en mesure d'éclairer leurs choix sur les impacts du développement résidentiel :

- L'analyse de la consommation d'espace (annexe au rapport de présentation).
- Le référentiel foncier (annexe au rapport de présentation) ;

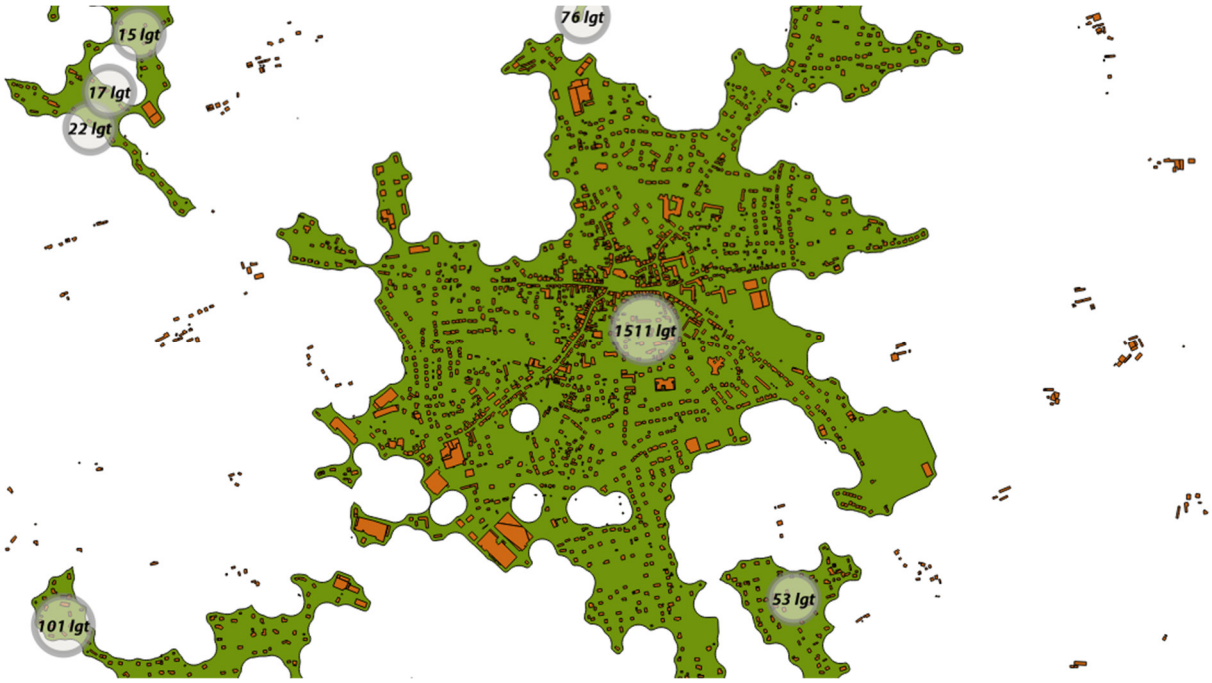
Les pages suivantes sont ainsi dédiées à la mise en évidence des choix réalisés pour mener à bien ces études urbaines et décliner les orientations du PADD consacrées au développement résidentiel, à savoir :

- **La définition des enveloppes urbaines : la limite des espaces urbanisés ;**
- **La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés ;**
- **La maîtrise du développement résidentiel en campagne : une armature rurale (hors communes soumises à la Loi Littoral) ;**
- **La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces urbanisés ;**
- **La diversification des formes urbaines.**

1. La définition des enveloppes urbaines

La limite des espaces urbanisés

Le mitage de l'espace agricole conjugué à l'urbanisation linéaire le long de certains axes d'entrées de ville ainsi que la géographie des lieux (topographie, etc.) ont brouillé la limite de l'enveloppe urbaine. Ces limites imprécises entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devaient être déterminées de manière fine afin d'ajuster le zonage aux regards des enjeux territoriaux. Cette étude permet ainsi de délimiter les enveloppes urbaines, d'autre part d'apprécier les continuités ou discontinuités de ces enveloppes urbaines.



Les enveloppes urbaines ont été modélisées selon la méthodologie suivante :

1. Sélection des bâtis durs du cadastre (2016) ayant une surface supérieure à 20m².

2. Autour des bâtiments sélectionnés, réalisation d'une zone tampon de 50 mètres et fusion des zones tampons. La tâche bâtie contiguë est considérée comme une première modélisation urbaine
3. Affectation d'un nombre de logements sur la base des fichiers fonciers (2016) aux modélisations urbaines créées
4. Conservation des enveloppes urbaines de plus de 20 logements.
5. Enfin, manuellement délimitation fine des enveloppes urbaines par photo-interprétation pour rendre cohérente l'enveloppe urbaine avec les réalités de terrain et éliminer les biais de l'utilisation des données cadastrales (grande parcelle, parcelle agricole, voirie privée).



La délimitation de ces enveloppes urbaines a ensuite servi de base à la réflexion des élus en matière de choix d'aménagement et de définition des zonages, ainsi qu'à l'étude du référentiel foncier.

La notion d'extension et de densification

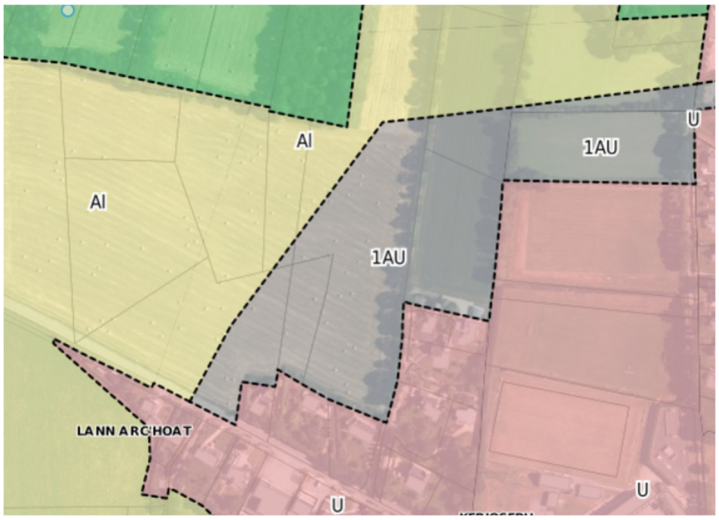
L'enveloppe urbaine constitue, au sein du PLUi, **un indicateur de référence** permettant d'apprécier la nature du développement projeté. Elle offre un cadre d'analyse pour distinguer les secteurs relevant d'une **dynamique de densification** de ceux s'inscrivant dans une **logique d'extension urbaine**.

Ainsi, la localisation **« en densification »** d'un secteur couvert par une OAP sectorielle sera retenue lorsque la majorité de son emprise est bordée par des espaces déjà bâtis ou urbanisés, ou lorsqu'il se situe en comblement d'un « trou » de la tache urbaine. À l'inverse, la localisation **« en extension »** sera retenue lorsque le secteur est majoritairement ouvert sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Il convient de préciser qu'une OAP peut être considérée comme **consommatrice** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), même lorsqu'elle se situe **en contexte de densification**.



Exemple à Moëlan-sur-Mer d'OAP consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers mais situés en densification de l'enveloppe urbaine.



Exemple d'OAP à Clohars-Carnoët consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers et situés en extension de l'enveloppe urbaine.

2. La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés

L'ensemble des éléments présentés dans l'analyse à suivre se positionnent sur les espaces déjà urbanisés qui ne sont pas consommateurs d'espace naturel, agricoles ou forestiers (ENAF). Ces éléments constituent l'intensification et le renouvellement urbain sans porter atteinte à la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Le référentiel foncier

Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, le PLUi a encouragé à la valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains lâches des bourgs et centres du territoire, aussi appelé **intensification urbaine**.

Afin d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis **(Art R.151-1 du code de l'urbanisme)** un référentiel foncier a été réalisé. Ce dernier a permis :

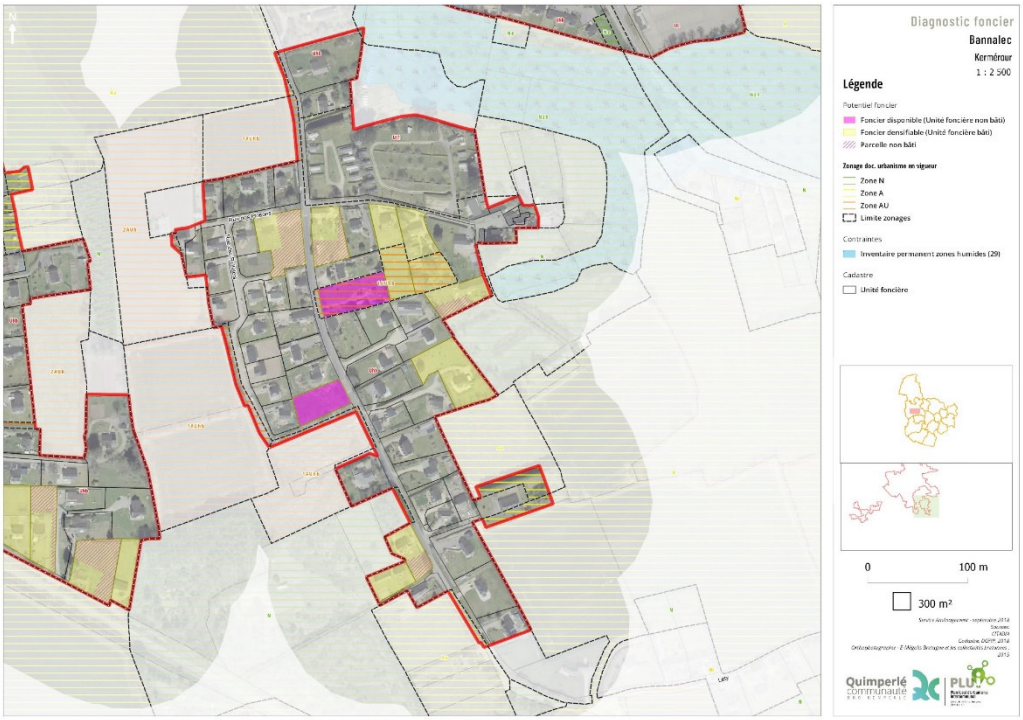
- D'une part, **d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis** qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables, les enveloppes urbaines ne comprenant pas de gisements fonciers n'ont pas été retenues par la suite en zone U,
- D'autre part, d'apporter un éclairage aux communes sur **leur capacité à mobiliser leur foncier**,
- Enfin le référentiel foncier a permis **d'identifier des secteurs stratégiques, où plusieurs constructions (sur une unité foncière) voire des opérations d'aménagement d'ensemble (plusieurs unités foncières) sont envisageables**. **En fonction de leur potentiel ou de leur localisation, ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique.**

La recherche du potentiel foncier s'est effectuée à l'intérieur des enveloppes urbaines préalablement définies selon la méthodologie détaillée précédemment. La méthodologie de recherche du potentiel foncier est la suivante :

1. **Recherche automatisée du potentiel foncier sur l'ensemble des enveloppes urbaines identifiées selon les critères suivants :**
   - **Les unités foncières non bâties d'une surface supérieure à 300m² ou 600m²** si assainissement non collectif et d'une distance à la voirie inférieure à 50m.

- **Les unités foncières à densifier d'une surface supérieure à 1 000m² ou 1 200m²** si assainissement non collectif, présentant une distance à la voirie inférieure à 50m, une position du bâti permettant de nouvelles constructions et un coefficient d'emprise au sol sur l'unité foncière inférieur à 30%.

2. **Correction manuelle des résultats** : suppression de potentiel non éligible (forme de parcelle ou positionnement bâti incompatible avec une densification) et ajout de potentiels densifiables non détectés.
3. **Ajout des potentiels mutables** : friches ou site à réhabiliter identifiées préalablement par l'agglomération lors du PLH.
4. **Identification des terrains non mobilisables**, correspond aux unités foncières qui sont identifiées avec de fortes contraintes de nouvelles constructions ou d'intensification des usages : zones risques notamment inondation (PPRi et AZI), des espaces naturels à préserver (zones humides, EBC préexistant dans les PLU) et les secteurs fléchés pour une autre destination que l'habitat (cours d'école, équipement sportif, …).



Exemple de carte référentiel foncier avant contribution des élus

5. **Contribution des élus lors de tête à tête organisés par commune** avec les attentes et questions suivantes (plusieurs réunions ont été effectuées avec chaque commune, il s'agit là d'un travail de plusieurs mois) :

   - Apporter un éclairage et une justification sur le potentiel foncier non mobilisable,
   - Identifier les opérations en cours / envisagées à court terme,
   - Se positionner sur le foncier stratégique qui fera l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ou thématique.

Enfin, une grille a été mise en place afin de justifier les parcelles supprimées du référentiel foncier et donner de la lisibilité sur les choix techniques et politiques réalisés :

Numéro affilié sur les cartes référentiel foncier	Motif de non retenue du potentiel

1	Nature du terrain (dénivelé important, humidité du sol, …)
2	Accès et desserte du terrain contraignante
3	Projet en cours
4	Dureté foncière avérée du terrain
5	Terrain non mobilisable : a- Equipement public b- Equipement commun c- Jardin remarquable d- Délaissé de voirie



L'étude menée sur le référentiel foncier montre un potentiel en intensification urbaine à l'échelle du territoire important mais inégalement répartis entre les différentes communes. En effet, les communes ne présentent pas la même morphologie urbaine, la même construction territoriale, ce qui influence fortement l'identification de potentiels fonciers et immobiliers : tissus urbains plus ou moins lâches, gabarits variés des constructions, dimension rurale ou urbaine des espaces urbanisés, pression foncière ou immobilière (prix au m²), etc. Enfin, l'étude a permis de mettre en évidence que plusieurs dynamiques spontanées de renouvellement urbain sont déjà à l'œuvre.

L'étude a conforté les objectifs fixés par le SCoT en matière d'intensification urbaine. Le PLUi est ainsi plus ambitieux en matière d'intensification urbaine.

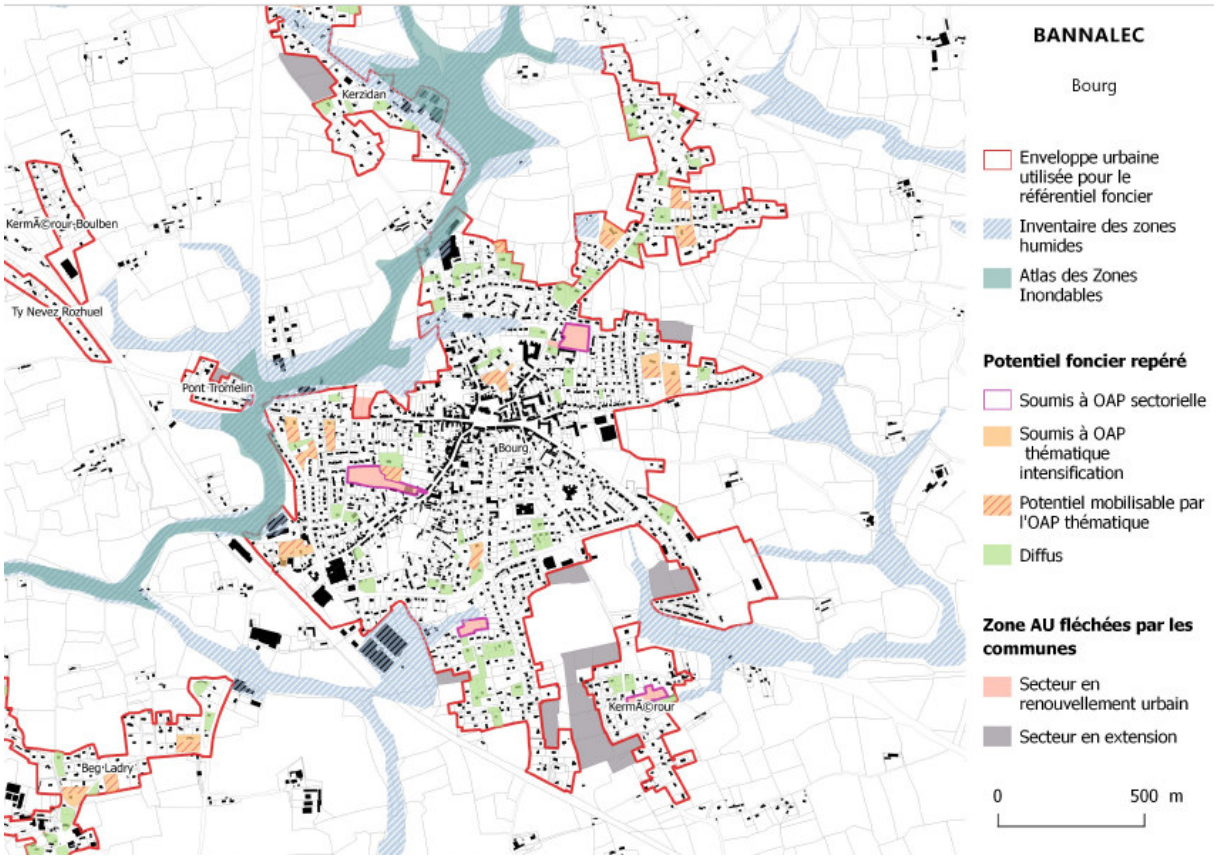
Les résultats du référentiel foncier ont ensuite été encadrés par le PLUi et ainsi sont classés en deux types par commune :

- Les secteurs stratégiques soumis à **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'aménagement ;**

- Le potentiel non stratégique en diffus, comptabilisé dans les calculs et encadrés par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « intensification »** ou non encadrés par une règle d'urbanisme spécifique.

Focus sur l'OAP thématique « intensification »

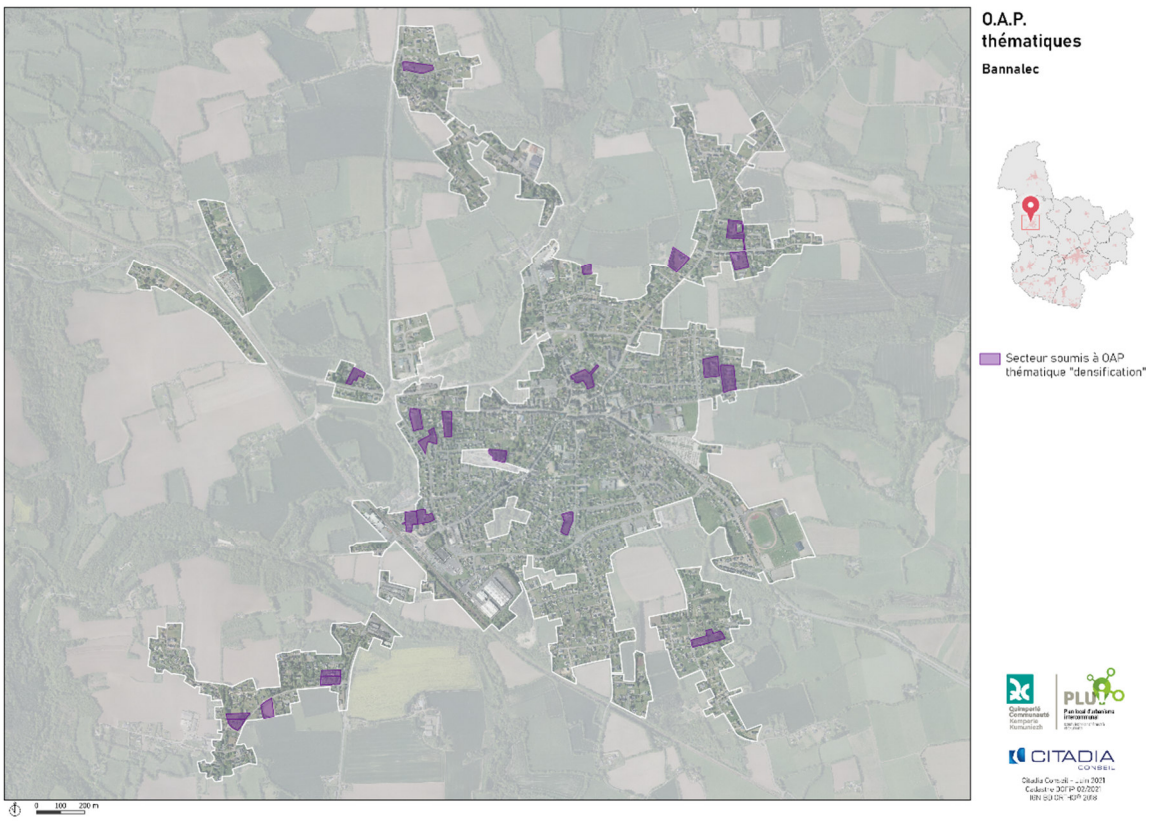
L'OAP thématique « intensification » a été souhaitée par les élus de Quimperlé Communauté afin de permettre une maîtrise des surfaces stratégiques repérées par l'étude du référentiel foncier. Sur ces secteurs, les élus ont jugé que plus d'une construction est souhaitable, mais la superficie et les enjeux en termes d'aménagement ne sont pas suffisants pour matérialiser une OAP sectorielle d'aménagement. Ainsi l'OAP thématique « intensification » pose des dispositions générales sur l'ensemble des secteurs sur les questions de densité, d'accès et de desserte de voirie, mais sans matérialiser de principes sous forme de schéma d'aménagement.



Exemple de carte de travail sur le potentiel foncier



Carte de justification du potentiel foncier identifié



Carte des secteurs soumis à OAP thématique d'intensification

La prise en compte du référentiel foncier

L'ensemble du potentiel, identifié au référentiel foncier, ne sera pas construit sur la durée du PLUi. Les résultats du référentiel foncier illustrent un potentiel étudié à un moment précis, aussi il est difficile de prévoir la part que représentera la densification spontanée (hors OAP sectorielle) sur la durée du PLUi.

Afin de mobiliser une proportion réaliste et en accord avec les objectifs du SCoT, les élus ont défini les seuils de pris en compte du potentiel foncier suivant :

- **Pour les secteurs soumis à OAP sectorielle :**
  - Secteur de projet global à l'intérieur des centralités nécessitant d'être encadré par des principes d'aménagement via une OAP,
  - Potentiel pris en compte à 100% dans le décompte des objectifs de logements. Il s'agit d'un potentiel d'envergure qu'il est souhaitable de mettre en œuvre sur la durée du PLUi.
- **Pour les secteurs diffus non bâtis :**
  - Potentiel classé constructible en zone U. Soit sa densification est possible mais non règlementée par le PLUi ; soit la parcelle représente une superficie importante de plus de 3 000 m² et dans ce cas, elle fait l'objet d'une prescription graphique permettant d'imposer une densité de construction.
  - Potentiel pris en compte à 2/3 de la surface totale dans le décompte des objectifs de logements. Potentiel facilement mobilisable dans le cadre du PLUi, les élus ont souhaité le prendre en compte largement dans la programmation de logement.
- **Pour les secteurs diffus bâtis :**
  - Potentiel classé constructible en zone U. Soit sa densification est possible mais non règlementée par le PLUi ; soit la parcelle représente une superficie importante de plus de 3 000 m² et dans ce cas elle fait l'objet d'une prescription graphique permettant d'imposer une densité de construction.
  - Potentiel pris en compte à 1/3 de la surface considérée comme exploitable (c'est-à-dire la surface restante après l'exclusion d'un tampon de 15m de rayon autour des habitations existantes) dans le décompte des objectifs de logements. Ce potentiel correspond à du potentiel réalisable par division parcellaire, ce qui peut rendre sa mobilisation complexe, c'est pour cela qu'un tiers seulement est pris en compte dans le cadre de la programmation de logement.
- **Pour le potentiel mutable** *(voir plus bas)* **:** Potentiel exprimé en nombre de logements, pris en compte à 100 % dans le décompte des objectifs de production de logements.

Les résultats chiffrés après application des objectifs de prise en compte sont les suivants :

	Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle	Potentiel en diffus				
	Surface OAP (en ha)	*Surface non bâtie en diffus (en ha)*	Surface mobilisable non bâtie (2/3 du potentiel (en ha)	*Surface bâti en diffus (en ha)*	*Surface théorique constructible (retrait d'un tampon de 15 m de rayon autour des habitations)*	Surface mobilisable bâti (1/3 potentiel)
Arzano	0,9	*0,14*	0,09	*1,61*	*0,71*	0,24
Bannalec	1,6	*1,96*	1,31	*14,73*	*6,82*	2,27
Baye	1,1	*0,67*	0,45	*4,20*	*1,29*	0,43
Clohars-Carnoët	2,2	*3,10*	2,07	*14,54*	*7,85*	2,62
Guilligomarc'h	0	*0,00*	0,00	*2,56*	*1,47*	0,49
Locunolé	0,7	*0,73*	0,49	*1,49*	*0,66*	0,22
Mellac	1,8	*0,74*	0,49	*2,67*	*1,39*	0,46
Moëlan-sur-Mer	2,4	*6,79*	4,53	*5,11*	*2,07*	0,69
Querrien	0	*1,38*	0,92	*3,96*	*2,07*	0,69
Quimperlé	3,7	*5,34*	3,56	*7,55*	*3,34*	1,11
Rédené	0,7	*1,29*	0,86	*3,24*	*1,72*	0,57
Riec-sur-Bélon	2,9	*3,31*	2,21	*18,30*	*9,29*	3,10
Saint-Thurien	0,1	*0,84*	0,56	*2,34*	*1,45*	0,48
Scaër	0	*5,60*	3,73	*10,29*	*5,38*	1,79
Tréméven	0,6	*1,73*	1,15	*2,08*	*0,35*	0,12
Le Trévoux	0	*0,78*	0,52	*4,02*	*2,27*	0,76
TOTAL	**18,7**	***34,40***	**22,93**	***98,69***	***48,13***	**16,04**

Soit un bilan global **de surface mobilisable en intensification urbaine de 57.7 ha** toute catégorie confondue.

Enfin, ce potentiel foncier a été croisé avec les objectifs de production de logement afin d'identifier la part de logements à produire en intensification urbaine par commune :

	Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle	Potentiel en diffus	Potentiel mutable
	Nombre de logements produit	Nombre de logements produit	Nombre de logements produit
Arzano	9	3	17
Bannalec	41	36	34
Baye	14	9	30
Clohars-Carnoët	56	47	
Guilligomarc'h		5	9
Locunolé	10	7	4
Mellac		10	
Moëlan-sur-Mer	80	52	236
Querrien		16	11
Quimperlé	119	47	207
Rédené	15	14	16
Riec-sur-Bélon	29	53	30
Saint-Thurien		10	
Scaër		55	30
Tréméven		13	4
Le Trévoux		13	
TOTAL	**373**	**390**	**628**

Bilan :

- Conformément aux chiffres présentés dans le tableau, à compter de 2021, **1391 logements** sont ou seront réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur des secteurs identifiés au référentiel foncier et **non consommateur d'ENAF**. Cette densification **participe à hauteur de 33 %** de l'objectif global de production de 300 logements par an fixé par le PADD.
- Da manière complémentaire, il convient toutefois de noter que **la dynamique de densification pourra également se poursuivre au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),** qui, en raison de leur occupation du sol, **impliqueront une consommation d'ENAF**. Ces opérations en densification **participent pour environ 325 logements supplémentaires à la production de logement soit à hauteur de 8% supplémentaire** à l'objectif global de production de 300 logements par an fixé par le PADD.

Le potentiel mutable : le renouvellement urbain

Le **potentiel mutable**, tel qu'identifié dans le référentiel foncier, correspond à des **sites ou bâtiments en friche** susceptibles d'accueillir des **opérations d'ensemble**. Certaines de ces opérations sont déjà **réalisées depuis 2021**, d'autres ont été **autorisées**, et d'autres sont encore **en cours de montage**. Dans tous les cas, la **production de logements prévue s'étend sur la période 2021-2034**.

Quelques exemples d'opération :

Quimperlé - Résidence Leuriou : la construction d'une résidence intergénérationnelle en plein cœur de ville. Ce projet développé sur une friche urbaine de la haute-ville prévoit d'accueillir des séniors, des jeunes travailleurs et des personnes en situation de handicap. Pour poursuivre cet objectif, il est prévu la construction de 24 logements et d'une salle associative répartis dans 3 bâtiments.

Quimperlé : L'ancien garage Renault, rue de Pont-Aven va être démoli pour accueillir des logements collectifs, et quelques maisons individuelles pour un ensemble d'environ 95 logements.

Bannalec - Ilôt Le Gall : réhabilitation urbaine du quartier de la Gare, composé de plusieurs friches urbaines et industrielles. La propriété en question, située aux 106 et 107, rue de la Gare, était à l'état d'abandon depuis de nombreuses années. L'îlot va accueillir prochainement 14 logements.

Guilligomarc'h – Centre bourg : L'ancien commerce boucherie-charcuterie va être transformé en 3 logements.

Moëlan-sur-Mer : Les anciens bâtiments des services techniques municipaux de Mentoul sont actuellement en cours de désamiantage et de déconstruction. La parcelle a été vendue à Finistère Habitat qui doit y faire construire des logements sociaux.

Moëlan-sur-Mer : L'ancienne école des sœurs de Kergroës a été démolie pour accueillir 14 nouveaux logements.

Moëlan-sur-Mer : L'ancien centre commercial Lidl va accueillir une opération d'une soixantaine de logements.

Querrien : Le parking de l'école privé a été racheté pour pouvoir porter un projet d'ensemble de 8 lots.

Scaër : L'ancien collège Saint Alain pourrait permettre de voir le jour à une trentaine de logements.

La prise en compte de la vacance

L'Agglomération, consciente des problématiques d'augmentation de la vacance sur plusieurs communes du territoire, a décidé de mettre en place un objectif de remise sur le marché de logements vacants. **Cet objectif a ainsi été pris en compte dans la méthode globale de calcul des besoins théoriques en logements et déduit des objectifs de production de logements du PLUi.**

Les objectifs ont été définis de manière différenciée, en tenant compte du taux de vacance de la commune :

- Taux de vacance du parc de logement compris entre 6 et 7% → objectif de remise sur le marché de 5% des logements vacants,
- Taux de vacance du parc de logement compris entre 7 et 10% → objectif de remise sur le marché de 10% des logements vacants,
- Taux de vacance du parc de logement supérieur à 10% → objectif de remise sur le marché de 15% des logements vacants.

Exemple d'application : la commune d'Arzano comprend 42 logements vacants, soit 6.3% de son parc de logement, soit une vigilance à avoir vis-à-vis de la vacance. Dans le cadre du PLUi, la commune devra tenir un objectif de remise sur le marché de 5% des 42 logements vacant identifiés, soit 2 logements.

Les résultats sont les suivants :

de 6% à 7%	5%
> 7% à 10%	10%
> 10%	15%

	Prise en compte de la vacance		
	Nombre de logements vacants	Taux de vacance (en %)	Objectif de remise sur le marché
Arzano	42	6,3%	2
Bannalec	222	7,3%	22
Baye	31	4,9%	0
Clohars-Carnoët	205	5,0%	0
Guilligomarc'h	29	7,1%	3
Locunolé	34	5,9%	0
Mellac	72	4,8%	0
Moëlan-sur-Mer	265	5,1%	0
Querrien	102	10,0%	10
Quimperlé	545	9,0%	55
Rédené	70	5,5%	0
Riec-sur-Bélon	167	6,2%	8
Saint-Thurien	48	8,5%	5
Scaër	323	10,6%	48
Tréméven	66	5,9%	0
Le Trévoux	47	6,4%	2
TOTAL	**2268**	**6.8%**	**155**

Les changements de destination

Les changements de destination apportent une contribution modeste à la production de logements.

Pour rappel, le code de l'urbanisme indique (Art L.151-11) :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[…]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la

qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[…]

Ainsi, les changements de destination ont fait l'objet d'un inventaire participatif des élus selon les critères définis par la CDPENAF du Finistère. Ces critères sont les suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Desserte du bâtiment compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- Bâtiment situé dans un hameau (non isolé) ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m²
- Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.
- Sur les 3 communes littorales, un critère supplémentaire s'applique : il faut que le bâtiment ait été édifié avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 pour pouvoir être repéré comme étant susceptible de changer de destination.

Chaque ancien bâtiment agricole repéré comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche d'identification comportant sa localisation exacte, des photos, un rappel des critères et éventuellement des commentaires pour apporter des justifications complémentaires à son repérage. Il y en tout 393 bâtiments identifiés pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation et 13 bâtiments identifiés pour changer de destination sans création de nouveau logement. Un livret introductif (pièce 3.d.2) à ces fiches détaille la méthodologie appliquée pour établir cet inventaire.

Les changements de destination repérés pour devenir du logement et figurant aux documents graphiques du PLUi ont été retenus à hauteur de 10 % du nombre de bâtiments identifiés au titre de la production de logements programmée par le PLUi pour chaque commune.

Le choix de ne retenir que 10 % des bâtiments agricoles potentiellement convertibles en habitation repose sur une approche réaliste et proportionnée. Les dernières années montrent une moyenne d'environ trois logements créés par an via ce procédé (chiffres SITADEL et dossiers CDPENAF), ce qui traduit le faible nombre de projets réellement portés par les propriétaires. Retenir 100 % du potentiel reviendrait donc à surestimer largement la production réelle ; un taux de 10 % reflète plus fidèlement le rythme observé et la concrétisation progressive des projets. Les résultats sont les suivants :

	Nombre de bâtiment repérés sur le plan de zonage comme étant susceptible de changer de destination vers du logement (en zone A/N)	Objectif de production de logements par changement de destination sur la durée d'application du PLUi (en zone A/N)
Arzano	39	4
Bannalec	78	8
Baye	5	1
Clohars-Carnoët	32	3
Guilligomarc'h	8	1
Locunolé	3	0
Mellac	27	3
Moëlan-sur-Mer	12	1
Querrien	17	2
Quimperlé	27	3
Rédené	25	3
Riec-sur-Bélon	63	6
Saint-Thurien	16	2
Scaër	23	2
Tréméven	6	1
Le Trévoux	12	1
TOTAL	393	41

Extrait du règlement de la zone agricole sur les changements de destination :

Changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le nombre de logements produits sans consommation d'ENAF

L'ensemble des éléments présentés dans les tableaux précédents sont considérés comme étant constitutifs du nombre de logements produits en intensification urbaine, c'est-à-dire ne portant pas atteinte à la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF). Pour rappel ces éléments sont les suivants :

- **Les secteurs repérés au référentiel foncier (secteurs stratégiques soumis à OAP sectorielle ou thématique « intensification » et secteurs non stratégiques en diffus),**
- **Le potentiel mutable correspondant au renouvellement urbain en opération d'ensemble sur des friches,**
- **Les objectifs de remise sur le marché de logement vacant,**
- **Les bâtiments pouvant changer de destination, identifiés aux documents graphiques du PLUi.**

Le bilan en termes de production de logements est le suivant :

	OAP sectorielle nombre de logements produit	Diffus nombre de logements produit	Potentiel mutable	Objectif de remise sur le marché de logement vacant	Changement de destination	Nombre total de logements produits en intensification urbaine
Arzano	9	3	17	2	4	35
Bannalec	41	36	34	22	8	141
Baye	14	9	30	0	1	54
Clohars-Carnoët	56	47		0	3	106
Guilligomarc'h		5	9	3	1	18
Locunolé	10	7	4	0	0	21
Mellac		10		0	3	13
Moëlan-sur-Mer	80	52	236	0	1	369
Querrien		16	11	10	2	39
Quimperlé	119	47	207	55	3	431
Rédené	15	14	16	0	3	48
Riec-sur-Bélon	29	53	30	8	6	126
Saint-Thurien		10		5	2	17
Scaër		55	30	48	2	135
Tréméven		13	4	0	1	18
Le Trévoux		13		2	1	16
TOTAL	**373**	**390**	**628**	**155**	**41**	**1587**
		Sans compter les changements de destination		**1546**		

Et par polarité :

pôle urbain central	564
pôle intermédiaire	877
pôle proximité	146

Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :

Le travail d'estimation du potentiel en intensification urbaine (sans consommation d'ENAF) a permis de mobiliser un potentiel de 1587 logements possibles et déduis directement des 4200 prévus sur la période 2021-2034.

Cela représente 38% de l'objectif de production de logements réalisés en intensification du tissu urbain déjà existant. Cet objectif comprend :

- Majoritairement des secteurs repérés par l'étude du référentiel foncier (1391 logements) ;
- Des objectifs de remise sur le marché de logements vacants (155 logements) ;
- Des changements de destination (41 logements) ;

De manière complémentaire, il convient toutefois de noter que **la dynamique de densification pourra également se poursuivre au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),** qui, en raison de leur occupation du sol, **impliqueront une consommation d'ENAF**. Ces opérations en densification **participent pour environ 325 logements à la production de logement soit à hauteur de 8% de** à l'objectif global de production de 300 logements par an fixé par le PADD.

Ainsi, un bilan d'environ 1910 logements produits en intensification et densification, qu'ils consomment ou non des ENAF, soit environ 45% de la production de logements totale.

3. La maîtrise du développement résidentiel en campagne : armature rurale (hors communes soumises à la Loi Littoral)

Les zones urbaines en campagne, sur les communes non soumises à la loi littoral, ont été délimitées autour des ensembles répondant aux critères suivants :

- La zone est déjà constructible au document d'urbanisme quand il existe,
- Le nombre d'habitations : une vingtaine de constructions au minimum,
- La morphologie urbaine (structuration et organisation du bâti).

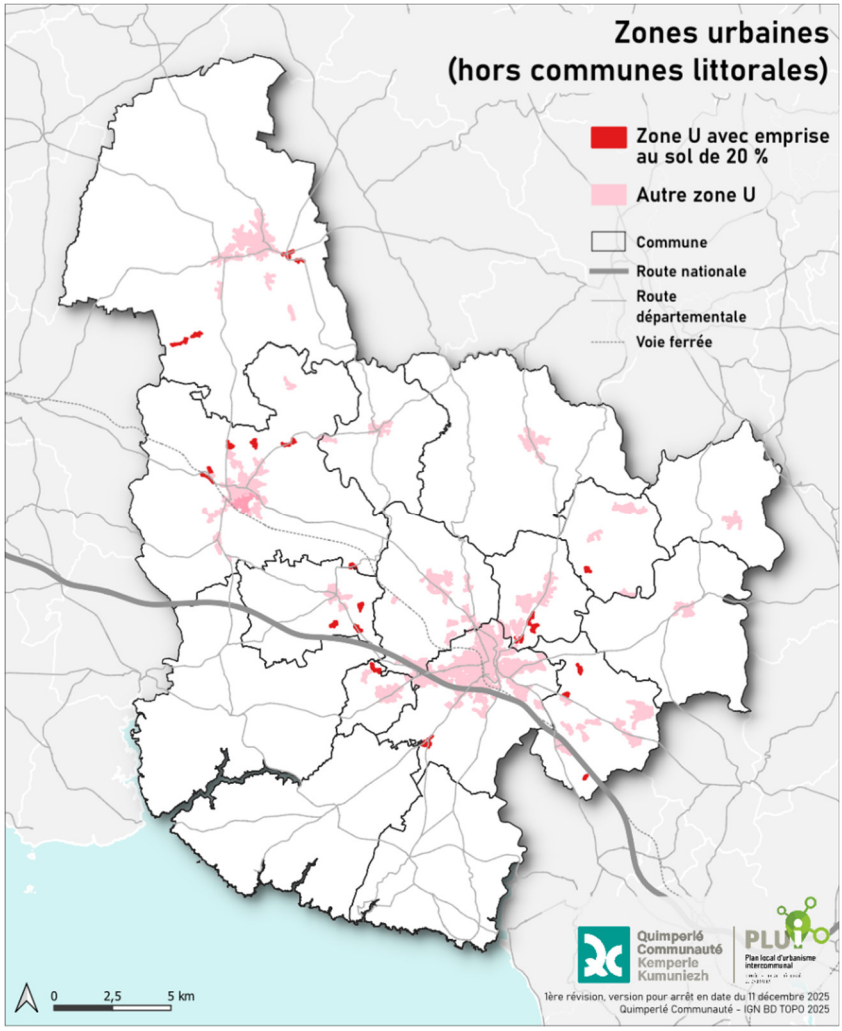
Des critères complémentaires ont été définis pour approfondir l'analyse :

- Le potentiel de développement identifié au sein de la zone urbaine en campagne : l'absence de potentiel foncier peut être un caractère excluant de la zone U quand cette absence n'est pas liée à des contraintes particulières (proximité d'un siège d'exploitation agricole),
- La proximité du bourg,
- La présence d'équipements, commerces, espaces publics renvoyant à une vie de village,
- La structuration par rapport aux voies de circulation (linéaire, compacte, …),
- La desserte par la voirie,
- La présence d'assainissement collectif ou à contrario l'aptitude du sol à la réalisation d'un assainissement non collectif,
- L'impact sur l'activité agricole,
- Les contraintes environnementale (zones inondables) ou liées à la voirie (marge de recul).

Néanmoins afin de prendre en compte le différentiel important entre ces différentes zones urbaines (de taille et de forme très variées), une nomenclature a été mise en place :

- **Les villages** sont considérés comme des zones urbaines au même titre que les bourgs, ils répondent aux caractéristiques suivantes :
    - Les ensembles de plus de 40 habitations,
    - En zone constructible des documents d'urbanisme en vigueur quand ils existent,
    - **Deux exceptions sur la commune de Bannalec**, le village de Saint-Jacques, considéré comme le second bourg de la commune et le village de Loge Begoarem, qui comprend une activité économique d'envergure et des commerces, sont considérés comme des villages, malgré le fait qu'ils ne comprennent pas 40 habitations.
- **Les hameaux** : ils seront positionnés en U et encadrés par des dispositions règlementaires qui permettent de maîtriser le nombre de nouvelles constructions autorisées (*en cohérence avec les orientations du PADD qui privilégient les constructions nouvelles dans les centralités et souhaitent maîtriser l'urbanisation en campagne*), en l'occurrence une emprise au sol limitée à 20% de l'unité foncière. Ils répondent aux critères suivants :
    - Des ensembles bâtis d'environ 20 habitations,
    - En zone constructible des documents d'urbanisme en vigueur quand ils existent,
    - Une morphologie dense et compacte (critère non appliqué pour les zones U déjà existantes).
- **Les zones d'urbanisation diffuse** : les lieux-dits de plus de 20 habitations, qui au regard des critères précédemment cités ne sont pas considérés comme des villages ou hameaux, et seront positionnés en zone A et N, et non en zone U, en raison par exemple de leur morphologie urbaine, des réseaux, etc.

Une analyse du potentiel foncier mobilisable au sein de l'ensemble des zones U (bourg + zone urbaine en campagne) est à retrouver dans le référentiel foncier (annexe livret 1 du rapport de présentation).



Ces secteurs délimités en U en dehors des bourgs du territoire n'ont pas vocation à s'étendre, mais à permettre le comblement des dents creuses. La volonté première des élus étant de recentrer le développement résidentiel en comblement ou en extension des bourgs.

Une exception existe à ce principe :

- Un secteur 1AU sur le lieudit Bellevue sur la commune de Tréméven qui, bien que localisé sur un ensemble bâti qualifié de « hameau », vient s'insérer en continuité de l'agglomération Quimperloise.

Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :

Un travail fin d'analyse pour déterminer les zones U en campagne sur les communes non littorales. Cette analyse a permis le classement d'environ :

- 15 villages identifiés disposant des mêmes droits à construire que le bourg,
- 25 hameaux identifiés, dont l'emprise au sol est limitée à 20% maximum.

Mémo rappel élaboration du PLUi :

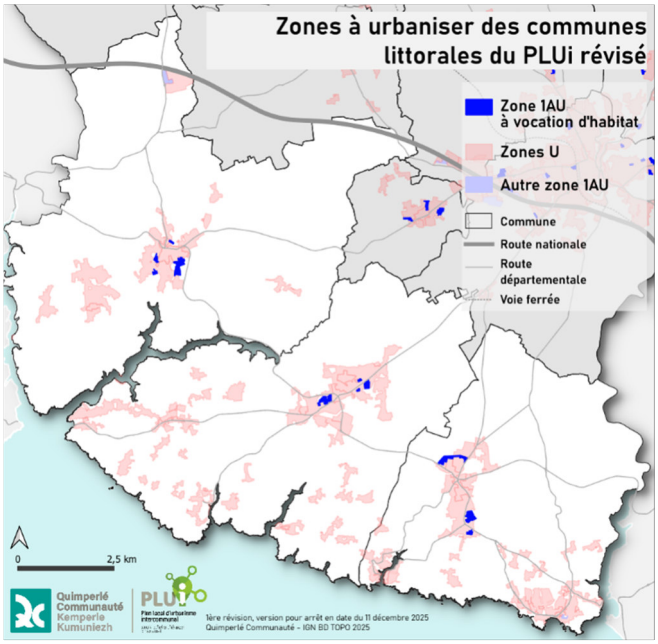
Il est rappelé que lors de l'élaboration du PLUi, la volonté politique avait été d'harmoniser la méthodologie de repérage des zones U, ce qui avait conduit sur certaines communes à des définitions de zones U sur des espaces

non concernés par ce zonage aux PLU qui étaient applicables avant le PLUi de 2023 (exemple de Kervinic Vraz et Kergoz à Bannalec). Néanmoins, déterminer une emprise au sol de 20% sur les hameaux permet de garantir une urbanisation limitée de ces espaces et une cohérence avec le tissu urbain existant.

4. La maîtrise du développement résidentiel sur les communes littorales

Dans un contexte d'attractivité du littoral et afin de préserver les équilibres entre développement urbain, cadre de vie et préservation des espaces naturels et agricoles, les élus ont souhaité encadrer le développement résidentiel sur les communes littorales. Ainsi, aucune zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle n'a été identifiée en dehors des bourgs, qui constituent ainsi les pôles privilégiés pour l'accueil de nouveaux habitants et le renforcement des centralités existantes.

Par ailleurs, afin de favoriser l'accès au logement pour les habitants permanents et de lutter contre le développement des résidences secondaires, les communes concernées ont choisi d'instaurer la servitude de résidence principale sur les zones AU. Cette mesure participe à la maîtrise du foncier résidentiel, à la préservation du tissu social local et à la consolidation du peuplement permanent dans les communes littorales.



Focus sur la servitude de résidence principale

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, complétée par la loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, ont introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel outil permettant aux communes ou aux intercommunalités d'obliger à la création de logements à usage exclusif de résidence principale.

Le nouvel outil consiste à délimiter, dans le plan local d'urbanisme, un ou plusieurs secteurs délimités sur le règlement graphique du document, au sein du(des)quel(s) sera imposée une obligation tendant à ce que logements créés soient à usage exclusif de résidence principale.

L'obligation de créer des logements à usage exclusif de résidence principale ne peut être mise en place que dans les secteurs dans lesquels : la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ; ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

5. La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation consommant des ENAF

Le volet résidentiel

Pour répondre à l'objectif du PADD de production de **4 200 logements**, l'application des densités fixées par le SCoT conduit à un **besoin théorique résiduel en consommation d'espace** estimé à **107 hectares**. Ce besoin résulte de la combinaison :

- du **scénario démographique retenu**,
- des **objectifs de production de logements**,
- et de l'**analyse des capacités de densification** au sein des tissus urbains existants.

		Pôle urbain central	**Pôles inter-médiaires**	**Pôles de proximité**	**TOTAL**
Besoins	Besoins annuels en logement - *SCoT*	112	149	38	300
	Besoins production logements 2021-2034 (14 ans) - *projet*	1596	2107	503	4210
	Part de répartition - *projet*	38%	50%	12%	100%
	Besoins fonciers théoriques en ha (application des densités du SCoT pour chaque commune)	61	79	25	165
Capacité	Capacité d'intensification en ha *(espace non-consommateur d'ENAF – Chapitre 2.B.2)*	17	33	7	58
Consommation ENAF future	Besoins fonciers résiduels en consommation d'espace pour le logement				**107**
Consommation ENAF déjà réalisée	Estimation du foncier déjà consommé pour l'habitat				33

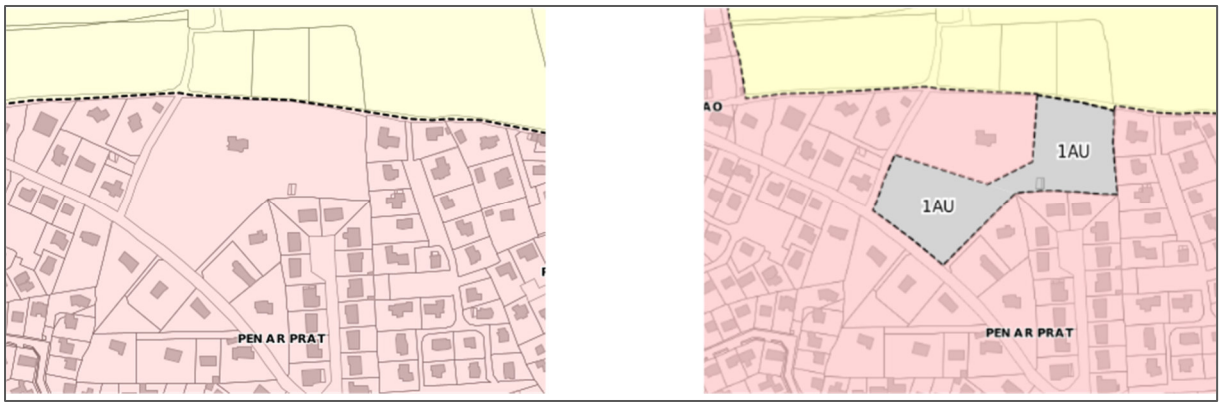
Après déduction du foncier déjà consommé (33 ha – cf. livret1.1.a), le **besoin résiduel s'élève à 74 hectares.** Ce volume est cohérent avec la consommation d'espace effectivement planifiée dans le PLUi, fixée à 73,6 hectares (voir chapitre 3 – Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain). Cette concordance entre le besoin théorique et la programmation traduit la volonté de la collectivité de maîtriser l'étalement urbain tout en répondant aux besoins identifiés en matière d'habitat.

Le calcul des surfaces en consommation d'ENAF (volet résidentiel)

Le PLUi approuvé en 2023 *(2023-2033)* comprenait environ 130ha de zones AU (vocation habitat) consommatrices d'ENAF *(dont ≈11.6ha réalisées en 2023/2024)* dont l'occupation du sol était qualifiée de NAF au MOS. Au regard du besoin précédemment identifié, un travail de réduction de ces zones a été conduit par les élus afin de ramener la consommation d'espaces à 74 ha, correspondant aux besoins en matière d'habitat. Plusieurs orientations ont guidé ces choix de réduction :

- Pour les communes disposant de plusieurs centralités, les bourgs principaux ont été privilégiés pour accueillir les extensions urbaines consommatrices d'ENAF ;
- Les zones AU consommatrices d'ENAF et situées en densification ont été privilégiées pour être maintenues ;
- Des poches ENAF zonées en U ont été transformées en zones AU consommatrices d'ENAF afin de privilégier la densification et permettre un meilleur encadrement et une densité sur ces secteurs ;
- À l'inverse, des espaces NAF en frange urbaine, auparavant classés en U, ont été reclassés en zones agricoles (A) ou naturelles (N) ;
- Enfin, des parcelles à usage NAF actif (prés, pâtures, petits terrains cultivés) ont également été déclassées de U ou AU vers A ou N, lorsqu'elles ne présentaient pas de caractère mobilisable pour l'habitat.

La consommation d'ENAF planifiée à vocation d'habitat correspond aux zones AU et STECAL situées sur des ENAF et destinées à créer ou étendre un espace urbanisé (voir chapitre 3 – Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain). Parmi celles-ci, 9,8 ha concernent des secteurs en densification, inclus dans le total de 73,6 ha.



Exemple à Mellac : transformation d'une zone U consommatrice d'ENAF au PLUi en vigueur (à gauche) en zone AU consommatrice d'ENAF au projet de PLUi révisé (à droite)

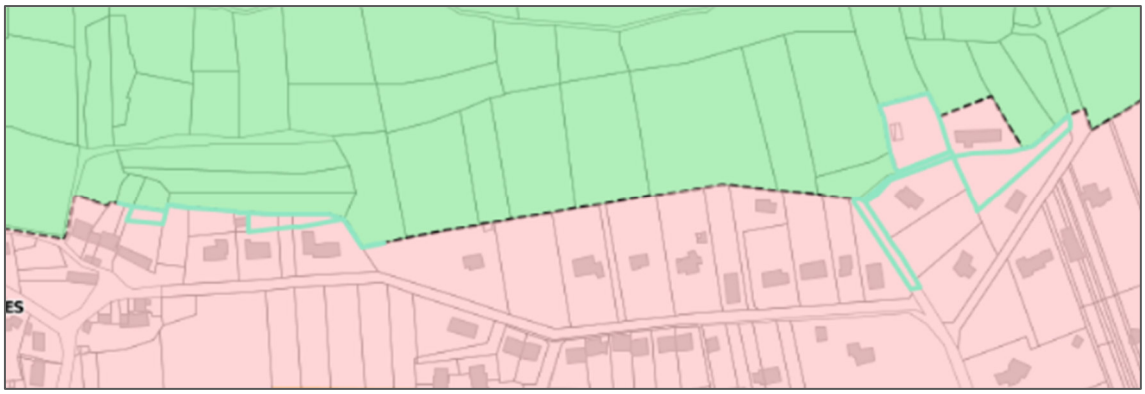
Pour considérer que les espaces non bâtis situés en zone U ne sont pas considérés comme créant ou étendant un espace urbanisé, un travail fin a été mené sur la zone urbaine qualifiée de consommatrice d'ENAF :

- Elle a été requalifiée en A ou en N quand elle était située en frange urbaine et qu'un zonage A ou N était cohérent avec l'occupation de la parcelle et de celles environnantes ;



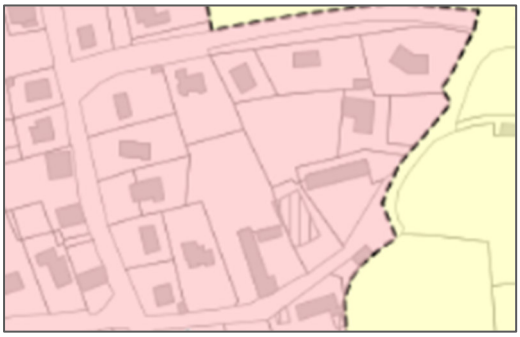
Exemple à Riec-sur-Bélon : déclassement d'une zone U consommatrice d'ENAF au PLUi en vigueur (à gauche) en zone A au projet de PLUi révisé (à droite)

- Un volume significatif correspondant à de nombreux petits espaces résiduels, a été maintenu en zone U, compte tenu de leur localisation en continuité urbaine, de leur appartenance à un ensemble foncier cohérent ou de leur desserte par les réseaux. Ces espaces correspondent souvent à des chemins d'accès, fonds de jardins ou résidus parcellaires non mobilisables pour répondre aux besoins fonciers à vocation résidentiel.



Exemple à Moëlan-sur-Mer : résidus de parcelles à occupation de jardin à gauche ; chemin d'accès à droite ; fond de jardin non mobilisable et parcelle déjà occupée à droite.

- Enfin, 13,6 ha de secteurs zonés U non bâtis *(qualifiés d'ENAF par le MOS)* sont susceptibles d'être partiellement mobilisés au cours de la période d'application du PLUi révisé. Cependant, ils ne sont pas comptabilisés au titre de la consommation d'ENAF, conformément à la définition légale issue de la loi Climat et Résilience, selon laquelle : *« La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'entend comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. »* Ces espaces, bien que qualifiés d'ENAF par le MOS, demeurent zonés en U du fait de leur position en continuité immédiate de l'urbanisation existante et de la présence d'équipements publics suffisants conformément aux exigences du code de l'urbanisme.



Exemple à Mellac : parcelles qualifiées de NAF de faible surface globale (≈3500m²) non compatibilisé dans la consommation planifiée d'ENAF située au cœur de la zone urbaine et en continuité de l'urbanisation, desservie par les réseaux, et n'ayant pas vocation à créer ou à étendre un espace urbanisé.

Ainsi la consommation d'ENAF planifiée du territoire, lui permettant de répondre à son besoin en logements et à son projet de développement résidentiel, est de 106,7 ha répartis de la manière suivante :

Temporalité		2021-2024	2024-2031		2031-2034	2021-2034
Durée en année		3	7		4	14
		Consommé 2021-2024 au MOS 2024	AU	STECAL	AU	TOTAL
Habitat	pôle urbain central	33,1	20,3	0,7	6,2	106,7
	pôles intermédiaires		24,4	0	7,3	
	pôles proximité		9,9	0	4,9	
			54,6	*0,7*	*18,4*	

Il est précisé que seule la partie consommatrice d'ENAF d'une zone AU est compatibilisée et figure ici.

La surface de 0.7 ha pour du STECAL à vocation habitat correspond aux secteurs Ahr* destinés aux terrains familiaux des gens du voyage. La justification de ce secteur est détaillée au chapitre 2.I.

Il est enfin rappelé que la collectivité ne détient pas la maîtrise foncière sur la grande majorité du foncier identifié en zones U et AU. Cette absence de maîtrise ne garantit donc pas la mise en œuvre effective des projets d'aménagement par les propriétaires sur la période d'application du document. De ce fait, certains espaces AU planifiés pourraient ne pas être consommés, tandis que certaines zones U pourraient, à l'inverse, faire l'objet d'une urbanisation effective.

La densité bâtie en extension

Pour rappel, le DOO du SCoT fixe les objectifs de densité brute en extension de l'urbanisation suivant :

Communes	Densité brute moyenne communale minimale en extension urbaine
Arzano	20 log/ha
Bannalec	24 log/ha
Baye	24 log/ha
Clohars-Carnoët	28 log/ha
Guilligomarc'h	20 log/ha
Locunolé	15 log/ha
Mellac	24 log/ha
Moëlan-sur-Mer	28 log/ha

Communes	Densité brute moyenne communale minimale en extension urbaine
Querrien	20 log/ha
Quimperlé	28 log/ha
Rédéné	24 log/ha
Riec-sur-Bélon	24 log/ha
Saint-Thurien	20 log/ha
Scaër	20 log/ha
Tréméven	24 log/ha
Le Trévoux	24 log/ha

En cohérence avec les objectifs inscrits au SCoT, les orientations d'aménagement et de programmation ont intégré les densités affichées par commune ci-dessus. L'ensemble des communes ont même choisi d'intégrer ces seuils de densité sur l'intégralité de leurs secteurs OAP, qu'ils soient en extension ou en densification. Les communes ont la possibilité d'adopter des densités différentes d'une OAP à l'autre afin de s'adapter à la localisation, à la superficie, à l'environnement proche, à la typologie de logements à proximité à condition que la moyenne globale à l'échelle de l'ensemble des secteurs OAP en extension respecte les seuils fixés par le SCoT.

Le détail sur les densités bâties propres à chaque site de projet est à retrouver dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement, les densités ont été appliquées aux zones 1AU du projet de PLUi révisé pour lesquelles aucune autorisation d'urbanisme n'est actuellement délivrée. En effet, le PLUi en vigueur prévoyait déjà l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs classés en zone 1AU. La révision du document a donc consisté à actualiser ces zones en intégrant les orientations du nouveau projet de territoire tout en tenant compte de l'état d'avancement des opérations déjà engagées.

Certaines communes ont procédé à une modulation de la densité au sein de leurs OAP, en s'assurant que la moyenne globale, calculée en pondérant le nombre total de logements par la surface totale, reste conforme aux objectifs.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Afin de garantir une urbanisation maitrisée et espacée dans le temps des secteurs 1AU, les élus ont souhaité mettre en place un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le dossier des OAP précise les périodes d'ouverture des secteurs 1AU selon deux pas de temps différents.

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

***Avant 2031** : Les zones 1AU dont l'échéance est avant 2031 peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du projet de PLUi révisé.*

***Après 2031** : Les zones 1AU dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2031, la période ciblée étant entre 2031 et 2034.*

Ainsi, un secteur identifié comme **« avant 2031 »** sera **immédiatement urbanisable** dès l'approbation du PLUi révisé, tandis qu'un secteur classé **« après 2031 »** ne le sera **qu'à partir de cette échéance**.

Il s'agit ici de **fixer une échéance d'ouverture à l'urbanisation**, et non d'imposer la **réalisation complète** des secteurs « avant 2031 » avant cette date. Ces secteurs pourront, le cas échéant, **se poursuivre ou s'achever au-delà de 2031**, selon le rythme effectif de mise en œuvre.

Cet outil de maitrise de l'urbanisation permettra également de garantir l'adaptabilité des équipements et des milieux, et notamment sur les communes littorales, la réalisation des travaux pour la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées. Ce phasage est cohérent avec les investissements portés par le schéma directeur d'assainissement, notamment sur les communes littorales.

Le séquencement des secteurs 1AU a été réalisé selon des critères objectifs définis par les élus :

- La proximité avec le centre-bourg et la présence de services, équipements et commerces. De ce fait, les secteurs en renouvellement urbain, hors contraintes particulières, ont été favorisés dans le pas de temps à court terme.
- Les difficultés de mise en œuvre, notamment liées au déploiement des réseaux, à l'assainissement ou au portage foncier des opérations.
- Les caractéristiques ERC (éviter – réduire – compenser) concernant l'occupation du sol, la biodiversité, les nuisances et la consommation d'ENAF.

Il est à noter également que certaines zones 1AU, au vu de leur superficie, ont été divisées en plusieurs phases programmées sur des pas de temps différents.

6. La diversification des logements

Les formes urbaines

Au-delà de la production de logements, le PLUi vise également une production plus qualitative. C'est pour cela qu'un objectif de diversification des formes urbaines est défini par le PADD, objectif nécessaire notamment pour permettre l'accueil de jeunes actifs. Cette mixité résidentielle permettra également de répondre à des besoins précis (vieillissement de la population, foyer monoparental, jeunes actifs, personnes handicapées, etc.) et de développer également la part de logements aidés.

Cette diversification des formes urbaines a été programmée au sein des OAP et s'est faite selon deux leviers principaux :

- Les choix des élus concernant la programmation de logements sur leurs secteurs OAP ;
- Les seuils de densité définis sur les secteurs, ainsi les communes avec les seuils les plus élevés ont dû intégrer ce volet diversification des formes urbaines. C'est le cas notamment des communes de Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Quimperlé.

La définition de ces objectifs se fait de manière qualitative, pour laisser plus de place et de souplesse au projet. En effet, il a été choisi de ne pas indiquer une part précise de logements spécifique à produire, mais d'appliquer à l'échelle de chaque secteur un principe de diversification des formes urbaines. Ainsi, en fonction du niveau de densité, seront attendus :

- De l'habitat individuel mixte (pavillonnaire, groupée, mitoyen, …)

- De l'habitat mixte (pavillonnaire, groupé, collectif, …).

Des hauteurs et des emprises au sol ont également été définies pour permettre de tenir ces objectifs de diversification des formes urbaines et d'intensification du tissu urbain. Voir les justifications apportées au chapitre 4 sur les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.

Les logements locatifs

Afin de respecter les dispositions de la loi SRU relatives aux logements locatifs sociaux, une disposition a été prévue dans le règlement écrit et dans les OAP.

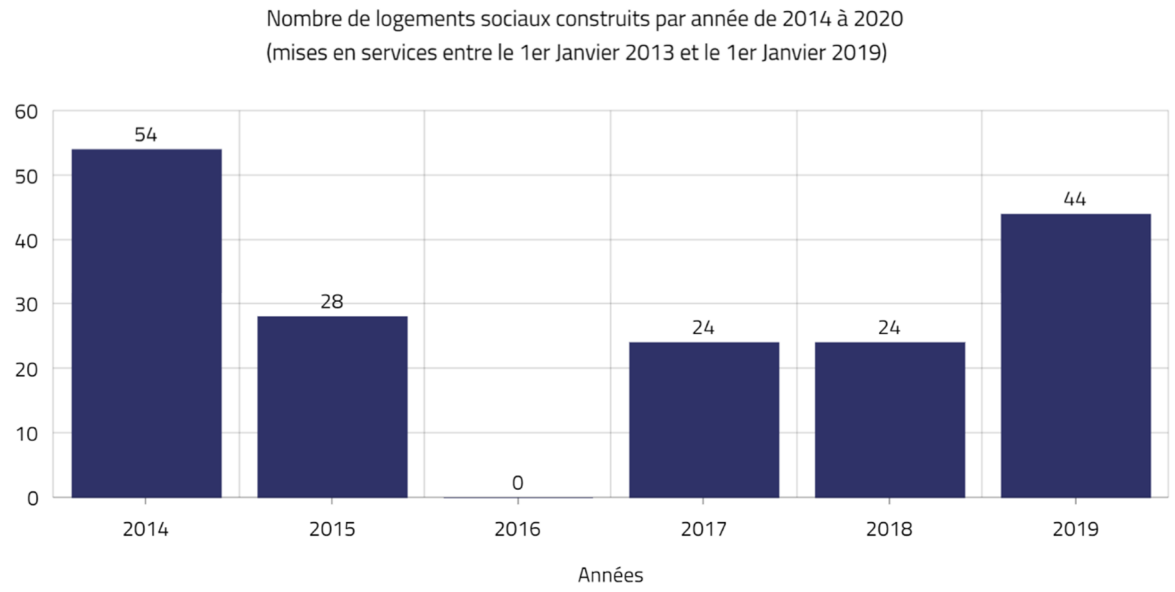
Extrait du règlement de la zone : Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale :

Mixité sociale

Les opérations d'aménagement de 15 logements et plus devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieur.

Les opérations de plus de 15 logements, uniquement programmées dans les OAP, représente un volume de 2164 logements. En y intégrant la règle des 20% de logements locatifs sociaux cela représente potentiellement un minimum de 432 logements locatifs sociaux à réaliser sur la durée du PLUi et répartis sur l'ensemble des communes du territoire.



Comparé à la production de logements sur la période passée (voir graphique ci-dessus) représentant une moyenne de 29 logements locatifs sociaux construits par an, la programmation du PLUi permettra de maintenir le niveau actuel de logements sociaux sur le territoire.

Toutefois, il faut préciser que c'est le PLH qui est l'outil opérationnel permettant de territorialiser les objectifs, y associer les actions et les moyens de les atteindre et contractualiser avec les bailleurs.

Le projet de PLUi est compatible avec le PLH, qui demande que 15% de logements sociaux soient réalisés pour les opérations de plus de 20 logements. L'application de cette règle cumulée aux opérations sociales de renouvellement urbain, aux opérations sociales dépassant les minima prévus et aux opérations sociales de moins de 15 logements devrait permettre d'atteindre les objectifs du PLH.

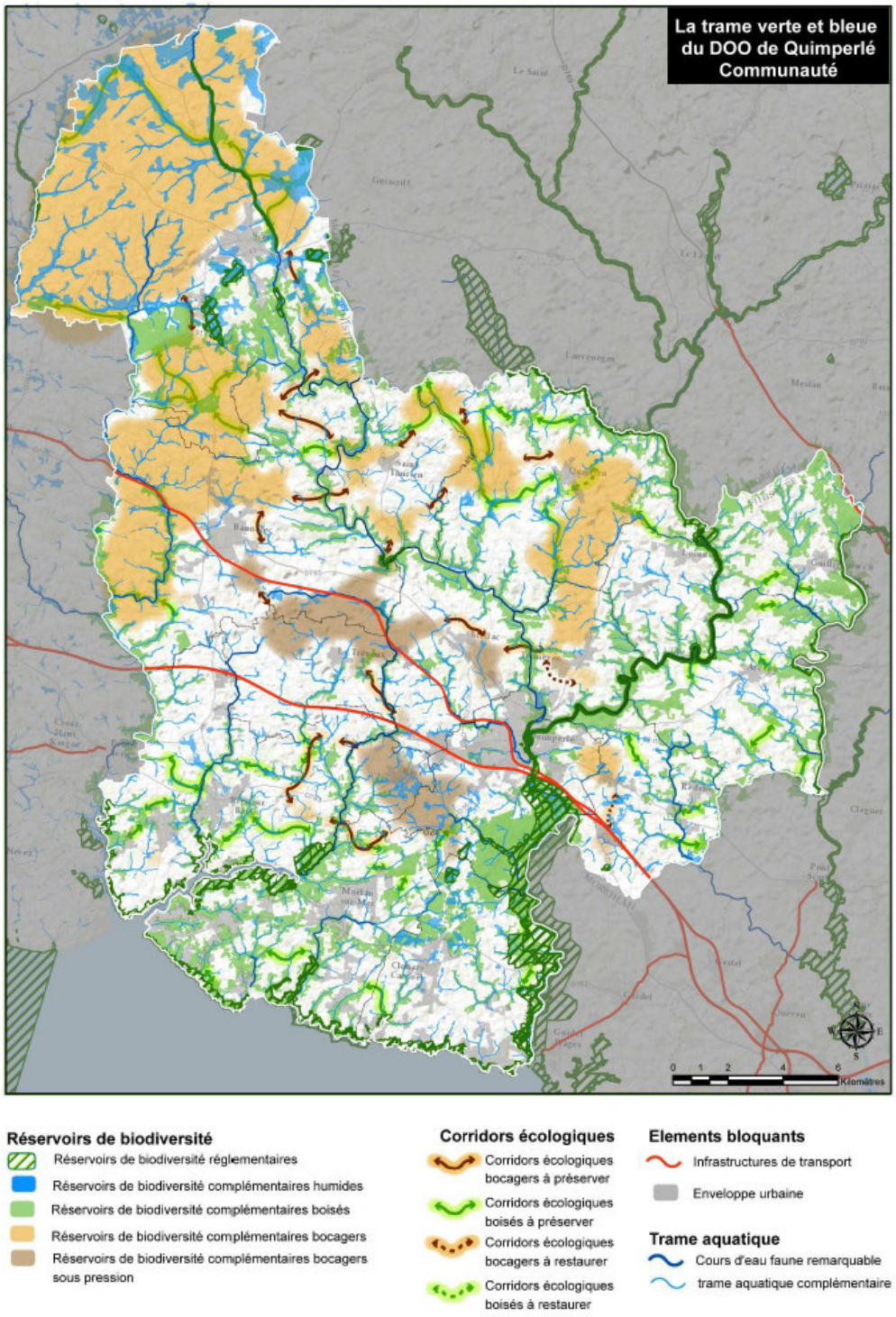
7. Le bilan de la production de logement

Conformément à l'objectif fixé dans le PADD et dans le SCoT, le projet de PLUi prévoit ainsi la production totale de logement suivante entre 2021 et 2034, en respectant la répartition prévue par le SCoT par polarité :

	Nombre de logement prévus en intensification urbaine (sans consommation d'ENAF)	Nombre de logement prévus en zone 1AU, situés en densification, et consommant des ENAF	Nombre de logement prévus en zone 1AU, situés en extension, et consommant des ENAF	Nombre de logements déjà produits en zone U depuis 2021 et consommant des ENAF	Total	Répartition
Source	*Chap.2.B.2*	*OAP*	*OAP*	*Sitadel*		
Pôle urbain central	564	57	760	219	1600	38%
Pôles intermédiaires	877	236	671	322	2016	50%
Pôles proximité	146	32	304	22	504	12%
Total	1587	325	1735	563	**4210**	

C. L'environnement, le patrimoine et les paysages

1. La trame verte et bleue (TVB) et les paysages



La protection des réservoirs règlementaires

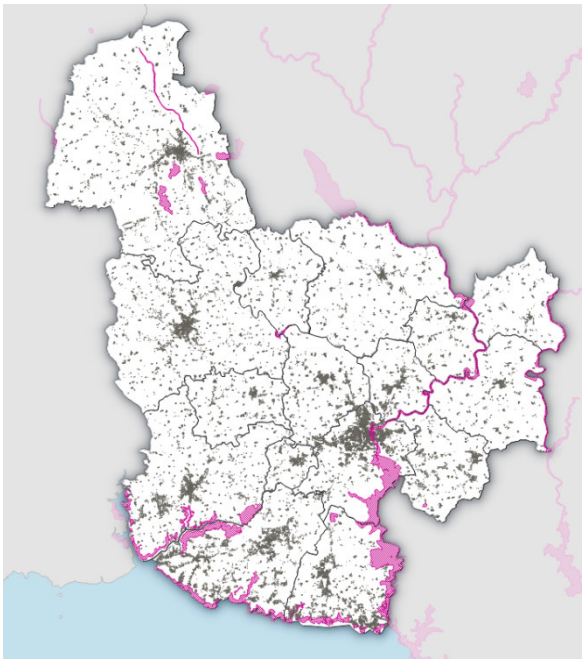
Afin de préserver les espaces naturels remarquables du territoire (Zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les sites classés et inscrits), le PLUi classe autant que possible en zone naturelle N stricte les périmètres environnementaux règlementaires.

Pour les communes littorales, un zonage Nr « espaces remarquables » a été positionné sur les espaces du littoral (plages, falaises, dunes, estuaire, …) et croisées avec les réservoirs de la TVB. C'est le cas du site inscrit localisé sur le littoral de Riec-sur-Bélon et Moëlan-sur-Mer.

La protection des corridors écologiques et de leur fonctionnalité

Un travail d'identification de la trame verte et Bleue a été réalisé dans le cadre du SCoT du Pays de Quimperlé. Celui-ci se base sur les démarches réalisées dans le cadre des documents d'ordre supérieur notamment le SRCE et les SCoT voisins.

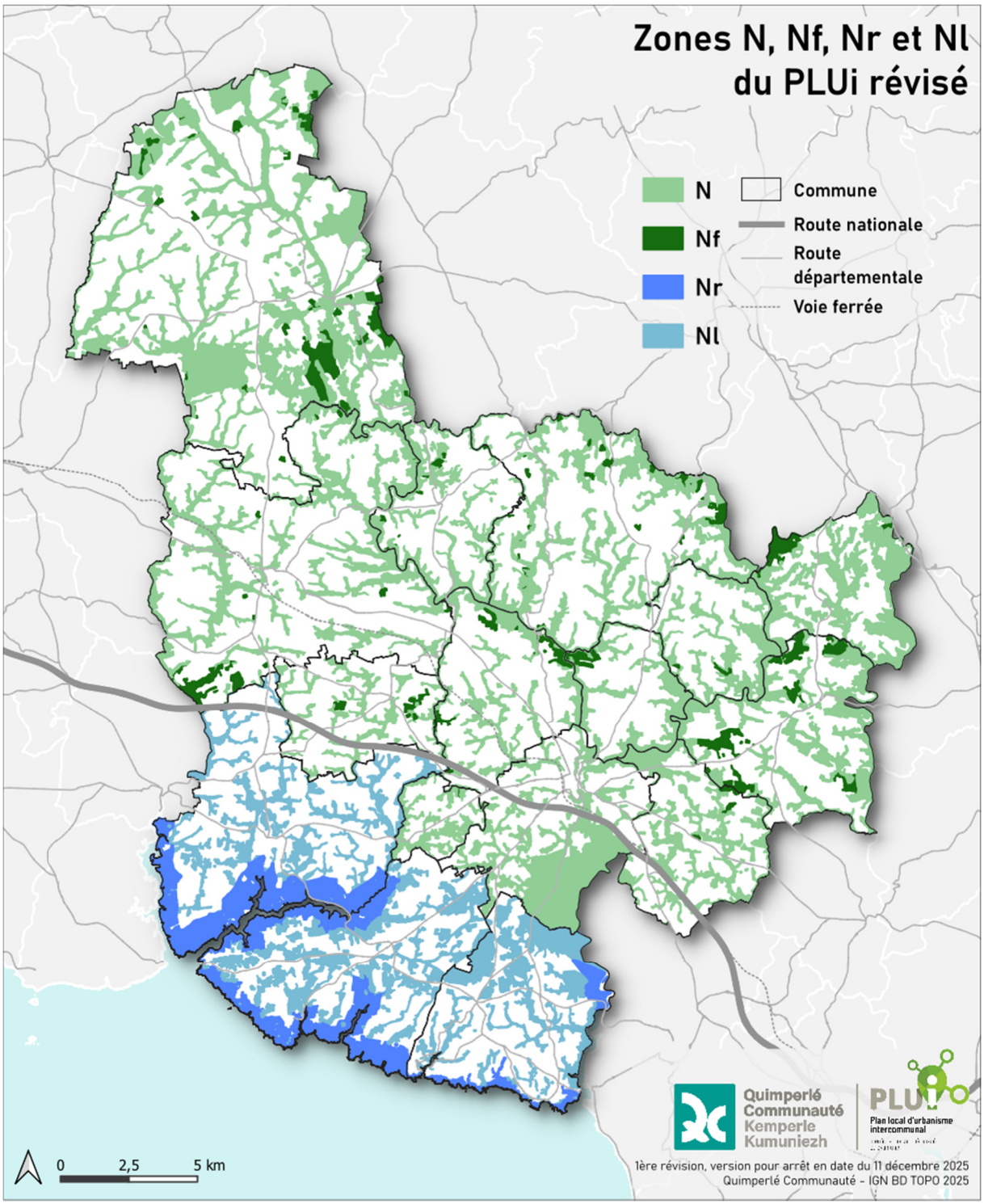
Dans la majorité des cas, l'urbanisation des espaces de corridors a été proscrite pour éviter tout blocage de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Dans les cas où il n'y avait pas d'alternative possible à la localisation d'un projet, les incidences ont été réduite au maximum en intégrant des principes de continuités écologiques.



Afin de préserver ces continuités écologiques, le PLUi applique en priorité un zonage N sur les réservoirs de biodiversité et mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi :

- De nombreuses haies et talus sont protégées au titre de la loi Paysage,
- La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés, en Loi Paysage ou en zone Nf,
- Une marge de recul d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre des cours d'eau non recouverts est appliquée en zone A, N et AU, préservant ainsi la trame bleue et ses abords dont la ripisylve,
- Les zones humides sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE, (une procédure de modification de l'Inventaire Permanent des Zones Humides (IPZH) est en cours selon la démarche validée par le département du Finistère).

- Un zonage Nf a été créé pour l'ensemble des espaces naturels forestiers (hors communes littorales en lien avec la protection des espaces boisés significatifs) qui font l'objet d'un plan de gestion. Ce zonage doit permettre, d'une part, de préserver la qualité paysagère et écologique de ces milieux naturels, d'autre part, d'autoriser les activités sylvicoles. Ce zonage a vocation à favoriser la gestion durable des forêts et notamment les conditions d'exploitation des bois. Sont ainsi autorisés : les accès aux parcelles boisées, le stockage des bois, la desserte, les locaux techniques nécessaires aux activités sylvicoles.



La traduction de la TVB dans la délimitation des zones naturelles

Une méthodologie a été mise au point au moment de l'élaboration du PLUi pour permettre de délimiter une zone naturelle cohérente et harmonisée à l'échelle du territoire de Quimperlé Communauté, celle-ci a été mise au point sur la base des indicateurs suivants :

- Les PLU précédant le PLUi, qui ont servi de point d'appui pour tracer les zones N. Dans une logique d'harmonisation ces zones ont été agrandies ou réduites pour obtenir une cohérence à l'échelle du territoire de Quimperlé Communauté ;
- Les réservoirs de biodiversité règlementaires (zonage Nr sur les communes littorales), à l'exception des zones artificialisées de ces espaces (cas de la zone Natura 2000 qui traverse le centre-ville de Quimperlé, voir ci-dessous) ;
- En zone non urbanisées, les bords des cours d'eau et notamment les ripisylves et les zones humides associées aux cours d'eau ;

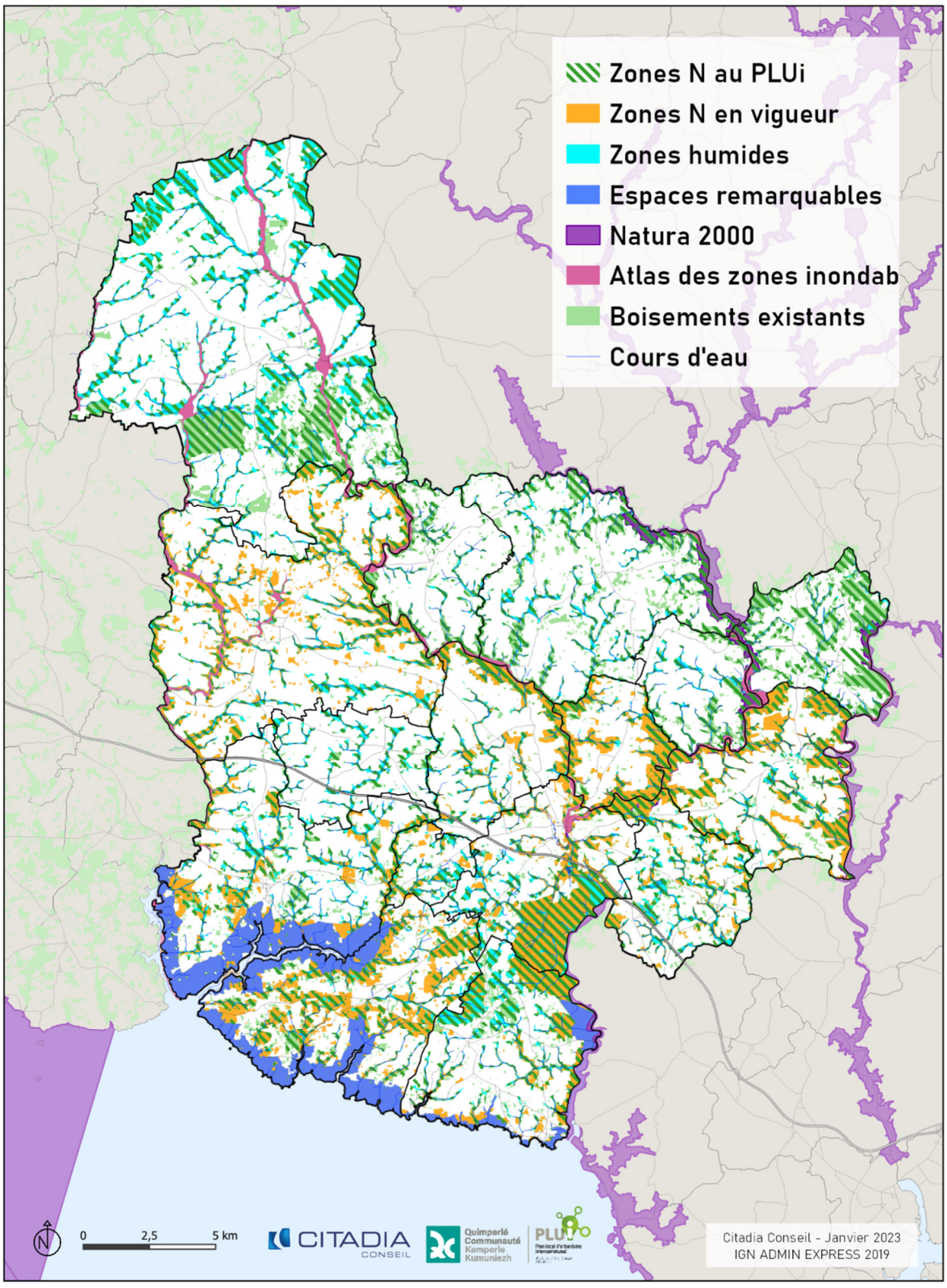


- Les secteurs non urbanisés inclus en Atlas des Zones Inondables ;
- Les secteurs concentrant de nombreuses zones humides ;
- Les principaux boisements du territoire (en Nf pour les boisements soumis à plan simple de gestion hors communes littorales).

L'ensemble de ces indicateurs a servi de base pour définir les limites de la zone N stricte, puis des secteurs spécifiques comme la zone Nf pour les boisements soumis à plan simple de gestion et Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles en dehors des communes littorales ou un zonage N et une protection EBC ont été maintenus en lien avec la protection des espaces boisés significatifs définis par la Loi Littoral.

Par la suite, et sur la base du diagnostic agricole, des espaces ont été reclassés en zone agricole aux abords directs des sièges et sites d'exploitation du territoire, afin de ne pas bloquer le développement de l'activité agricole. Ainsi des enclaves de zone A peuvent être visibles sur les documents graphiques du PLUi.

Enfin, dans le but d'assurer une cohérence globale à l'échelle du territoire et traduire la notion de corridor écologique de la Trame Verte et Bleue (TVB), des connexions ont été effectuées entre des zones naturelles proches, afin d'obtenir un maillage du territoire par ces zones.


Zones N au PLUi
Zones N en vigueur
Zones humides
Espaces remarquables
Natura 2000
Atlas des zones inondab
Boisements existants
Cours d'eau
0
2,5
5 km
CITADIA
CONSEIL
Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh
PLUi
Citadia Conseil - Janvier 2023
IGN ADMIN EXPRESS 2019

2. La déclinaison de la trame verte

La protection des haies

Cette protection matérialisée sous la forme d'une prescription linéaire permet d'empêcher la destruction des haies identifiées au plan de zonage. Les élus de Quimperlé Communauté ont souhaité protéger l'intégralité des haies du territoire en favorisant une écriture de la règle associée souple et adaptée à la protection d'un linéaire particulièrement dense sur la partie nord du territoire. Pour cela, une distinction est faite dans l'écriture entre talus et haie.

- Les talus : tous travaux ayant pour effet de détruire un talus sera soumis à déclaration préalable et un refus ou des mesures compensatoires pourront être mis en œuvre notamment pour les talus qui ont un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou pour le paysage. La création d'accès (un seul par parcelle) ne fera pas l'objet d'une déclaration s'il présente une largeur inférieure à 5 mètres et 12 mètres dans le cas d'un accès agricole.
- Les haies : même disposition que pour les talus à l'exception des opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie sans impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique de la haie : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

Ces dispositions permettent une protection de l'intégralité du linéaire bocager, tout en favorisant une gestion souple et des pratiques responsables et durables de la ressource bois, très présente sur le territoire.

Sur l'ensemble du territoire, le linéaire bocager protégé représente 3681 km.

L'inventaire du bocage sur lequel s'appuie la protection des haies et des talus est issu de la compilation de plusieurs études existantes et d'une vérification réalisée par Quimperlé Communauté. La donnée de base de construction de l'inventaire bocager est la donnée Breizh Bocage, qui a été complétée par les inventaires réalisés dans le cadre des documents d'urbanisme existants, par les données Cycl'eau, ainsi que par les données de l'étude Bois Energie de la Chambre d'Agriculture.

L'ensemble de ces données a été vérifié et corrigé par le service SIG de Quimperlé Communauté en 2020, à partir de l'orthophotographie de 2018. Les communes ont pu également apporter quelques corrections ponctuelles à l'inventaire.

Les boisements

Le PLUi a fait des distinctions en termes de protections appliquées aux boisements en fonction des objectifs suivants :

Objectifs	Traduction règlementaire	
	Zonage	Prescriptions graphiques
Maintenir les boisements de grande superficie en dehors des communes littorales (concernés par un Plan Simple de Gestion ou un code de bonne pratique sylvicole)	Zone NF	
Maintenir les boisements de grande ou petite superficie (non concernés par un Plan Simple de Gestion) et constitutifs des réservoirs règlementaires	Zone A ou N	Espace Boisé Classé
Maintenir les boisements de grande ou petite superficie (non concernés par un Plan Simple de Gestion) localisés en bordure de cours d'eau	Zone A ou N	Espace Boisé Classé
Maintenir les espaces boisés significatifs définis par la loi Littoral	Al ou Nl	Espace Boisé Classé
Maintenir les boisements constitutifs des corridors écologiques et formant un écrin paysager des bourgs et entrées de bourg.	Zone A, N ou U	Loi Paysage = L.153-23 du Code de l'Urbanisme (dénommée « boisement à protéger » au règlement graphique)

Il est rappelé que la zone Nf ne correspond pas forcément à tous les espaces boisés et que le zonage Nf n'agit pas sur la capacité ou non d'exploiter la forêt. Dans toutes zone N ou A du projet de PLUi, il est possible d'exercer des activités sylvicoles, la zone Nf admet des droits à construire spécifiques à l'activité sylvicole (constructions et installations).

Il est à noter également que les boisements déjà classés en espace boisé classé (EBC) dans les PLU précédant le PLUi ont été conservés dans leur grande majorité en espace boisé classé dans le PLUi, particulièrement en ce qui concerne les communes concernées par la loi Littoral, y compris lorsqu'ils ont été défrichés.

Pour ces trois communes littorales une méthodologie spécifique et détaillée dans le dossier présentée en CDNPS et annexé au présent PLUi, a été mise en place et récapitulée ci-après.

Pour les trois communes littorales, l'ensemble des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme le sont aussi au titre de l'article L.121-27 du même code. En vertu de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et*

ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Mémo rappel élaboration du PLUi

Dans un premier temps, l'ensemble des EBC présents au sein des documents d'urbanisme communaux ont été repris, puis une méthodologie spécifique aux enjeux du territoire a été appliquée.

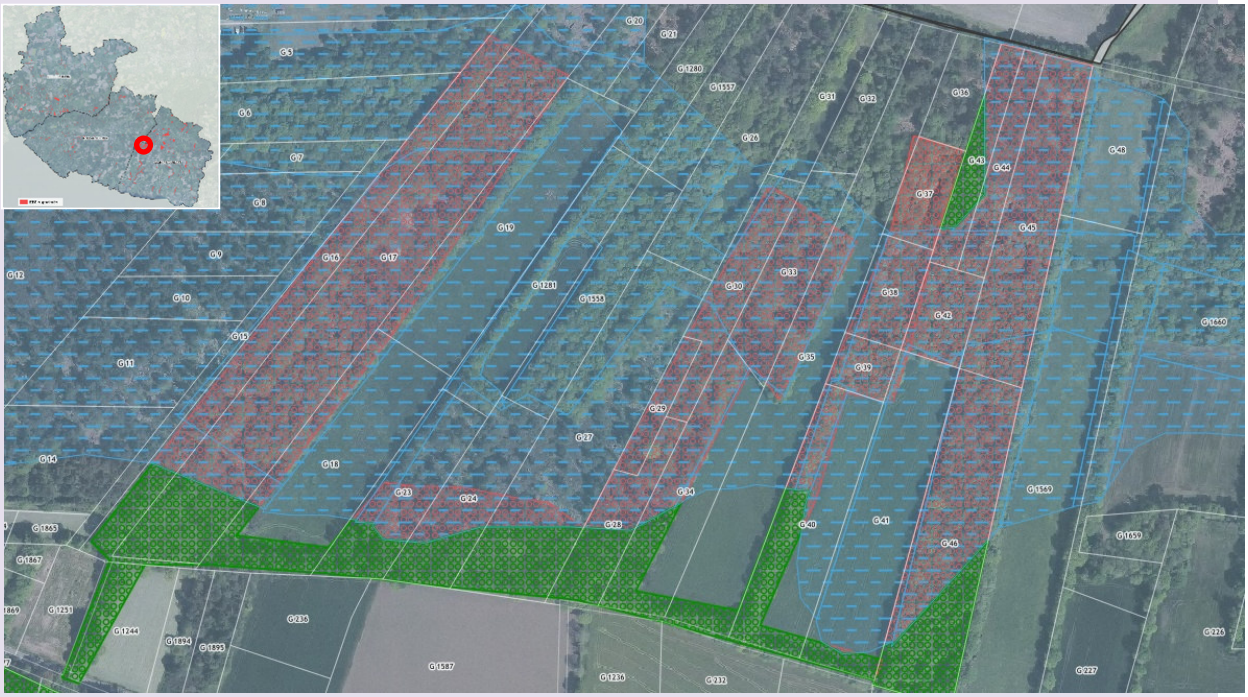
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, s'il s'appuie sur les documents existants pour se construire, est également l'occasion de remettre à jour les différents éléments qui le composent, vis-à-vis de l'évolution de l'occupation des sols ou des évolutions réglementaires ou législatives.

Ainsi, certains EBC ou certaines parties d'EBC des documents d'urbanisme actuellement en vigueur ne se retrouvent pas dans le zonage du PLUi.

La suppression de certains de ces espaces peut avoir trois origines :

- **L'Espace Boisé Classé du PLU se trouve sur une zone humide**, que le PLUi protège par une prescription graphique. L'outil EBC est contradictoire avec les objectifs de cette prescription et afin de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de la zone humide, la servitude n'a pas été renouvelée ;
- **L'espace concerné par un EBC n'est pas ou plus boisé,** l'EBC n'a donc plus lieu d'être (parcelles agricoles, espaces bâtis, etc.). Parfois, les haies présentes aux abords de ces parcelles agricoles, auparavant concernées par un EBC sont protégées par une prescription linéaire, assurant leur préservation, tout en offrant un cadre réglementaire plus souple que l'EBC ;
- **Enfin, les suppressions de parties d'EBC peuvent également relever d'erreur de découpage, supprimées par le recalage du zonage PLUi par rapport au cadastre.** Ces erreurs de découpage, en raison de leur nombre important, ne sont pas détaillées dans les tableaux d'analyse de la partie suivante.

Un travail d'actualisation des EBC a ainsi été mené sur la base d'analyses de photo-aérienne datant de 2018 et d'un travail de terrain sur l'ensemble du territoire intercommunal, en lien avec les élus.



1. Exemple de présence de zones humides induisant la suppression d'un EBC en vigueur (en bleu les données des zones humides, en rouge les EBC supprimés) sur la commune de Clohars-Carnoët



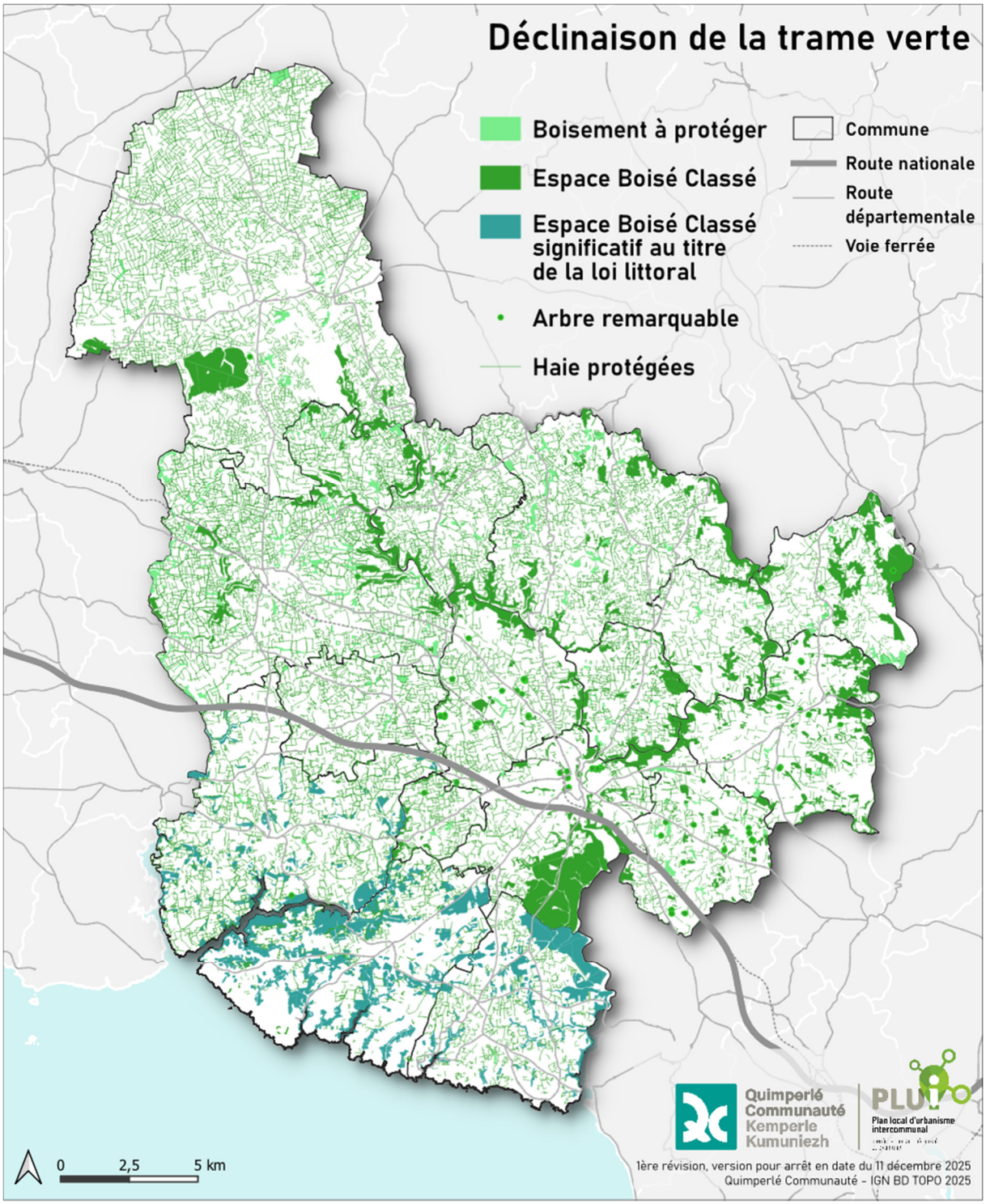
2. Exemple d'espace non boisé, dont l'EBC en vigueur a été supprimé (Commune de Riec-sur-Bélon)



3. Exemple de modifications mineures liées au redécoupage suivant le cadastre, supprimées au PLUi (Commune de Moëlan-sur-Mer)

De plus, l'ensemble des espaces boisés, y compris ceux qui n'étaient pas identifiés comme EBC dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques. **Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements le long des cours d'eau et dans les réservoirs de biodiversité réglementaire (cf tableau ci-avant).**

Ainsi, sur la base d'une réflexion intercommunale, certains boisements en commune littorale ont été protégés via l'outil EBC (alors qu'ils ne l'étaient pas dans les PLU en vigueur) puisqu'ils correspondaient aux mêmes critères que ceux énoncés dans le tableau ci-dessus.


Déclinaison de la trame verte
Boisement à protéger
Espace Boisé Classé
Espace Boisé Classé significatif au titre de la loi littoral
Arbre remarquable
Haie protégées
Commune
Route nationale
Route départementale
Voie ferrée
0
2,5
5 km
Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh
PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025
Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

3. La déclinaison de la trame bleue

La protection des zones humides

Le PLUi a intégré les inventaires et la caractérisation des zones humides à sa traduction réglementaire. Il a notamment créé une trame réglementaire spécifique aux zones humides, sous forme de prescription graphique. Les zones humides remblayées et artificialisées ne figurent pas dans cette prescription, seules les zones humides y figurent. Ce traitement en prescription permet de superposer les zones humides au zonage afin de faciliter la compréhension et éviter de créer une trame de zonage spécifique pour prendre en compte ces éléments. Cela permet également une meilleure prise en compte de cette donnée vivante au cours des évolutions du PLUi.

La délimitation des zones N prend en compte les zones humides comprises dans le réservoir de biodiversité humide de la TVB du SCoT. Les dispositions des OAP, visent à mettre en valeur les continuités écologiques en précisant également qu'une marge de recul de 10 mètres de toute zone humide sera à observer pour les zones AU.

Extrait des dispositions générales du règlement :

Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation sont interdits.

Peuvent cependant être autorisés :

- *les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune…)*
- *Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;*
- *Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.*

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée.

***Il est rappelé que l'identification des zones humides réalisée sur la commune et repris dans le zonage du PLUi ne dispense pas le porteur de projet de vérifier, avant tout travaux, l'existence ou l'absence de zone humide au titre de la règlementation environnementale mais encore de respecter les règles du code de l'environnement.** Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiels.*

La protection des cours d'eau

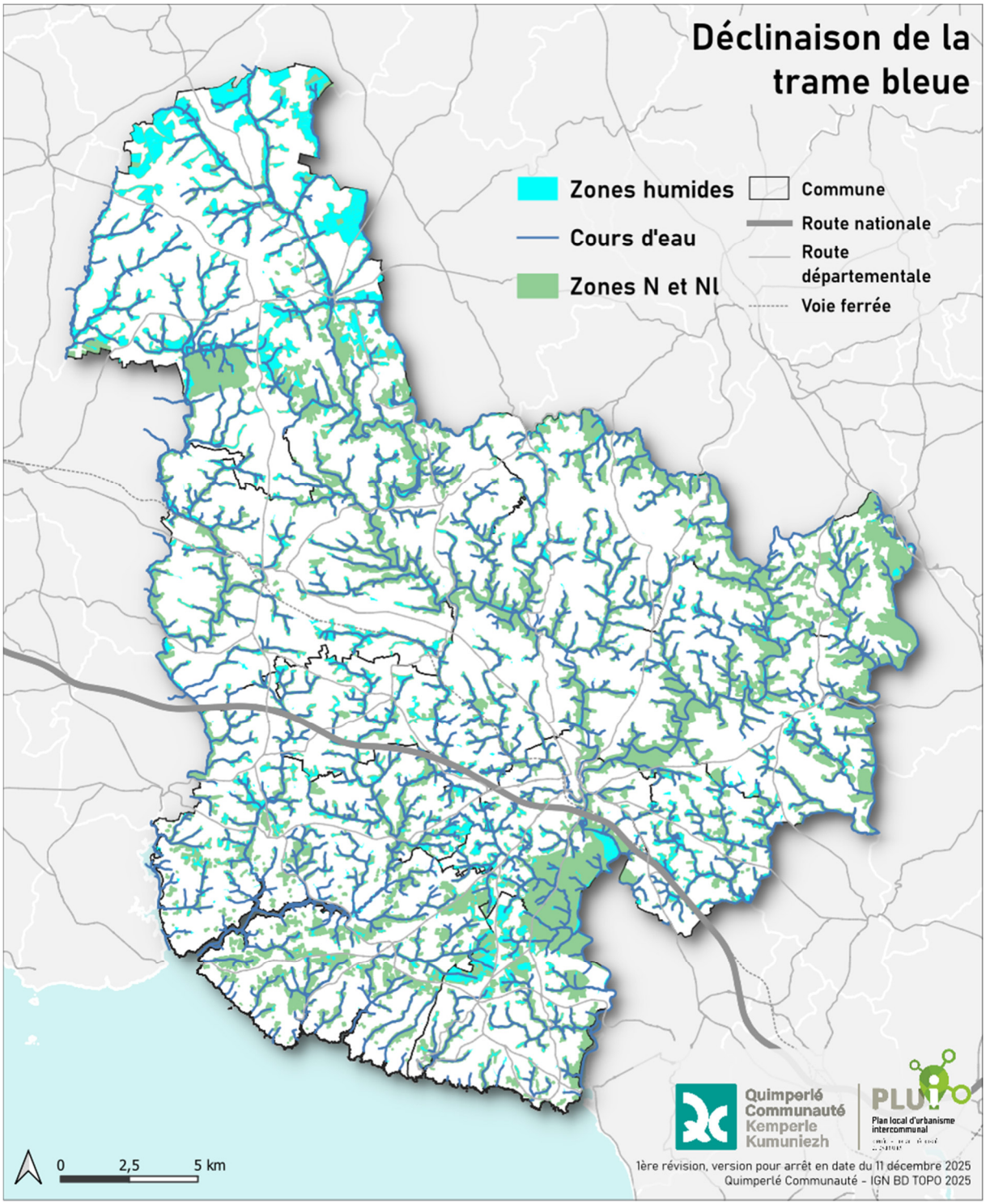
Les cours d'eau non recouverts parcourant l'ensemble du territoire de Quimperlé Communauté sont protégés grâce à la mise en place d'une marge de recul systématique de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau, en zone agricole, naturelle et à urbaniser (AU). De plus, cette protection est complétée par un classement en zone N stricte pour tous les cours d'eau identifiés à la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Extrait des dispositions générales du règlement :

*En dehors de la zone U et des zones AU où les marges de recul ne s'appliquent pas, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de **10 mètres** à partir des berges des cours d'eau, identifiés aux documents graphiques du règlement.*

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- *Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;*
- *Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ;*
- *Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas être au moins égal à celui de la construction préexistante ;*
- *Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.*


Déclinaison de la trame bleue
Zones humides
Cours d'eau
Zones N et Nl
Commune
Route nationale
Route départementale
Voie ferrée
0
2,5
5 km
Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh
PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025
Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

4. Synthèse de la traduction de la trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité règlementaires :

- Zonage N et zonage Nr sur les communes littorales
- Protection des boisements avec l'outil EBC

Réservoir de biodiversité humides et trame aquatique :

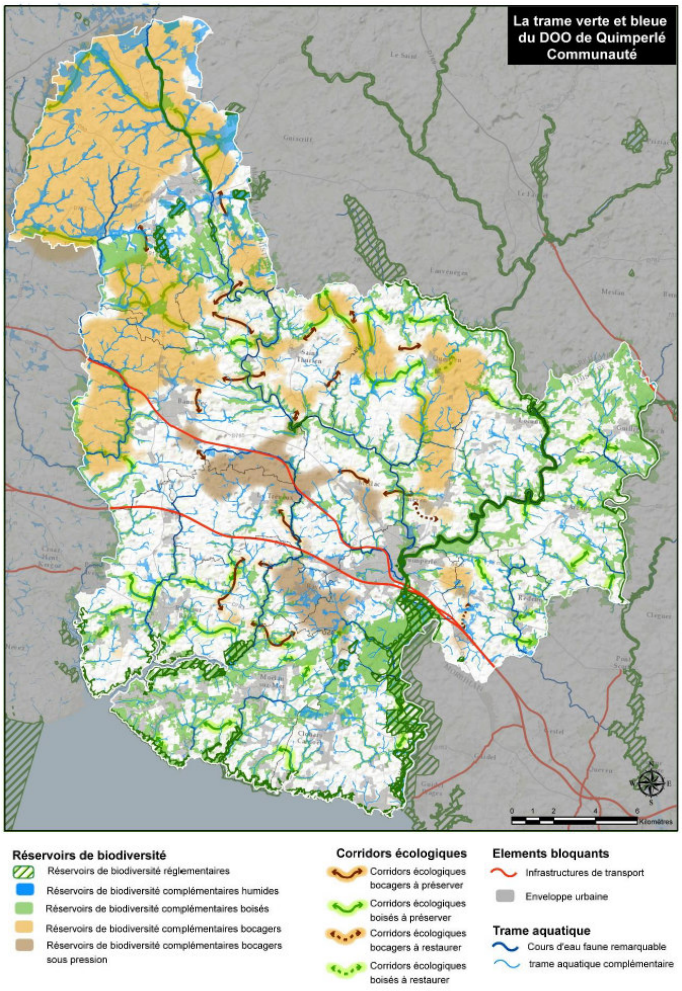
- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (ripisylve, zones humides) **via la loi Paysage ou une trame spécifique.**
- Marge de recul le long des cours d'eau, bloquant l'urbanisation en zone A et N
- Zonage N le long des cours d'eau et des regroupements de zones humides notamment les fonds de vallées

Réservoirs de biodiversité boisés

- Préservation des bois via **l'outil loi Paysage ou Espace Boisé Classé**
- Zonage N sur les ensembles boisés

Réservoirs de biodiversité bocagers et bocagers sous pression :

- Préservation de l'intégralité du linéaire bocager via **l'outil loi Paysage**
- Zonage A ou N selon la vocation des sols



Prise en compte des différents corridors :

Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (haies, zones humides, abords de cours d'eau, arbres isolés) via la loi Paysage ou une trame spécifique

Zonage A ou N selon la vocation des sols

5. Archéologie

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : **DRAC Bretagne 6 Rue du Chapitre, 35 000 Rennes**.

Les zones de présomption de prescription archéologique et les zones de protection demandées au titre de l'archéologie figurent sur des plans annexés au PLUi.

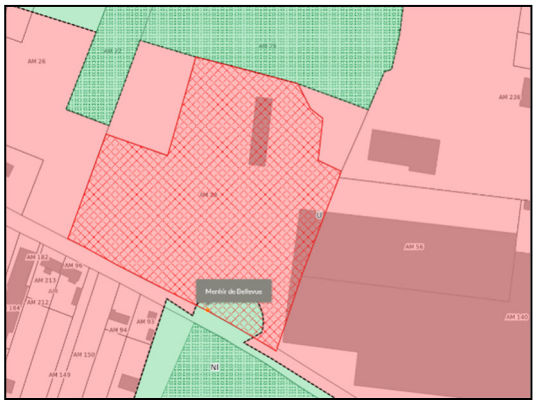
La liste des zones de protections demandées au titre de l'archéologie figure en annexe de la présente justification des choix. Cette liste fait figurer deux codes de « nature de la zone demandée » : n°1 correspond à une zone de saisine du Préfet de Région et le n°2 correspondant à une demande de zonage N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région.

Dès que cela était possible, un zonage naturel (N) a ainsi été privilégié sur ces zones.

Toutefois, certains secteurs ne permettent pas un zonage naturel, soit ponctuellement (3 cas) parce que la zone de présomption est insérée au cœur du zonage urbain, soit parce que l'occupation du sol est agricole sur le site et aux alentours. Il est précisé que, dans la plupart des cas, le PLU antérieur ne prévoyait déjà pas un zonage naturel sur ces sites. Dans ces secteurs, la prescription est bien maintenue et la saisine du Préfet de Région est bien effective et figure comme telle dans les annexes du PLUi.

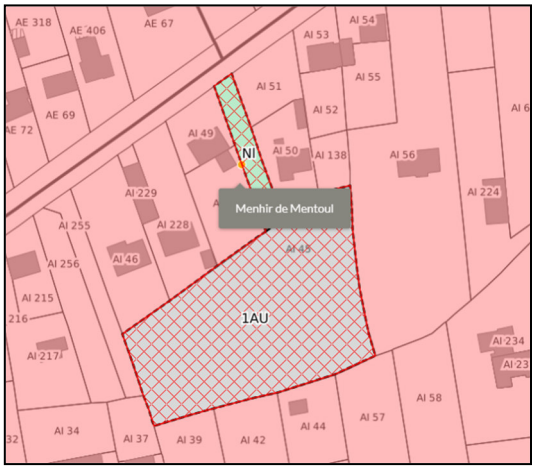
Menhir de Bellevue à Moëlan-sur-Mer :

Un zonage Nl est prévu sur le menhir et ses abords proches mais le reste de la parcelle AM n°28 est zonée en U car cela correspond à l'occupation du sol de l'entreprise en place. La zone de présomption de prescription archéologique est bien maintenue sur la totalité de l'emprise (croisillon rouge) :



Menhir de Mentoul à Moëlan-sur-Mer :

Un zonage Nl est prévu sur le menhir et l'allée sur laquelle il se trouve mais le reste de la parcelle AI n°45 est zonée en U car elle est insérée au cœur du tissu urbain à vocation résidentielle. La zone de présomption de prescription archéologique est bien maintenue sur la totalité de l'emprise (croisillon rouge) :



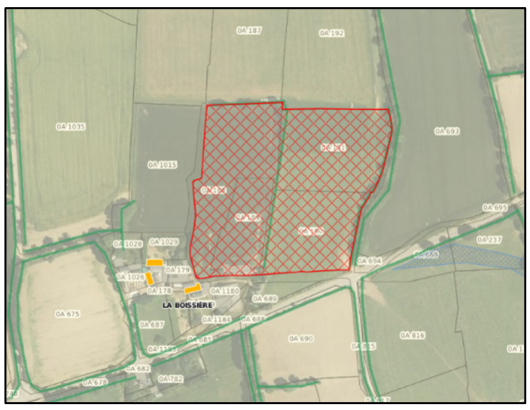
Dolmen de Kercadoret à Moëlan-sur-Mer :

Monument historique, inclus dans le SPR de Moëlan-sur-Mer, qui a disparu depuis le 21/09/1973. La parcelle étant située au cœur du tissu urbain à vocation résidentielle, elle est zonée U. La zone de présomption de prescription archéologique est bien maintenue sur la totalité de l'emprise de la parcelle AH n°239 (croisillon rouge) :



Exemple au secteur de Le Buzit à Bannalec :

Les parcelles sont exploitées et situées au milieu d'autres parcelles exploitées. Un zonage agricole a été priviligié. La zone de présomption de prescription archéologique est bien maintenue sur les parcelles (croisillon rouge) :



Exemple sur le secteur Lisloc'h à Quimperlé :

Les parcelles sont exploitées et situées au milieu d'autres parcelles exploitées. Un zonage agricole a été priviligié. La zone de présomption de prescription archéologique est bien maintenue sur les parcelles (croisillon rouge) :



D. Le cadre de vie

1. La prise en compte des risques et des nuisances

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont tous reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique. Ils sont également listés dans le règlement écrit du PLUi au sein des dispositions générales.

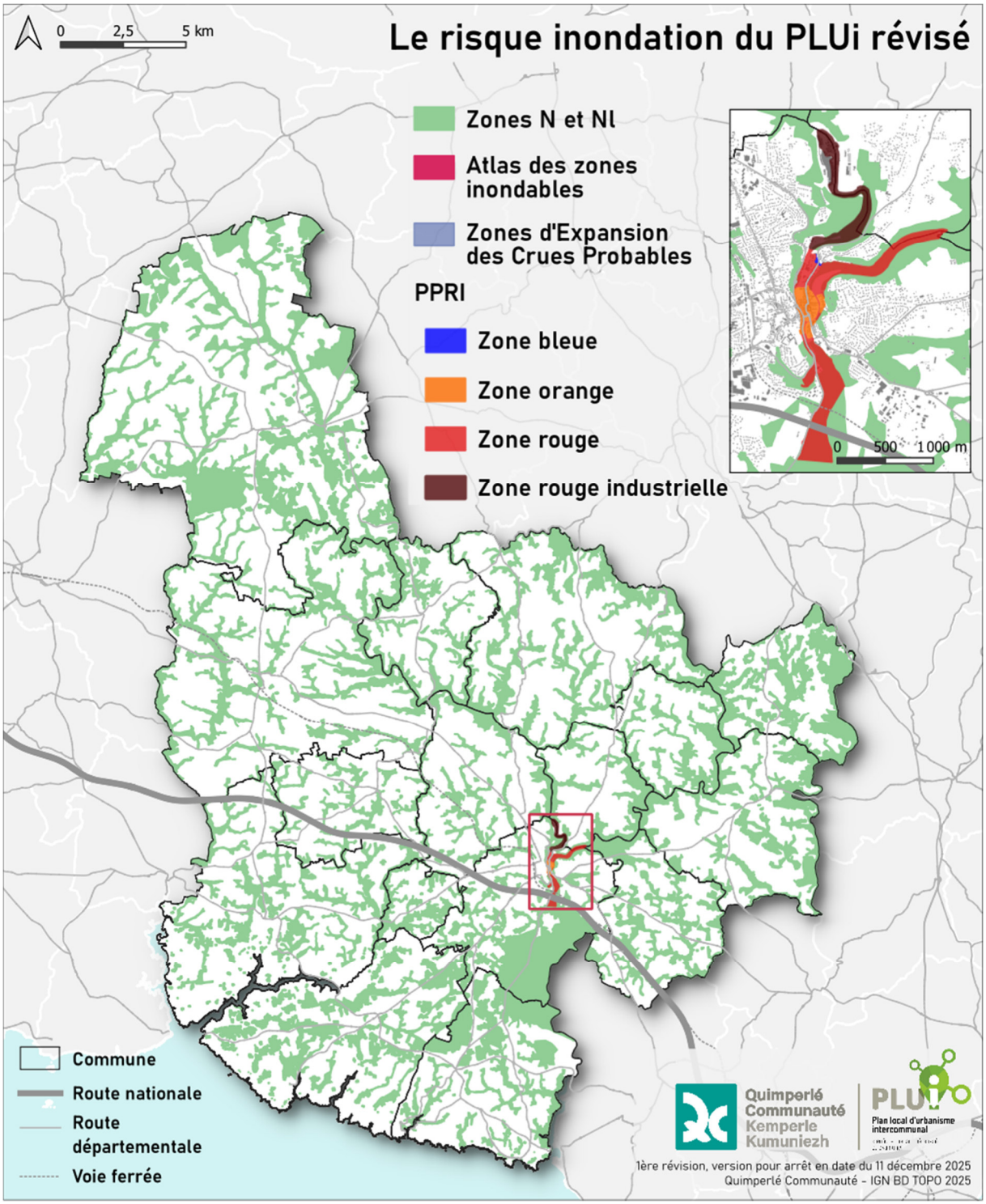
Pour autant en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de biens et de personnes aux risques existants. C'est pourquoi, dès qu'il le peut, le PLUi met en cohérence le zonage avec les documents sectoriels existants notamment concernant le risque inondation.

Ainsi, en prenant en compte le contexte géographique et hydrographique du territoire de Quimperlé Communauté, les zones exposées au risque d'inondation sont classées dès que possible en zone N.

Sur la base du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi de Quimperlé et Tréméven) en vigueur ainsi que des différents Atlas des zones inondables répertoriés sur le territoire, les espaces inondables et classés en zone rouge ont été positionnés en zone naturelle stricte (N) et de manière exceptionnelle en zone U ou constructible par STECAL. La trame du PPRi est reprise aux documents graphiques du PLUi et les différents secteurs concernés par cette trame verront les dispositions du PPRi s'appliquer peu importe la zone concernée.

Par ailleurs, le PLUi a également pris en compte les zones d'expansion des crues pour mieux intégrer le risque inondation. C'est pour cela qu'une très large majorité de ces zones sont comprises en zone N aux documents graphiques du PLUi.

Pour rappel, les PPRi ont un règlement qui s'applique au-delà de celui du PLUi.


Le risque inondation du PLUi révisé
0 2,5 5 km
Zones N et Nl
Atlas des zones inondables
Zones d'Expansion des Crues Probables
PPRI
Zone bleue
Zone orange
Zone rouge
Zone rouge industrielle
0 500 1 000 m
Commune
Route nationale
Route départementale
Voie ferrée
Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh
PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025
Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Par ailleurs, il est rappelé concernant la SNGRI et le PGRI que :

La stratégie nationale de gestion des risques inondation affirme la nécessité de penser l'aménagement des territoires dans une logique d'aménagement durable, et vise à cette fin le triple objectif d'augmenter la sécurité des personnes, de stabiliser voire réduire le coût des dommages liés aux inondations et de réduire les délais de retour à la normale des territoires sinistrés. Sa déclinaison territoriale se fait à l'échelle des grands bassins hydrographiques, principalement au travers de Plans de gestion des risques d'inondations. En application de l'article L 566-7.1 du code de l'environnement, le PGRI et le SDAGE disposent d'une partie commune. Comparé au SDAGE, le PGRI traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire. Par arrêté en date du 15 mars 2022, le Préfet coordonnateur du bassin a adopté le PGRI Loire Bretagne, applicable pour la période 2022-2027. Ce document opposable depuis le 7 avril 2022, formalise la politique de gestion des inondations sur la totalité du bassin, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin. Qu'elles soient inscrites ou non dans le périmètre d'un territoire à risque important d'inondation toutes les communes doivent le prendre en compte.

Le territoire est également concerné par le risque de submersion marine, touchant les trois communes littorales (Riec-sur-Bélon, Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët) et Quimperlé. Une trame spécifique a été définie au zonage permettant de définir les espaces impactés. La portée de cette trame est précisée au sein des dispositions générales du règlement. Plusieurs typologies d'aléas sont identifiées :

- Les zones d'aléa fort ;
- Les zones d'aléa moyen ;
- Les zones d'aléa lié au changement climatique.

Dans l'ensemble de ces zones, les ouvrages et constructions admises varient.

Extrait des dispositions générales du règlement :

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones doit être strictement limité et encadré pour ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La cartographie du risque, élaborée par les services de l'État et reportée sur les documents graphiques du PLU, définit les zones d'aléas suivant leur situation par rapport au Niveau Marin de Référence (NMR = 3.90 – 4.00 m en NGF/IGN69) :

- *Les zones d'aléa fort : zones situées plus de 1 m sous le NMR ;*
- *Les zones d'aléa moyen : zones situées entre 0 et 1 m sous le NMR ;*
- *Les zones d'aléa lié au changement climatique : zones situées entre 0 et 0,4 m au-dessus du NMR.*

Une quatrième zone a été délimitée : la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection qui est une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

Sur le territoire de Quimperlé Communauté, les communes de Clohars Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Quimperlé et Riec-sur-Bélon sont concernées par le risque d'inondation par submersion marine.

Les communes Clohars Carnoët, Moëlan-sur-Mer et Riec-sur-Bélon sont concernées par des zones d'aléa « liées au changement climatique à l'horizon 2100 », d'aléa « moyen » et d'aléa « fort ».

Les règles suivantes s'appliquent selon le niveau d'aléa :

- *Dans les zones d'aléa fort, est interdit tout projet conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées.*
- *Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :*
  - *Les sous-sols et parkings souterrains ;*
  - *Les établissements sensibles (maison de retraite, crèche, caserne de pompiers…) ;*
  - *Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.*
- *Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :*
  - *Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ;*
  - *Les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;*
  - *Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site ;*
  - *Les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;*
  - *Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entrainent aucun remblai ;*

De plus, suite au décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 (modifié par le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024) établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral, la commune de Moëlan-sur-Mer est inscrite et l'inscription de Clohars-Carnoët est prévue dans le décret modificatif dont la consultation publique s'est terminée mi-septembre 2025.

Quimperlé Communauté devra établir des cartes locales d'exposition du territoire au recul du trait de côte aux horizons 30 ans et 100 ans. Un travail spécifique sera lancé en 2026 avec possible mutualisation avec Lorient Agglo.

Concernant les risques technologiques, aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques n'est recensé sur le territoire, néanmoins les risques suivants sont pris en compte :

- **Les risques liés aux canalisations de transport de gaz** avec un rappel du principe d'application des dispositions liées à la constructibilité de ces espaces
- **Les risques industriels** avec des portées à connaissance spécifiques liés aux entreprises Doux aliments Bretagne (Bannalec), CECAB (Mellac) et Nestlé (Quimperlé)

Les risques suivants ont été pris en compte :

- Le risque de mouvement de terrain (PPRMT prescrit sur Quimperlé le 13/03/2003)
- Le risque cavité
- Le risque sismique

Le rapport de présentation renvoie aux annexes ainsi qu'au porté à connaissance transmis par la Préfecture.

2. La gestion des eaux usées

L'un des objectifs du PADD vise à améliorer la qualité de l'eau, notamment en lien avec les activités conchylicoles. Plus globalement, le PLUi entend conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées.

Quimperlé Communauté assure la compétence assainissement des eaux usées, sur le volet non collectif depuis 2012 et sur le volet collectif depuis 2019. La collectivité s'est donc dotée de moyens humains et financiers pour assurer la cohérence entre les capacités de traitement des eaux usées sur le territoire et les choix de développement et de planification urbaine de la collectivité dans le cadre du PLUi. Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées (SDAEU) a été approuvé en conseil communautaire le 25 septembre 2025 et les plans de zonage d'assainissement des eaux usées sont en cours de finalisation.

- **Assainissement non collectif**

Quimperlé Communauté, à travers le SPANC, œuvre pour l'amélioration du parc des quelque 12 000 dispositifs d'assainissement individuel sur son territoire, en assurant :

- le contrôle périodique de fonctionnement des installations existantes,
- le contrôle des installations neuves ou réhabilitées (contrôle de conception et d'implantation, puis de réalisation),
- le contrôle obligatoire lors d'une cession immobilière.

Environ 4% des installations du territoire sont non conformes avec rejet d'eaux non traitées présentant un risque pour l'environnement et la santé des personnes par contact direct.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une compatibilité a été recherchée entre les secteurs urbains et ouverts à l'urbanisation et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement, jointe pour information au dossier du PLUi. Le contrôle des nouvelles installations par le SPANC intègre notamment une vérification, via une étude de conception, de la capacité du sol à infiltrer les eaux traitées, ou, à défaut, de la possibilité de rejeter celles-ci dans un fossé par exemple.

Face aux problématiques de contamination bactériologique rencontrées par l'activité conchylicole sur son territoire, des démarches de zone à enjeu sanitaire (ZAES) ont été déclenchées par Quimperlé Communauté auprès de l'État, sur les bassins versants de l'Aven (arrêté préfectoral publié en novembre 2023), du Bélon (arrêté attendu début 2026) et de la Laïta (arrêté attendu d'ici fin 2025). Ces démarches sont initialement destinées à sévériser les exigences réglementaires usuelles en matière de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif (réduction des délais de travaux, obligation de travaux pour les installations de type puisard même en l'absence de vente, sur les périmètres les plus sensibles). Sur ces bassins versants, le périmètre thématique des ZAES a été élargi à d'autres domaines, intégrant ainsi l'assainissement collectif, l'activité agricole, ou encore le nautisme.

- **Assainissement collectif**

L'exploitation des 11 systèmes d'assainissement collectif de son territoire (réseaux de collecte, postes de relèvement, stations d'épuration) est assurée par Quimperlé Communauté depuis 2019. Au fil des ans, le renouvellement du patrimoine et la remise à niveau des installations visent à répondre aux exigences réglementaires en constante évolution et à limiter l'impact, sur l'environnement et les usages associés, des eaux usées produites et traitées.

En matière de conformité réglementaire, la Police de l'eau distingue :

- d'une part, deux parties dans chaque système d'assainissement :
  - le système de traitement (c'est-à-dire la station d'épuration),
  - le système de collecte (c'est-à-dire les canalisations et les postes de relèvement qui acheminent les eaux usées jusqu'à la station) ;
- d'autre part, deux niveaux de textes de référence :
  - la conformité nationale est établie au regard de l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié, fixant les exigences minimales communes à tous les systèmes,
  - la conformité locale est établie au regard de l'arrêté préfectoral propre à chaque station, qui peut fixer des prescriptions plus sévères que la réglementation nationale.

L'une des principales problématiques des systèmes d'assainissement du territoire est l'introduction d'eaux parasites venant du domaine public et du domaine privé. Celles-ci peuvent générer d'importantes surcharges hydrauliques des réseaux, des postes de relèvement et des stations d'épuration. Cette problématique est particulièrement marquée l'hiver sur les trois communes littorales, occasionnant des déversements d'eaux usées au milieu naturel, ainsi que sur des espaces publics ou des propriétés privées. Elle est donc à l'origine des non-conformités constatées sur les systèmes de collecte.

Nom du système de collecte	Conformité locale 2023	Conformité nationale 2023
Arzano	Conforme	Conforme
Bannalec	Conforme	Conforme
Clohars-Carnoët	Non conforme	En cours de conformité
Guilligomarc'h	Conforme	Conforme
Le Trévoux	Conforme	Conforme
Moëlan-sur-Mer	Non conforme	En cours de conformité
Querrien	Conforme	Conforme
Quimperlé	Conforme	En cours de conformité
Riec-sur-Bélon	Non conforme	Conforme
Saint-Thurien	Conforme	Conforme
Scaër	Conforme	Conforme

Le système de Quimperlé reçoit les eaux usées des communes de Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné et Tréméven.

Les capacités résiduelles des stations d'épuration sont globalement en mesure d'absorber les flux supplémentaires à traiter du fait du développement urbain attendu. Les actions en cours et à venir pour réduire les introductions d'eaux parasites dans les réseaux contribueront non seulement à supprimer les débordements des postes de relèvement, mais aussi à réduire les surcharges hydrauliques arrivant aux stations d'épuration. Le tableau ci-dessous permet de vérifier le taux de charge et la conformité des systèmes de traitement du territoire.

Nom de la station d'épuration	Taux de charge moyen (Donnée la plus récente)	Conformité locale 2023	Conformité nationale 2023
Arzano	Hydraulique : 70 % (2024) Organique : 124 % (2024)	Non conforme	Conforme
	Résultats sur la base d'un seul bilan par an. Abattement insuffisant de l'azote - Travaux en cours pour transfert sur le système de Quimperlé		
Bannalec	Hydraulique : 64% (2024) Organique : 49% en DBO (2024)	Non concerné (ICPE)	
Clohars-Carnoët	Hydraulique : 43% (2024) Organique : 20% (2024)	Non conforme	Conforme
	Déversements hivernaux via le trop-plein du poste en amont de la station		
Guilligomarc'h	Hydraulique : 55% (2024) Organique : 113% (2024)	Conforme	Conforme
	Résultats sur la base d'un seul bilan par an		
Le Trévoux	Hydraulique : 28% (2024) Organique : 30% (2024)	Non conforme	Conforme
	Résultats sur la base de 3 bilans par an. Abattement insuffisant de l'azote		
Moëlan-sur-Mer	Hydraulique : 125% (2024) Organique : 39% (2024)	Conforme	Conforme
	Pas de non- conformité de la station car les déversements hivernaux concernent les postes en réseau (et donc la conformité du système de collecte)		
Querrien	Hydraulique : 48% (2024) Organique : 94% (2024)	Conforme	*Conforme*
	Résultats sur la base de2 bilans par an		
Quimperlé	Hydraulique : 83% (2024) Organique : 52% en DBO (2024)	Conforme	Conforme
Riec-sur-Bélon	Hydraulique : 47% (2024) Organique : 45% (2024)	Non conforme	Conforme
	Déversements hivernaux via le trop-plein du poste en amont de la station		
Saint-Thurien	Hydraulique : 79% (2020) Organique : 53% (2020)	Conforme	Conforme
	De 2021 à 2024, le suivi (1 bilan par an) a été réalisé sur les concentrations et pas sur les flux, une mesure de débit a été mise en place en 2025.		
Scaër	Hydraulique : 30% (2024) Organique : 70% (2024)	Conforme	Conforme

Dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux usées (SDAEU), l'analyse des taux de charge des systèmes d'assainissement a permis de démontrer que les capacités du patrimoine existant étaient compatibles avec les perspectives de développement urbain affichées dans le projet de PLUi révisé. Un programme prévisionnel d'investissements sur 10 ans, issu de cette étude, a été approuvé par le conseil communautaire le 25 septembre 2025. Il propose des orientations stratégiques et un programme d'actions hiérarchisé, intégrant les investissements nécessaires, leurs priorités et les perspectives de financement. Le programme ainsi défini à l'issue de l'étude montre la nécessité d'investir un montant prévisionnel de 33 157 727 euros HT sur 10 ans. Il comprend en particulier des travaux de réhabilitation des réseaux les plus infiltrants, afin de supprimer les débordements mentionnés précédemment, ainsi que des remises à niveau sur les stations d'épuration, notamment sur les filières boues. Les trois communes littorales — **Riec-sur-Bélon, Moëlan-sur-Mer et Clohars-Carnoët**, par ordre de priorité — ont été identifiées comme **territoires prioritaires pour les investissements et les travaux**, concentrés sur la **période précédant 2031**. Cette orientation s'inscrit **en cohérence avec l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation fixé pour les OAP**, garantissant une mise en œuvre progressive et coordonnée du développement communal.

Les actions d'amélioration des systèmes d'assainissement du schéma directeur d'assainissement sont cohérents avec l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et garantissent la compatibilité de l'évolution de l'urbanisation avec la capacité des équipements d'assainissement.

Plusieurs secteurs zonés U ne disposent pas de l'assainissement collectif. Dans ce cas, il est demandé dans le cadre du règlement écrit de prêter une attention particulière à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome présente dans les annexes sanitaires du PLUi. Le règlement rappelle à ce titre que toute construction ne présentant pas un certificat de conformité du système d'assainissement individuel délivré par le SPANC sera interdite, même si ces espaces sont zonés U. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est jointe au dossier du PLUi à titre d'information, elle ne correspond pas à un zonage règlementaire. Les ensembles bâtis autre que les bourgs et qui sont concernés en totalité par une inaptitude des sols à l'assainissement autonome ont été placés en zone A et N afin de garantir que de nouvelles constructions ne seront pas autorisées sur ces espaces où la réalisation de système d'assainissement autonome n'est pas envisageable. Pour les ensembles bâtis partiellement concernés par une inaptitude des sols à l'assainissement autonome et éligibles à un zonage urbain, les espaces concernés par cette inaptitude n'ont pas nécessairement été retirés de la délimitation urbaine notamment si leur retrait nuisait à la cohérence d'ensemble du zonage (exemple d'une trouée ponctuelle au milieu d'un zonage U).Ils sont ainsi zonés U et si la réalisation d'un assainissement autonome n'est pas envisageable (certificat de conformité non délivré par le SPANC), les nouvelles constructions seront interdites.

3. La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation

Le PADD précise des objectifs en matière de gestion des eaux pluviales, notamment en favorisant l'infiltration à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi applique un objectif de limitation de l'imperméabilisation qui vise à intégrer la régulation du ruissellement dès la conception de projet, et prévenir la genèse des inondations et pollution par une gestion adaptée des eaux pluviales. Pour cela, le règlement du PLUi a mis en place une gestion des eaux pluviales à l'unité foncière.

Afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, des objectifs en matière de coefficient de pleine terre ont été posés pour la zone U et les zones AU. L'objectif étant de favoriser la gestion des eaux, mais également des espaces de respiration et de nature en ville. Au travers de son PCAET Quimperlé Communauté a également prescrit le revêtement des nouveaux espaces de stationnement uniquement avec des matériaux filtrants et l'encourage également pour les voiries.

Extrait du règlement sur l'artificialisation des sols en zone U :

2.3.3 Pleine terre

Les espaces de pleine terre ont vocation à faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.

La surface totale en pleine terre est réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise.

Les espaces de pleine terre doivent représenter :

• En secteur de mixité des fonctions renforcée et sommaire, en Secteur Déjà Urbanisés à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et à vocation de camping :

Emprise au sol du bâti (extensions et annexes inclus)	Part des espaces devant être conservée en pleine terre
Entre 0% et 40% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière

• En secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles, commerciales exclusives majeur et de proximité et à vocation d'activités économiques mixtes :

Emprise au sol du bâti (extensions et annexes inclus)	Part des espaces devant être conservée en pleine terre
Entre 0% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière

Ces obligations ne trouvent pas à s'appliquer aux cas suivants :

• Les unités foncières où l'emprise au sol ne respecte pas les dispositions définies au plan thématique « Emprise au sol des constructions » à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.

• Les réhabilitations ou reconstruction des bâtiments existants à superficie d'espace de pleine terre équivalente ;

• Les unités foncières inférieures à 200m² où les espaces de pleine terre ne sont pas règlementés.

Enfin pour toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres.

Pour toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², les espaces de pleine terre communs (aires de jeux, espace de détente, espace vert…) doivent couvrir au moins 15% du terrain d'assiette de l'opération. A l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 10m² par logement.

2.3.3 Coefficient de biotope

Pour tout projet de construction nouvelle permettant de créer au minimum 3 logements, respecter un coefficient de biotope permettant de valoriser les surfaces favorables à la biodiversité et au cycle de l'eau.

Calcul du coefficient de biotope :

Calcul du coefficient de biotope : surface éco-aménagée / surface de la parcelle

Calcul de la surface éco-aménagée : (surface de type A × coef. A) + (surface de type B × coef. B) + … + (surface de type N × coef. N)

Les types de surface suivants et leur coefficient seront appliqués :

→ *Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,3*

→ *Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de substrat inférieure ou égale à 50 cm de profondeur : 0,5*

→ *Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7*

→ *Toitures végétalisées disposant d'une épaisseur de substrat inférieure ou égale à 50 cm de profondeur : 0,5*

→ *Espaces verts de pleine terre : 1*

→ *Espaces verts de pleine terre avec arbres : 1.2*

Il conviendra d'atteindre les valeurs suivantes en fonction de l'emprise occupée par le bâti :

Emprise au sol du bâti	**Coefficient de biotope**
Entre 0% et 40% de l'unité foncière	Viser une valeur de 0,5 a minima
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Viser une valeur de 0,4 a minima
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Viser une valeur de 0,3 a minima

Un schéma directeur des eaux pluviales et un zonage pluvial ont été approuvés par le conseil communautaire de Quimperlé Communauté en février 2023. Le règlement et le zonage pluvial sont joints au présent projet de PLUi dans les annexes sanitaires.

E. Les énergies

Au travers de son PLUi, Quimperlé Communauté a souhaité traiter le sujet des énergies au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles et thématique) et le règlement écrit. Les dispositions prises sont directement issues de la réflexion lancée par l'agglomération sur le PCAET en parallèle de l'élaboration du PLUi. Ces dispositions sont les suivantes :

Extrait du cadre commun des OAP habitats :

Adaptation au changement climatique

- *Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.*
- *Une approche bioclimatique devra être prise en compte dans les nouvelles constructions.*
- *Les toitures des constructions devront être conçues et orientées afin de pouvoir recevoir des panneaux solaires (photovoltaïques et/ou thermiques).*
- *Les équipements de production de chaleur renouvelable (bois, géothermie, solaire) seront priorisés au lieu d'utiliser des combustibles fossiles (fioul, propane).*

Quimperlé Communauté a également souhaité, d'une part, ne pas faire la promotion de projets spécifiques dédiés à la production d'énergie renouvelable, mais aborder la thématique de manière générale, en cherchant avant tout à ne pas bloquer d'éventuels projets. Et d'autres part, exiger l'installations de productions d'énergies renouvelables sur certaines constructions. Cette ambition s'est traduite dans le PLUi par les points suivants :

- Un règlement souple en vue de permettre un déploiement encadré des outils de production d'énergie renouvelable. Mais un règlement qui exige, pour les secteurs d'activités techniques, logistiques et industrielles, commerciales exclusives majeur et de proximité et à vocation d'activités économiques mixtes et pour les bâtiments agricoles, l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture.
- L'interdiction de construction et d'aménagement dans les marges de recul au niveau des cours d'eau en zone A et N ne s'applique pas aux installations liées à l'exploitation d'énergie hydraulique.
- Autorisation des équipements collectifs en zone A et N qui permettent l'installation de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux paysages et aux fonctionnements écologiques des zones naturelles.
- L'identification, en zone A et N, de secteurs d'implantation d'installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire au titre de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme

F. Les déplacements

Les élus intercommunaux ont porté un soin particulier à la question des déplacements, celle-ci devant être traitée de manière spécifique sur le territoire de Quimperlé Communauté. En résumé, le PLUi :

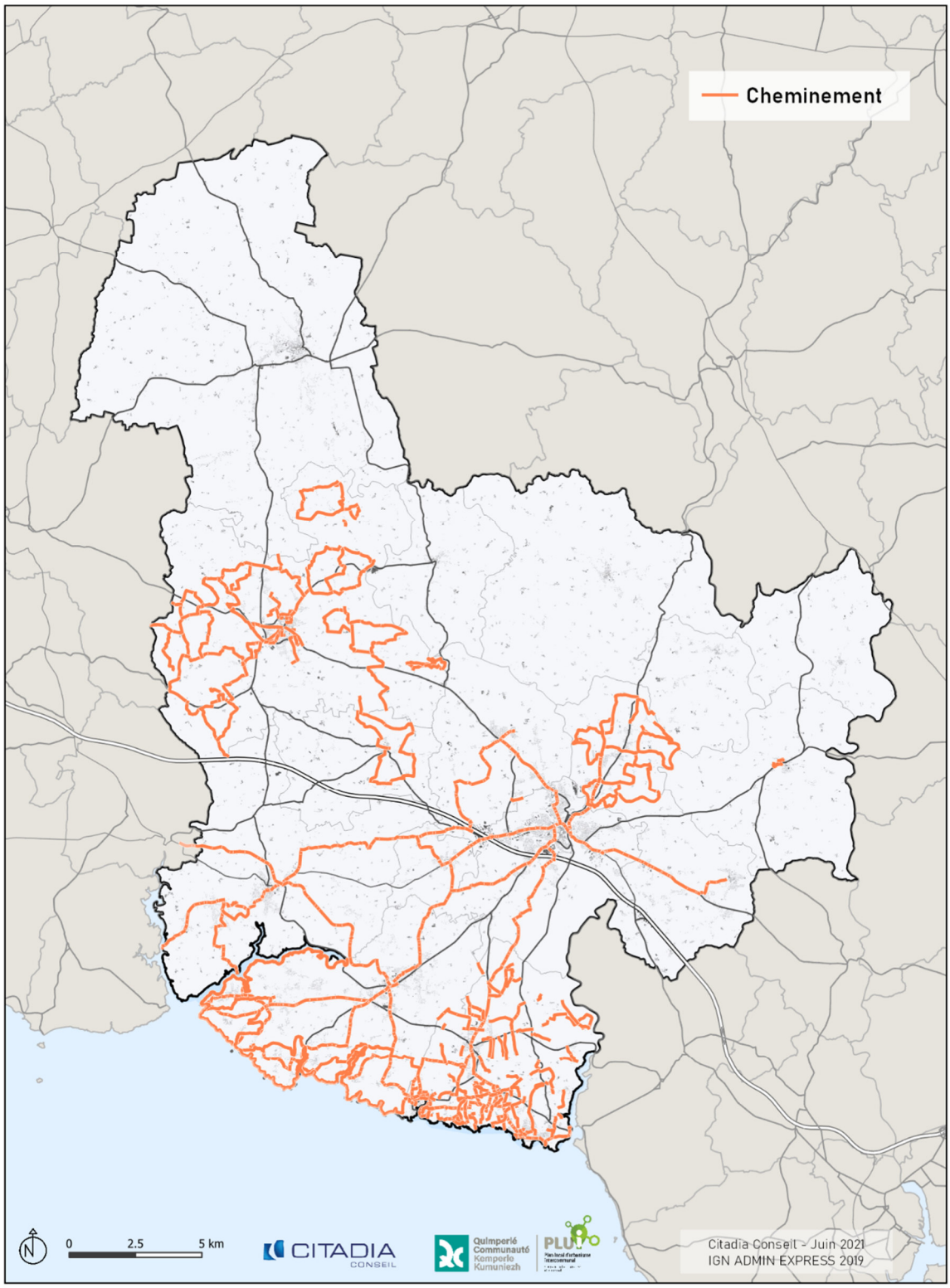
- Traite plus particulièrement la question des déplacements au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Des réflexions ont systématiquement eu lieu sur les cheminements doux et sur les voiries structurantes en prônant notamment des principes de voirie partagée. Des principes « d'aménagement sécurisé » ont également été reportés au cas par cas. Et enfin, l'OAP thématique « Énergie, Climat et continuités écologiques » fixe un principe favorisant les mobilités actives.
- Met en place un certain nombre d'emplacements réservés à la fois au sein des bourgs, des zones à urbaniser et de la campagne pour déployer un maillage de liaisons douces ou sécuriser les axes routiers.
- Respecte les marges de recul imposées par le Règlement de Voirie Départemental et les reporte dans le règlement écrit et le plan de zonage associé.
- Limite, au travers des règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales du règlement, la création d'impasse dans les zones urbaines et à urbaniser. Les OAP, dans la mesure du possible, ont veillé à imposer des principes de bouclages viaires (exceptés en raison d'interdiction d'accès aux voies ou de sécurité routière) et intègrent, au travers des règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales du règlement, la création de places des emplacements de stationnement pour vélos spéciaux (vélos cargos, biporteurs, triporteurs,etc…) dans certains cas de figure.
- Dédie une prescription linéaire spécifique aux cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme. Extrait du règlement :

  Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

  Le PLUi s'est basé sur les PLU précédant le PLUi, les demandes spécifiques des élus et le schéma vélo récemment élaboré par l'agglomération pour faire figurer des cheminements à protéger sur les documents graphiques du PLUi.
- Conforte les Pôles d'Échange Multimodal (PEM) de Quimperlé et Bannalec en les positionnant en secteur de mixité renforcée, permettant ainsi un aménagement et un développement commercial. Le PEM de Bannalec est considéré comme une centralité commerciale secondaire par le SCoT du Pays de Quimperlé.
- Intègre une gestion adaptée du stationnement notamment en cœur de bourg (secteur de mixité renforcé) en exigeant seulement une place de stationnement, cette exigence permettant de résorber le stationnement anarchique. Sinon, pour la plupart des destinations et sous-destinations en dehors du logement, le règlement se contente de renvoyer à la notion de satisfaction du besoin :

  Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

  Ces dispositions sur le stationnement doivent faciliter la revitalisation des centres-bourgs notamment la revitalisation économique en facilitant ainsi la mise en place de commerce, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.


Cheminement
0
2.5
5 km
CITADIA
CONSEIL
Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh
PLUi
Citadia Conseil - Juin 2021
IGN ADMIN EXPRESS 2019

G. Le développement économique

1. Le tourisme

Le patrimoine bâti et touristique

Au travers d'une prescription graphique, les élus de Quimperlé Communauté ont choisi de préserver le patrimoine bâti et petit patrimoine de leur territoire, afin de valoriser dans un premier temps le cadre de vie et le patrimoine emblématique, mais aussi valoriser cet atout dans le cadre du développement de l'activité touristique. L'inventaire et la protection du patrimoine bâti et petit patrimoine, réalisé par l'agglomération sur l'ensemble du territoire, s'inscrit également dans la démarche de labellisation du Pays d'Arts et d'Histoire, obtenue en novembre 2019.

Au travers de cet inventaire, ce sont des éléments ponctuels (fontaine, puits, lavoirs, patrimoine religieux, etc.) et bâti (chapelle, immeuble, maison de maître, etc.) qui ont été recensés et protégés dans le cadre du PLUi, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cet inventaire a également servi de base à la constitution d'une OAP thématique sur le patrimoine bâti. Les élus souhaitant avoir une base sur le modèle d'un cahier de recommandation pour compléter les dispositions du règlement écrit précisées ci-dessous. Cette OAP thématique patrimoine détaille dans une première partie les typologies de patrimoine bâti identifiées au travers de l'inventaire, puis dans un second temps expose des recommandations concernant la rénovation/réhabilitation de ces patrimoines.

Extrait du règlement, dispositions générales :

Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Généralité

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié sur le plan de zonage doivent :

a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Dispositions spécifiques

En complément des généralités, les dispositions suivantes sont précisées concernant le patrimoine bâti à destination d'habitation protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- *Les bardages d'aspect PVC et les bardages blanc sont interdits*
- *L'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant est interdite*
- *Les coffrets de volet extérieur sont interdits*
- *Dans le cas d'une restauration de la toiture et/ou d'une extension, les pentes de toiture à deux pans doivent présenter à minima une inclinaison 35° par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments existants ne respectant cette disposition sur les toitures, la pente et le nombre de pans d'origine pourront être conservés*
- *Dans le cadre d'un alignement de construction présentant un intérêt patrimonial, l'implantation en retrait d'une nouvelle construction sera interdite.*

Concernant les abords des patrimoines bâtis à destination d'habitation protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

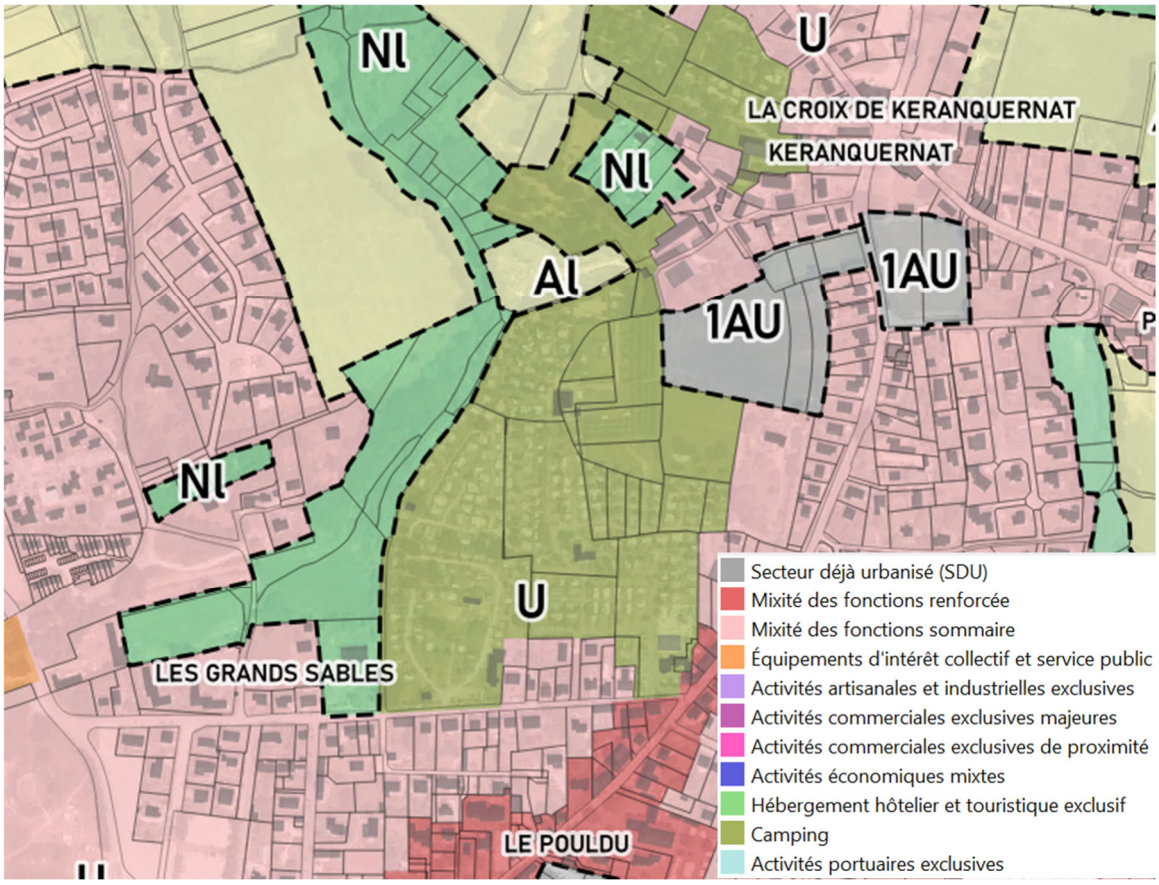
- *L'imperméabilisation des espaces de roulement et de stationnement est interdite*
- *Les jardins qualitatifs existants et liés aux bâtiments identifiés seront préservés. Les jardins visibles depuis l'espace public ou situés à l'avant de ces bâtiments seront plantés*
- *Les murs en pierre existant seront préservés, leur remplacement par des murs en parpaings ou des clôtures en panneaux de bois ou en plastique est interdit*
- *Les grilles, portails et portillons originels seront maintenus ou confortés. En cas de création d'un portail, celui-ci sera en bois ou en métal éventuellement peint*
- *Les clôtures en imitation pierre ou les fausses briques, ainsi que les clôtures en PVC, sont interdites. La création de mur plein se fera uniquement en pierre ou parement de pierre (parpaings + pierre).*

Ainsi, le PLUi protège 921 éléments de patrimoine bâti et 1 098 éléments de petit patrimoine. L'ensemble de ces éléments, excepté le « patrimoine bâti (bâti intéressant) », fait l'objet de fiches référencées et annexées au PLUi.

L'hébergement touristique

Afin de favoriser et conforter le développement du tourisme sur le territoire de Quimperlé Communauté, différentes zones ont été mises en place pour prendre en compte l'existant et permettre le développement des constructions et installations touristiques :

- Des zones U avec des fonctions urbaines intitulées « camping » et « hébergement hôtelier et touristique exclusif », pour permettre le développement des activités existantes et compris au sein ou en continuité des zones urbaines. Ces zones comme l'intitulé le présente, permettent les constructions en lien avec la vocation touristique, ainsi que les équipements qui y sont liés, les bureaux et les logements de fonction (de manière limitée pour ces derniers). Pour les communes littorales, les campings situés en continuité d'agglomération ou d'un village centralité secondaire sont les seuls à pouvoir admettre de nouvelles constructions, ils disposent d'un zonage U. Très ponctuellement, certaines portions de ces zones urbaines sont localisées sur des terrains qualifiés d'ENAF. Toutefois, ce zonage s'appliquant à des espaces déjà dédiés au tourisme, le projet de PLUi révisé ne les considère pas comme participant à la création ou à l'extension d'un espace urbanisé, et donc ne les assimile pas à une consommation d'ENAF.



Secteur de camping classé en zone U au Pouldu sur Clohars-Carnoët

- Des zones Nt et Ntl (pour les communes littorales) qui permettent le développement (uniquement par extension des constructions existantes en Ntl) des activités touristiques existantes. Ces zones sont délimitées essentiellement pour permettre le développement de camping existants et de structures d'accueil touristique isolées en campagne. Elles autorisent les constructions et installations suivantes :

Extrait règlement de la zone Nt :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique.

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.

Les constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m².

Extrait du règlement de la zone Ntl :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination

et les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination vers la sous destination logement à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction).

RAISON_SOCIALE	ZONAGE	COMMUNE
Camping à la ferme de Kerjean	A	Bannalec
Camping Les Genêts d'Or	U à vocation camping	Bannalec
Camping A l'Abri de l'Océan	U à vocation camping	Baye
Camping de Croas an Ter	Ntl	Clohars-Carnoët
Camping de Kervoën	Ntl	Clohars-Carnoët
Camping de Locouarn	Ntl	Clohars-Carnoët
Camping du Kérou	U à vocation camping	Clohars-Carnoët
Camping du Pouldu	U à vocation camping	Clohars-Carnoët
Camping du Quinquis	Ntl	Clohars-Carnoët
Camping Les Embruns	U à vocation camping	Clohars-Carnoët
Camping Les Grands Sables	U à vocation camping	Clohars-Carnoët
Flower Camping Le Kergariou	U à vocation camping	Clohars-Carnoët
Camping Bois des Ecureuils	Nt	Guilligomarc'h
Camping Le Ty Nadan	U à vocation camping	Locunolé
Camping de l'Ile Percée	Ntl	Moëlan-sur-Mer
Camping La Grande Lande	U à vocation camping	Moëlan-sur-Mer
Camping Tal ar Moor	U à vocation camping	Moëlan-sur-Mer
Camping Municipal de Quimperlé	Nt1	Quimperlé
Camping du Château de Bélon	Ntl	Riec-sur-Bélon
Camping la Porte Neuve	Ntl	Riec-sur-Bélon
Domaine de Trochérou	Ntl	Riec-sur-Bélon
Camping Kérisole	U à vocation camping	Scaër

Bilan consommation ENAF à vocation touristique

Le PADD du projet de PLUi révisé prévoit 2 hectares de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) destinés au développement et au confortement des équipements touristiques.

Finalement, le règlement du projet de PLUi révisé ne retient que 0.9 ha de consommation ENAF pour l'extension du camping de Ty Nadan à Locunolé :



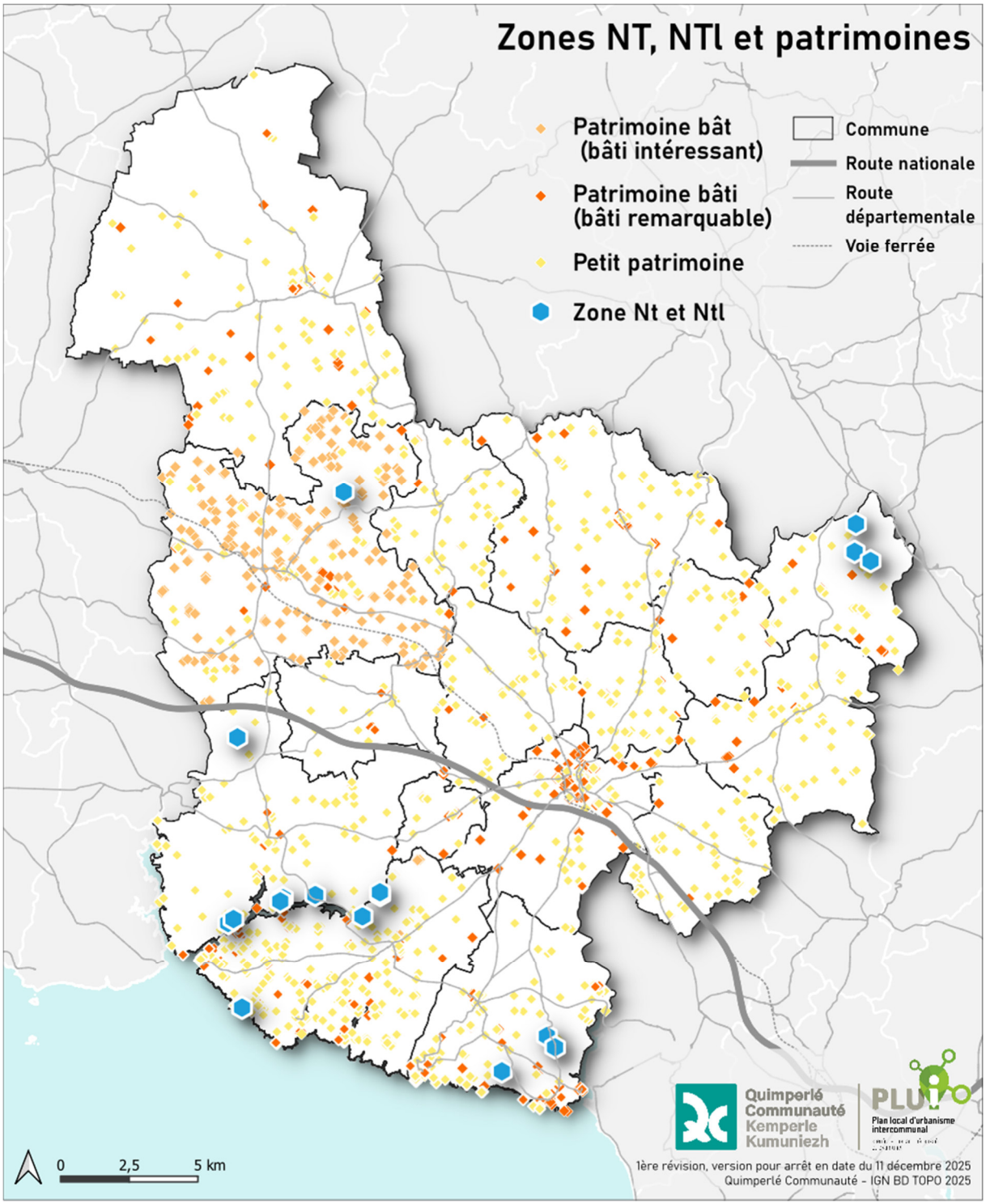
L'extension de ce secteur s'effectue également en grande partie sur des espaces déjà urbanisés car actuellement occupés par plusieurs équipements notamment sportifs et de loisirs.

Il est précisé que l'OAP de ce camping prévoit que *« L'ouverture à l'urbanisation de l'extension du camping est subordonnée à la démonstration de la capacité des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable à accueillir les besoins générés par l'opération. À ce titre, elle est conditionnée :*

- à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et notamment de l'autorisation préfectorale d'exploiter le périmètre concerné ;

- à la production d'un avis favorable de la Police de l'eau attestant de la situation sanitaire actuelle et future du site, tant en matière d'assainissement que d'alimentation en eau potable, compte tenu de l'extension projetée.

Les travaux d'adaptation ou de mise à niveau des équipements nécessaires à la desserte en eau potable et en assainissement sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage. Une nouvelle installation pour l'ensemble (station d'épuration) sur la totalité du camping sera probablement nécessaire. »


Zones NT, NTl et patrimoines
Patrimoine bât (bâti intéressant)
Patrimoine bâti (bâti remarquable)
Petit patrimoine
Zone Nt et Ntl
Commune
Route nationale
Route départementale
Voie ferrée
0
2,5
5 km
Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh
PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025
Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

2. L'agriculture et la sylviculture

Le PADD met en exergue la volonté de préserver les outils et ressources agricoles en particulier du foncier (foncier, exploitation agricole, etc.). L'activité agricole est très présente sur le territoire de Quimperlé Communauté et participe à l'économie locale (emploi et filière agro-alimentaire), mais aussi à la préservation des espaces et paysages. C'est pour cela que le PLUi a veillé à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- classant l'intégralité des sièges et sites agricoles en zone A (données issues du diagnostic agricole) pour permettre le développement des exploitations, cette délimitation prévoit également une marge permettant la création et/ou l'extension de constructions agricoles. Il est également à signaler que même dans le cas d'une zone protégée règlementairement (site inscrit), les exploitations ont été détourées en zone A.
- limitant fortement la consommation d'ENAF par rapport à l'analyse de la consommation d'ENAF passée,
- respectant les périmètres de réciprocité dans la délimitation des zones U et notamment dans le choix des zones AU et des STECAL.
- encadrant les droits à construire pour les tiers en zone agricole, conformément aux dispositions prévues par la CDPENAF et en maîtrisant l'identification et le classement de zones U en campagne. Extrait du règlement :

➢ *Les extensions des constructions à destination d'habitation :*

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

➢ *Les annexes des constructions à destination d'habitation :*

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- *La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment*

principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- *Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.5)*

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

- Favorisant la diversification des activités agricoles, conformément à la charte d'agriculture et urbanisme du Finistère. Extrait du règlement sur la diversification des activités agricoles :
  Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
  Les constructions et installations et changement de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Le PLUi veille aussi à permettre le développement de l'activité agricole, notamment en permettant la création de logements de fonction sous les conditions définies par la charte d'agriculture et d'urbanisme du département du Finistère.

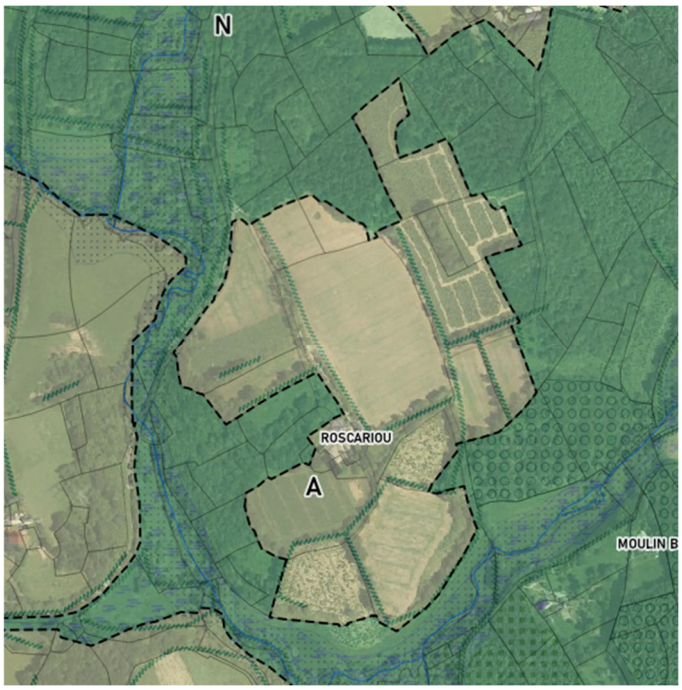
Le PLUi permet également l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Cet inventaire est essentiel pour permettre la valorisation du patrimoine bâti en campagne qui avait une fonction agricole par le passé et qui aujourd'hui n'a plus vocation à assurer cette fonction. Le repérage s'est fait selon les critères suivants (méthodologie détaillée en pièce 3.d.2) :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m²
- Sur les 3 communes littorales, un critère supplémentaire s'applique : il faut que le bâtiment ait été édifié avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 pour pouvoir être repéré comme étant susceptible de changer de destination.

Le territoire de Quimperlé Communauté possède un fort potentiel sylvicole, avec des boisements importants qui font l'objet d'une exploitation. Afin de favoriser l'activité sylvicole et l'entretien des boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion ou d'un code de bonne pratique sylvicole, le règlement du PLUi a fait le choix, hors communes littorales, de classer ces espaces sous un zonage Nf spécialement conçu pour permettre l'exploitation et l'entretien des espaces forestiers. Au sein des communes littorales, un zonage N ainsi qu'une protection « espace boisé classé » EBC sont matérialisés au plan de zonage au titre des espaces boisés significatifs de la loi Littoral. Il est important de signaler que cette zone N et l'EBC ne remettent pas en cause la possibilité pour les

boisements sous plan simple de gestion d'effectuer les coupes et abatages prévues par le plan, sans formalité administratives supplémentaires.

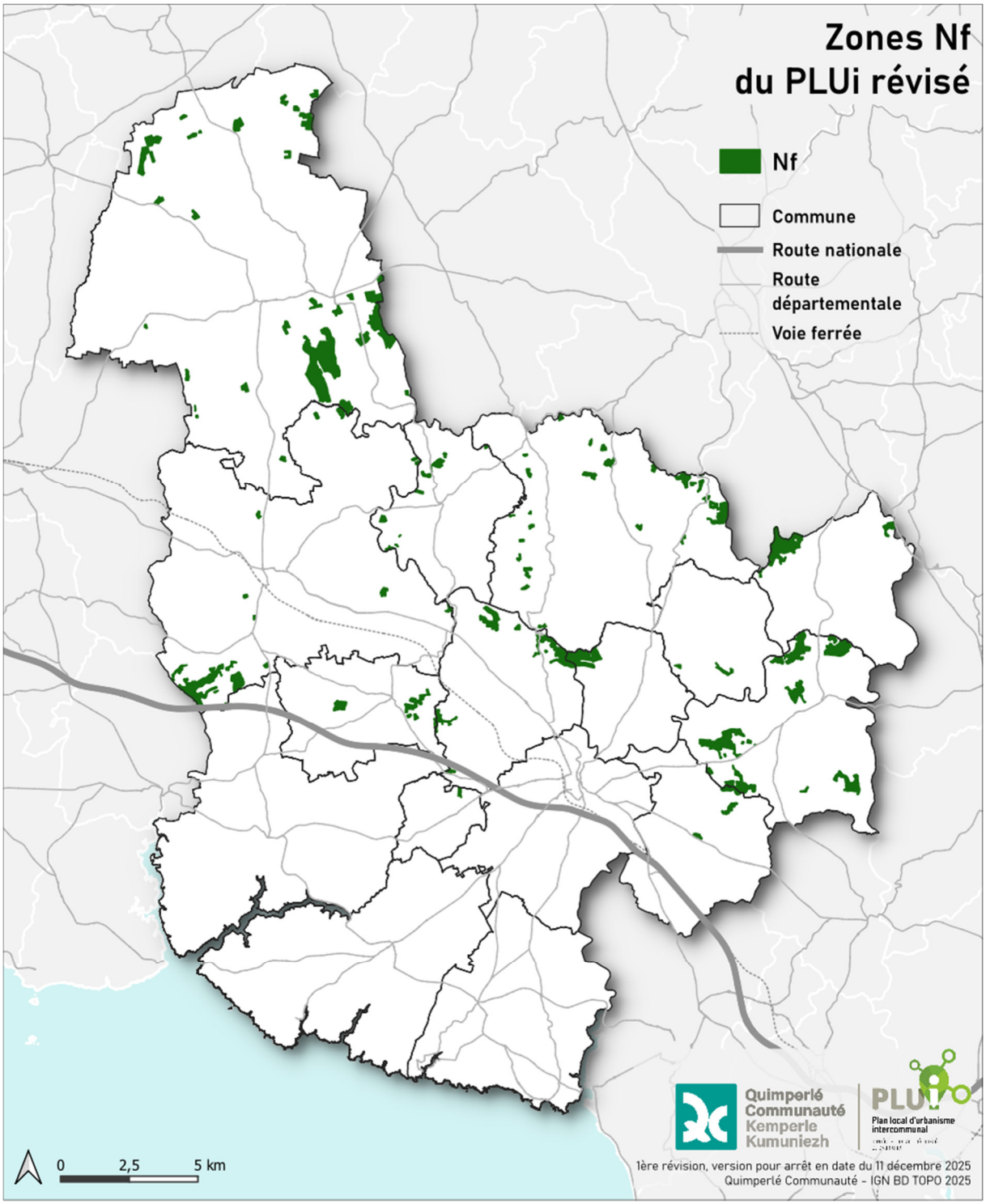
Des zones boisées à Scaër font l'objet d'un classement en zone A pour répondre aux besoins spécifiques d'une entreprise agricole cultivant les sapins de Noël (considéré comme une activité agricole). Pour répondre aux exigences de cette activité, un zonage agricole a été détouré uniquement sur les zones qui avaient une occupation du sol qui le justifiait et qui ne fragmentaient pas le zonage Naturel (par exemple, les excroissances de zone naturelle concernées par la présence de zones humides, de ZNIEFF et/ou fragmentant une continuité naturelle).



Exemple d'espace planté pour la production de sapin de noël et classé en zone A

Extrait du règlement de la zone Nf :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.


Zones Nf
du PLUi révisé
Nf
Commune
Route nationale
Route départementale
Voie ferrée
0
2,5
5 km
Quimperlé Communauté
Kemperle
Kumuniezh
PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025
Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

3. Les activités artisanales, industrielles et commerciales

Stratégie de l'agglomération en matière de développement économique

La création d'emplois est un objectif majeur du SCoT, décliné dans le PLUi, et cohérent avec l'ambition du projet.

Le SCoT du Pays de Quimperlé fait le choix de conserver voire de renforcer les grands équilibres socioéconomiques, c'est-à-dire d'accompagner l'augmentation prévisible du nombre d'actifs par l'augmentation correspondante d'emplois locaux pour limiter simultanément la part des chômeurs et la part des actifs qui devront aller travailler à l'extérieur du territoire.

En matière de développement économique à vocation artisanale et industrielle, le PADD de Quimperlé Communauté envisage de mettre en place les conditions d'un développement endogène du territoire, pour favoriser une autonomie du territoire au sein de l'ensemble régional, en créant des emplois supports d'un développement résidentiel certain

Estimation du besoin en foncier économique

Le PLUi s'appuie sur la démonstration du SCoT :

❖ **LE BESOIN EN FONCIER D'ACTIVITE**

Le DOO estime ensuite le besoin de surface en parcs d'activités économiques de la façon suivante :

- Détermination d'une part théorique des emplois en parcs d'activités souhaitée : 95% des emplois industriels dont agro-alimentaires, 66% des emplois de la construction et du commerce, 95% des emplois lié au transport et à la logistique et 0% lié aux services et à l'administration publique.

- Le besoin de 1130 emplois pour les 14 ans restant du SCoT est ventilé selon la part calculée des emplois théoriques en ZAE ;

- Une densité d'emploi est appliquée par rapport au type d'activité :
  - 20 emplois / ha pour l'industrie et la construction ;
  - 40 emplois / ha pour le commerce ;
  - 15 emplois / ha pour le transport et la logistique.

- Le besoin en surface théorique de 19 ha est abondé d'un coefficient de souplesse commerciale de 25% qui permet à la fois de proposer en continu plusieurs offres à un même acteur économique et de garder un potentiel commercialisable d'avance sur la durée du SCoT. Dans le cas contraire, la commercialisation du foncier sera complète à l'échéance du SCoT ce qui, avec les délais de mise en œuvre d'une zone d'activité (6 à 7 années environ), sera alors préjudiciable au développement du territoire.

	1 127	Emplois théoriques en ZAE			Besoins emplois 2017-2035	Densités / type d'activité (emploi/ha)	Surfaces / types d'activités (ha)
Secteur	Emplois 2021	% en ZAE	Nombre	%			
Industrie	4 055	95%	3 852	21,5%	242	20	12
Construction	1 036	66%	684	3,8%	43	20	2
Commerce	2 146	66%	1 416	7,9%	89	30	3
Transport et logistique	553	95%	525	2,9%	33	15	2
Adm. publ.	5 036	0%	0	0,00%			
Services	4 105						
Agriculture	944	0%	0	0,00%			
		Besoins emplois hors zones			720		
TOTAL	17 875				**1 127**		19
					Coef. de souplesse commercial		25%
	17875				Besoin de surfaces en ZAE		**24**

Ceci permet de déterminer un volume d'espace de l'ordre de 24 hectares à dégager pour les Zones d'Activités Économiques (ZAE).

Le SCoT prévoit que la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers à destination des activités économiques soit de 26 ha pour la période 2021-2034 répartit de la manière suivante : 19 hectares maximum de consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 puis 7 hectares maximum de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2031 à 2034.

Le SCoT admet toutefois que les surfaces planifiées constructibles par le PLUi, qui sont positionnées sur des ENAF et ayant pour objet de créer ou d'étendre un espace urbanisé, puisse excéder de 20 % tout au plus les enveloppes de consommation ENAF effectives à partir du moment où des justifications sont apportées par le document d'urbanisme pour que les enveloppes de consommation ENAF effectives soient respectées.

Dispositif foncier

Le SCoT a également recommandé l'utilisation d'un dispositif hiérarchisé avec des niveaux d'accueil distincts (3 niveaux) à l'intention du schéma directeur des ZAE.

Quimperlé Communauté a donc lancé un schéma directeur des zones d'activités économiques, dont les orientations sont les suivantes :

- Développer une stratégie globale, prospective et durable en rupture avec la logique d'implantation et d'aménagement des sites d'activités des dernières décennies ;
- Consommer l'espace de façon économe : resserrement et concentration des activités industrielles et logistiques sur un nombre réduit de sites, bien reliés soit à la voie express pour les activités exogènes ou dont les besoins de grands transports sont avérés (logistiques, grandes industries, etc.), soit aux principaux axes secondaires ;
- Renforcer l'armature urbaine et notamment celles des Zones d'Activités Économiques existantes.

Focus sur l'outil « Bail à construction »

Afin de concilier le développement économique et les objectifs de sobriété foncière fixés dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), Quimperlé Communauté a fait le choix de recourir à l'outil du bail à construction pour la commercialisation des terrains de la nouvelle zone d'activité Kervidanou 1 extension à Quimperlé *(voir ci-dessous)*. Ce dispositif permet à la collectivité de rester propriétaire du foncier tout en confiant au preneur la réalisation et l'exploitation des constructions pour une durée déterminée. À l'issue du bail, les constructions reviennent à l'intercommunalité, garantissant ainsi une maîtrise durable du foncier et une souplesse de gestion pour adapter l'affectation des sites aux besoins futurs du territoire. Ce choix participe pleinement d'une logique de gestion économe de l'espace et d'anticipation du renouvellement des activités dans un contexte de limitation de l'étalement urbain.

Référentiel foncier des ZAE

À l'image de l'étude du potentiel en densification des enveloppes urbaines pour l'habitat (voir chapitre 2 - B.2), Quimperlé Communauté a réalisé une étude du potentiel de densification de ces Zones d'Activités Économiques communautaires.

Cette étude, pilotée par le service Développement Économique du Pôle Aménagement de Quimperlé Communauté, a été réalisée avec l'appui en ingénierie d'AudéLor, l'agence d'urbanisme du Pays de Lorient.

Elle vise à identifier les potentiels de densification au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE) de Quimperlé Communauté :

- Les terrains disponibles (parcelles nues, dents creuses) :

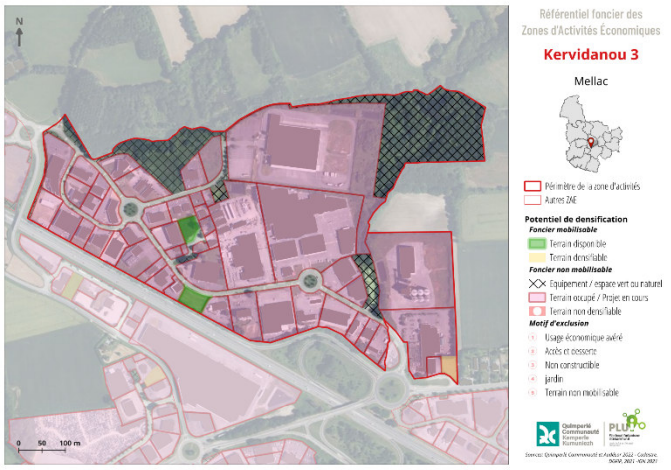
  - Soit immédiatement : les terrains actuellement en vente, viabilisés et pouvant être rapidement mis à la disposition d'une entreprise ;
  - Soit à plus long terme : parcelles nues et dents creuses qui ne sont pas en vente, viabilisables facilement ;
- Les terrains densifiables : les terrains dont l'occupation est partielle et qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'accueillir de nouvelles entreprises :
  - Les espaces avec usage partiel
  - Les espaces sans usage (pelouse…)

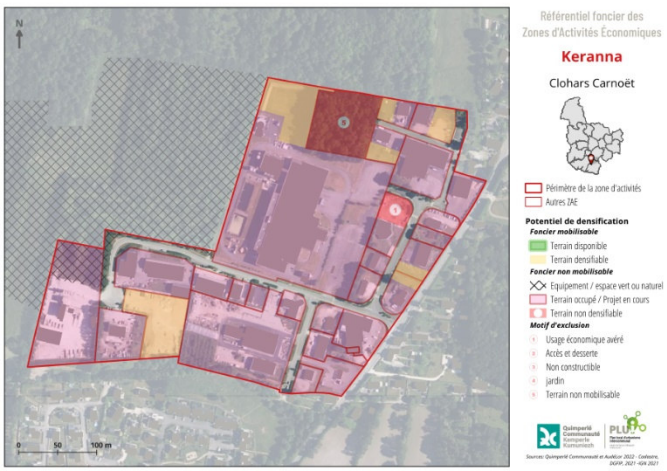
Cette étude a été réalisé en 2 temps :

- Une première analyse par photo-interprétation et d'analyse spatiale (SIG) de chaque ZAE pour identifier les espaces non bâtis.
- Une campagne de terrain exhaustive sur les 22 zones a ensuite permis d'ajuster le recensement du potentiel de densification en les validant ou en les écartant.

Dans le cas des potentiels non retenus, une grille a été mise en place afin de justifier de leur exclusion :

Code	Contrainte	Description de la contrainte
1	Usage économique avéré	Foncier mais à usage économique avéré et nécessaire à l'activité en place (stockage, stationnement, circulation...)
2	Accès et desserte	Accès et desserte du terrain contraignants
3	Non constructible	Terrain non constructible (Loi Littoral)
4	Jardin	Jardin d'habitation
5	Terrain non mobilisable	Situé dans un recul inconstructible, sur une parcelle boisée…





Ces cartes sont à retrouver en annexe du diagnostic.

<u>Prise en compte du référentiel foncier</u>

L'ensemble du potentiel, identifié au référentiel foncier ZAE, ne sera pas construit sur la durée du PLUi. Les résultats du référentiel foncier illustrent un potentiel étudié à un moment précis, aussi il est difficile de prévoir la part que représentera la densification spontanée (hors OAP sectorielle) sur la durée du PLUi.

Afin de mobiliser une proportion réaliste et en accord avec les objectifs du SCoT, les élus ont défini les seuils de pris en compte du potentiel foncier suivant :

- **Pour les parcelles en dent creuse :**
  - Parcelles situées à l'intérieur de l'enveloppe ZAE, ne nécessitant pas d'opération de division parcellaire, déjà viabilisée ou rapidement viabilisable, dont la propriété est publique ou privée
  - Potentiel pris en compte à 100% de la surface concernée. Il s'agit d'un potentiel qu'il est souhaitable de mettre en œuvre sur la durée du PLUi.
- **Pour les parcelles densifiables :**
  - Parcelles situées à l'intérieur de l'enveloppe ZAE, nécessitant une opération de division parcellaire afin de libérer du foncier, non viabilisée, dont la propriété est principalement privée
  - Potentiel pris en compte à 1/3 de la surface considérée comme exploitable étant donné que ce potentiel correspond à du potentiel réalisable par division parcellaire, ce qui peut rendre sa mobilisation complexe.

Les résultats chiffrés après application des objectifs de prise en compte sont les suivants :

À l'intérieur des ZAE :	**Surface mobilisable :**
parcelles en dent creuse	3,6 ha
parcelles densifiables	2,1 ha
TOTAL :	**5,7 ha**

Actuellement, les ZAE du territoire de Quimperlé Communauté sont occupées à environ 96% de leur surface. Une enveloppe d'environ 5,7 ha est mobilisable en densification de ces ZAE.

Pour rappel au moment de l'élaboration du PLUi, 19,40ha était mobilisables : 6,5 ha ont été transformés en zone 1AU, 8 ha restent mobilisables, le reste ayant été mobilisé, ou en cours de mobilisation, pour des projets depuis l'approbation du PLUi.

Certaines de ces parcelles sont qualifiées par le MOS d'espaces NAF. Toutefois, le projet de PLUi révisé ne considère pas que des parcelles dites NAF situées dans les ZAE sont de nature à consommer des ENAF car elles ne viennent pas créer ou étendre un espace urbanisé.

Déclinaison zonage règlementaire

Il existe sur le territoire :

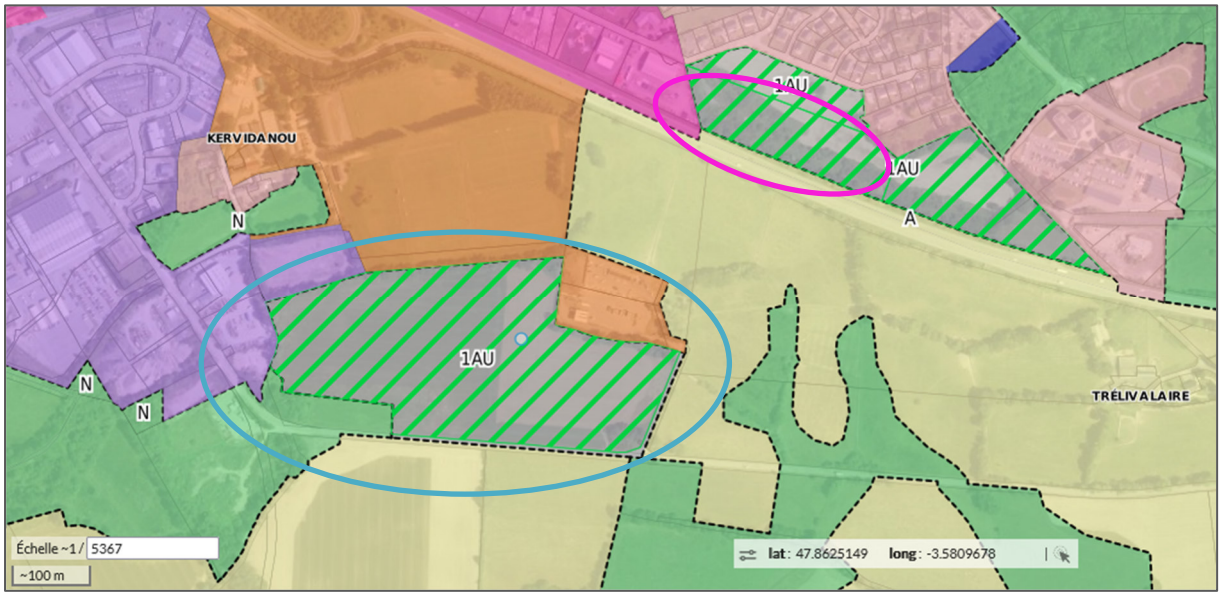
- des ZAE communautaire
- des zones d'activités non communautaire
- des sites d'implantation d'entreprise (site économique).

Sur les communes non littorales, si ces ZAE communautaires, zones d'activités non communautaire ou site d'implantation d'entreprises sont situés dans le tissu urbain ou constituent (par leur taille et leur densité notamment, cas d'entreprises isolées en zone A et N sur les communes de Bannalec, Saint-Thurien et Scaër par exemple) un tissu urbain spécifique, elles sont zonées U (avec une mixité de fonction adaptée à la nature du site). Si elles sont isolées ou déconnectées du tissu urbain, elles sont zonées comme des STECAL en Ai (voir infra).

Sur les communes littorales, le SCoT a identifié la ZAE de Kérandréo à Riec-sur-Bélon comme étant une agglomération et a précisé que les zones d'activités de Keranna à Clohars-Carnoët et de Kermorvan à Riec-sur-Bélon étant situées en continuité du bourg de chacune de ces communes, elles sont considérées comme faisant partie de l'agglomération dite centralité principale de chacune de ces communes. Ces trois sites sont donc zonés U (avec une mixité de fonction adaptée à la nature du site). Les autres ZAE du littoral (Kersalut et Kerancalvez à

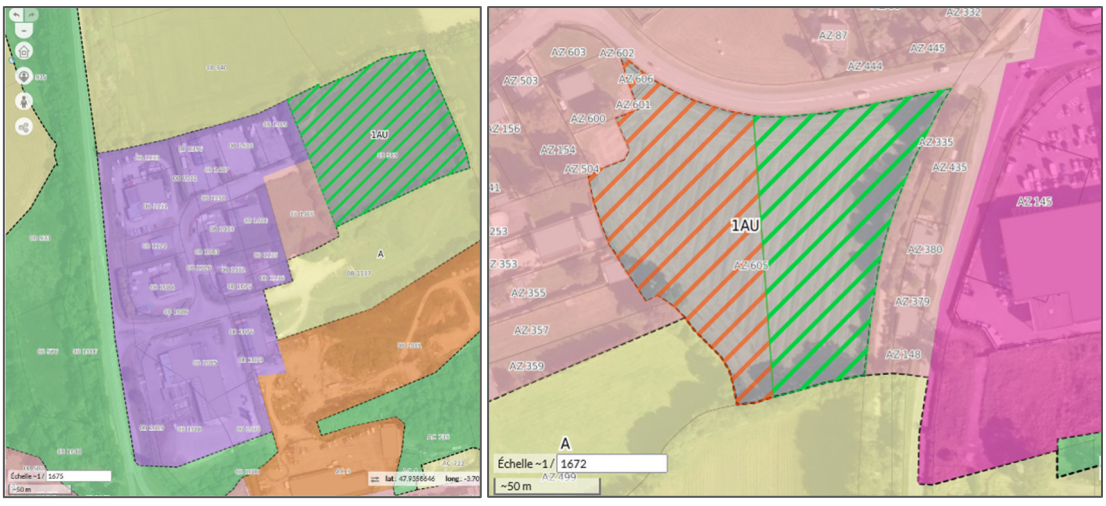
Moëlan-sur-Mer et Land Trebellec à Riec-sur-Bélon) ainsi que les sites d'entreprises isolées ou déconnectés du tissu urbain sont zonés comme des secteurs spécifiques en Ail (voir infra).

- Sur le secteur structurant de l'entrée Est du territoire, rattaché au pôle ville centre et communes associées, permettant de profiter de la proximité immédiate de la RN165, on pourra retrouver des **espaces économiques structurants**, à rayonnement régional et départemental, avec pour vocation d'être les vitrines de la dynamique économique du territoire et d'attirer **les projets exogènes.**



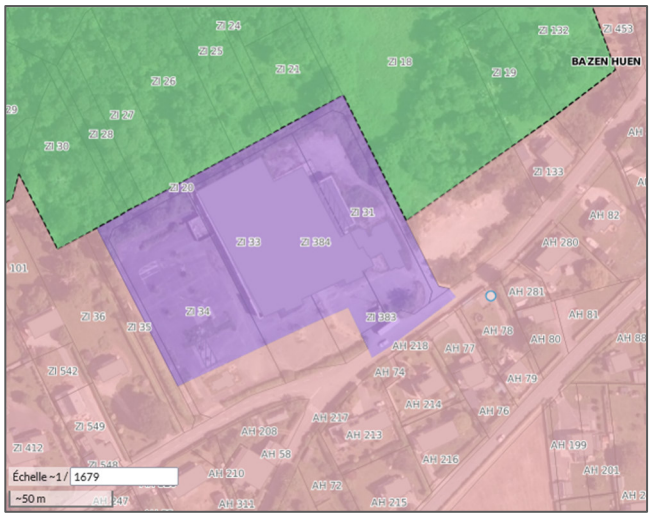
Extension de Kervidanou 1 (cercle bleu) et extension de Kerhor (cercle rose) à Quimperlé

- Sur les polarités intermédiaires, on pourra retrouver des **espaces économiques secondaires à vocation artisanale**, dont l'objectif est non seulement d'assurer un **développement harmonieux** sur l'ensemble du territoire, mais aussi de **proposer des conditions d'accueil de qualité qui assurent une réelle attractivité de** ces pôles économiques. Sur ce secteur priorité est donnée au renforcement des ZAE existantes situés sur les pôles intermédiaires.



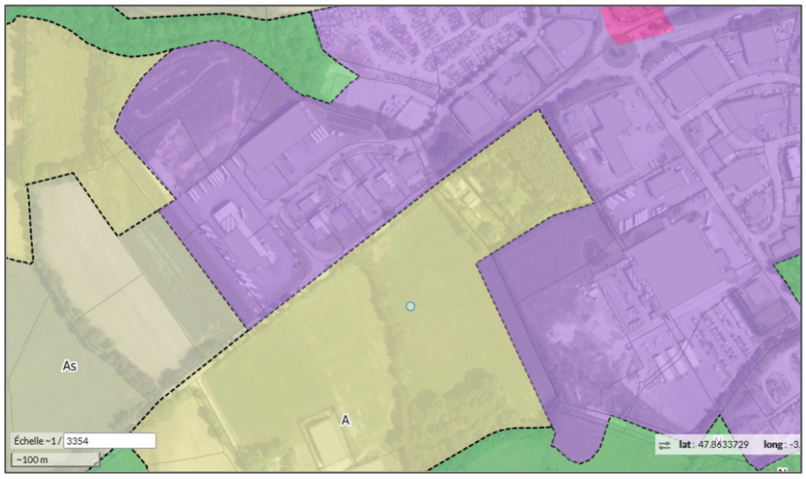
Exemples d'extension des ZAE actuelles : secteur 1AU à Bannalec, secteur 1AU à Scaër

- Localement, les communes ont identifié **dans le tissu urbain existant des reconversions de friches**, dans l'objectif d'inscrire le développement dans de nouvelles formes urbaines compactes de type **« village d'artisans ».** Les communes ont été libres d'identifier des friches ou bâtiments d'activité économique qu'elles souhaitent réhabiliter à l'intérieur du tissu urbain existant.



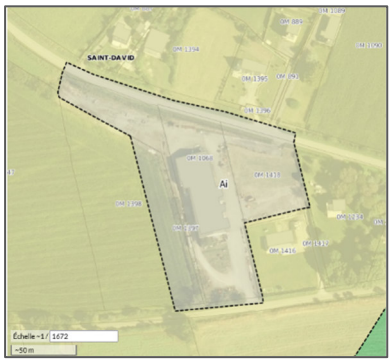
Cas d'un site économique désaffecté sur la commune de Moëlan-sur-Mer à réhabiliter et positionné en U fonction artisanale et industrielle exclusif.

Afin de prendre en compte les besoins d'extensions ponctuels d'entreprises en place sur le territoire, la zone U a été étendue à la marge. Ces extensions sont situées sur des terrains occupés par les entreprises dès lors le projet de PLUi révisé ne les considère pas comme participant à la création ou à l'extension d'un espace urbanisé, et donc ne les assimile pas à une consommation d'ENAF.



Cas sur la commune de Baye sur la ZAE de Kercapucher où une entreprise a des besoins de développement pour la réalisation de nouveaux bâtiments liés au développement de son activité de transport.

- Ponctuellement certains STECAL (voir plus bas) à vocation économique sont positionnés sur des espaces NAF. La surface correspondante (0.8ha) est susceptible de consommer des ENAF en cas de projet effectif, c'est pour cela qu'elle a été compatibilisée dans la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers du projet de PLUi révisé.



Cas d'un STECAL Ai sur la commune de Scaër.

Bilan consommation ENAF à vocation économique

Consommation ENAF planifiée avant 2031	Consommation ENAF planifiée après 2031	Commune	Nom du secteur	Nature de la ZAE
1,2		Bannalec	ZAE de Moustoulgoat	Extension ZAE communautaire
	2,6	Bannalec	ZAE de Log Beg Oarem	Extension ZAE communautaire
	1,4	Mellac	La Magdelaine	Extension entreprise structurante
	0,8	Quimperlé	ZAE Kergoaler	Extension entreprise structurante
1,3		Quimperlé	ZAE Kerhor Sud	Site économique
8,6		Quimperlé	ZAE Kervidanou 1 Sud	Extension ZAE communautaire
	4,8	Riec-sur-Bélon	ZAE Kérandréo	Extension ZAE communautaire
0,8		Scaër	Entrée de ville Sud	Proximité ZAE communautaire
	0,8	Scaër	Entrée de ville Sud	Proximité ZAE communautaire
11,9	**10,4**			

Il est précisé que seule la partie consommatrice d'ENAF d'une zone AU est compatibilisée et figure ici.

Il n'y a pas d'autres extension de l'urbanisation (zone 1AU ou 2AU) à vocation économique dans le projet de PLUi.

Pour la période 2021-2034, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers effective déjà réalisée entre 2021 et 2024 est de 2,1 ha à laquelle s'ajoute la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée de 22,3 ha en zones AU à vocation économique, ainsi que 0,8 ha pour les STECAL, soit un total de 25,2 ha.

Le projet de PLUi révisé (2024-2034) prévoit une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers totale de 23,1 ha à vocation économique.

Stratégie retenue en matière de prise en compte et d'accompagnement des activités isolées

Les artisans et activités isolées en dehors des ZAE font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Leur développement est un des objectifs politiques de l'intercommunalité. Le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant. Ainsi les dispositions règlementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'évolution d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.

Toutefois, la question des activités isolées (détachée de la zone U des bourgs) situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de STECAL à vocation économique vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale. Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLUi de Quimperlé Communauté admet les éléments suivants :

- Les extensions, les constructions nouvelles et annexes dans les secteurs dédiés au sein des communes non littorales
- Les extensions limitées des bâtis existants à la date d'approbation du PLUi au sein des communes littorales.

Cette orientation va dans le sens du maintien des artisans et activités déjà implantés sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme à définir des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles. Ainsi, des limites de hauteur et d'emprise au sol sont indiquées au règlement de la zone (développé en partie règlementaire du document). Concernant l'implantation des constructions, les élus ont souhaité privilégier des zonages au plus proche du bâti plutôt qu'une règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, l'objectif visé étant une concentration des constructions.

Au même titre, les activités isolées (détachée des zones U des bourgs) spécifiques liées au tourisme font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire. La partie analyse réglementaire du présent document détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maitriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

En complément des règles édictées pour garantir une urbanisation limitée des STECAL, les élus se sont attachés à délimiter au plus proche du bâti et en fonction des projets portés par les activités repérées, ce qui a permis de limiter la consommation d'espace agricole et naturel des STECAL et l'impact d'un potentiel développement sur les activités agricoles.

Pour autant certains STECAL à vocation économique sont positionnés sur des espaces NAF. La surface correspondante (0.8 ha) est susceptible de consommer des ENAF en cas de projet effectif, c'est pour cela qu'elle a été compatibilisée dans la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers du projet de PLUi révisé.

L'ensemble des STECAL ainsi que le règlement associé sont présentés dans une annexe au rapport de présentation (pièce1.3.2).

Le développement des activités liées au sous-sol

Comme le précise le PADD, le territoire de Quimperlé Communauté bénéficie de qualités propices aux activités d'extraction de granulats. Le territoire comprend plusieurs carrières en activité et le projet entend poursuivre l'accompagnement de cette filière économique porteuse.

Pour cela, un zonage spécifique a été mis en place, sur les carrières existantes et en activité et ont été ajoutées également les extensions qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière. Ce zonage a été utilisé, car l'ensemble de ces secteurs sont caractéristiques de la zone naturelle N, mais les infrastructures et les constructions générées par l'exploitation nécessite la création du sous-secteur Nc et Ncl pour les communes littorales. Le plan de zonage comprend 5 zones Nc ou Ncl.

4. La déclinaison du document d'aménagement artisanal et commercial du SCoT

Conformément aux dispositions du SCoT sur l'aménagement commercial, aucune surface en extension à vocation commerciale n'est prévue par les documents graphiques du PLUi.

Afin de prendre en compte le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT du Pays de Quimperlé qui flèche notamment l'implantation des commerces sur le territoire, l'intercommunalité a travaillé sur les deux implantations possibles des commerces.

L'implantation préférentielle en centre-bourg/centre-ville

Afin de traduire les périmètres d'implantation des commerces définis par le SCoT, le PLUi a fait le choix de définir une fonction urbaine spécifique « secteur de mixité des fonctions renforcées » qui est le seul espace qui accepte l'implantation de nouveaux commerces quelle que soit leur taille.

Il est également à noter que l'extension des commerces existants en dehors du secteur de mixité des fonctions renforcées est limitée à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public.

Des adaptations mineures par rapport aux délimitations du SCoT ont pu avoir lieu pour intégrer des commerces ou des potentiels développement de commerce (en cours ou à venir) au sein du périmètre de mixité renforcée. Dans tous les cas ces choix sont portés par les élus, dont la volonté politique était de ne pas bloquer d'éventuels projets de création ou d'agrandissement de commerce en restant en compatibilité avec le SCoT (NB : le SCoT localise le PLUi délimite).



Délimitation du secteur de mixité renforcée sur le centre-ville de Quimperlé au PLUi, par rapport au secteur localisé par le SCoT

Extrait des règlements des secteurs de mixité des fonctions renforcées et sommaire :

Autorisé
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques

Secteur de mixité renforcée

Autorisé sous condition*
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat : ▪ Industrie ▪ Entrepôt Uniquement les constructions et installations qui par leur envergure ne représentent pas un intérêt intercommunal et n'ont pas un effet majeur sur les flux : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne **Commerce et activités de service** Uniquement les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi et dans une limite de 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et Commerce de détail ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les constructions et installations qui par leur envergure ne représentent pas un intérêt intercommunal et n'ont pas un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration

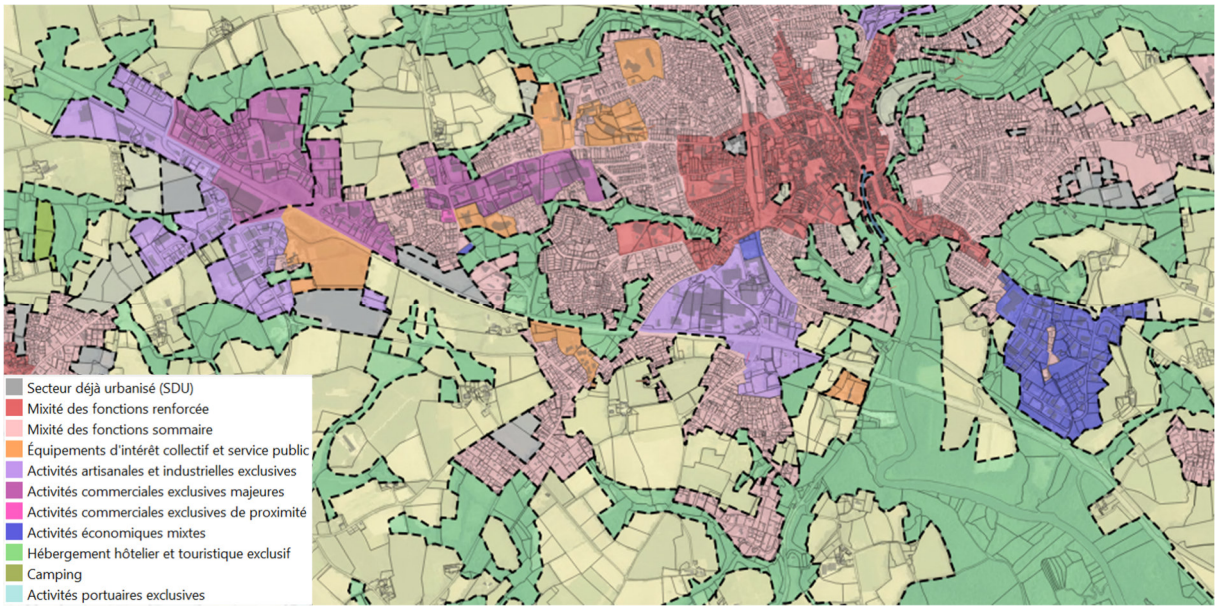
Secteur de mixité sommaire

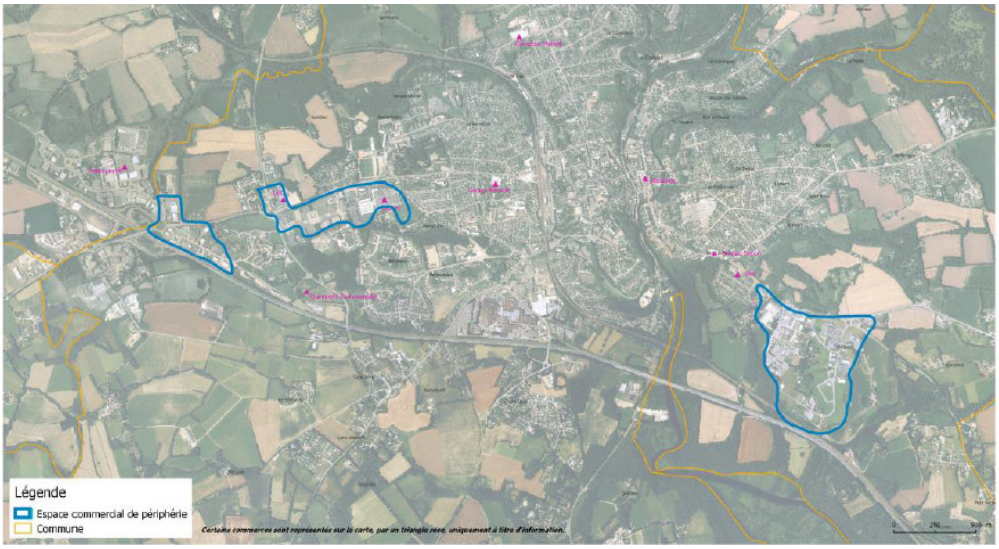
L'implantation en zone périphérique

Le SCoT du Pays de Quimperlé définit également les lieux d'implantation des commerces de plus de 400m² et moins de 1500m² de surface de plancher. Le PLUi délimite ces secteurs à la parcelle en distinguant conformément au SCoT, des « secteurs d'activités commerciales exclusif majeur » et des « secteurs d'activités commerciales exclusif de proximité ». La différence étant que les secteurs majeurs permettent l'implantation de commerces compris entre 400 et 1500m² de surface de plancher et les zones de proximité entre 400 et 1 000m² de surface de plancher.

Il est également à noter que l'extension des commerces existants est limitée à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public conformément au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT.

La zone de la Villeneuve Braouic sur la commune de Quimperlé est la seule zone d'activité économique « mixte » du territoire, du fait qu'elle permette l'accueil d'activités artisanales et industrielles et également commerciale (dans les limites fixées par le SCoT), c'est pour cela qu'une fonction urbaine spécifique a été créée pour ce secteur : « secteur d'activité économique mixte ».





Délimitation des secteurs commerciaux exclusifs sur la commune de Quimperlé au PLUi, par rapport aux secteurs définis par le SCoT

Extrait des règlements des secteurs d'activité commerciale exclusif majeur et de proximité et du secteur d'activité économique mixte (dans l'ordre) :

Autorisé sous condition*	Autorisé sous condition*	Autorisé sous condition*
Commerce et activités de service Les extensions des unités commerciales existantes se limitent à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Les créations de nouvelles unités commerciales devront faire entre 400m² et 1500 m² de surface de plancher : ▪ Artisanat et Commerce de détail. ▪ Activités de services avec accueil d'une clientèle. Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration	**Commerce et activités de service** Les extensions des unités commerciales existantes se limitent à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Activités de services avec accueil d'une clientèle Les créations de nouvelles unités commerciales devront faire entre 400m² et 1000 m² de surface de plancher : ▪ Artisanat et Commerce de détail. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration	**Commerce et activités de service** Les extensions des unités commerciales existantes se limitent à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Activités de services avec accueil d'une clientèle Les créations de nouvelles unités commerciales devront faire entre 400m² et 1000 m² de surface de plancher : ▪ Artisanat et Commerce de détail. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration

H. L'offre en équipement et service

Déclinaison réglementaire

Le projet de PLUi révisé a délimité, en fonction de la localisation des équipements et services sur le territoire, plusieurs zones urbaines spécifiquement dédiées, permettant leur maintien et développement :

Une fonction urbaine spécifique « secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public », excluant toutes destinations de constructions autres que les équipements. Cette fonction a été mise en place autour des pôles d'équipement structurant du territoire (hôpital de Quimperlé, équipement scolaire, équipement sportif), afin de garantir une maitrise foncière des porteurs de projet sur ces espaces.

Extrait du règlement de la fonction urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public :

Autorisé	Autorisé sous condition*
Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public	

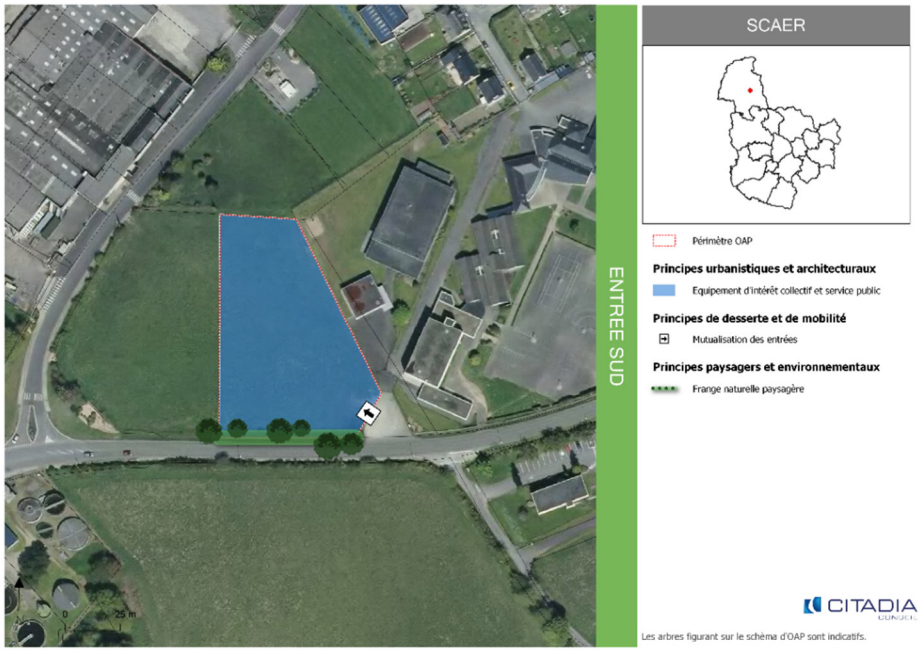
Certaines portions de ces zones urbaines sont localisées sur des terrains qualifiés d'ENAF. Toutefois, ce zonage s'appliquant à des pôles d'équipements existants, le projet de PLUi révisé ne les considère pas comme participant à la création ou à l'extension d'un espace urbanisé, et donc ne les assimile pas à une consommation d'ENAF.

Ensuite, des zones AU à vocation d'équipement sont régies par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques. Ces secteurs permettront la mise en place de divers projets :

Commune	Intérêt	Projet envisagé	Consommation ENAF avant 2031	Consommation ENAF après 2031
Clohars-Carnoët	intercommunal	Centre d'interprétation Gauguin (suite du projet et stationnement)	Située sur des espaces urbanisés	
Scaër	communal	Besoin spécifique collège	Située sur des espaces urbanisés	
Bannalec	communal	*Complétude du pôle équipement existant (mairie, maison santé)*		1

Arzano	communal	Terrain de foot	1	
Guilligomarc'h	communal	Salle des fêtes		0,3
Le Trévoux	communal	Services techniques		0,3
Quimperlé	intercommunal	Extension bâtiments communautaires	2,1	
Scaër	intercommunal	Besoin spécifique piscine communautaire		0,2
Quimperlé	intercommunal	Gendarmerie	0,6	
			3,7	**1,8**

Il est précisé que seule la partie consommatrice d'ENAF d'une zone AU est compatibilisée et figure ici.



Enfin, des STECAL spécifiques aux équipements et adaptés aux différents projets et occupations du sol existantes :

- Les zones Ne et Ne1, dédiées aux équipements collectifs et d'intérêt général isolé. Plusieurs secteurs ont été positionnés sur le plan de zonage du PLUi pour des activités existantes (nouvelle déchetterie à Scaër - zone Ne ci-dessous) ou des projets comme un centre d'accueil de personnes en situation de handicap à Bannalec (zone Ne1 ci-dessous).



- La zone Nej, liée à des jardins publics ou privés et espaces publics naturels localisés majoritairement en milieux urbains. Ces secteurs offrent des droits à construire limités pour permettre les aménagements légers de ces espaces (sentes, jardins partagés, potagers publics ou privés, cabanes de jardin …).

  Extrait du règlement sur la zone Nej :

  Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin …), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

- La zone Nes dédiée aux équipements sportifs et de loisirs, elle permet les aménagements en lien avec la vocation de la zone, pour des équipements localisés majoritairement en continuité ou à proximité des bourgs.

  Extrait du règlement sur la zone Nes :

  Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions et les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec le développement d'activités sportives et de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

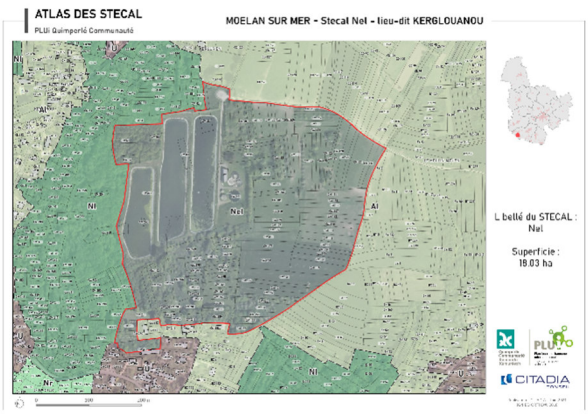
- La zone Nek dédiée au manoir de Kernault et au Moulin Blanc sur la commune de Mellac, élément de patrimoine emblématique du territoire et lieu culturel d'exposition pour le premier et élément patrimonial et culturel de la commune pour le second.

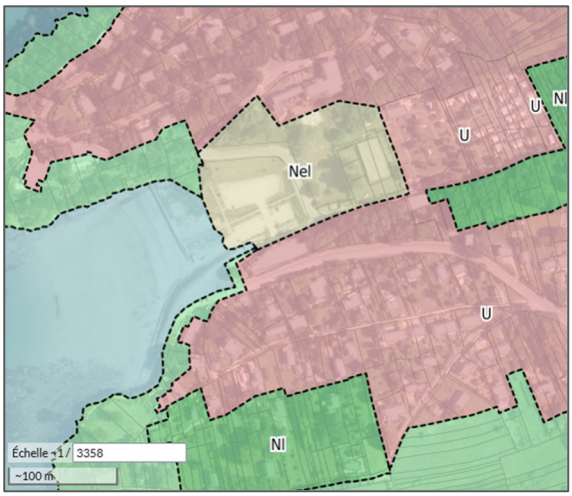
  Extrait du règlement sur la zone Nek :

  Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les extensions limitées des constructions existantes et les installations temporaires nécessaires à la poursuite des activités exercées sur le site, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

- La zone Nel dédiée aux équipements existants en commune littorale, délimitée sur la commune de Moëlan-sur-Mer pour l'extension limitée à 30% des constructions existantes. Les projets correspondants concernent la station de traitement des eaux usées, la déchetterie de Kersalut et un espace public à Kerfany.







Il est précisé que ponctuellement certains STECAL à vocation d'équipement sont positionnés sur des espaces NAF. La surface correspondante (0.9 ha) est susceptible de consommer des ENAF en cas de projet effectif, c'est pour cela qu'elle a été compatibilisée dans la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers du projet de PLUi révisé.

Bilan consommation ENAF à vocation d'équipements

Il n'y a pas d'autres extension de l'urbanisation (zone 1AU ou 2AU) à vocation d'équipement dans le projet de PLUi.

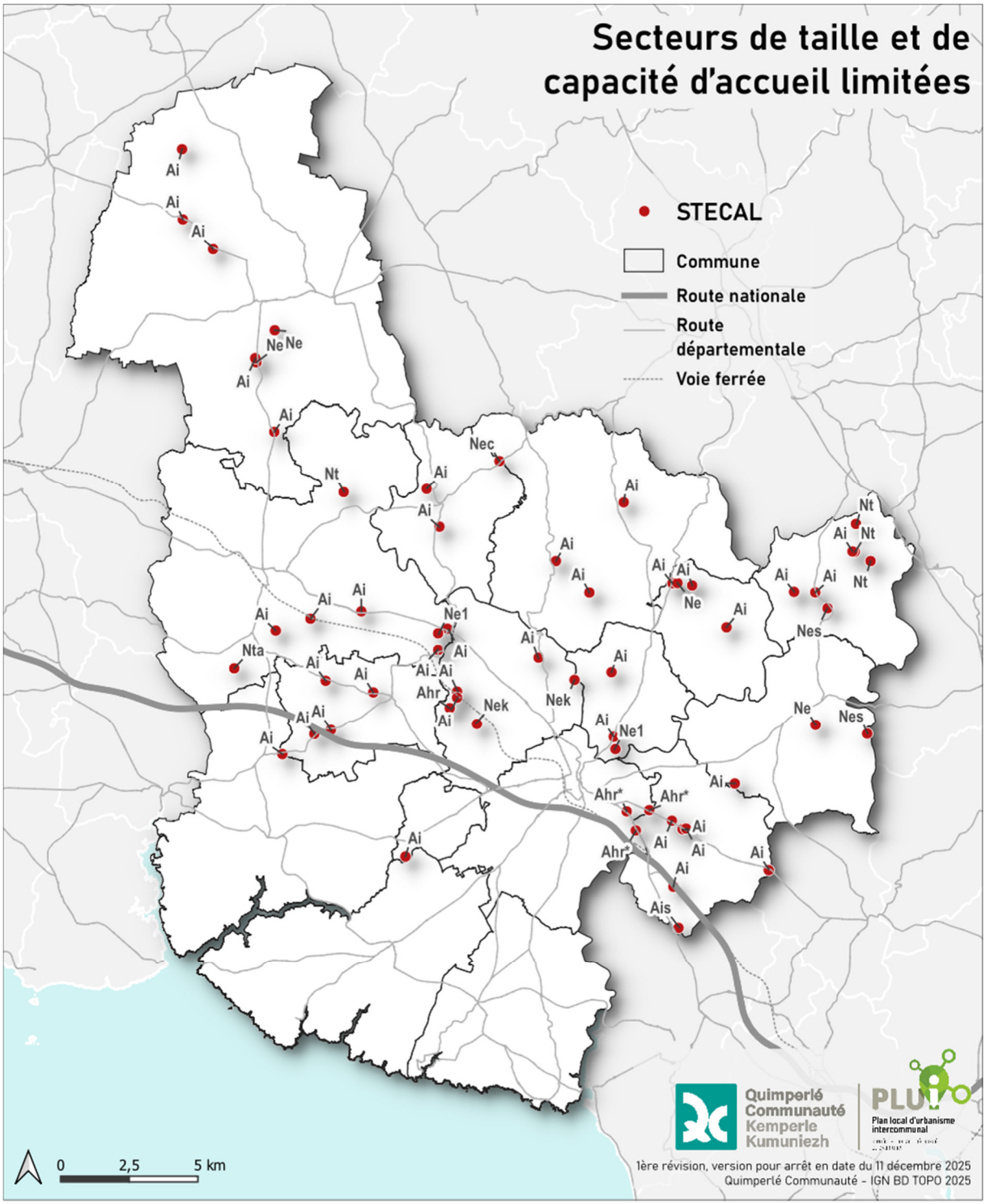
Pour la période 2021-2034, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers effective déjà réalisée entre 2021 et 2024 est de 4,1 ha à laquelle s'ajoute la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée de 5,5 ha en zones AU à vocation équipement, ainsi que 0,9 ha pour les STECAL, soit un total de 10,5 ha.

Le projet de PLUi révisé (2024-2034) prévoit une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers totale de 6,4 ha à vocation d'équipements communaux et intercommunaux.

I. Le bilan des Secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées : STECAL (hors communes littorales)

Les STECAL délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ne font pas l'objet d'un zonage ou d'un tramage qui leur est propre. Ils peuvent se confondre pour certains avec des sous-secteurs de la zone A et N qui ont le même libellé mais ne sont pas considérés comme tel parce que situés en continuité de la zone urbaine, l'objectif étant de limiter les droits à construire sur l'ensemble de ces secteurs. La carte et le tableau ci-dessous permettent de lister l'ensemble des secteurs considérés comme des STECAL dans le PLUi. Un document annexe dédié permet de justifier l'ensemble de ces secteurs et de faire un focus particulier sur des secteurs particuliers de la zone Al et Nl sur les communes littorales qui ne sont pas considérés comme des STECAL.

Au sein des secteurs spatialisés sur la carte ci-dessous (et des secteurs disposant du même libellé) des dispositions sur l'emprise au sol, la hauteur maximale et l'implantation des constructions ont été inscrites dans le règlement écrit pour assurer une constructibilité limitée comme le demande le code de l'urbanisme à l'article L.151-13. Ces dispositions sont variables d'une typologie de secteur à l'autre (les dispositions ne sont pas les mêmes en secteur Ai et en secteur Nt par exemple) afin de s'adapter aux projets envisagés et aux typologies d'activités (un artisan en secteur Ai ayant des besoins différents en matière de droits à construire par rapport à une activité d'hébergement touristique en secteur Nt ou par rapport à une résidence démontable en zone Ahr).



commune	lieu-dit	zonage	surface (ha)	identifiant
Arzano	Moulin du Roch	Nes	0.53	11
Arzano	Pont Keriaso	Ai	1.59	18
Arzano	Bonalo	Ne	1.20	44
Bannalec	Ty Nevez Keryannic	Ai	3.11	3
Bannalec	Kergarrec	Ai	1.30	12
Bannalec	Hent Glas (ortho Caront Glaz)	Ai	0.10	27
Bannalec	Creis Obet	Ai	2.15	28

Bannalec	Kertanguy	Ai	2.38	30
Bannalec	Rumain	Ne1	1.36	33
Bannalec	Le Quillio	Nta	1.67	40
Bannalec	Le Ménec	Nt	2.45	48
Bannalec	CLEUN-RIEC	Ai	0.83	87
Baye	Garzerin	Ai	0.29	24
Guilligomarc'h	Kerouannec	Ai	0.37	7
Guilligomarc'h	Kerouannec	Nt	0.54	20
Guilligomarc'h	Ty Nevez Kerguillerm	Nt	1.55	23
Guilligomarc'h	Stang ar Pont	Ai	0.15	25
Guilligomarc'h	Kerforn	Nes	1.44	78
Guilligomarc'h	Ty Meur	Nt	0.12	83
Guilligomarc'h	Saint Coal	Ai	0.26	84
Le Trévoux	Limbeuz	Ai	0.55	4
Le Trévoux	Pont Claon	Ai	0.30	16
Le Trévoux	La Croix Logan	Ai	0.75	26
Le Trévoux	La Croix de Kerduté	Ai	0.65	34
Le Trévoux	Loj ar Stang	Ai	0.27	35
Locunolé	Kerdudan	Ai	0.66	15
Locunolé	Rosgodec Ouest	Ai	0.26	19
Locunolé	Rosgodec Est	Ne	0.51	31
Locunolé	Lann Bricou	Ai	0.17	80
Mellac	Purit nord	Ai	5.31	8
Mellac	Purit sud	Ai	1.83	22
Mellac	Manoir de Kernault	Nek	3.10	37
Mellac	Saint-Caradec	Ahr	0.18	77
Mellac	Kergoz	Nek	0.33	81
Mellac	CLEUZBEUZ	Ai	1.33	85
Querrien	Keransquer	Ai	0.91	2
Querrien	Belle-Fontaine	Ai	0.20	5
Querrien	Miniou Braz	Ai	0.15	43
Quimperlé	Quinquis Creis	Ahr*	0.65	74
Quimperlé	Kerpinvic	Ahr*	0.20	75
Quimperlé	Roscaquen	Ahr*	0.22	76
Rédéné	Langadoué	Ai	0.39	9
Rédéné	Petit Porh Cadic, les 3 pierres	Ais	5.19	13
Rédéné	Kerdavid Bihan ouest (Hôpital Perce)	Ai	0.46	41
Rédéné	Kerdavid Bihan est (Hôpital Perce)	Ai	1.06	42
Rédéné	L'île	Ai	1.47	49
Rédéné	Saint-Pierre	Ai	0.39	79
Saint-Thurien	Créac'h Quilliérou	Ai	0.18	10
Saint-Thurien	Kergall	Ai	0.26	21
Saint-Thurien	Kerbiriou	Nec	0.96	47
Scaër	Bel Air	Ai	0.14	1
Scaër	Kervir	Ai	0.27	6
Scaër	Saint-David	Ai	1.63	17
Scaër	Koadri	Ai	0.42	38
Scaër	Guerloc'h nord	Ai	2.87	39

Scaër	Kerbasquiou	Ne	0.44	45
Scaër	Guerloc'h Sud	Ne	1.91	46
Tréméven	Croix de Loc Yvi	Ai	0.13	14
Tréméven	Rospiriou	Ai	0.16	29
Tréméven	Kermec	Ne1	1.01	36

J. Les dispositions de la Loi Littoral

Pour rappel les communes concernées par l'application des dispositions de la Loi Littoral sont les suivantes :

- Riec-sur-Bélon ;
- Moëlan-sur-Mer ;
- Clohars-Carnoët.

1. La capacité d'accueil

L'étude capacitaire est à retrouver en annexe de l'évaluation environnementale.

2. La bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est instituée au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme, elle vise à poser, sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité.

Deux cas de figure se présentent :

En dehors des espaces urbanisés

- L'élément de prescription « bande des 100 mètres » s'impose au zonage, que la bande des 100 mètres soit représentée ou non sur le plan de zonage.
- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (donnée du trait de côte Histolitt). L'ensemble des espaces non urbanisés situés à moins de 100 mètres de la limite haute du rivage doivent être classés prioritairement en zone naturelle (NL ou Nr) par le projet de PLUi.
- Au sein de la bande des 100 mètres et conformément aux dispositions générales énoncées, aucune construction nouvelle, autre que celles citées à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme n'est admise. Ainsi, les constructions zonées en Nl, Nel, Ntl … et localisées au sein de la bande des 100 mètres ne pourront pas admettre des extensions sauf si ces dernières répondent aux éléments cités à l'article L 121-17.
- Dans les secteurs d'activité conchylicole, des espaces zonés Ao pourront être délimités au sein de la bande des 100 mètres. Ces espaces, destinés aux activités conchylicoles sont susceptibles de recevoir des constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Extrait des dispositions générales du règlement

« Sur les communes littorales, l'article L121-16 précise qu'« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

Il est précisé qu'au regard des évolutions potentielles de la limite haute du rivage, la bande des 100 mètres ne figure pas sur les plans. »

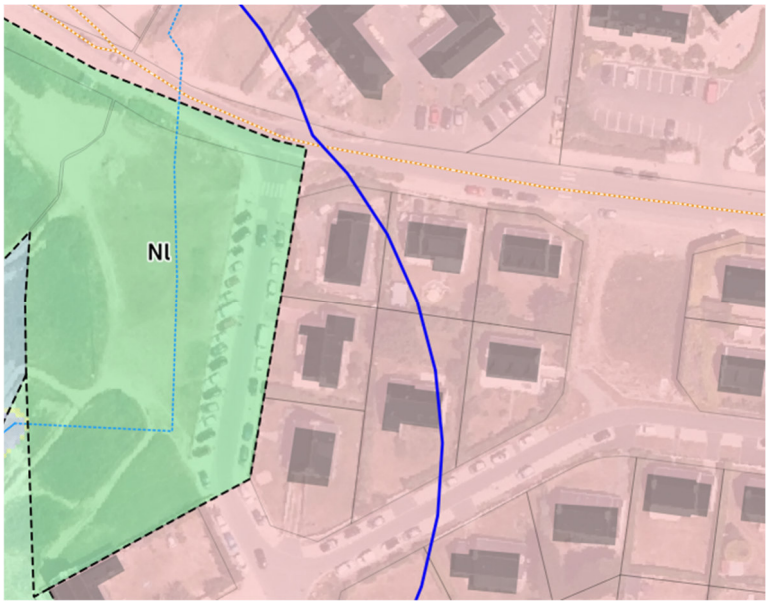
Au sein des espaces urbanisés

- La limite de l'urbanisation constituée définie la limite de la bande des 100 mètres. Ainsi, l'espace urbanisé de la bande des 100 mètres guide la délimitation du zonage U du PLUi. Lorsque l'urbanisation constituée est localisée au sein de la bande des 100 mètres le trait de la zone U vient directement longer l'alignement des constructions ou éventuellement des routes faisant face à la mer, dans l'optique de bloquer tout développement de cette urbanisation vers le littoral.
    - Quand les parcelles sont bâties et les bâtiments alignés, le trait de la zone U longe le bâti de chaque parcelle.



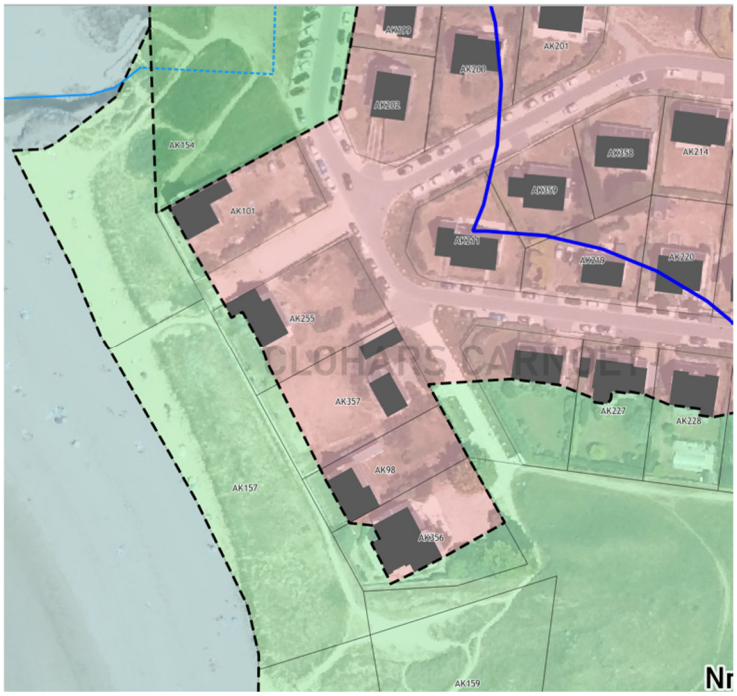
Extrait du plan de zonage, sur la délimitation de la zone U dans la bande des 100 mètres (bande des 100 mètres figurant en bleu sur les extraits ci-dessus n'est pas représentée sur les plans de zonage)

    - Quand les parcelles sont bâties ou non et les bâtiments sont alignés ou non, mais qu'il y a une voie automobile, le trait de la zone U longe la voie.



Extrait du plan de zonage, sur la délimitation de la zone U dans la bande des 100 mètres (bande des 100 mètres figurant en bleu sur les extraits ci-dessus n'est pas représentée sur les plans de zonage)

- Quand il y a une dent creuse (parcelle densifiable ou parcelle nue), c'est la jonction entre les deux bâtiments adjacents qui forme la limite de la zone U (en s'adaptant ponctuellement aux limites du parcellaire cadastral).



Extrait du plan de zonage, sur la délimitation de la zone U dans la bande des 100 mètres (bande des 100 mètres figurant en bleu sur les extraits ci-dessus n'est pas représentée sur les plans de zonage)

3. Les extensions de l'urbanisation

La notion d'extension de l'urbanisation en commune littorale répond à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Depuis le 24 novembre 2018 la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan a modifié certaines dispositions de la Loi Littoral. Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des

constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le rôle joué par les SCoT dans la traduction de la Loi Littoral à l'échelle de leur périmètre a également évolué. Désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définir la localisation ».

Le SCoT du Pays de Quimperlé a été modifié en novembre 2021 afin d'intégrer les dispositions de la loi ELAN. Le PLUi délimite ainsi les agglomérations dites « centralité principale » ou « centralité secondaire », les villages dits « centralité secondaire » ou « espace bâti périphériques » et les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) qui ont été identifiés par le SCoT modifié.

Le présent document de justification des choix présente dans le chapitre 2 (partie définition des enveloppes urbaines) les éléments ayant conduit à la délimitation des agglomérations et villages.

Les agglomérations

Les agglomérations délimitées dans le PLUi correspondent à celles identifiées par le SCoT modifié. Le détourage urbain des agglomérations littorales répond à une même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales. Les notions d'inter distance et d'occupation du sol sont au cœur des choix effectués, qui a également pris appui sur les PLU communaux précédant l'élaboration du PLUi. Ces éléments sont également complétés par une analyse des caractéristiques bâties (densités de construction, structure urbaine…) permettant de révéler les ruptures d'urbanisation. Ces ruptures d'urbanisation définissent les limites des zones urbaines des agglomérations. Les agglomérations définies peuvent admettre des extensions (Zones AU).

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT modifié du Pays de Quimperlé :

P23 - PRESCRIPTION RELATIVE A L'IDENTIFICATION DES « AGGLOMERATIONS » AU SENS DE LA LOI « LITTORAL »

Les agglomérations sont des espaces urbanisés diversifiés d'une taille significative concentrant plusieurs fonctions urbaines : un cœur d'habitat dense et regroupé, des commerces, des activités économiques, des services et des équipements. Le bourg historique de chaque commune littorale est qualifié d'agglomération dite centralité principale.

De plus, les zones d'activités de taille importante, qui compte tenu de l'emprise foncière occupée par les activités déjà présentes sur le site sont suffisamment significatives pour faire regarder ces secteurs comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère suffisamment urbanisé, sont qualifiées d'agglomération dite centralité secondaire.

Le SCoT localise les agglomérations existantes suivantes :

Commune	Agglomération dite « centralité principale »	Agglomération dite « centralité secondaire »
Moëlan-sur-Mer	• Bourg	• Kergroës • Kerfany-Kersell (ensemble urbain)
Riec-sur-Bélon	• Bourg	• Coat-Pin/Lanmeur • ZAE de Kerandréo
Clohars-Carnoët	• Bourg	• Doelan • Le Pouldu

P24 - PRESCRIPTION RELATIVE A L'URBANISATION DES « AGGLOMERATIONS » AU SENS DE LA LOI « LITTORAL »

Le développement de l'urbanisation pourra se faire soit en densification, soit en extension des agglomérations existantes, qu'elles soient dites « centralité principale » ou « centralité secondaire », tout en privilégiant le potentiel situé dans le tissu urbain existant.

Les villages

Les villages délimités dans le PLUi correspondent à ceux identifiés par le SCoT modifié. Le détourage urbain de ces villages suit la même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales.

Les villages dits « centralités secondaires » autorisent le développement par densification et par extension mesurée de l'urbanisation. Il est à noter néanmoins que dans le cadre du PLUi aucun village dit « centralité secondaire » ne fait l'objet d'extension (zones AU).

Les villages dits « espaces bâtis périphériques » autorisent le développement par densification. Le développement de ces villages ne se fera qu'en comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en aucun cas en extension. Afin de garantir une insertion urbaine et paysagère cohérente avec le tissu urbain existant, le PLUi conformément au traitement appliqué aux hameaux des communes non littoral (voir développement du chapitre 2) définie une emprise au sol maximale, sur ce type d'espace bâti, de 20%. Il est à noter également que l'artificialisation des terres sera limitée en zone urbaine, les espaces de pleines terres devront représenter entre 20% et 40% des unités foncières en fonction de l'emprise au sol du bâti. Cette disposition se couplant à celle sur l'emprise au sol.

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT modifié du Pays de Quimperlé :

P25 - PRESCRIPTION RELATIVE A L'IDENTIFICATION DES « VILLAGES » AU SENS DE LA LOI « LITTORAL »

Les villages sont caractérisés par la continuité de leur urbanisation, leur desserte par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, et de collecte de déchets. Ils présentent une solution d'assainissement (raccordable au réseau collectif ou une aptitude du sol à l'assainissement non collectif). Les villages sont des espaces urbanisés caractérisés par un nombre (plus d'une quarantaine) et une densité significatifs de constructions.

Les villages comportant un équipement public accueillant du public permettant au site de se développer et de jouer un rôle actif dans le projet communal et non pas de constituer une simple opportunité de quelques constructions sont qualifiés de village dit centralité secondaire.

En revanche, les villages ne comportant pas d'équipement public accueillant du public, n'ont pas vocation à s'étendre mais uniquement à se densifier par le comblement de dents creuses. Ces villages sont qualifiés de village dit espace bâti périphérique.

Le SCoT localise les villages existants suivants :

Commune	Village dit « centralité secondaire »	Village dit « espace bâti périphérique »
Moëlan-sur-Mer	• Brigneau-Ménémarzin-Kervetot • Merrien-Kersecol-Kercarn	• Kergolaër • Kerglouanou • Chef du bois • Kernon armor • Kersaux • Kermeurzac'h • Kerhérou-kerroc'h-kerhuel • Kerampellan • La villeneuve • Kergoulouët • Kersolf
Riec-sur-Bélon		• Croissant-Loctudy
Clohars-Carnoët	• Saint-Maudet	• Kerharo • Porsmoric • Kerguélen

P26 – PRESCRIPTION RELATIVE A L'URBANISATION DES « VILLAGES » AU SENS DE LA LOI « LITTORAL »

Villages dits « centralités secondaires » :

Le développement de l'urbanisation pourra se faire soit en densification, soit en extension mesurée.

Villages dits « espaces bâtis périphériques » :

Le développement de l'urbanisation pourra se faire par densification en comblement de dents creuses.

Lorsque l'assainissement du secteur est assuré de manière autonome et que le sol présente partiellement ou ponctuellement une inaptitude à l'assainissement individuel, les documents d'urbanisme locaux veilleront à adapter la réglementation pour interdire les constructions nouvelles en cas d'inaptitude du sol à l'assainissement non collectif.

Les secteurs déjà urbanisés

Les secteurs déjà urbanisés délimités dans le PLUi correspondent également à ceux identifiés par le SCoT modifié. Le détourage urbain de ce secteur s'est fait selon la même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales.

Conformément à la loi ELAN et aux dispositions du SCoT, le développement des secteurs déjà urbanisés ne se fera qu'en comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en aucun cas en extension. Afin de garantir une insertion urbaine et paysagère cohérente avec le tissu urbain existant, le PLUi, conformément au traitement appliqué aux hameaux des communes non littorales (voir développement du chapitre 2), définit une emprise au sol maximale, sur ce type d'espace bâti, de 20%. Il est à noter également que l'artificialisation des terres sera limitée en zone urbaine, les espaces de pleines terres devront représenter 30% des unités foncières. Cette disposition s'ajoute à celle sur l'emprise sol.

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT modifié du Pays de Quimperlé :

P27 - PRESCRIPTION RELATIVE A L'IDENTIFICATION DES SECTEURS DEJA URBANISES

Les secteurs déjà urbanisés (SDU) sont des espaces bâtis situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (ERP) et en dehors de la bande des 100m.

Ils sont caractérisés par la continuité de leur urbanisation, leur desserte par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, et de collecte de déchets. Ils présentent une solution d'assainissement (raccordable au réseau collectif ou une aptitude du sol à l'assainissement non collectif). Ils présentent un potentiel constructible inférieur à l'existant. Ils doivent par ailleurs réunir certaines caractéristiques exposées ci-après en fonction de leur composition en nombre de constructions.

Les secteurs composés d'une vingtaine à une quarantaine de constructions sont considérés comme des secteurs déjà urbanisés dès lors qu'ils ne sont pas organisés sous forme d'urbanisation linéaire et/ou en impasse ou s'ils justifient de la présence soit d'un équipement public, soit d'un lieu collectif, soit d'éléments de centralité, soit s'ils présentent une densité notable.

Les secteurs composés d'au-delà d'une quarantaine de constructions sont considérés comme des secteurs déjà urbanisés dès lors qu'ils ne sont pas organisés sous forme d'urbanisation linéaire et/ou en impasse ou s'ils justifient de la présence soit d'un nombre de constructions supérieur à 70, soit d'un équipement public, soit d'un lieu collectif, soit d'éléments de centralité.

Le SCoT identifie les secteurs déjà urbanisés suivants :

Commune	Secteurs déjà urbanisés
Moëlan-sur-Mer	• Kermoulin • Kergostiou-Kerhuiten-Keryoualen • Langroës • Pont Men • Kerouer • Kervégant

Riec-sur-Bélon	• Land Julien • Land Lothan • Kergariou Pouldu
Clohars-Carnoët	• Croaz an ster • Kernous • Quéon
Clohars-Carnoët / Moëlan-sur-Mer	• Kerviglous - Kermenguy

P27 BIS - PRESCRIPTION RELATIVE A L'URBANISATION DES SECTEURS DEJA URBANISES

Dans les secteurs déjà urbanisés, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Lorsque l'assainissement du secteur est assuré de manière autonome et que le sol présente partiellement ou ponctuellement une inaptitude à l'assainissement individuel, les documents d'urbanisme locaux veilleront à adapter la réglementation pour interdire les constructions nouvelles en cas d'inaptitude du sol à l'assainissement non collectif.

4. Les espaces proches du rivage (EPR)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ce tracé résulte de la prise en compte des éléments suivants.

La délimitation des EPR relève de la combinaison de 5 critères :

- La distance par rapport au rivage ;
- La co-visibilité ou visibilité par rapport au rivage ;
- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime) ;
- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné ;
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné.

D'autres critères peuvent être pris en compte : les écosystèmes, les coupures de paysages relevant du relief ou d'une infrastructure (notamment routière), le type d'espace… L'organisation générale du territoire avec ces nombreuses ria (Aven, Belon, Laïta, rivière de Merrien, …) qui s'enfonce profondément dans les terres explique pourquoi les espaces proches du rivage tel que délimité couvre une superficie importante du territoire des trois communes littorales.

Sur la majeure partie du territoire communal, la délimitation s'effectue en référence au relief. Cet élément topographique est essentiel, mais également le couvert boisé qui participe à la limitation des vues lorsqu'il existe. Lorsque des éléments spécifiques comme le boisement, un accident du relief ou des bâtiments limitent la longueur de la co-visibilité, c'est la qualité du site, avec comme référence le périmètre du site inscrit pour les communes de Riec-sur-Bélon et Moëlan-sur-Mer, qui a été retenue.

Le critère de la configuration des lieux est également à prendre en compte dans le cadre de la délimitation des espaces proches du rivage de Quimperlé Communauté. Ce critère permet de définir jusqu'à quelle profondeur vers l'intérieur des terres l'influence maritime se ressent sur les milieux naturels.

Enfin, le critère écologique est également important à prendre en compte. A ce titre, il est possible d'estimer que fait partie des espaces proches du rivage, les zones naturelles influencés biologiquement par la mer ou les espaces naturels présentant des caractères paysagers littoraux typiques sont donc à prendre en compte.

Ces critères sont conformes également à la prescription du SCoT sur la délimitation des espaces proches du rivage.

Les espaces proches du rivage localisés dans la carte n°2 du DOO se définissent par les trois critères suivants :

1. *La distance au rivage : elle devra tenir compte des éléments de relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime se composant dans le Pays de Quimperlé de la côte rocheuse, des plages, des rias, des espaces agricoles et bocagers littoraux.*
2. *La « covisibilité » appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres : au Pays de Quimperlé, en raison de la végétation, du relief et des échancrures de la côte, la covisibilité devra être appréciée dans le cadre d'une vision large et souvent latérale. Le projet d'urbanisation lui-même aura un rôle dans ce critère.*
3. *La nature de l'espace urbanisé ou non séparant la zone concernée du rivage : au-delà des espaces agricoles permettant des vues lointaines, la présence d'espaces plus fermés (bocage) mais caractéristiques de l'ambiance maritime ne seront pas considérés comme des barrières visuelles suffisantes à qualifier un projet « hors espace proche du rivage ».*

Le critère 1 devra prévaloir ; le troisième critère, quant à lui, viendra compléter et pondérer la notion de covisibilité (critère 2).

La carte n°2 du DOO localise la limite des espaces proches du rivage à l'échelle du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux délimiteront à la parcelle la limite des espaces proches du rivage dans leur document graphique.

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une prescription graphique au zonage du PLUi. Le tracé de ces EPR s'appuie sur les éléments précités ainsi que le tracé formalisé dans le cadre du SCoT. L'échelle d'application étant plus fine, certaines parties ont été retracées à la parcelle.

La prescription « espaces proches du rivage » est doublée de règles spécifiques ainsi :

- Dans les espaces déjà urbanisés, les hauteurs maximales admises sont moins importantes au sein des espaces proches.
- Dans les espaces non urbanisés, la prescription graphique stipule que, en dehors des dérogations prévues par la loi ,les extensions des bâtis admises ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante 30% de l'emprise au sol de la construction.

L'ensemble des secteurs admettant des droits à construire au sein des espaces proches sont identifiés et analysés dans le chapitre 4 du présent document. De manière systématique y sont abordées les possibilités d'évolutions admises au sein de ces zones.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

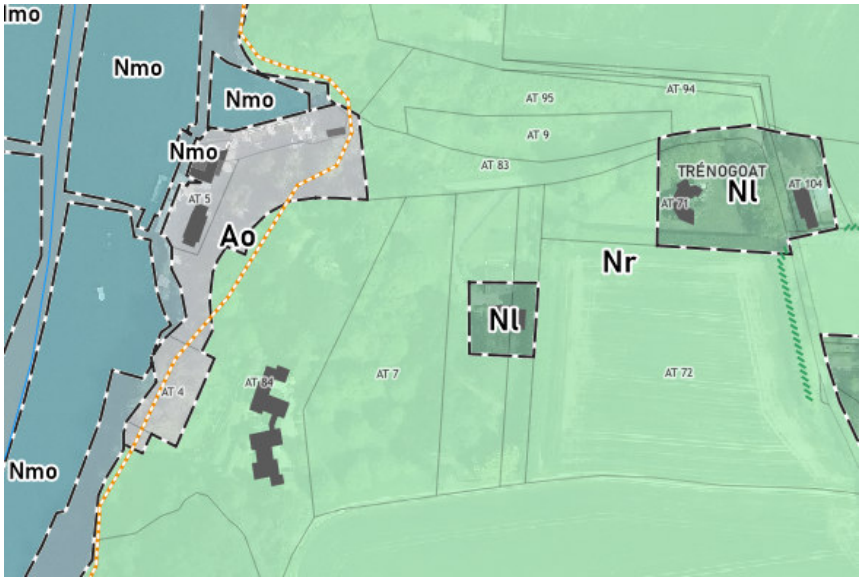
Pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme quant à « l'extension limitée au sein des EPR », des règles spécifiques en matière de hauteur et d'emprise au sol sont appliquées aux espaces proches. Ces espaces font l'objet en majorité des zonages suivants :

- Zonage Nr (naturel remarquable) qui n'admet que les éléments définis dans le cadre de la loi littoral ;
- Zonage Nl (naturel littoral) ou Al (agricole littoral) qui admettent les extensions limitées des bâtis à vocation habitations existants (Al et Nl) et les extensions limitées des bâtis agricoles existant (Al).

Focus sur la définition des zones Al et Nl

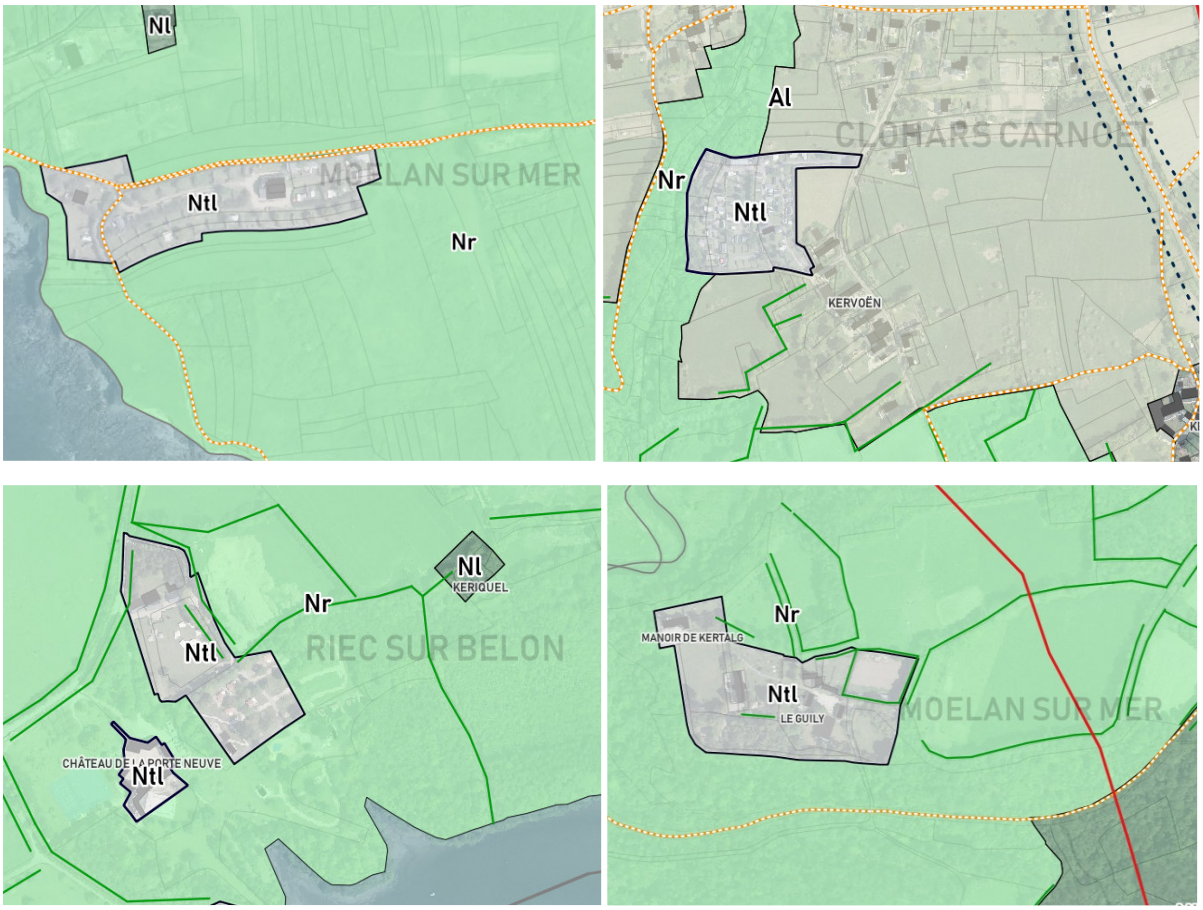
L'ensemble des espaces pouvant répondre à la définition des espaces remarquables (voir volet suivant) ont été zonés en Nr. Il s'agit là des sites inscrits mais également les milieux naturels cités à l'article L 121-23 du code de l'urbanisme (les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.) . Les zones comportant des habitations n'étant pas identifiées au sein de cette liste, un détourage des espaces bâtis via un zonage Nl ou Al à été proposé.

- **Zonage Ao** qui correspond aux zones aquacoles et conchylicoles et qui permettent les constructions liées à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en cohérence avec le code de l'urbanisme.



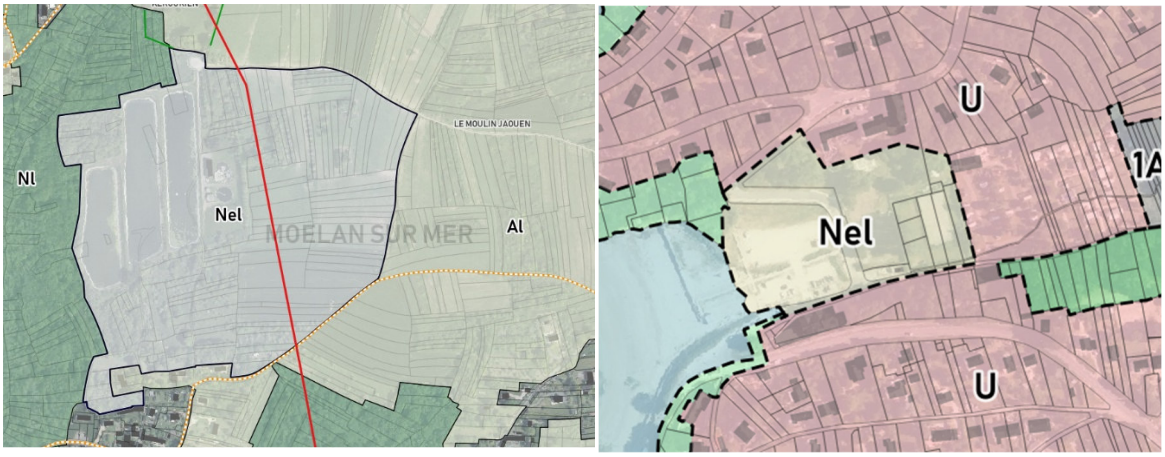
Exemple de zone Ao

- **Zonage Ntl,** ce zonage à vocation touristique concerne 4 sites : 2 sur Moëlan-sur-Mer, 1 à Clohars-Carnoët et 1 à Riec-sur-Bélon. Au sein de ces zones, le règlement octroie une possibilité de construction limitée de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date du PLUi. Comme en attestent les illustrations suivantes, les possibilités d'extensions sont donc limitées au regard des bâtis existants.



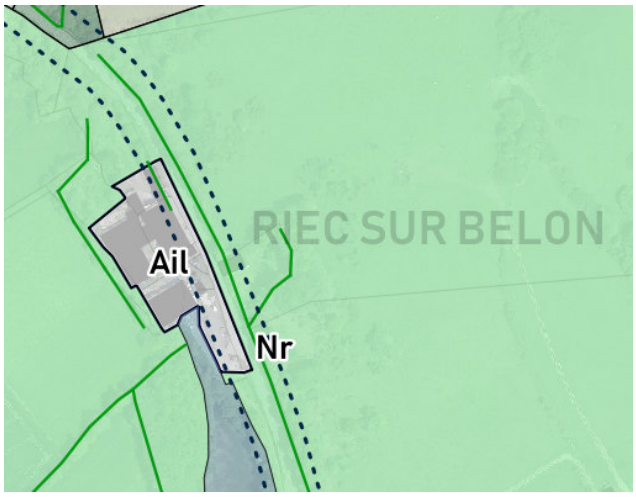
Extrait des zones Ntl

- **Zonage Nel,** ce zonage à vocation équipement porte sur différents équipements collectifs déjà implantés sur le territoire. Le principe de constructibilité limité est également respecté au sein de ces zones qui admettent l'extension de l'ordre de 30% de l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du PLUi.



Extrait des zones Nel

- **Zonage Ail** qui correspond à un seul site sur Riec-sur-Bélon. Cette zone à vocation d'activité est liée à la présence d'une entreprise. Dans un souci de compatibilité avec la loi littorale et les dispositions des espaces proches, les extensions admises ne pourront excéder 30% de l'ES de l'existant.



Extrait de la zone Ail

Pour plus d'éléments concernant les possibilités de constructions octroyées au sein des zones précitées, se référer au chapitre 4 du présent document.

Toutefois, certaines zones octroyant des possibilités de constructions autres sont également identifiées sur les villages et agglomérations. Le volet précédent présente les différents villages et agglomérations retenus dans le cadre du SCoT et du PLUi.

En zone U ou AU

Le règlement encadre toutefois les possibilités de constructions au sein de ces zones urbaines ou à urbaniser. Les précautions suivantes sont notamment prises afin de répondre au caractère limité de l'extension des zones urbaines et des possibilités de constructions qui y sont octroyées.

En termes d'emprise au sol :

- Les villages dit espace bâti périphérique, ainsi que les secteurs déjà urbanisés ont une emprise au sol maximale de 20% de la parcelle. Dans de nombreux cas, cette emprise limitée ne permet pas d'envisager l'évolution du bâti implanté. Toutefois, cette condition permet d'envisager des constructions limitées sur des parcelles en dents creuses.
- Les agglomérations littorales présentent des emprises au sol maximales plus importante de l'ordre de 60% de la parcelle. Ceci a pour objectif de permettre la densification des agglomérations tout en maitrisant l'imperméabilisation du sol. En effet, comme préciser dans le volet précédent, les agglomérations ont vocation à être renforcées, la constructibilité doit donc être encadrée sans pour autant être trop restrictive.
- Le cas particulier de Doëlan : Au regard de la qualité patrimoniale du site, une emprise au sol maximale légèrement inférieure à celle des autres agglomérations de Clohars-Carnoët a été définie. Aussi, l'emprise au sol des parcelles ne pourra excéder 50%. Cette règle à vocation à préserver le caractère aéré du site en permettant d'urbaniser uniquement la moitié de l'unité foncière. Il est important aussi de préciser qu'une emprise minimale de pleine terre est également à préserver avec les dispositions inscrites dans le règlement écrit (20% à 40% de la surface de l'unité foncière en fonction de l'emprise au sol du bâti) et participera à l'atteinte de cet objectif et à la préservation des caractéristiques du tissu urbain de Doëlan.

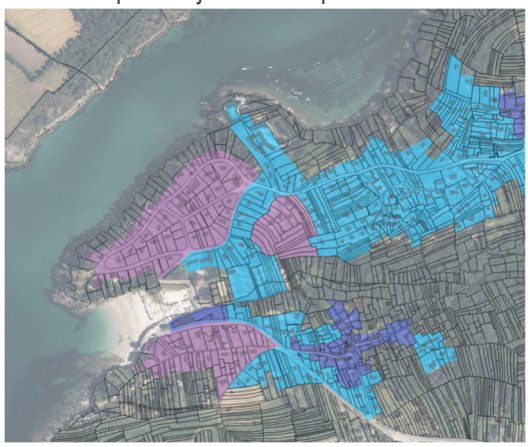


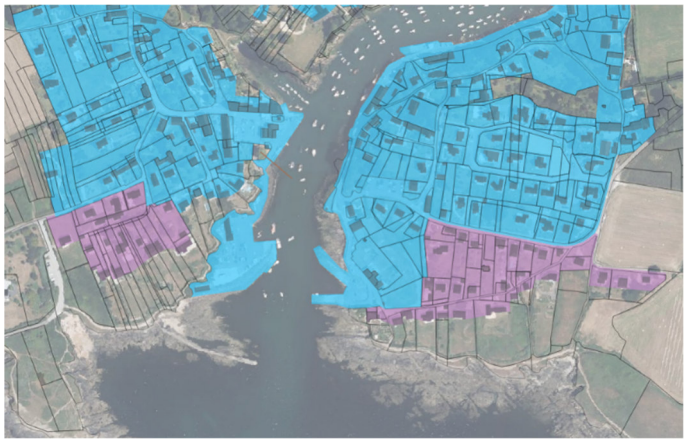
En termes de hauteur :

- La majorité des espaces agglomérés et villages situés au sein des espaces proches du rivage permettent une hauteur maximale de R+1+comble+attique ou R+2 en accord avec le tissu urbain actuel de ces espaces.

En termes d'implantation :

- La majorité des espaces en U demandent un recul aux voies d'au moins 5 mètres ou une implantation en continuité de l'existant. Cette règle vise à prendre en compte le contexte et éviter la sur-densification dans les sites peu denses. Concernant les limites séparatives, l'implantation en limite est permise afin de ne pas contraindre l'aménagement et dans un souci de rationalisation foncière. Toutefois, en cas d'implantation en recul aux limites séparatives, une distance de 5 mètres est demandée, cette distance permet en effet de préserver des percées visuelles.
- Toujours concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, des espaces font l'objet d'une disposition empêchant une implantation sur les deux limites séparatives latérales pour les espaces bâtis proches du littoral avec pour objectif de ne pas obstruer les vues sur la mer.

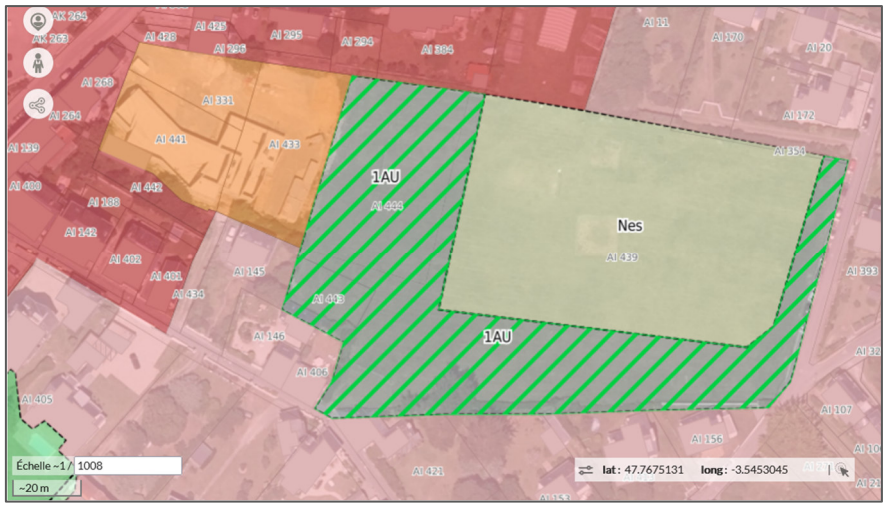




Exemple d'ajustement des dispositions sur l'implantation par rapport aux limites séparatives (en violet les secteurs concernés)

Une seule zone 1AU couverte par une OAP se situe dans les EPR. Elle ne constitue pas une extension d'urbanisation car elle est localisée au sein de la centralité de l'agglomération du Pouldu. Il s'agit d'une OAP à vocation d'équipements pour laquelle des règles spécifiques liée à sa localisation en EPR ont été prévues :

- Le Pouldu : secteur à vocation d'équipements dans le prolongement du Centre d'Interprétation Gauguin l'atelier du Pouldu. Le secteur OAP s'intègre au sein de la centralité de l'agglomération du Pouldu présentant les seuils de densité les plus élevés de cet ensemble bâti et les hauteurs les plus importantes (R+2 voir R+3). Les dispositions qualitatives prévues par l'OAP de secteur d'aménagement sur la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions permettront d'assurer une bonne insertion de l'équipements et des stationnements associés *(NB la partie zonée en NES correspond aux espaces sportifs et de loisirs – terrain de foot et autres- de la colonie de vacances située au Nord).*



Extrait du secteur à vocation d'équipement du Pouldu

5. Les coupures d'urbanisation

Comme le fait le SCoT du Pays de Quimperlé, le PLUi défini des coupures d'urbanisation. Le lien de compatibilité liant le PLUi et le SCoT permet d'adapter la définition de certaines de ces coupures.

Les coupures d'urbanisation sont traduites au sein du règlement graphique par un zonage Nl, Nr ou Al. Ces zonages visent à répondre aux exigences du SCoT en matière de préservation des zones concernées. Ces coupures d'urbanisation ont été appliquées strictement par rapport à la carte du DOO ci-dessous.

LES COUPURES D'URBANISATION LITTORALES

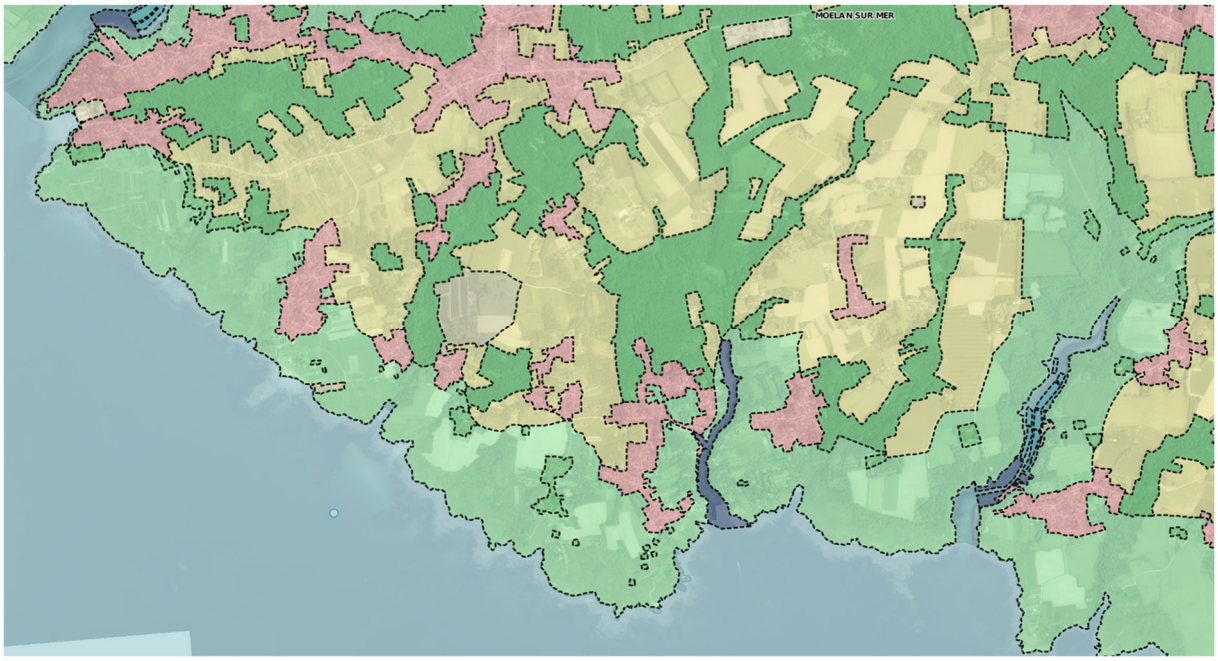
Outre les coupures d'urbanisation, définies dans le chapitre n°4 à l'échelle du territoire pour mettre en scène et améliorer la lisibilité du territoire, il convient de déterminer les coupures d'urbanisation particulières au littoral dans un objectif d'accessibilité visuelle et physique à la côte (tant du point de vue de la côte que de la mer).

P29 - PRESCRIPTION RELATIVE AUX COUPURES D'URBANISATION LITTORALES

Les documents d'urbanisme locaux préciseront la localisation des coupures d'urbanisation littorales identifiées dans la carte n°2 du recueil cartographique et définiront des règles strictes de préservation de ces coupures dont l'objet est de promouvoir une approche en profondeur tant depuis la mer que la terre de ces espaces côtiers.



Coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT du Pays de Quimperlé (en vert foncé)



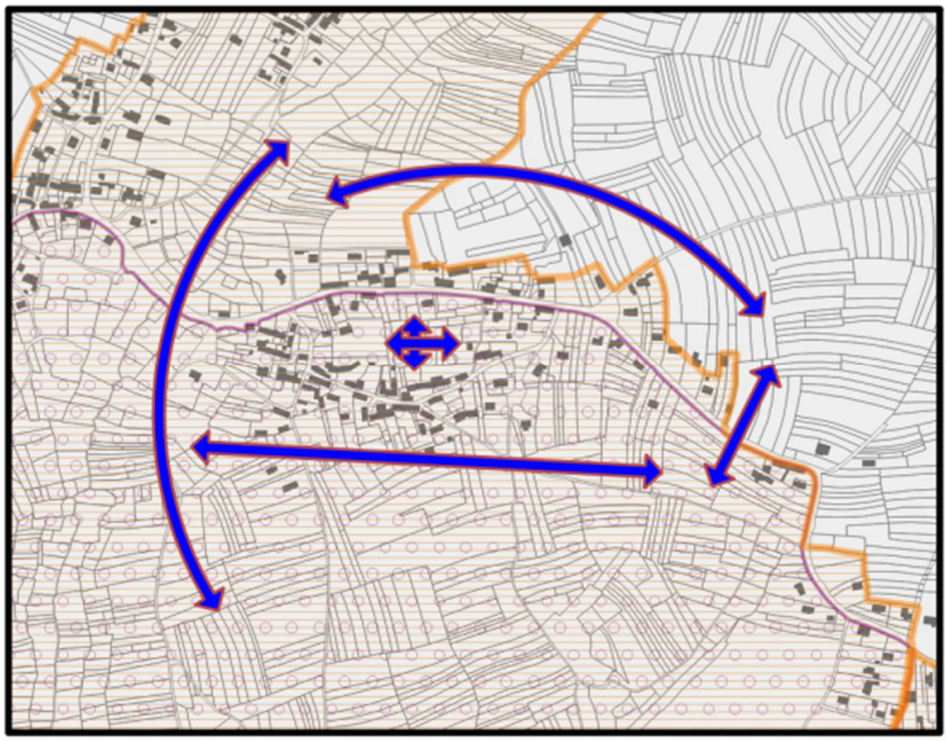


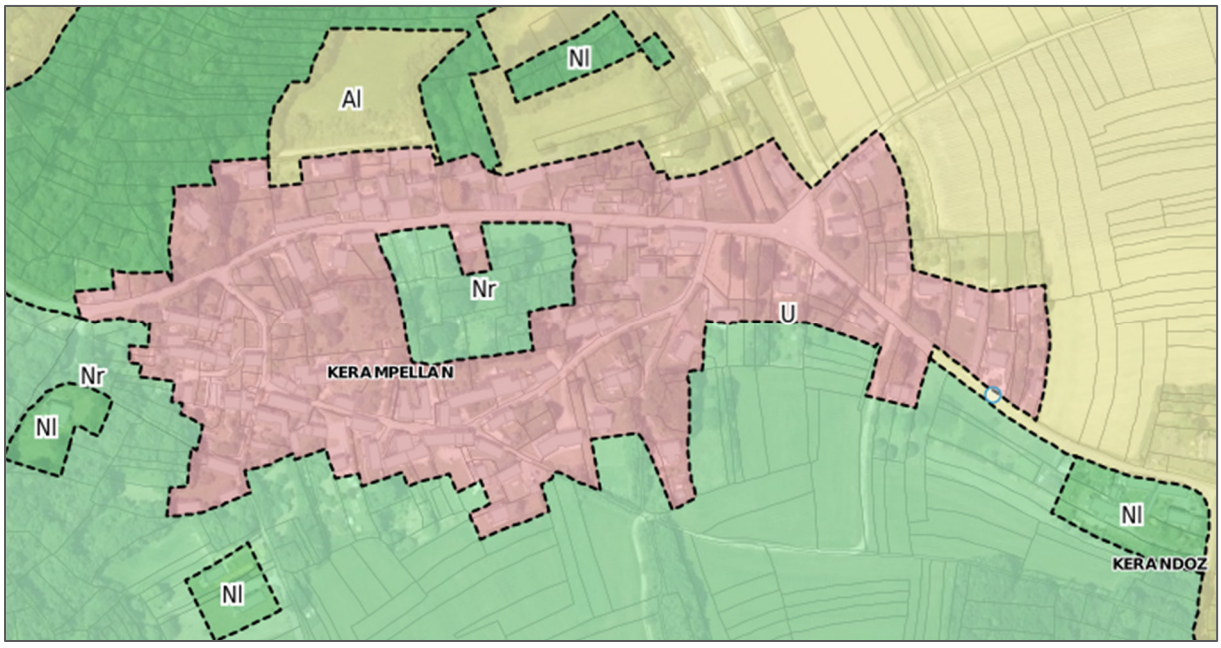
Zonage sur les communes de Moëlan-sur-Mer et Clohars-Carnoët, préservation des coupures d'urbanisation par zonage Al, Nl et Nr (jaune et vert)

La modification simplifiée n°1 du SCoT fait apparaitre des coupures vertes. Ces coupures sont situées autour de l'emprise bâtie des 28 secteurs identifiés (SDU et villages dits espace bâtis périphériques) afin d'affirmer que l'urbanisation existante ne s'étendra pas et consistera uniquement à densifier les espaces bâtis existants. Ces coupures ont été instaurées pour garantir la non extension des secteurs identifiés et ne sont pas identifiées comme des coupures au sens de la loi littoral (article L121-42 du code de l'urbanisme). A travers le PLUi, elles sont traduites au sein du règlement graphique par un zonage Nl, Nr ou Al. Ces zonages visent à répondre aux exigences du SCoT en matière de préservation des zones concernées.

Exemple de coupure verte dans la modification simplifiée n°1 du SCoT (carte du haut) traduite dans le zonage du PLUi (carte du bas) :

Kerampellan à Moëlan-sur-Mer :





6. Les espaces remarquables

La délimitation des Espaces Remarquables de la loi Littoral s'est appuyée sur les espaces mentionnés aux articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

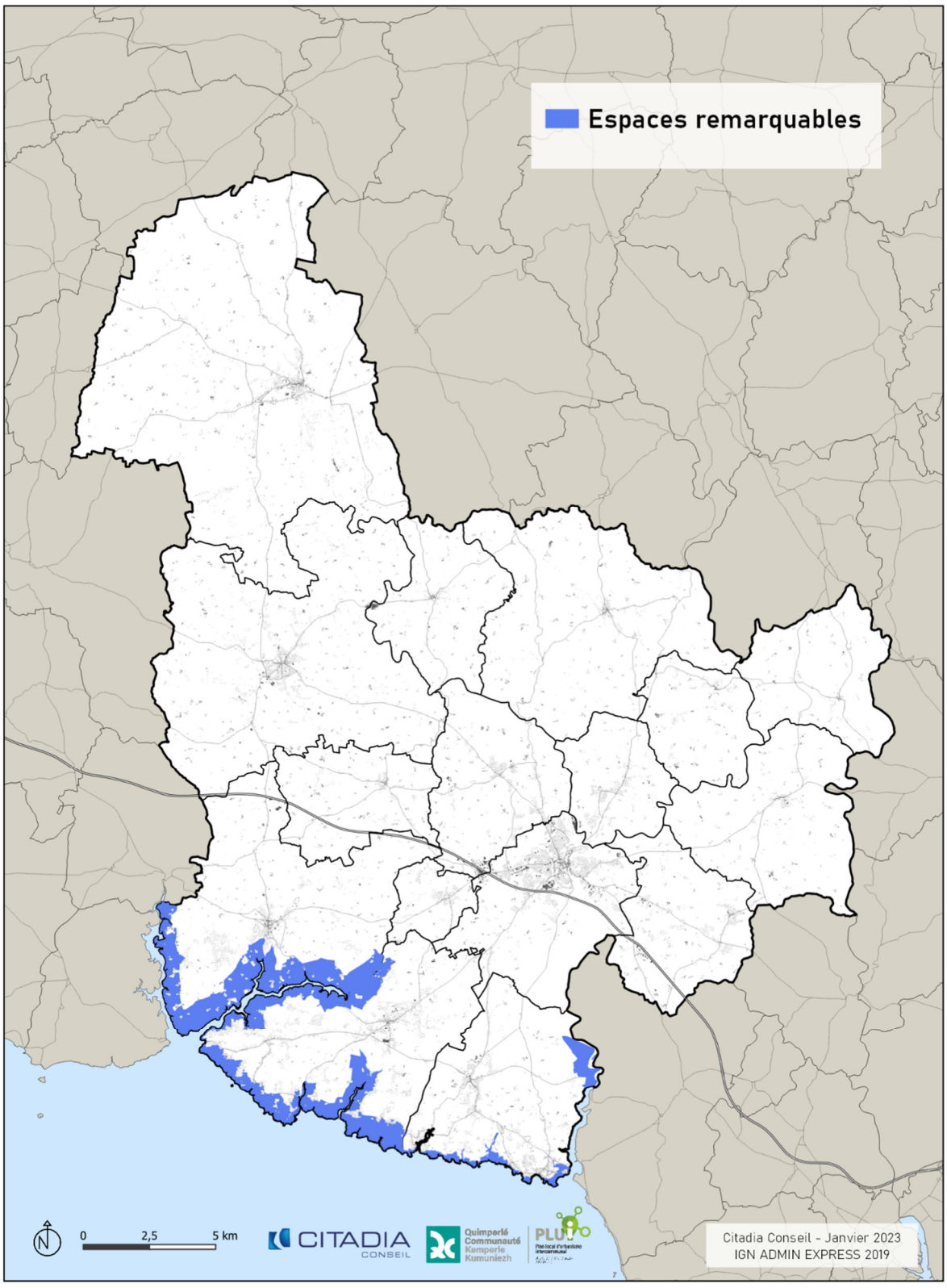
Espaces mentionnés à l'article L.121-23	Espaces mentionnés à l'article R.121-4
Les dunes et les landes côtières les plages et lidos	Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci

Les forêts et zones boisées côtières	Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares
Les îlots inhabités	
Les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés	Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
	Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants
	Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages	
	Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960
	Les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
	Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables

Afin de répondre aux demandes du code de l'urbanisme, les éléments suivants ont été pris en compte pour délimiter les espaces remarquables :

- Les données d'occupation du sol répondant aux milieux marins, falaise, plage, …
- Les PLU précédant l'élaboration du PLUi, notamment pour Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon,
- La présence d'un site inscrit sur les communes de Riec-sur-Bélon et Moëlan-sur-Mer, le code de l'urbanisme qualifiant les parties naturelles de ces sites comme des espaces remarquables. De ce fait en dehors des espaces « artificialisés » du site inscrit, l'ensemble est considéré comme un espace remarquable au PLUi,
- Les espaces constituant un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

Le croisement de ces données a donc permis une approche plus fine afin d'identifier de manière pertinente les occupations du sol dites remarquables.



Localisation des espaces remarquables

La protection des espaces remarquables se fait par un zonage spécifique Nr qui interdit toute urbanisation nouvelle, seuls les aménagement légers (au regard de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme) peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, ou lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, mise en valeur, ou à l'ouverture au public.

Extrait article R.121-5 du code de l'urbanisme sur la préservation des espaces remarquables

*Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article**, les aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

*1° Lorsqu'ils sont nécessaires **à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux**, **les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés**, **les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*

*2° **Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces** par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*

*3° **La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;*

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

*a) **Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières** dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*

*b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, **les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones**, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

*c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, **les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques**, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*

*5° **Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913** ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

*6° **Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.***

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

7. Les espaces boisés significatifs

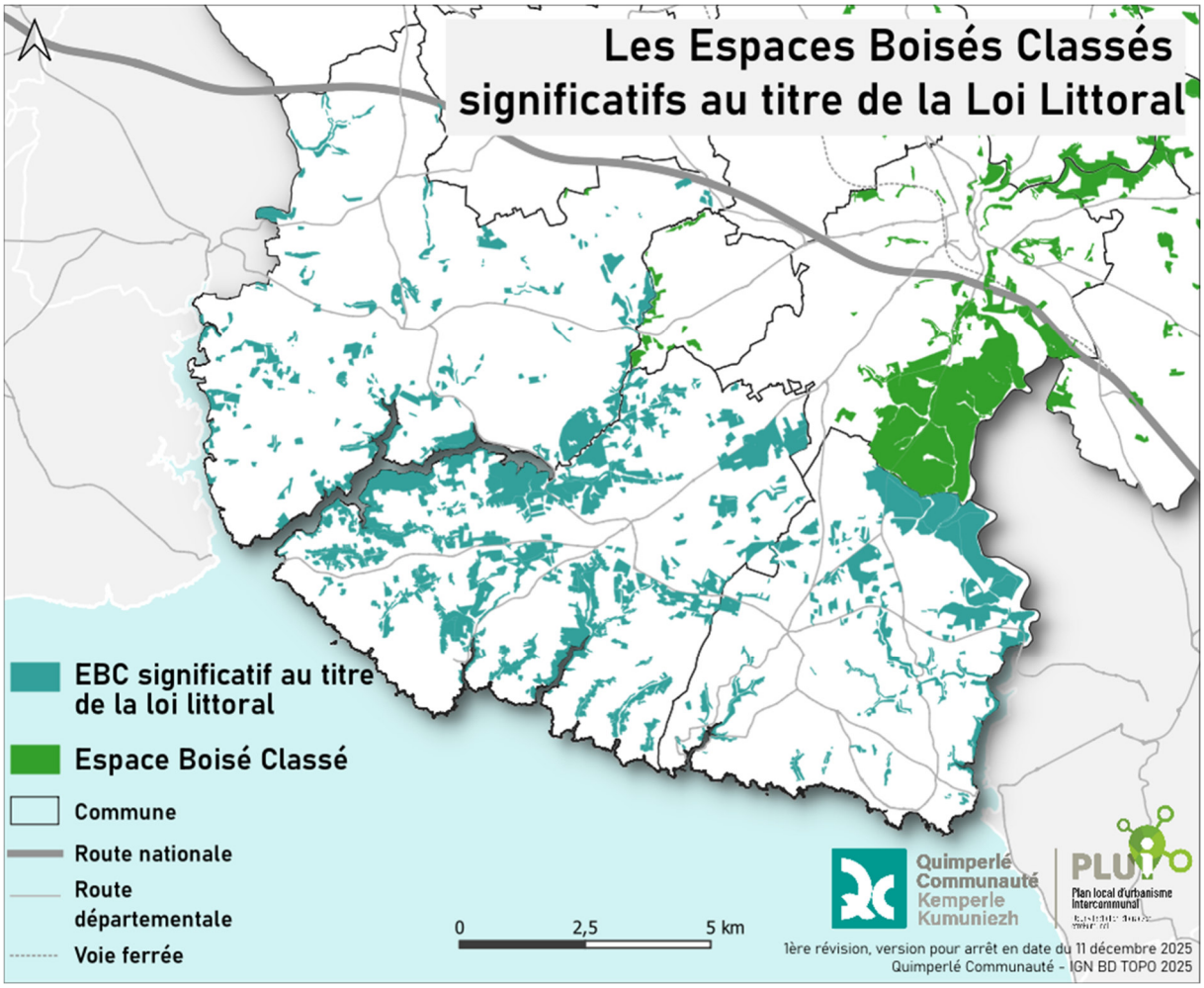
Sur les communes littorales, les espaces boisés considérés comme significatifs doivent être protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du Code de l'urbanisme). Dans le cadre du projet de PLUi révisé, la détermination des Espaces Boisés Significatifs a été réalisée en tenant compte des critères suivants :

- la superficie relative des boisements : ainsi, des espaces boisés, même de faible superficie ont été intégrés au regard de leur importance pour le reste de la trame boisée à laquelle ils appartiennent ;
- la localisation (proximité avec le littoral, co-visibilité depuis la mer) ;
- les caractéristiques du boisement (essences, état …) : les peupleraies ont ainsi été exclues ;
- l'intérêt paysager et/ou écologique (appartenance à la trame verte, espaces remarquables, espaces naturels d'intérêt …).

La carte ci-dessous permet de localiser les Espaces Boisés Classés au projet de PLUi révisé des communes littorales et les évolutions avec le PLUi actuel.

Pour plus d'information sur le classement en EBC se référer au chapitre 2 point C.

La méthodologie spécifique concernant les espaces boisés significatifs et des cartes plus précises sont présentés dans le dossier présenté en CDNPS annexé au présent projet de PLUi révisé.



CHAPITRE 3 : RESUME DE LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

CHAPITRE 3 : Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain

A. La méthodologie choisie

La méthodologie retenue est détaillée en annexe du présent rapport de présentation dans le livret dédié à l'analyse de la consommation d'espace passée (pièce 1.1.a).

B. Les résultats de la consommation d'espace

Période « Loi climat » 2011-2021 (10 ans)

En s'appuyant sur le MOS 2011-2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ 209 hectares, soit une moyenne annuelle d'environ 21 ha/an répartis de la manière suivante :

Estimation consommation ENAF 2011-2021 (10ans)						
Polarité	**Activités et commerces**	**Equipements**	**Habitat**	**Urbain mixte et bâti divers**	**Infrastructure**	**Total général**
Pôle urbain central	12,1	7,1	44,4	2,5	0,6	**66,9**
Pôle intermédiaire	20,6	28,5	51,5	8,4	3,1	**112,2**
Pôle proximité	3,1	8,6	14,2	4,0	0,3	**30,1**
Total général	**35,8**	**44,3**	**110,1**	**15,0**	**4,0**	**209,2**
Estimation moyenne annuelle	3,6 ha/an	4,4 ha/an	11 ha/an	1,5 ha/an	0,4 ha/an	20,9 ha/an

Période « 10 ans précédant l'arrêt » 2014-2024 (10 ans)

Pour estimer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2014-2024 avant l'arrêt du projet de PLUi révisé, la moyenne annuelle de consommation ENAF 2011-2021 a été utilisée sur la période 2014-2021 (7 ans) puis l'utilisation du MOS 2024 estimant la consommation ENAF entre 2021-2024 a été utilisée pour les 3 dernières années estimée à 39 ha soit une moyenne annuelle d'environ 13 ha/an.

Soit une estimation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers totale pour 2014-2024, soit les 10 années précédant l'arrêt du projet de PLUi révisé, d'environ 186 ha soit une moyenne annuelle d'environ 19 ha/an répartis de la manière suivante :

Estimation consommation ENAF 2014-2024 (10ans)						
Polarité	**Activités et commerces**	**Equipements**	**Habitat**	**Infrastructure**	**Urbain mixte et bâti divers**	**Total général**
Pôle intermédiaire	9,8	7,6	44,2	1,8	0,4	**63,7**
Pôle proximité	14,8	20,1	40,6	5,9	2,2	**83,5**
Pôle urbain central	3,0	7,0	25,3	2,8	0,2	**38,3**
Total général	**27,6**	**34,6**	**110,1**	**10,4**	**2,8**	**185,5**
Estimation moyenne annuelle	2,8 ha/an	3,5 ha/an	11 ha/an	1 ha/an	0,3 ha/an	18.6 ha/an

C. Le bilan de la limitation de la consommation d'ENAF

1. Le bilan de la consommation d'ENAF projetée

Temporalité		**2021-2024**	**2024-2031**		**2031-2034**	**2021-2034**
Durée en année		**3**	**7**		**4**	**14**
		Consommé 2021-2024 au MOS 2024	**AU**	**STECAL**	**AU**	**TOTAL**
Equipements intercommunaux	**pôle urbain central**	2	2,7	0,2	0,0	5,8
	pôles intermédiaires		0,0	0,6	0,2	
	pôles proximité		0,0	0,1	0,0	
Développement touristique	**pôle urbain central**	0	0,0	0	0,0	0,9
	pôles intermédiaires		0,0	0	0,0	
	pôles proximité		0,9	0	0,0	
Développement économique	**pôle urbain central**	2,1	9,9	0	2,2	25,2
	pôles intermédiaires		2,0	0,3	8,2	
	pôles proximité		0,0	0,5	0,0	
Habitat	**pôle urbain central**	33,1	20,3	0,7	6,2	106,7
	pôles intermédiaires		24,4	0	7,3	
	pôles proximité		9,9	0	4,9	
Equipement communal	**pôle urbain central**	2,1	0,0	0	0,0	4,7
	pôles intermédiaires		0,0	0	1,0	
	pôles proximité		1,0	0	0,6	
Consommation planifiée	**Total**	**39,3**	**71,0**	**2,4**	**30,6**	**143,3**
			73,4			
			104,0			
		112,7			**30,6**	

Il est précisé que seule la partie consommatrice d'ENAF d'une zone AU est compatibilisée et figure ici.

La consommation d'ENAF effective sur 2021-2024 (1)

Entre 2021 et 2024, la consommation d'ENAF sur le territoire s'élève à 39 ha, soit environ 13 ha/an, telle que relevée sur le MOS 2024 (voir livret n°1.1.a pour le détail). Il est précisé que pour les secteurs zonés AU et visibles sur le MOS 2024, la consommation correspondante est comptabilisée dans la colonne « consommé 2021-2024 au MOS 2024 ». Ces terrains, dont les travaux ne sont qu'à leur démarrage, conservent un zonage AU à l'arrêt du projet de PLUi révisé.

Le projet (2)

Déduction faite de cette consommation effective, le projet de PLUi révisé prévoit une consommation d'ENAF de 104 ha entre 2024 et 2034 (11 ans) soit une moyenne de 9.5ha/an.

Afin de pouvoir mettre en œuvre son projet de développement nécessaire à l'accueil de populations, de nouvelles activités et des équipements liés, tout en respectant une trajectoire de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation, le projet de PLUi révisé répartit ces 104 ha de la manière suivante :

- Une consommation d'ENAF d'environ 73,6 ha à vocation d'habitat dont 63.2 ha de zones AU en extension urbaine et 9.7 ha en densification et 0.7 en STECAL ;
- Une consommation d'ENAF d'environ 23,1 ha à vocation économique dont 22.3 ha de foncier en zone AU en extension des zones d'activités (dont 1.8ha en densification) et 0.8 ha de STECAL à vocation économique ;
- Une consommation d'ENAF d'environ 3,8 ha à vocation d'équipement intercommunaux dont 2.9 ha d'équipements publics en zone AU et 0,9 ha d'espaces de consommation foncière STECAL ;
- Une consommation d'ENAF d'environ 2,6 ha à vocation d'équipement communaux.

La temporalité

Pour la période 2021-2031, la consommation d'ENAF du territoire est estimée à 112,7 ha correspondant à la consommation ENAF effective 2021-2024 (1), à la consommation ENAF planifiée par les zones AU avant 2031 et à la consommation ENAF planifiée des STECAL. Cette consommation d'ENAF demeure inférieure au plafond de 120 ha fixé par le SRADDET, le SCoT et le PADD du PLUi pour la période 2021-2031, soit un écart favorable de 7,3 ha.

Pour la période 2031-2034, la consommation d'ENAF du territoire est estimée à 30,6 ha correspondant à la consommation ENAF planifiée au titre des zones AU mobilisables après 2031. Ce volume excède le plafond de 24 ha fixé par le SCoT et le PADD du PLUi pour la période 2031-2034. Toutefois, en tenant compte du report des 7,3 ha non consommés sur la période précédente (2021-2031), la consommation ajustée s'établit à 23,3 ha, soit dans le respect du cadre des 24 ha. Il convient enfin de rappeler que la seconde période "Loi Climat" s'étend de 2031 à 2041. Or, le projet actuel ne couvre que 40 % de cette période (jusqu'en 2034). Un volume de consommation légèrement supérieur en début de période permet ainsi de constituer un "fonds de roulement" foncier, garantissant la poursuite maîtrisée du développement sur les 60 % restants de la période. En effet, une zone AU autorisable à compter de 2031 ne pourra être effectivement consommée qu'après 2034.

Quoiqu'il en soit, sur la période totale d'application du PLUi qui est la période de référence permettant d'apprécier la compatibilité du PLUi au SCOT, la consommation d'espace programmée est bien compatible avec les orientations du SCOT.

La méthode

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »[2].

La consommation d'ENAF planifiée correspond aux zones AU et STECAL implantées sur des ENAF, destinées à créer ou étendre un espace urbanisé. Les poches foncières situées en densification et mobilisant des ENAF sont couvertes par des zones AU dont la surface est comptabilisée.

Les espaces non bâtis situés en zones U ne sont pas considérés comme créant ou étendant un espace urbanisé. En effet, pour l'habitat, il s'agit de comblement d'espaces de faible surface individuelle, sur lesquelles la collectivité n'a pas la maîtrise foncière et qui ne permettent pas d'opérations d'ensemble. Pour l'économie ou l'équipement, il s'agit notamment de dents creuses ou de terrains déjà utilisés pour cette destination.

Il est toutefois précisé que les espaces non bâtis, zonés U et potentiellement mobilisables (voir chapitre 2.B.5) représentent, toute vocation confondue, 30,1 ha. (3)

S'il fallait tout de même additionner la consommation effective 2021-2024 (1), la consommation planifiée par le projet de PLUi révisé (2) et la « consommation potentielle » en zone U, la consommation globale d'ENAF possible sur 2021-2034 représenterait 173,4 ha soit 20% de plus que la consommation ENAF effective cadrée par le PADD (144 ha).

Or, « *le SCoT admet que l'enveloppe de consommation d'ENAF planifiée [du PLUi] puisse excéder de 20 % tout au plus l'enveloppe de consommation d'ENAF effective* ». Ce dépassement est également évoqué par la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette » : *« En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui peut aller jusqu'à 20%.* ». Le Conseil d'Etat a également admis que ce delta puisse correspondre à la marge d'interprétation dans l'appréciation de la compatibilité d'un document de rang inférieur avec un document de rang supérieur (CE, 24 juillet 2025, n° 493126).

Au surplus, le fait qu'un terrain soit constructible dans le PLUi ne signifie pas qu'il sera construit dans la période d'application du document. La réalisation effective peut être différée de plusieurs années (au-delà de la période d'application du PLUi), voire ne jamais se produire.

En effet, certains terrains classés constructibles (U ou AU ou STECAL) ne seront jamais construits, faute de maîtrise foncière, de volonté des propriétaires, de porteurs de projets, ou en raison de contraintes techniques, économiques. Il est précisé que la très grande majorité de ces secteurs n'est pas sous maitrise foncière des collectivités du territoire et, autant celles ci peuvent agir pour essayer de maitriser les zones AU, autant la maitrise des espaces NAF zonés U correspondant à de faibles surfaces éparpillées est beaucoup plus contraignante et ne permet pas de porter des opérations d'ensemble nécessaires à la production de logements notamment.

Il est également rappelé que les espaces NAF zonés U sont parfois contraints d'être zonés U car situés dans la continuité urbaine de secteurs déjà urbanisés ou dans des secteurs où les équipements publics sont existants et suffisants. Ce choix de classement répond ainsi aux exigences du code de l'urbanisme même si aucun projet de construction n'est envisagé à court ou moyen terme.

Enfin, il est précisé que certaines opérations de consommation d'ENAF peuvent faire l'objet par ailleurs d'une compensation, et qui sont donc neutres au plan de la consommation d'ENAF.

[2] Article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience, complété par la loi du 20 juillet 2023.

Il est également précisé qu'à l'heure actuelle, le territoire n'est pas concerné par des projets consommateurs d'ENAF d'intérêt national (PENE) ou d'intérêt régional (PER), mais un transfert de certains volumes économiques sont également possibles vers l'enveloppe régionale dans le cadre de l'évolution des critères de retenu des projets par la CRGZAN.

Conclusion

Ainsi, le projet de développement du territoire, nécessaire à ses besoins, respecte les objectifs de sobriété foncière fixés par le PADD et les documents cadres.

2. La modération de la consommation d'ENAF par rapport au passé

Comparaison par décennie « Loi Climat »

La comparaison s'effectue entre 2011-2021 et entre 2021-2031.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée par le projet de PLUi révisé sur la **période 2021-2031** (10 ans) est 112,7 hectares soit un rythme moyen annuel **d'environ 11,3 ha/an** soit une modération significative par rapport à la période 2011-2021 où la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers était d'environ 209 ha soit une moyenne annuelle **d'environ 20,9 ha/an.**

Comparaison par rapport aux 10 dernières années précédant l'arrêt du projet.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée par le projet de PLUi révisé sur la **période 2024-2034** (11 ans) est de 104 hectares soit un rythme moyen annuel **d'environ 9.5 ha/an** (sans tenir compte des échéances des OAP) soit une modération significative par rapport à la période 2014-2024 où la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers était d'environ 186 ha soit une moyenne annuelle **d'environ 18,6 ha/an.**

Tableau de synthèse

	Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Cadre	Cadre ZAN – 1ere décennie											*120*													
												12	*12*	*12*	*12*	*12*	*12*	*12*	*12*	*12*	*12*				
	Cadre ZAN – 2de décennie																					*24*			
																						6	*6*	*6*	*6*
Conso ENAF passée	Conso ENAF Portail artif	28,1	58,5	32,7	36,6	22,8	30,6	22,7	14,6	10,8	23,7	21	35,9	28,7											
		28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28											
	Conso ENAF MOS – décennie loi climat	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9														
	Estim conso ENAF MOS – décénnie précédent l'arrêt				19	19	19	19	19	19	19	19	19	19											
	Estim conso ENAF MOS *2021-2024*											13	13	13											
Conso ENAF projet PLUi révisé	Conso planifiée projet PLUi (en tenant compte des échéances AU)														10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	7,7	7,7	7,7	7,7
	Conso planifiée projet PLUi (sans tenir compte des échéances AU)														9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

CHAPITRE 4

Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

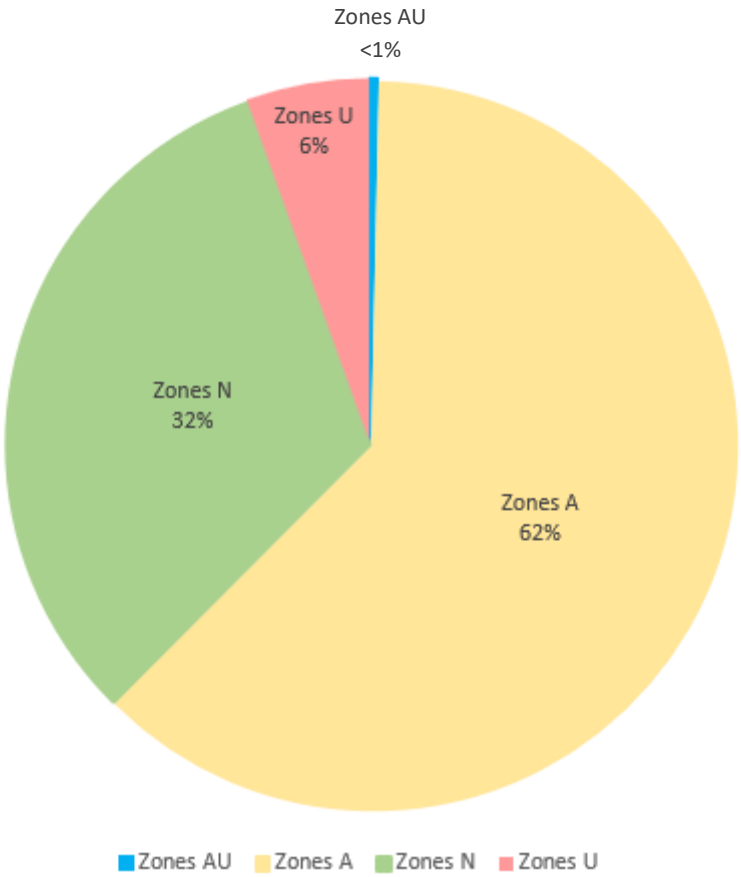
CHAPITRE 4 : Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

A. Analyse détaillée des zones du PLUi

L'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de […] la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire intercommunal présente une diversité des contextes géographiques et bâtis importante, le zonage a été conçu pour apporter une réponse adaptée aux situations locales et communales.

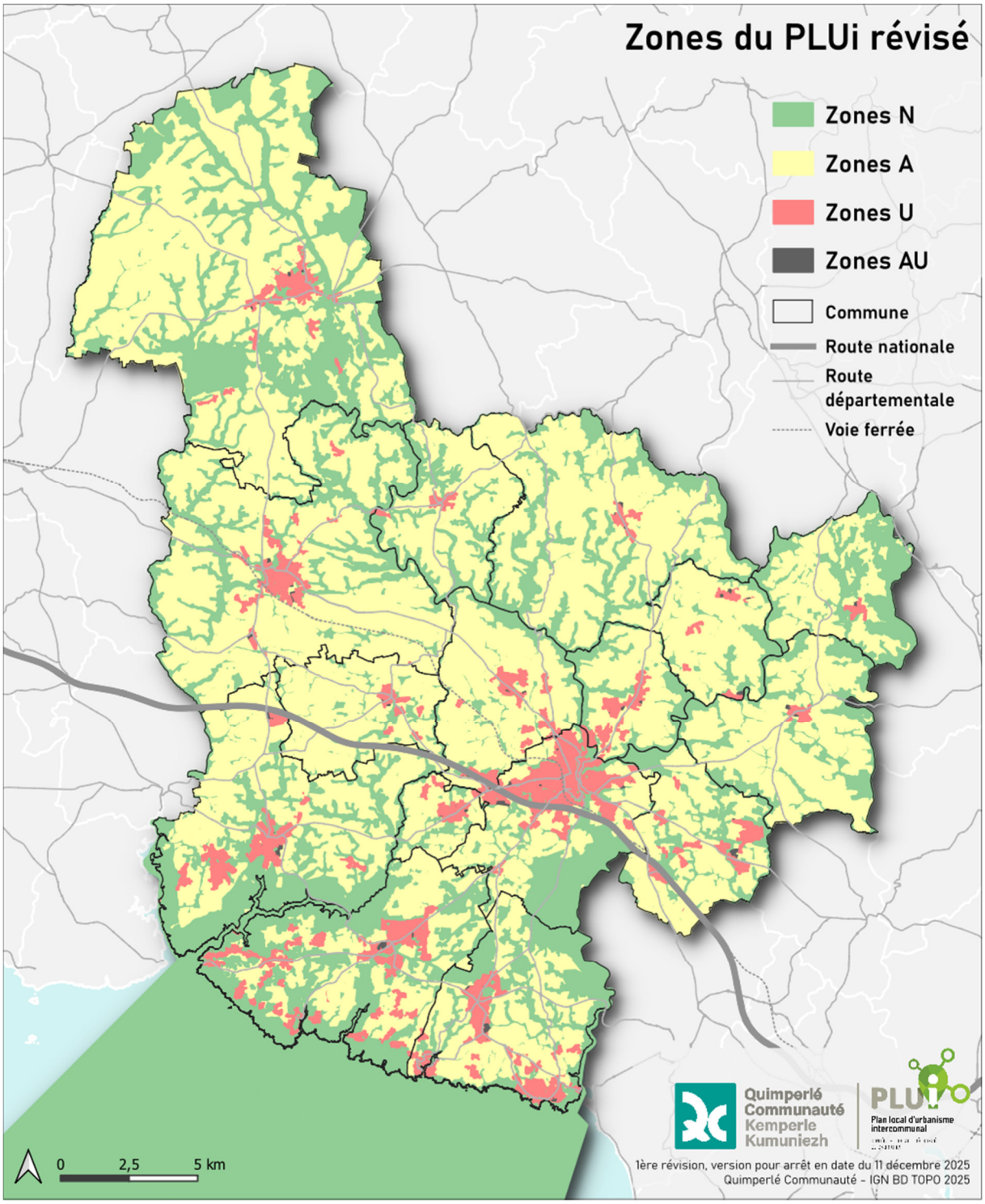
Répartitions des surfaces des quatre grandes zones, en hectares :



Les zones agricoles sont les plus importantes à l'échelle du territoire de Quimperlé Communauté, elles occupent une superficie totale de 38 168.9 hectares, soit 62% du territoire. Les zones naturelles quant à elles occupent 32% (hors secteur Nm) du territoire et les zones urbaines 6%. Les zones à urbaniser représentent moins de 1% de la surface globale des zones de Quimperlé Communauté.

Tableau présentant le détail des superficies par zone et sous-secteur, (en prenant en compte les secteur Nm) :

Type de zone	**PLUi en vigueur** (en hectares)	**Projet de PLUi révisé** (en hectares)
1AU	183,39	131,74
2AU	21,83	0
Sous total zonage AU	205,22	131,74
A	31046,83	31086,67
Ace	3,35	3,35
Ahr	0	0,18
Ahr*	0	1,07
Ai	34,16	35,7
Ail	14,05	15,42
Ais	5,19	5,19
Akl	0,47	0,47
Al	6901,15	6928,5
Ao	9,66	9,66
As	51,68	83,36
Sous total zonage A	38066,54	38169,57
N	12493,86	12495,46
Nc	72,39	72,39
Ncl	30,77	30,77
Ne	4,06	4,06
Ne1	2,37	2,37
Nec	0,96	0,96
Nej	25,32	26,63
Nek	3,1	3,42
Nel	20,84	20,84
Nes	9,51	12,47
Nes1	0,32	0,32
Nf	1188,82	1187,72
Ngv	0,86	0
Nl	3159,15	3176,98
Nm	53831,07	53831,07
Nmo	266,21	266,21
Nmp	72,46	72,46
Np	1,03	1,03
Nr	2202,61	2203,01
Nt	17,04	4,67
Nt1	1,36	1,36
Nta	1,67	1,67
Ntl	30,87	31,4
Sous total zonage N	73436,65	73447,27
Sous total zonage U	3337	3296,82
TOTAL	115045,41	115045,4



Localisation des zones agricoles, naturelles, urbaines et à urbaniser

B. Les grands principes de l'élaboration du règlement : la nouvelle mouture du règlement

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction règlementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de Quimperlé Communauté.

1. La nouvelle structure du règlement

En adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015, la nouvelle mouture du règlement a été appliquée au moment de l'élaboration du PLUi et a été maintenue dans le projet de révision.

Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Les articles du règlement écrit sont facultatifs et sont adaptés aux différents territoires et spécificités locales afin de mieux relier le règlement au projet de territoire.

Pour cela, des règles qualitatives sous forme d'objectifs sont désormais formulées en plus des règles quantitatives. Ces règles sont rédigées en mentionnant l'objectif à atteindre, sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12).

De plus l'article R. 151-13 donne une assise règlementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLUi de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

Ci-dessous la structure du règlement.

Une structure en trois chapitres :

- **Chapitre I : Usage des sols et destinations des constructions**

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

  - les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
  - les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :

  - la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
  - la différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.
  - les dispositions en faveur de la mixité sociale

- **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

  - la volumétrie et l'implantation des constructions
  - l'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale
  - le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Chapitre III : Équipements et Réseaux**

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit :

- Le stationnement
- la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- la desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- la desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- la desserte par les réseaux d'assainissement
- la desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

2. Des règles au service du projet

A l'intérieur de ces chapitres, on retrouve les différents articles que Quimperlé Communauté a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1 Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3. Équipements et réseaux

3.1 Voirie, accès et stationnement

3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Chaque article se compose de la manière suivante :

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions alternatives qui précisent la règle alternative à la règle générale pour des cas spécifiques.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

Ces règles se complètent et visent à une prise en compte globale des problématiques rencontrées à l'échelle du territoire.

Extrait du règlement de la zone U article 2.1 volumétrie et implantation des constructions

Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure au plan thématique « Implantation par rapport aux limites séparatives ».

Dispositions alternatives

Les annexes pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait sauf dans les secteurs où l'implantation est à au moins 3 mètres sur au moins une limite séparative latérale où la règle concerne également les annexes.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement, les reculs seront fixés dans le plan de composition.

Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- *L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve de se faire dans l'alignement de l'existant.*
- *Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers…), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;*
- *Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;*
- *Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.*
- *Lorsque la règle générale impose un retrait mais qu'en justifiant techniquement (configuration complexe du terrain, terrains à fort dénivelé…), architecturalement (configuration atypique du terrain, parcelles en triangle…) ou d'intégration dans le site (parcelles en cœur d'îlot…) elle peut ne pas être appliquée.*
- *Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante.*

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions règlementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

Les règles suivantes sont précisées :

- les voiries et les accès,
- le stationnement,
- les conditions de desserte par les réseaux et assainissement,

En plus des dispositions thématiques sont présentes les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques.

Le détail de l'ensemble de ces prescriptions qui se superposent au zonage est à retrouver dans le présent chapitre.

C. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine

1. Caractéristiques générales de la zone urbaine

La délimitation de la zone urbaine s'est faite à partir de la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines (voir chapitres 2.B.1 et 2.B.5). Sur les communes disposant d'un plan local d'urbanisme, antérieur au PLUi actuel, la zone U a fait l'objet d'un travail de réactualisation :

- par rapport au tracé de l'enveloppe urbaine,
- par rapport aux extensions urbaines réalisées dans le passé ou en cours d'aménagement,
- quand un second rideau de constructions est envisageable,
- dans la bande des 100 mètres où le découpage de la zone U a fait l'objet d'une méthodologie spécifique (*cf chapitre 2 point J du présent document*),

Ce travail a été effectué en parallèle du découpage de l'enveloppe urbaine, la zone urbaine est ainsi globalement resserrée autour des espaces bâtis existants afin de limiter au maximum l'étalement urbain.

Le fonctionnement des règles graphiques :

Un atlas graphique vient compléter les règles du règlement écrit sous forme de plans thématiques zoomés sur les zones urbaines. Chaque pétitionnaire peut donc être informé de la règlementation applicable à sa parcelle grâce aux règles graphiques en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

2. Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le premier chapitre constitue le socle de ce qui est autorisé ou interdit au sein de la zone urbaine. Il liste ainsi l'ensemble des destinations et sous-destinations qui sont autorisées et qui sont interdites. Ainsi les usages et affectations sont différents suivant la localisation de la zone urbaine (centre-ville, bourgs et village, quartiers résidentiels, secteur à dominante d'activités économiques ou commerciales, …). Cette localisation fait l'objet d'une règle graphique sous forme d'un plan thématique appelé « Mixité des fonctions ». Cette différenciation permet une meilleure adaptabilité de la règle et limite notamment les conflits d'usages en respectant la morphologie urbaine dominante.

Le chapitre 1 est complété par une planche dédiée aux zones urbaines, qui intègre les fonctions urbaines, ces fonctions urbaines sont les suivantes :

Fonctions urbaines	Description
Secteur de mixité des fonctions renforcée	Secteur central marqué, il présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité commerciale conséquente, il est le lieu privilégié pour l'implantation des commerces sur les bourgs.
Secteur de mixité des fonctions sommaire	Secteur périphérique des bourgs et des villages les plus importants du territoire, il présente une mixité de fonctions moindres (essentiellement résidentielles). Ce secteur n'accepte pas l'implantation de nouveaux commerces.
Secteur déjà urbanisé au titre de l'article L.121-8 du code de de l'urbanisme	Secteur dédié à l'habitat et aux équipements publics uniquement en densification de l'enveloppe urbaine.

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public	Secteur dédié à des équipements ou à des pôles d'équipements.
Secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles	Secteur dédié aux zones d'activités économiques dédiées aux entreprises artisanales ou industrielles.
Secteur d'activités commerciales exclusif majeur	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques majeurs du territoire. Il autorise une plus grande emprise au sol pour les implantations de nouvelles unités commerciales.
Secteur d'activités commerciales exclusif de proximité	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques de proximité du territoire c'est-à-dire les commerces dont la surface de vente est inférieure à 400 m².
Secteur à vocation d'activités économiques mixtes	Secteur dédié aux parcs mixtes existants regroupant activités commerciales, artisanales et industrielles.
Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristiques exclusif	Secteur dédié aux espaces accueillant des activités touristiques (colonie de vacances, parc résidentiel de loisirs…).
Secteur à vocation de camping	Secteur dédié aux campings localisé en continuité des espaces urbanisés. Pour les communes littorales, secteur dédié aux campings localisés en continuité des agglomérations et des villages dit « centralités secondaires » définis par le SCoT du Pays de Quimperlé.
Secteur à vocation d'activités portuaires exclusif	Secteur dédié aux différents espaces portuaires du territoire. Il autorise les aménagements pour les activités en lien avec la mer et la plaisance.

Les destinations et sous destinations autorisées ou interdites au sein des fonctions urbaines sont définies selon les éléments suivants :

- Les destinations et sous destinations déjà présente au sein des fonctions urbaines,
- Les prescriptions du SCoT, notamment en ce qui concerne l'implantation commerciale.

Mémo rappel élaboration du PLUi

Résumé de l'analyse des zones urbaines dans les PLU en vigueur et transposition dans le règlement nouvelle mouture du PLUi :

Constat pour les zones urbaines mixtes à dominantes résidentielles :

- Un nombre important de secteurs et sous-secteurs dans les PLU existants : 24 secteurs et sous-secteurs différents pour les zones urbaines « mixtes ».

Zones urbaines mixtes	**Ua**	Arzano, Baye, Clohars-Carnoët, Rédéné, Riec-sur-Bélon	La zone Ua correspond au secteur de forte densité en général les plus anciens des bourgs. Le maintien de la distinction se justifie par des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère différentes (hauteur, implantation, emprise au sol, ...) Les règles seront à harmoniser et des sous-secteurs à créer en fonction des spécificités propres à certains bourgs.
	Uha	Bannalec, Moëlan sur mer	La zone Uha change dans sa dénomination, mais l'esprit des règles reste le même que la zone Ua.

	Ua1, Ua2 et Ua3	Quimperlé	Quimperlé se distingue des autres communes par des sous-secteurs spécifiques définis en fonction de la morphologie urbaine du centre-ville. Dans la mesure du possible, les règles seront harmonisées et/ou des sous-secteurs spécifiques créés.
	Uhb	Bannalec, Moëlan sur mer	Le secteur Uhb concerne des secteurs de densité moyenne en centre-bourg ou en cœur de villages.
	Ub (avec Uc après)	Clohars-Carnoët	Secteur de densité moyenne sans caractère central marqué.
	Ub1, Ub2, Ub3, Ub4 et Ub5	Quimperlé	La zone Ub de Quimperlé comporte plusieurs sous-secteurs variant en fonction de la morphologie du tissu urbain. Cette zone correspond au développement périphérique autour du centre de la ville haute et basse.
	Uh	Mellac, Tréméven	Unique secteur dédié à l'habitat pour les communes de Mellac et Tréméven, il changera de dénomination pour devenir une zone UC, reprenant l'esprit des règles de la zone Uh.
	Uhc	Bannalec, Moëlan sur mer	Secteur peu dense correspondant à l'habitat périphérique des bourgs et des villages en campagne. Elle changera de dénomination en zone UC.
	Ub (sans Uc après)	Arzano, Baye, Rédéné	Zone d'habitat pavillonnaire en périphérie des centres-bourgs.
	Uc	Clohars-Carnoët	Zone d'habitat pavillonnaire peu dense en périphérie des centres-bourgs.
	Ub	Riec-sur-Bélon	Zone d'habitat pavillonnaire de faible densité.
	Uc	Riec-sur-Bélon	Secteur d'habitat correspondant aux opérations récentes de plus forte densité, elle diffère de la zone Ub de par l'implantation moins stricte qui y est imposée.
	Uba	Riec-sur-Bélon	Sous-secteur qui se différencie de la zone Ub, par l'implantation en spécifiant pas de dérogation pour une implantation en second rideau au-delà de 15m.
	Uca	Clohars-Carnoët	Sous-secteur spécifique aux hameaux de grande taille constructibles uniquement en comblement des dents-creuses. Ces règles divergent de la zone UC en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives et l'emprise au sol des constructions.
	Uc	Quimperlé	Spécifique au village sur la commune de Quimperlé, cette zone diffère de la zone Ub sur plusieurs points : la hauteur, l'implantation et l'emprise au sol.
	Uzac	Clohars-Carnoët	Spécifique à la ZAC du Pouldu
	Ud	Baye	Cette zone correspond à de l'habitat en urbanisation diffuse ne répondant pas à la qualification de village retenue pour l'élaboration du PLUi, cette zone est amenée à être reclassé en A.
	Uru	Quimperlé	Spécifique à deux secteurs de renouvellement urbain dans le centre-ville de Quimperlé.

Constat pour les zones urbaines spécifiques :

- Un nombre important de secteurs et sous-secteurs dans les PLU existants : 21 secteurs et sous-secteurs différents pour les zones urbaines « spécifiques ».

Zones urbaines spécifiques	**Ui**	Arzano, Baye, Clohars-Carnoët, Mellac, Moëlan-sur-Mer, Rédéné, Riec-sur-Bélon	Activités économiques

	Uia	Bannalec	Exclusivement dédié aux activités artisanales et industrielles
	Uia et Uic	Riec-sur-Bélon	Hauteur des constructions spécifique pour activité éco
	Uib	Riec-sur-Bélon	Autorise en plus l'implantation de commerce
	Uic	Bannalec	Exclusif aux commerces et services et artisanat dont l'activité secondaire est du commerce de détail
	Uim	Bannalec	Activités mixtes (artisanales, commerciales et de services)
	Ui1	Quimperlé	Zones d'activités économiques générales
	Ui2	Quimperlé	Zones d'activités spécifiques commerce
	Ui3	Quimperlé	Spécifique activités de stockage et de dépôt, notamment déchet inerte
	Uis	Rédéné	Secteur spécifique dédié aux activités de réinsertion professionnelle et hébergement solidaires (éco + hab)
	Ul	Bannalec, Rédéné	Installations, constructions et équipements publics, de sport et de loisir et/ou intérêt général
	Ul	Baye	Secteur spécifique à un terrain de foot
	Ue	Clohars-Carnoët, Mellac	Secteur dédié aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
	Ueq	Moëlan-sur-Mer	Secteur spécifique pour l'implantation d'équipements publics en extension urbaine
	Ube	Quimperlé	Secteur spécifique d'équipements d'intérêt collectif
	Ut	Bannalec, Baye, Moëlan-sur-Mer	Secteur dédié aux activités et équipements touristiques
	Ut	Clohars-Carnoët	Secteur dédié à l'accueil touristique, spécifique à une ancienne friche industrielle au Doëlan. Commerce et artisanat en lien avec l'activité touristique autorisés, l'implantation d'un camping est interdite
	Up	Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer	Activités maritime et portuaire
	Us	Clohars-Carnoët	Station d'épuration de Clohars-Carnoët
	Uj	Quimperlé	Jardins privés qu'il n'est pas souhaitable de densifier pour des raisons de contrainte naturelle et de sécurité

Pourquoi simplifier et réduire ce nombre de secteurs dans le PLUi nouvelle mouture ?

- Recourir à un nombre important de secteurs et sous-secteurs complexifie le règlement dans son application et n'aboutit pas à un PLUi facile et accessible (trop technique, difficile à lire, etc.)

Par ailleurs, le PLUi doit également questionner les règles en vigueur et édicter des règles communes à l'ensemble du territoire.

3. Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagiste

Ce second chapitre règlemente l'ensemble des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone urbaine. La morphologie des secteurs urbanisés joue un rôle majeur dans la justification des règles graphiques édictées, puisque les enjeux de volumétrie, d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol des constructions sont liés à l'environnement dans lequel le projet s'insère.

Ainsi, Quimperlé Communauté s'est positionnée sur l'ensemble de ces thématiques avec pour ambition de conserver une souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, en précisant l'objectif à atteindre essentiellement sous forme de règle qualitative.

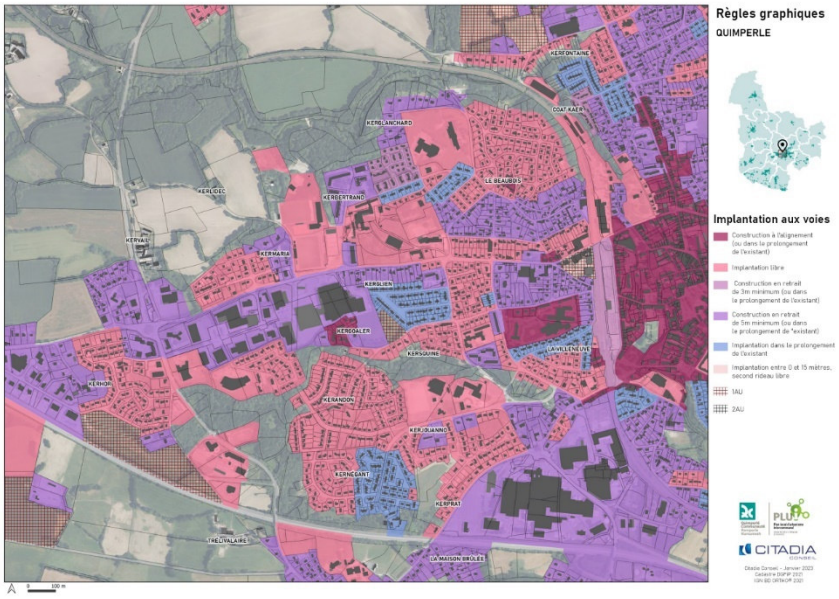
Il est donc mentionné dans ce chapitre les attendus en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les hauteurs maximales (par niveaux et non par normes absolues) et l'emprise au sol des constructions. Pour cette dernière thématique, l'application d'une règle a été laissée libre pour chaque commune, celle-ci étant basée pour une majorité de communes sur les règles des PLU antérieurs. Ces différentes règles sont adaptées au tissu urbain environnant et leur niveau est fonction des secteurs identifiés sur les plans de règles graphiques.

La qualité architecturale est règlementée par des règles générales, sous forme de règle qualitative qui permettent de fixer une ambition globale, sans réellement donner d'instruction quantitative. Les élus ont souhaité laisser libre court au projet et à l'adaptation du projet au contexte environnant. Une OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions a été souhaitée par les élus pour venir compléter les dispositions du règlement écrit sur ce sujet, elle agit comme un cahier de recommandations visant à expliciter ou compléter les dispositions écrites du règlement.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est également abordé dans ce chapitre. Ce volet règlementaire permet de définir :

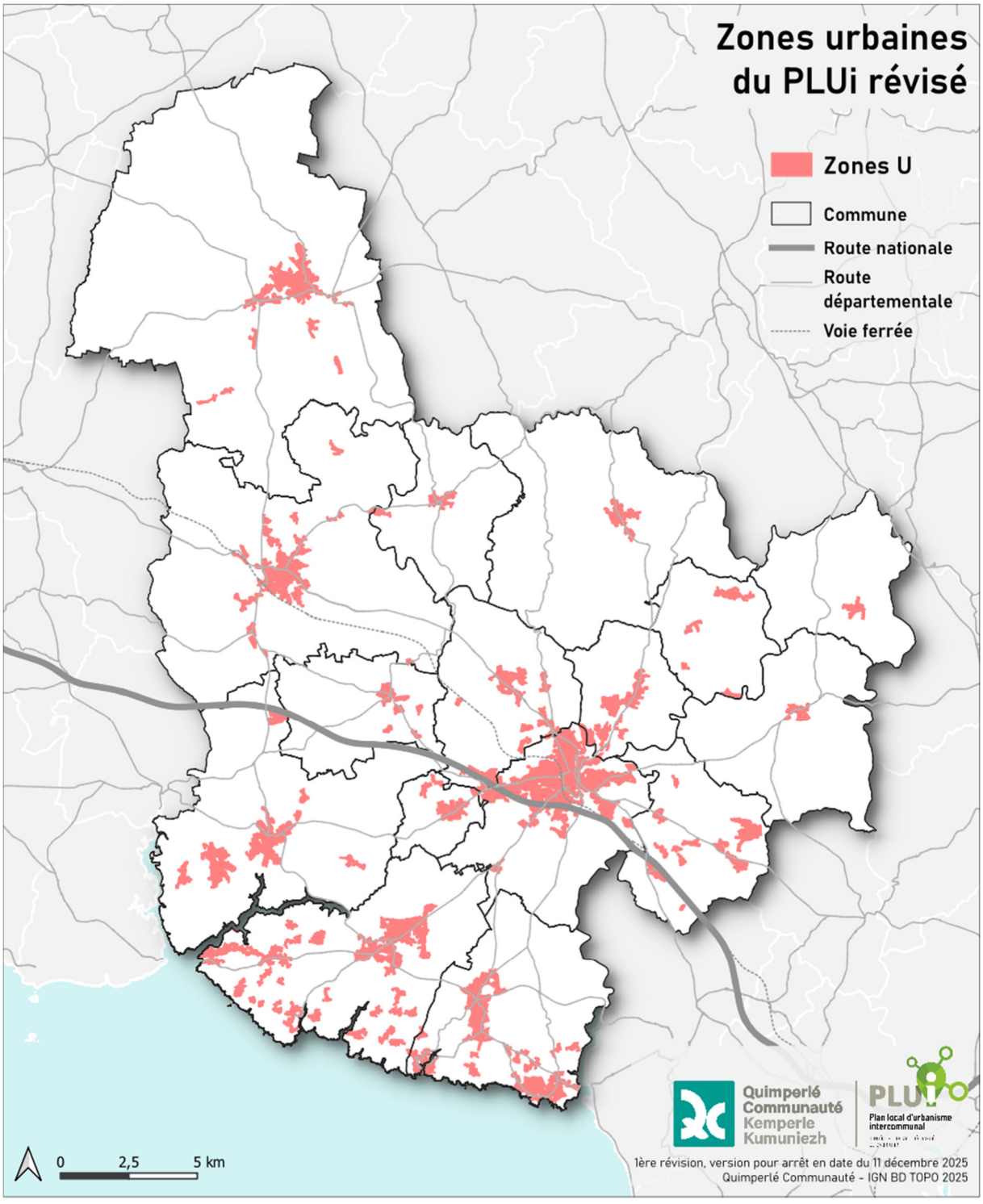
- des normes en matière de maintien et de protection des plantations existantes et d'exigence en termes de limitation des impacts paysagers ;
- les obligations en matière de nouvelles plantations à réaliser ;
- les règles d'artificialisation des sols, en cadrant pour chaque fonction urbaine des niveaux de pleine terre minimale à respecter par unité foncière. Ces seuils de pleine terre ont été souhaités par les élus pour répondre aux enjeux de puit carbone, de nature en ville et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (gestion différenciée et infiltration privilégiée).
- la mise en œuvre d'un coefficient de biotope qui impose aux constructions nouvelles de plus de trois logements une part de surfaces favorables à la nature. Ce coefficient, vise à renforcer la biodiversité et les continuités écologiques, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et renforcer la résilience climatique des tissus urbains.

Le chapitre 2 est associé à 4 règles graphiques sous forme de plans thématiques règlementant l'implantation par rapport aux voies, l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol et les hauteurs des constructions.



4. Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Ce troisième chapitre règlemente au sein des dispositions générales les équipements et réseaux. Il est identique à l'ensemble des zones et ces dispositions règlementaires ont été reprises et harmonisées en prenant appui sur les PLU communaux.



Localisation des zones urbaines

D. Justification des dispositions applicables aux zones à urbaniser

La réalisation d'OAP est obligatoire sur toute zone 1AU. Les OAP sectorielles d'aménagement s'appliquent sur une zone dont l'ouverture à l'urbanisation induit la création de dispositions relatives à l'aménagement de ce secteur : création d'un nouveau quartier, restructuration d'un quartier, …

Elles doivent respecter les orientations du PADD.

L'évolution du cadre règlementaire des orientations d'aménagement et de programmation entraine de nouvelles possibilités pour traduire le projet territorial et encadrer les projets de construction.

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité en zone AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de règlement écrit sur le secteur. Elles s'accompagnent d'un contenu minimal (art R.151-8 du code de l'urbanisme) repris pour définir les chapitres du cadre commun des OAP :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la préservation des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Quimperlé Communauté a fait le choix de s'inscrire dans cette démarche. Ainsi chaque OAP possède un schéma et s'inscrit dans un cadre commun pour chaque vocation d'OAP (habitat, économique, touristique, équipement). Ce cadre commun est proche de celui des zones urbaines notamment en ce qui concerne le chapitre 2 du règlement écrit sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et le chapitre 3 sur les équipements et réseaux.

La mixité fonctionnelle des zones est définie en fonction de la vocation des OAP :

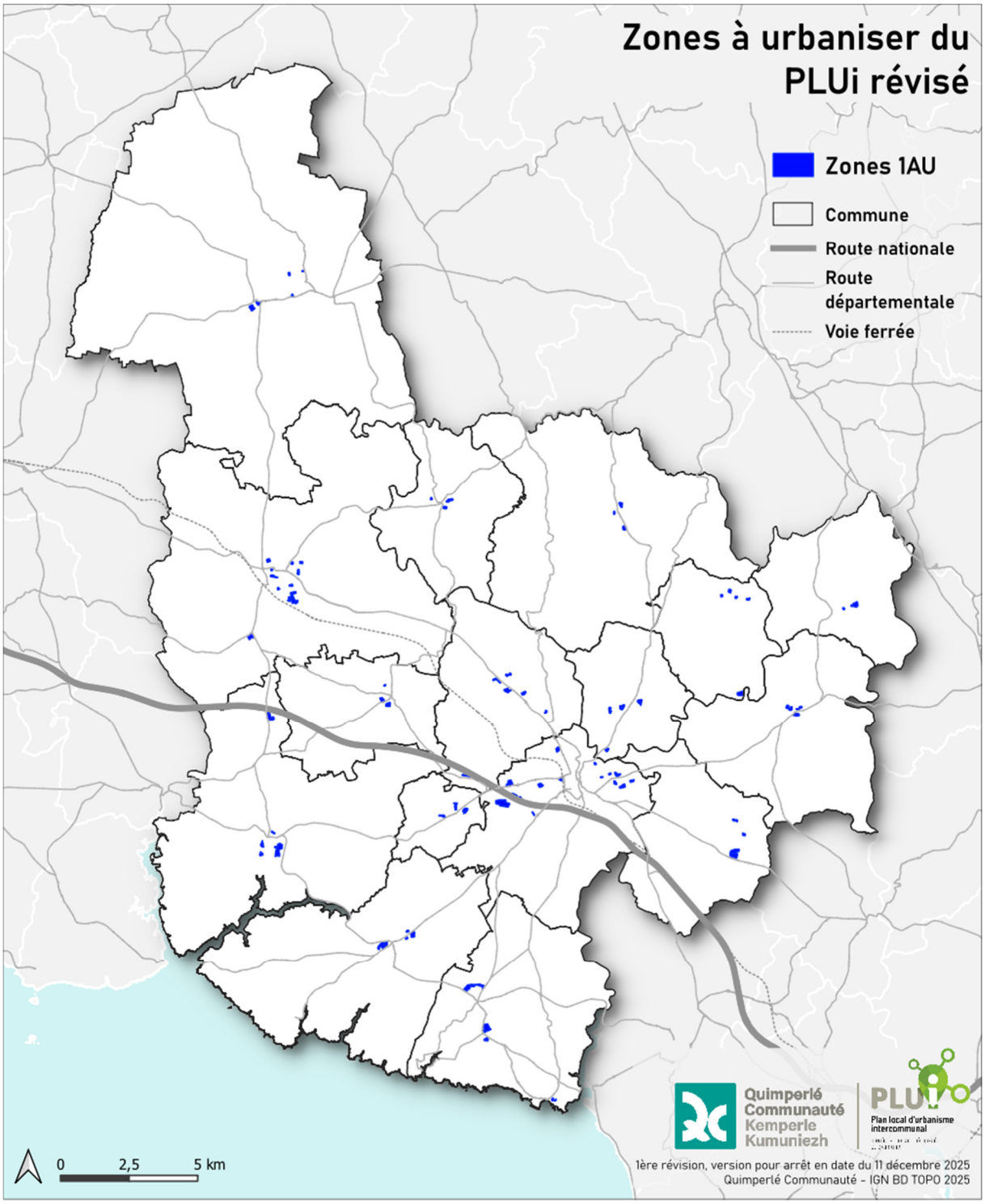
- l'OAP mixte à dominante habitat est calquée sur la fonction urbaine « secteur de mixité des fonctions sommaires » ;
- l'OAP à vocation d'activités économiques est calquée sur la fonction urbaine « secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles » ;
- l'OAP à vocation équipement est calquée sur la fonction urbaine « secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public » ;
- l'OAP à vocation d'activités touristiques est calquée sur la fonction urbaine « camping ».

Dans le cadre de l'élaboration du PCAET de Quimperlé Communauté, l'agglomération a souhaité traduire plusieurs actions/règles dans le PLUi et notamment sur les secteurs OAP en matière de :

- Performance énergétique des bâtiments (respect des règlementations thermiques, approche bioclimatique, …)
- Production d'énergies renouvelables (système de production d'énergie renouvelable encouragée, orientation des toitures pour favoriser les panneaux solaires, …)
- Revêtement des places de stationnement avec des matériaux filtrants
- Mise en valeur des continuités écologiques

Le schéma de principe et le cadre commun établis pour chaque vocation d'OAP permettent de cadrer l'aménagement futur souhaité sur la zone dans un principe de compatibilité et non de conformité.

La zone 2AU est définie comme « fermée » par le règlement du PLUi et de ce fait inconstructible sans modification ou révision du PLUi. Le projet de PLUi révisé ne comporte pas de zone 2AU.



Localisation des zones à urbaniser

E. Justification des dispositions applicables aux zones agricoles

1. Caractéristiques générales de la zone

La zone agricole « stricte » couvre les outils agricoles dont les sites et sièges. La zone comporte également des espaces de fonds de jardin (en lien avec les éléments de méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine). Des

parcelles peuvent être inscrites en zone A dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone agricole plus largement définie, y compris, parfois, lorsque leur potentiel agricole propre est faible voire nul. Il en va notamment ainsi de l'inclusion dans une zone A de terrains déjà bâtis, par exemple des écarts qui rassembleraient quelques d'habitations, ou de terrains qui, en liaison avec une autre zone, permettent d'en limiter l'extension en frontière d'un secteur agricole. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme. Ces espaces n'ont pas vocation à être artificialisés, ils participent à la volonté intercommunale de préserver et valoriser l'agriculture locale.

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le règlement du PLUi est divisé en 2 parties liées aux zones agricoles :

- D'une part, les zones agricoles situées en commune non littorale dans lequel le règlement admet de nouvelles constructions (agricoles, logement de fonction, nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones agricoles applicable en commune soumises à la Loi Littoral qui intègre les spécificités liées à la loi littoral. Au sein des zones A localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements de tiers existants. De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

La loi du 6 aout 2015, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLUi. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

Ces dispositions sont applicables aux zones A et N.

2. Les zones A hors communes littorales

Les communes non littorales disposent au sein du règlement de plusieurs types de zones différentes : la zone A générale, une zone As inconstructible répondant à une vocation spécifique, différentes zones $A_{indicés}$ liées à des activités implantées et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques : Ace, Ai, Ais, Ahr, Ahr*.

- **Le secteur A** : Le secteur A est mis en place dans un souci de préservation des espaces agricoles et sites d'exploitation du territoire. Ainsi, un détourage systématique des sièges d'exploitation (données diagnostic agricole) a été effectué afin de vérifier que chaque siège soit bien en secteur A. Au sein du secteur agricole sont admises les nouvelles constructions en lien avec les activités agricoles. Le règlement, comme affirmé à travers le PADD vise également à accompagner l'évolution de la profession en admettant la construction de local de vente direct ou les activités d'hébergement touristique.

Extrait du règlement de la zone A, art 1.1 sur les activités en lien avec les pratiques agricoles :

En secteur A :

Les bâtiments agricoles

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les logements de fonctions

Les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Les constructions autorisées devront être édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sous réserve du respect des autres conditions édictées ci-dessus.

Les logements de fonction sont soumis aux règles concernant « les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation » décrites ci-après.

La diversification des activités agricoles

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations et changement de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

En secteur A sont également localisées des habitations de tiers et des hameaux. Leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, même si ces hameaux n'ont pas une vocation agricole au sens d'une activité ou d'un usage agricole, ils ont vocation à être préservés et à ce titre sont couverts par un zonage A. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions (loi MACRON), le règlement de la zone admet des possibilités d'extension des habitations existantes et de constructions d'annexe. Ces évolutions sont encadrées règlementairement par le PLUi.

En secteur A sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins…). Leur classement en zone agricole est là aussi en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.

Extrait du règlement de la zone A, art 1.1 sur les constructions admises pour les tiers :

Habitation - logement et hébergement :

Pour les habitations, seuls sont autorisés :

- *Les logements créés par changement de destination au sein des constructions repérées au plan de zonage et ce, dans le respect des dispositions L.111-3 du code rural ;*

- *L'évolution des habitations existantes, notamment par création de nouveau(x) logement(s), et les annexes aux logements existants.*

Les possibilités, décrites ci-dessus, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

➢ *Changement de destination :*

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements. Ne constituent pas un changement de destination vers une destination « habitation » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une destination « habitation ». Ne constituent pas un changement de sous-destination vers une sous-destination « logement » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination « logement ».

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

➢ *Les extensions des constructions à destination d'habitation :*

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

➢ *Les annexes des constructions à destination d'habitation :*

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, ***sont autorisées*** *:*

- *La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).*
- *Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.5)*

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

- **Le secteur As** : C'est un secteur agricole inconstructible. Au sein de ce secteur, aucune construction nouvelle n'est admise pour des raisons paysagères. Seules les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A sont possibles. Ce secteur concerne des parcelles proches des bourgs ou de zones d'activités.
- **Le secteur Ace** : permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les centres équestres.
- **Le secteur Ai** : Le secteur agricole indicé « i » correspond à un secteur au sein de laquelle les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, un guide détaille leur vocation et les dispositions règlementaires associées. Ces zones Ai admettent des possibilités de développement pour les activités comprises à l'intérieur du secteur à la date d'approbation du PLUi.
- **Le secteur Ais** : lié à des activités de réinsertion professionnelle et d'hébergements solidaires.
- **Les secteurs Ahr et Ahr*** : Le secteur Ahr permet d'autoriser, dans la destination « habitation », les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le secteur Ahr* est spécifiquement dédié au mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile à savoir les résidences mobiles des gens du voyage

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions et des extensions des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

3. Les zones A en communes littorales

Les zones A en communes littorales font l'objet d'une règlementation spécifique, conforme aux dispositions de la loi Littoral. Les communes littorales admettent plusieurs types de zones agricoles : la zone agricole stricte As et les zones agricoles spécifiques liées à une vocation et visant à permettre l'évolution des constructions existantes : Ao, Ail, Akl.

- **Le secteur Al** : Le secteur Al a la même vocation que la zone A toutefois, elle admet des possibilités de construction différentes. En effet, au sein de ces zones, les possibilités de constructions de nouveaux bâtis sont limitées. En zone Al sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins…) leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.
- **Le secteur As** : identique au secteur AS des communes non littorales.

Extrait du règlement de la zone Al, art 1.1 sur les activités en lien avec les pratiques agricoles :

Les bâtiments agricoles

Au sein des espaces proches du rivage, les extensions admises des bâtiments seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Les logements de fonctions

Les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Les constructions autorisées devront être édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sous réserve du respect des autres conditions édictées ci-dessus.

Les logements de fonction sont soumis aux règles concernant « les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation » décrites ci-après.

La diversification des activités agricoles

Le changement de destination de bâtiments existants nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations et les changements de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

En secteur Al sont également localisées des habitations de tiers. Au même titre que le secteur A, le secteur Al admet leur évolution. Toutefois, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

Extrait du règlement de la zone A, art 1.1 sur les constructions admises pour les tiers :

Habitation - logement et hébergement :

Pour les habitations, seuls sont autorisés :

- *Les logements créés par changement de destination au sein des constructions repérées au plan de zonage et ce, dans le respect des dispositions L.111-3 du code rural ;*
- *L'évolution des habitations existantes, notamment par création de nouveau(x) logement(s), et les annexes aux logements existants.*

Les possibilités, décrites ci-dessus, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- *Changement de destination :*

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements. Ne constituent pas un changement de destination vers une destination « habitation » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une destination « habitation ». Ne constituent pas un changement de sous-destination vers une sous-destination « logement » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination « logement ».

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- *Les extensions des constructions à destination d'habitation :*

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

- *Les annexes des constructions à destination d'habitation :*

*Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement**, sont autorisées** :*

- *La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).*
- *Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.5)*

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

Le secteur Al est également lié à un élément de règlementation supplémentaire : La prescription graphique « espace proche du rivage » vient compléter les éléments détaillés ci-dessus. La portée règlementaire de cet outil est détaillée dans la justification des règles associées aux prescriptions graphiques du présent document.

- **Le secteur Ail** : Le secteur agricole indicé « i » correspond à un secteur au sein duquel les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Ces zones permettent le confortement des activités isolées en campagne sur les communes littorales, un guide détaille leur vocation et les dispositions règlementaires associées. Ces secteurs Ail admettent des possibilités de développement pour les activités comprises à l'intérieur de la zone à la date d'approbation du PLUi.

Extrait du règlement de la zone Ail :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :

- *les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements liés aux activités comprises à l'intérieur de la zone, à la date d'approbation du PLUi, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels..*

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de ces secteurs pouvant admettre des extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

- **Le secteur Akl** : Le secteur Akl permet de fixer des droits à bâtir spécifiques pour permettre le développement d'un atelier d'artiste existant sur la commune de Moëlan-sur-Mer. Le secteur permet les changements de destination des bâtiments existants ainsi que leurs extensions dans la limite de 30%.

Extrait du règlement de la zone Ail :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- *Le changement de destination de bâtiments existants vers la destination habitat et leurs extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser une emprise au sol totale de 250 m², après extension. Ces extensions ne devront aboutir à la création d'un nouveau logement.*
- *Le changement de destination des bâtiments existants nécessaires à la création d'un atelier d'artiste et leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.*

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de ces secteurs pouvant admettre des extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document(pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

- **Le secteur Ao :** Le secteur Ao correspond aux espaces aquacoles et conchylicoles du territoire. Au sein de ces zones, les nouveaux bâtiments peuvent être admis. Ils doivent toutefois justifier de la nécessité de la présence immédiate de l'eau. Cette nécessité s'apprécie au regard de la loi Littoral et des jurisprudences successives. Au sein des secteurs Ao, les aménagements liés aux cultures marines sont également admis.

Extrait du règlement du secteur Ao :

En secteur Ao :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :

- *Les changements de destinations des bâtis à la date d'approbation du PLUi dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés à condition d'être dans le prolongement de l'activité agricole. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.*
- *Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles et de pêche sont autorisés et notamment :*
    - *Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;*
    - *L'entretien des claires.*
    - *Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction.*
- *Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles exigeant la proximité de l'eau qui pourront comprendre :*
    - *Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,*

- *Des bâtiments d'accueil, et de transformation, conditionnement, et commercialisation de la production à condition que ces activités se situent dans le prolongement de l'acte de production (Cf : L.151-11 du code de l'urbanisme).*

- *Le changement de destination des bâtiments existants s'ils sont nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

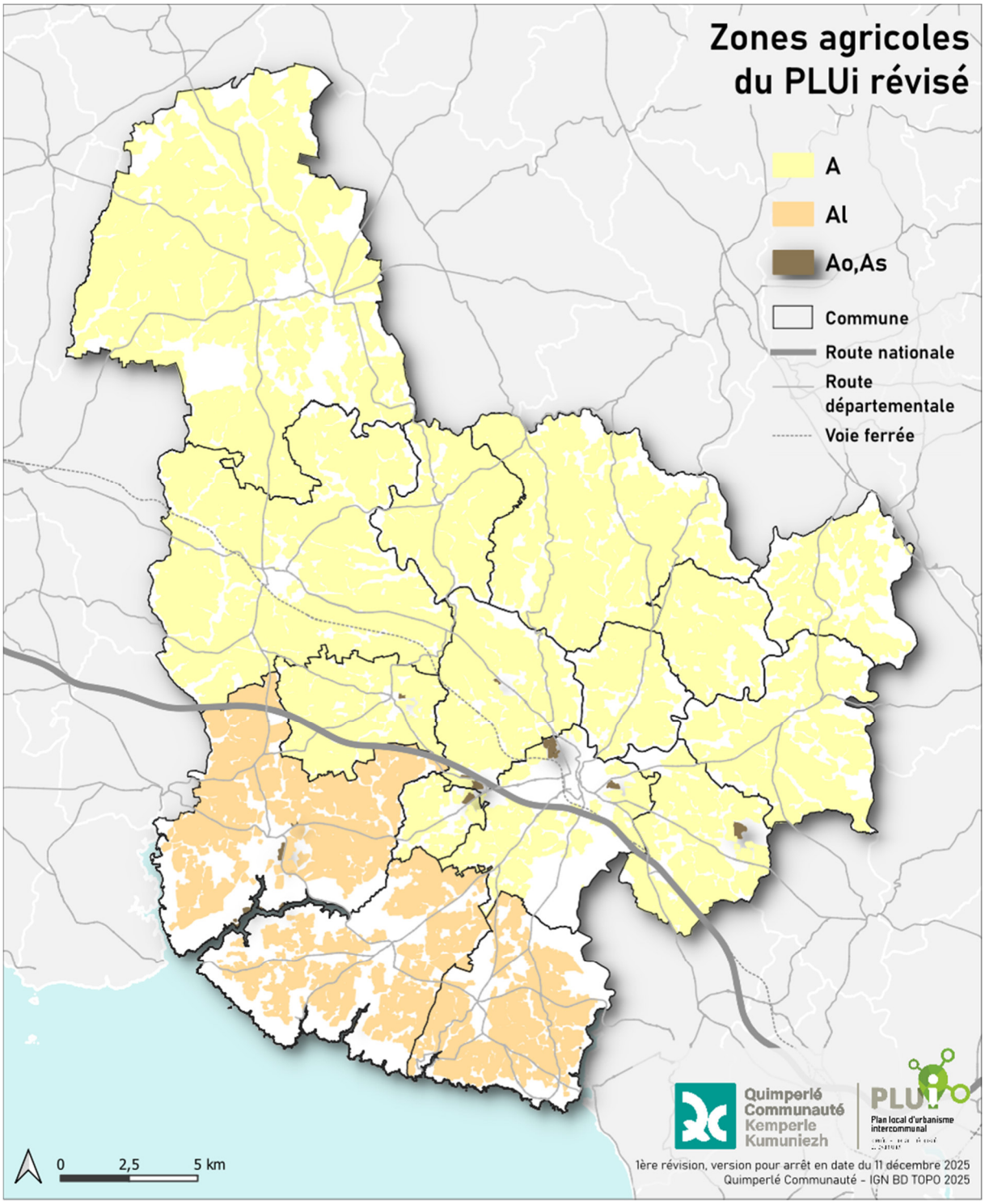
4. Bilan des surfaces zonées en A :

La majeure partie du territoire est couverte par les zones agricoles visant à la protection des espaces de culture (A et Al), ces zones occupent 38 015 ha soit plus de 99% des surfaces zonées en agricole. Le secteur Ao en lien avec des activités conchylicole occupe 9,66 ha.

Les autres secteurs définis dans le cadre du zonage sont en lien avec des vocations spécifiques. On distingue deux types de zones, celles pouvant admettre de nouvelles constructions et celles liées uniquement à l'extension de bâtis existants :

- Les zones pouvant admettre de nouvelles constructions : Ai, Ais, Ahr et Ahr* occupent une superficie totale de 42.14 ha.
- Les zones pouvant admettre des extensions limitées des bâtis existants : Ail qui occupent 15.42 ha.

Libellé de la zone	Surface en hectare
A	31086,67
Al	6928.5
Ai	35.7
Ail	15.42
Ais	5.19
Ahr	0.18
Ahr*	1.07
Ao	9.66
As	83.36
Ace	3.35
Akl	0.47



Localisation des zones agricoles

F. Justification des dispositions applicables aux zones naturelles

1. Caractéristiques générales de la zone

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, cours d'eau), les zones humides et les réservoirs de biodiversité.

Le règlement du PLUi est divisé en 2 parties liées aux zones naturelles :

- D'une part les zones naturelles en commune non littorale ou le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones naturelles applicable en commune littorale tenant compte des spécificités de la loi Littoral. Au sein des zones N localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles hors EPR. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

2. Les zones N hors communes littorales

Les zones N hors communes littorales sont divisées en 2 typologies : les zones N liées à une volonté de protection de certains espaces (N, Nf et Nc) en raison notamment de leur caractère d'espaces naturels et les zones N en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques cités plus bas.

Les zones relatives à des espaces de protection :

- **Le secteur N** : Le secteur N est lié aux espaces à protéger en raison notamment de leur caractère d'espaces naturels ou au regard de leur qualité. Dans ce secteur sont admises les constructions liées aux activités agricoles et forestières ainsi que l'évolution limitée et le changement de destination des bâtiments existants. En secteur N sont également localisées des habitations de tiers. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions (loi MACRON), le règlement du secteur admet des possibilités d'extension et de constructions d'annexe. Ces évolutions sont encadrées règlementairement par le PLUi.

Extrait du règlement de la zone N, art 1.1 sur les activités admises pour les tiers :

Habitation - logement et hébergement :

Pour les habitations, seuls sont autorisés :

- *Les logements créés par changement de destination au sein des constructions repérées au plan de zonage et ce, dans le respect des dispositions L.111-3 du code rural ;*
- *L'évolution des habitations existantes, notamment par création de nouveau(x) logement(s), et les annexes aux logements existants.*

Les possibilités, décrites ci-dessus, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- *Changement de destination :*

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements. Ne constituent pas un changement de destination vers une destination « habitation » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une destination « habitation ». Ne constituent pas un changement de sous-destination vers une sous-destination « logement » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination « logement ».

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- *Les extensions des constructions à destination d'habitation :*

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

- *Les annexes des constructions à destination d'habitation :*

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ***, sont autorisées*** *:*

- *La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).*
- *Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.4)*

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

- **Le secteur Nf** : Le secteur Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un plan de gestion.
- **Le secteur Nc** : le secteur Nc correspond aux exploitations de carrière en activité. Le règlement de la zone permet les aménagements et constructions nécessaires à cette activité.
- **Le secteur Np** : Le secteur Np correspond à l'espace portuaire présent sur la commune Quimperlé.

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques.

Cette sectorisation aux réglementations différenciées permet de prendre en compte les constructions et usages du sols et non dédiés à la vocation naturelle et forestière de la zone N :

- **Le secteur Nt** : accueillant des activités touristiques. Au sein de ce secteur sont autorisées les nouvelles constructions liées au tourisme. Le secteur Nt comprend un sous-secteur Nt1 spécifique à un projet sur la commune de Quimperlé.
- **Le secteur Nta** : permettant le développement d'un projet touristique particulier sur la commune de Bannalec. Au sein de cette zone sont autorisés, les nouvelles constructions liées au tourisme, à l'agriculture ainsi que les équipements d'intérêt collectif.
- **Le secteur Ne** : au sein duquel des équipements sont implantés. Les constructions et aménagements liés aux équipements sont autorisés.
- **Le sous-secteur Ne1** : dédié à des sites d'équipements comprenant une surface bâtie importante.
- **Le secteur Nej** : autorisant des aménagements légers de loisirs en lien avec l'accueil du public sur des jardins et espaces publics naturels et sur des fonds de jardins privés.
- **Le secteur Nes** : dédié aux équipements sportifs et de loisirs.
- **Le secteur Nec** : dédié aux pensions canines du territoire isolées en campagne.
- **Le secteur Nek** : à vocation d'activités culturelles et touristiques (secteurs du Manoir du Kernault et du Moulin Blanc)

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions et des extensions des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

3. Les zones N en communes littorales

Les zones naturelles en communes littorales sont divisées, de la même manière qu'au sein des communes non littorales en 2 types de zones : celles visant la protection de milieux et celles admettant des possibilités de constructions. Toutefois, toute évolution reste soumise à la loi Littoral qui encadre l'urbanisation sur ces communes.

- **Le secteur Nl** : Le secteur Nl désigne la zone naturelle des communes littorales. Au sein de ce secteur, les dispositions de la zone N classique sont applicables, toutefois, les dispositions prévues par la loi littorale induisent certaines spécificités.
- **Le secteur Nr** : Le secteur Nr correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le secteur Nr est dessiné au regard des espaces remarquables identifiés. Les éléments admis en zone Nr répondent aux objectifs de la loi Littoral.

<u>En secteur Nr et conformément à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme</u>

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. *Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition*

du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.

2. *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.*
3. *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.*
4. *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;*
5. *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
    a. *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher et d'emprise au sol.*
    b. *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.*
    c. *A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*
6. *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*
7. *Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.*

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent également être autorisées, en application et sous réserve du respect des conditions définies à l'article L. 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

Le secteur Nm en lien avec les espaces maritimes, elle vise à admettre des différents usages liés à la vocation de cet espace.

Le sous-secteur Nmo correspondant aux installations conchylicoles autorisées sur le DPM.

Le sous-secteur Nmp correspondant aux espaces portuaires localisés en mer.

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques :

- **Le secteur Nes** dédié aux équipements sportifs et de loisirs.

- **Le sous-secteur Nes1** : dont les dispositions d'emprise au sol varient par rapport au secteur Nes
- **Le secteur Nej** : dont les dispositions sont identiques au secteur Nej des communes non littorales.
- **Le secteur Ncl :** Le secteur Ncl correspond aux exploitations de carrière en activité. Il permet l'extension limitée des bâtiments existants et les aménagements légers liés aux carrières.
- **Le secteur Ntl :** sur lesquels sont implantés des activités touristiques. Le secteur Ntl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux activités touristiques.
- **Le secteur Nel :** sur lesquels sont implantés des équipements. La zone Nel admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux équipements.

L'ensemble de ces zones n'admet que des évolutions des bâtiments existants. Ces évolutions sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

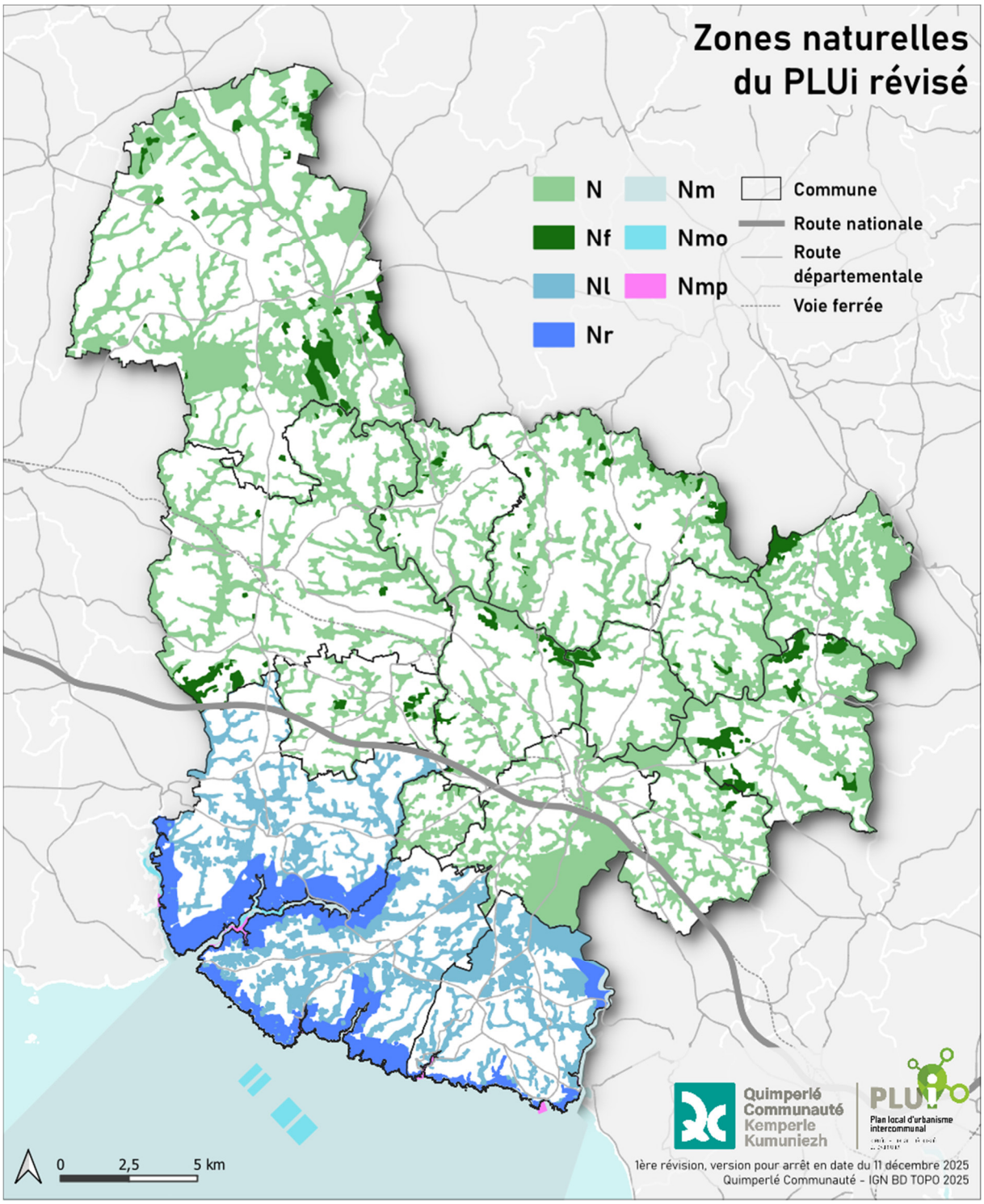
4. Bilan des surfaces zonées en N

Les zones naturelles en lien avec la préservation des espaces sont celles qui sont le plus étendues sur le territoire. Elles occupent une superficie totale de 73 447 ha, dont 2 203 ha de zones naturelles remarquables.

Le PLUi identifie également des zones pouvant admettre de nouvelles constructions en lien avec des vocations spécifiques. Ces dernières occupent 57.93 ha (zones Ne, Ne1, Nes, Nes1, Nej, Nec, Nek, Nt, Nt1 et Nta).

Au sein des communes littorales, sont identifiées des zones spécifiques visant à la possibilité d'extension limitée de bâtis existants en lien avec des activités spécifiques. Ces zones (Nel et Ntl) occupent une surface totale d'environ 52.22 ha.

Libellé de la zone	Surface en hectare
N	12495.46
Nl	3176.98
Nc	72.4
Ncl	30.78
Ne	4.06
Ne1	2.37
Nec	0.96
Nej	26.63
Nek	3.42
Nel	20.84
Nes	12.47
Nes1	0.32
Nf	1187.72
Nm	53831.07
Nmo	266.21
Nmp	72.47
Np	1.03
Nr	2202.98
Nt	4.67
Nt1	1.36
Nta	1.67
Ntl	31.4



Localisation des zones naturelles

Mémo rappel élaboration du PLUi :

G. Les principales évolutions de zonages induites par le PLUi par rapport aux PLU existants

Afin d'apprécier les évolutions apportées par le PLUi, la partie suivante compare les délimitations des quatre grandes zones (A, N, U et AU) des PLU existants à celle du PLUi. L'objectif étant d'illustrer les grands changements induits par l'application des différentes méthodologies de délimitation des zones présentes dans le chapitre 3 du présent document.

Les communes couvertes par un PLU et comparées dans cette partie sont les suivantes :

- Arzano, approuvé en 2017,
- Bannalec, approuvé en 2015,
- Baye, approuvé en 2014,
- Clohars-Carnoët, approuvé en 2013,
- Mellac, approuvé en 2018,
- Moëlan-sur-Mer, approuvé 2013,
- Quimperlé, approuvé en 2015,
- Rédéné, approuvé en 2017,
- Riec-sur-Bélon, approuvé en 2013,
- Scaër, approuvé en 2020,
- Tréméven, approuvé en 2004.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la méthodologie mise en œuvre a permis une harmonisation de la délimitation des zones à l'échelle de Quimperlé Communauté.

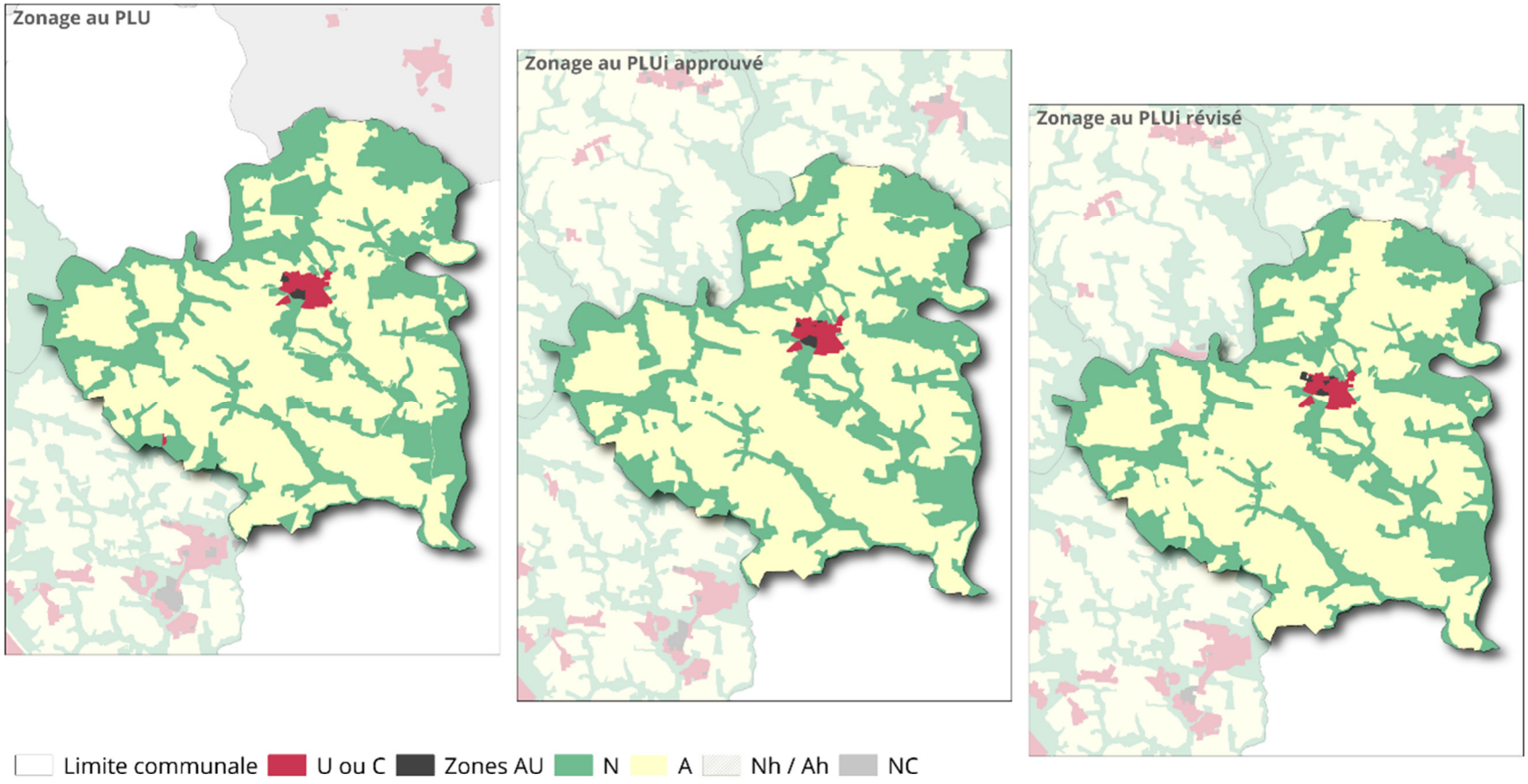
Les documents d'urbanisme en vigueur ont servi de base à l'élaboration du PLUi et ont été permis systématiquement de questionner les élus sur leurs partis pris d'aménagement.

Les PLU communaux ont été **des outils d'aide à la décision pour délimiter les différentes zones et établir des règles adaptées aux contextes locaux.**

La suppression du pastillage (Ah et Nh) en application de la Loi ALUR ainsi que la forte limitation de la consommation d'espace projetée (zones à urbaniser) représentent les deux grandes modifications de zonage (confère plans ci-dessous).

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

Arzano



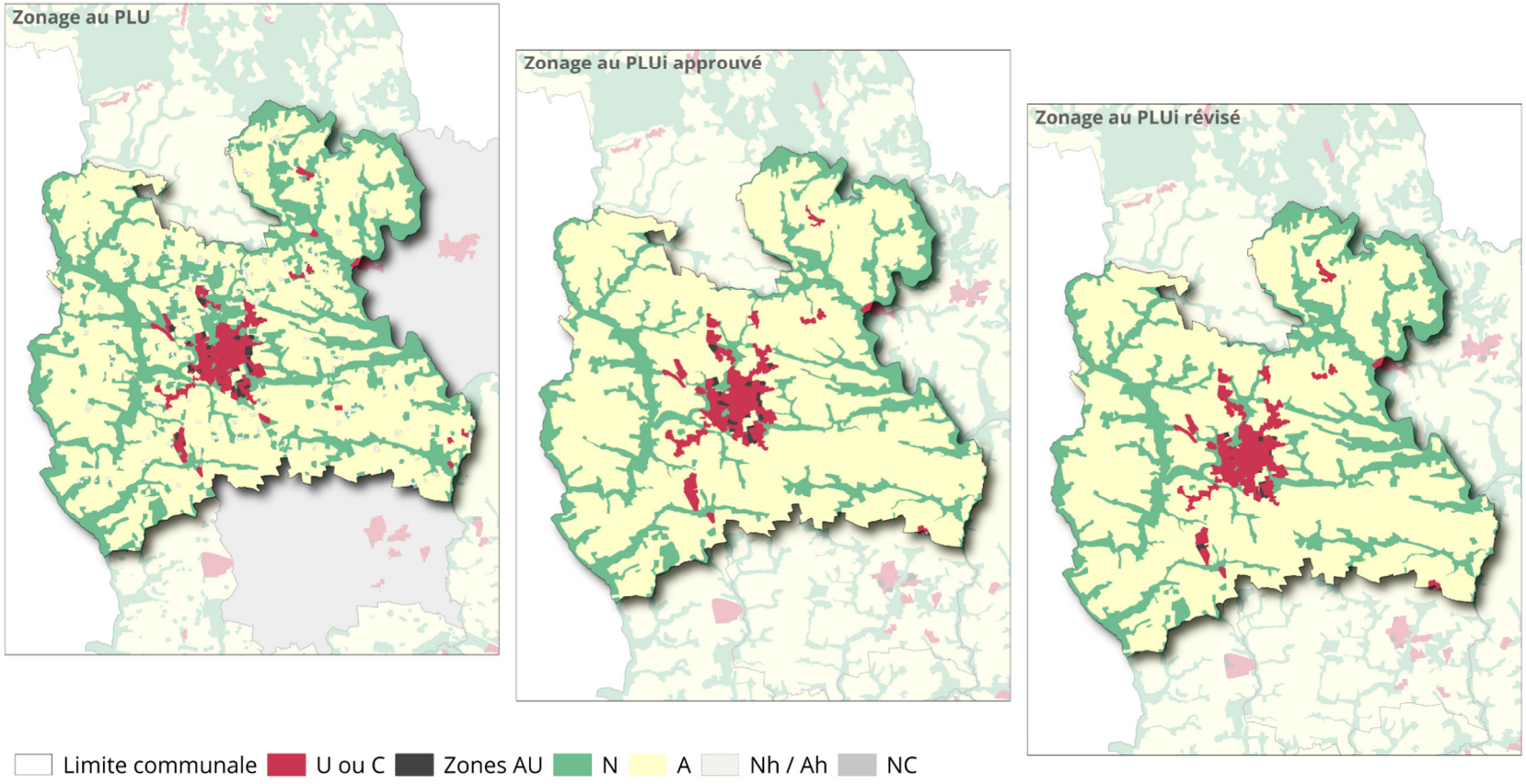
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

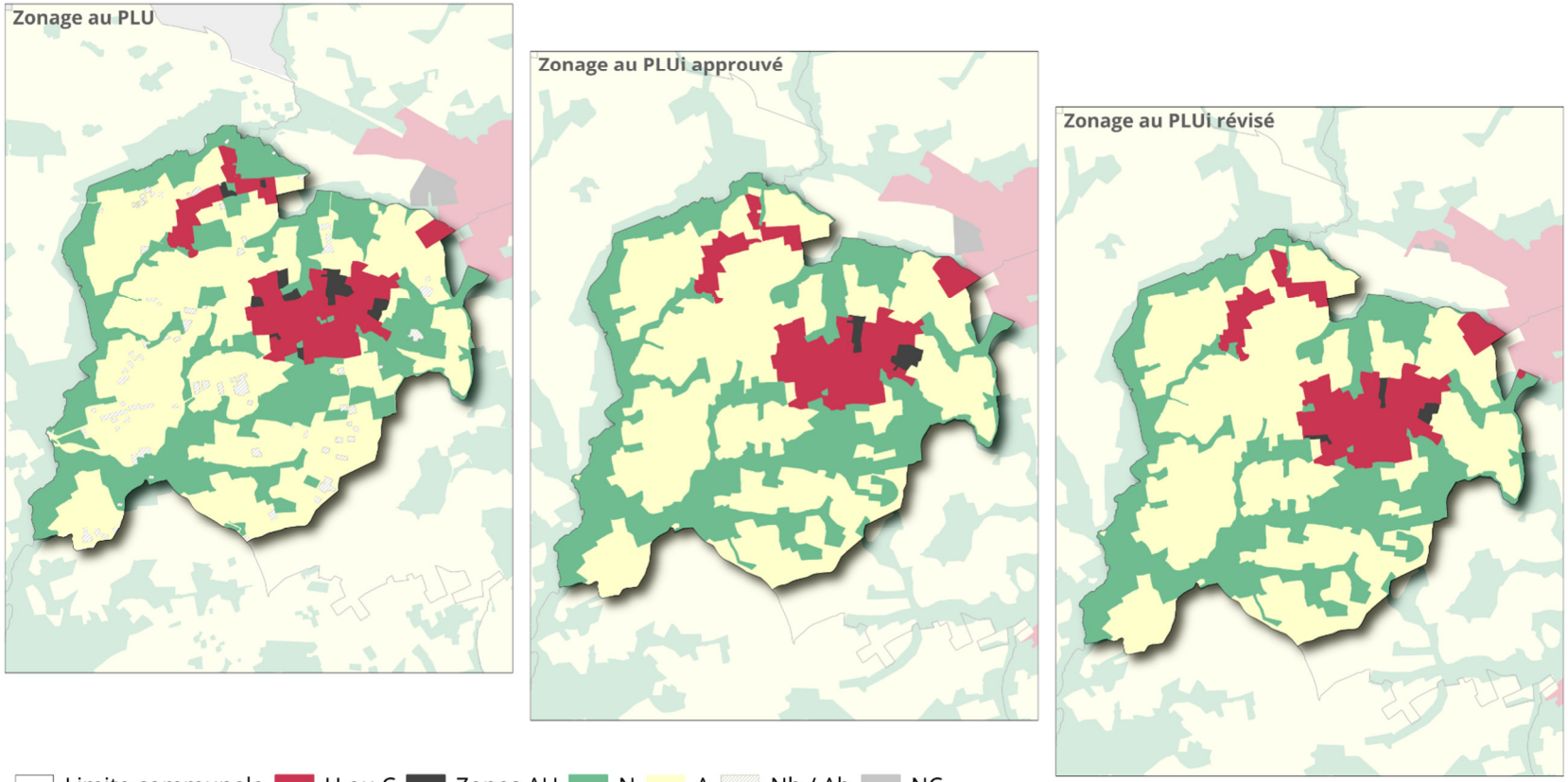
Bannalec



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

Baye



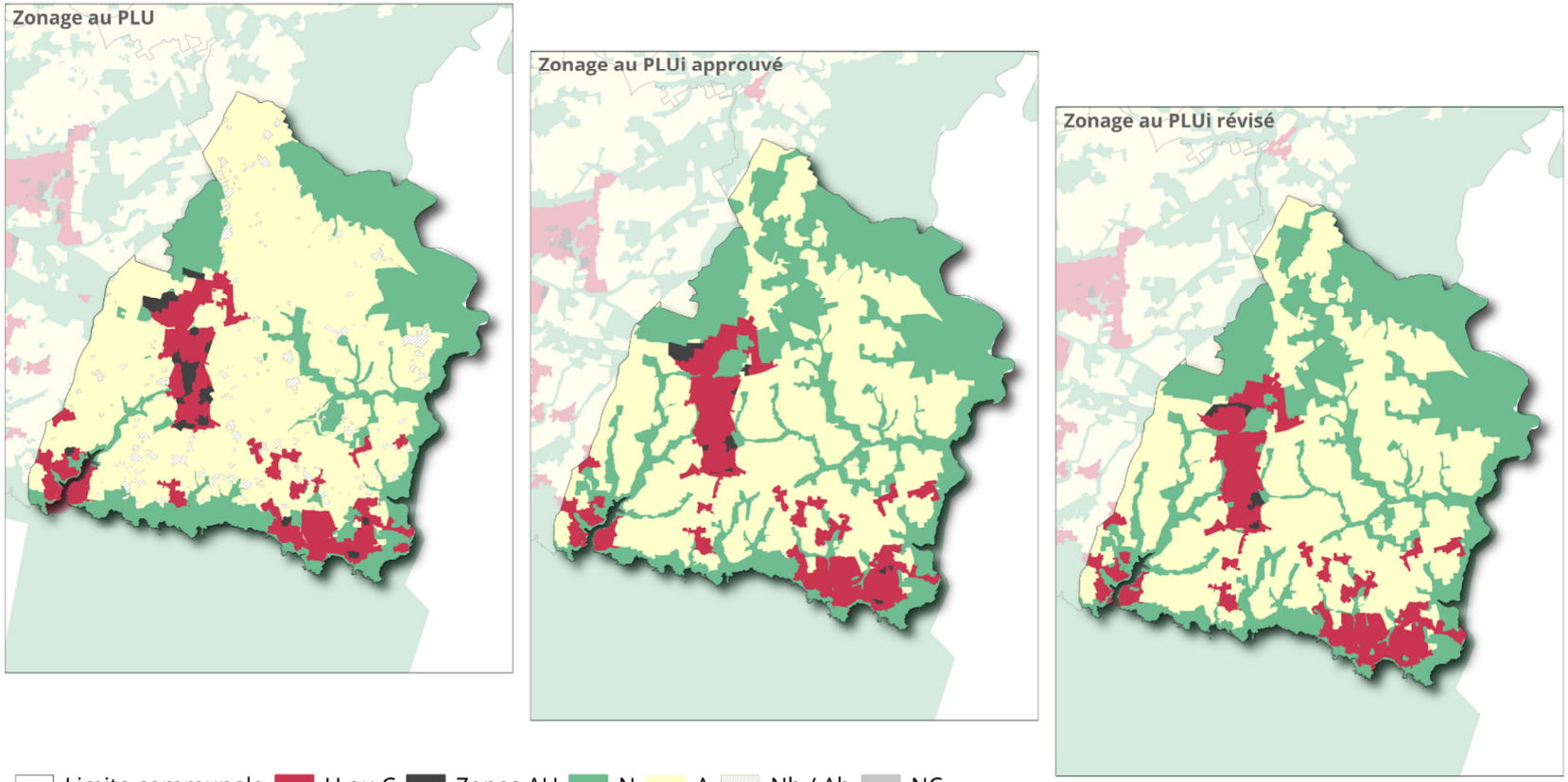
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

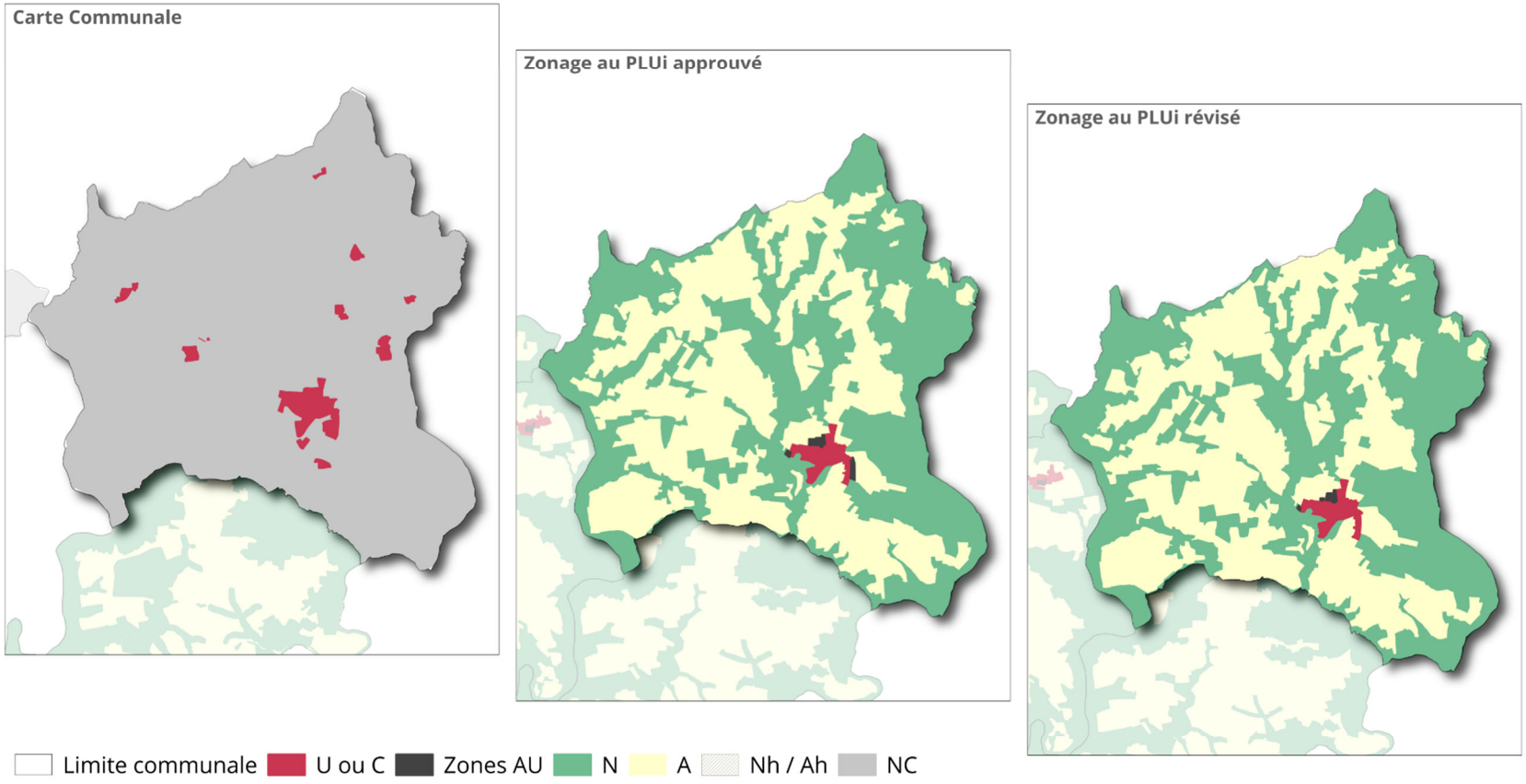
Clohars-Carnoët



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

Guilligomarc'h



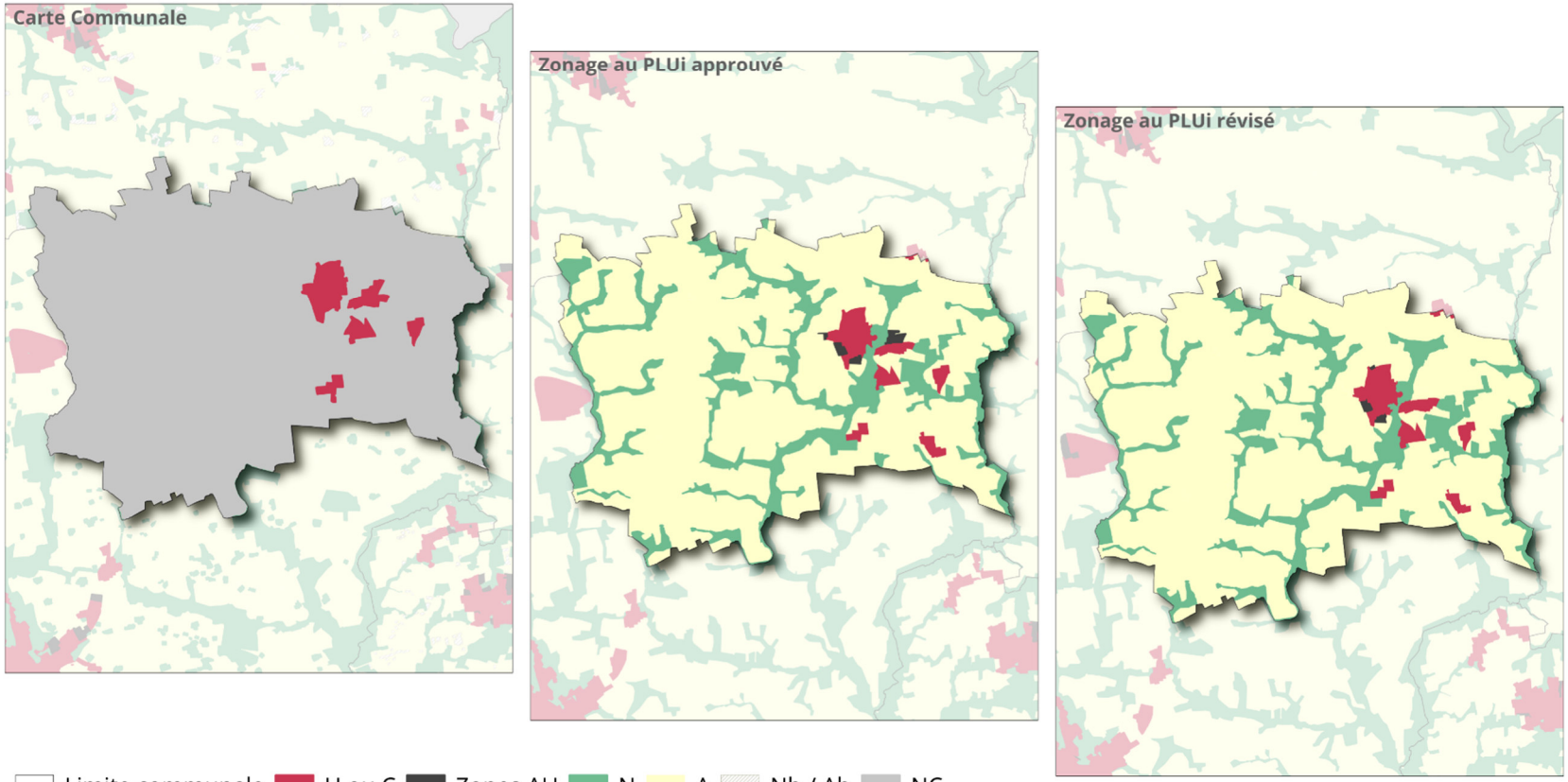
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

Le Trévoux



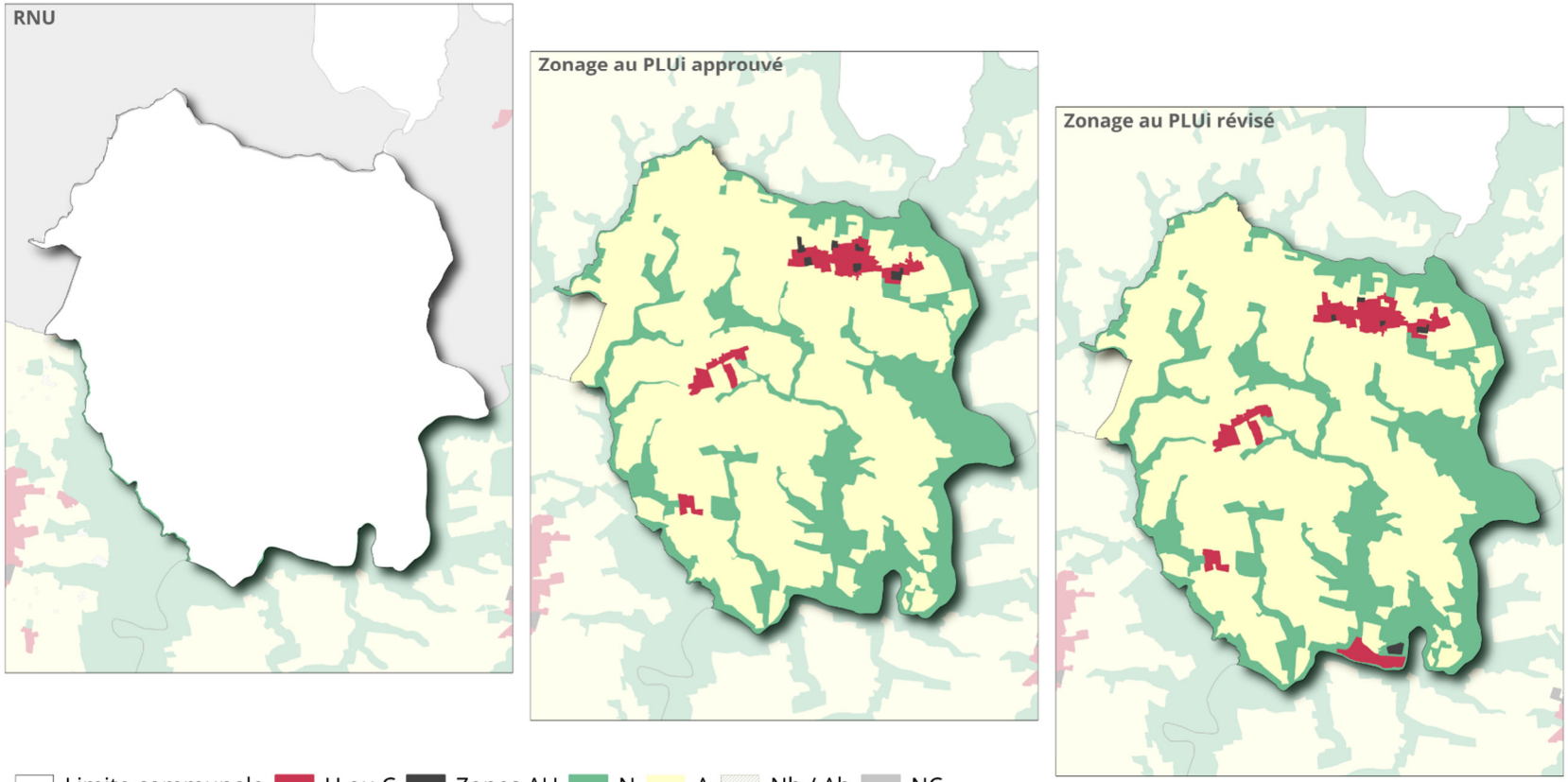
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

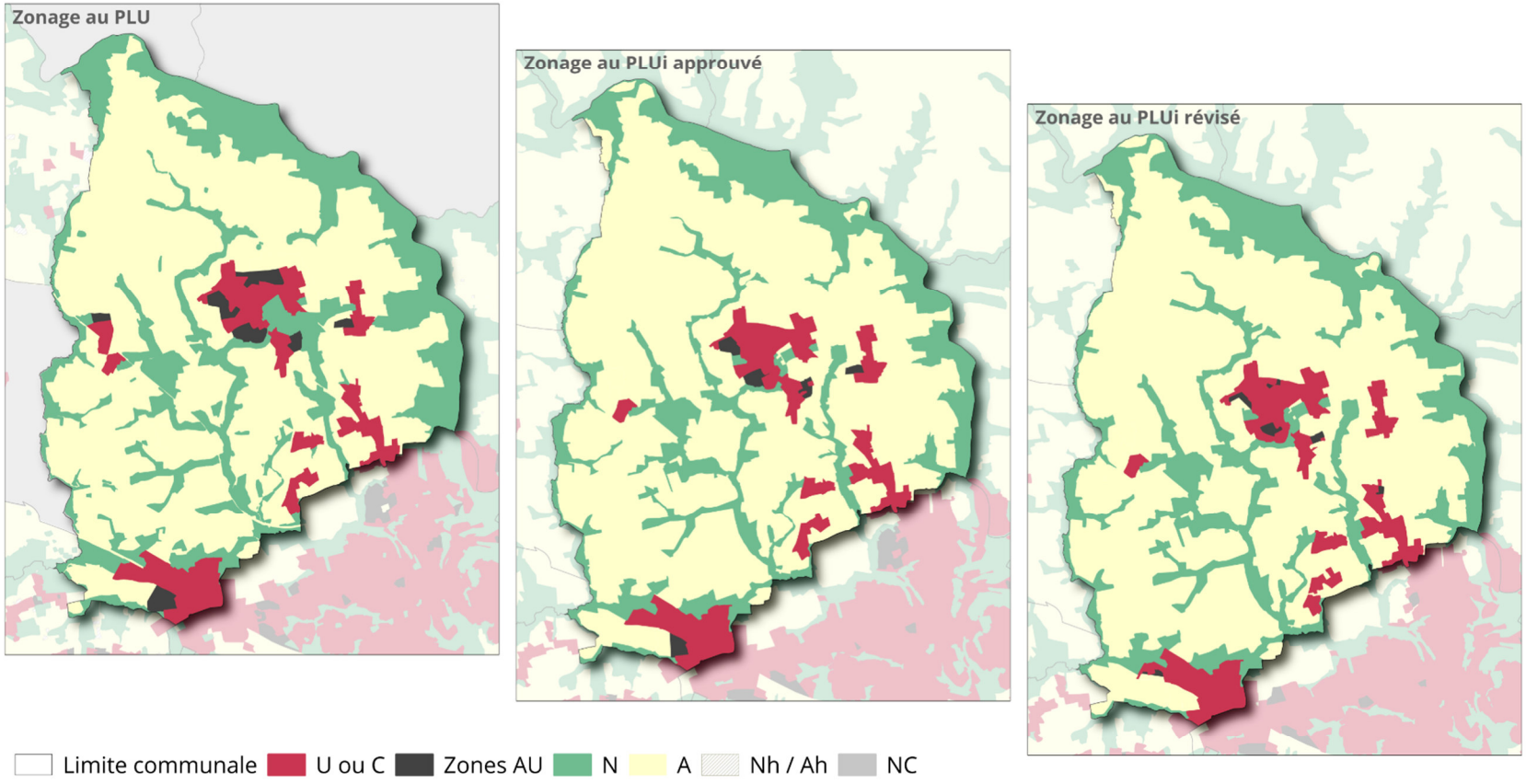
Locunolé



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

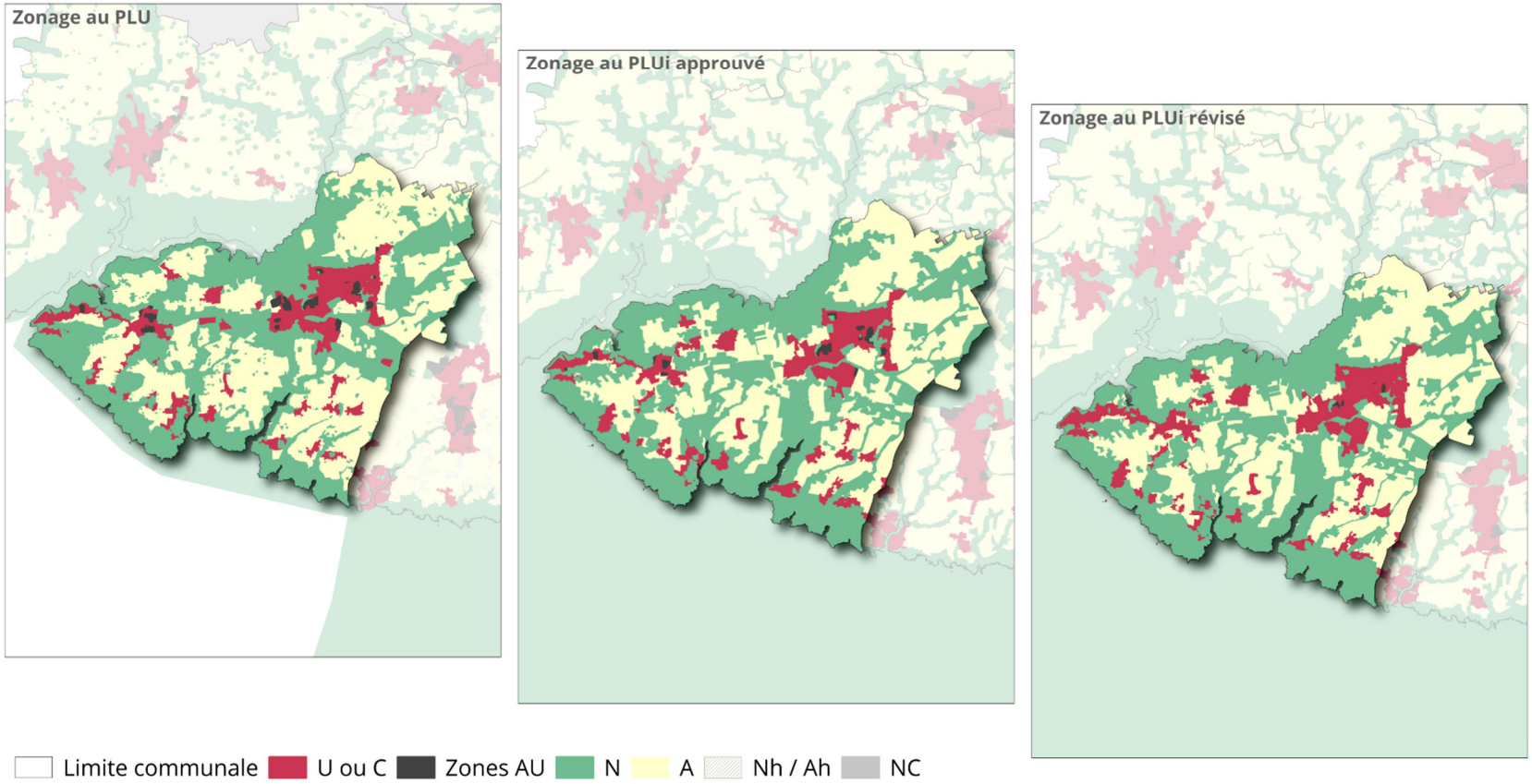
Mellac



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

Moëlan-sur-Mer



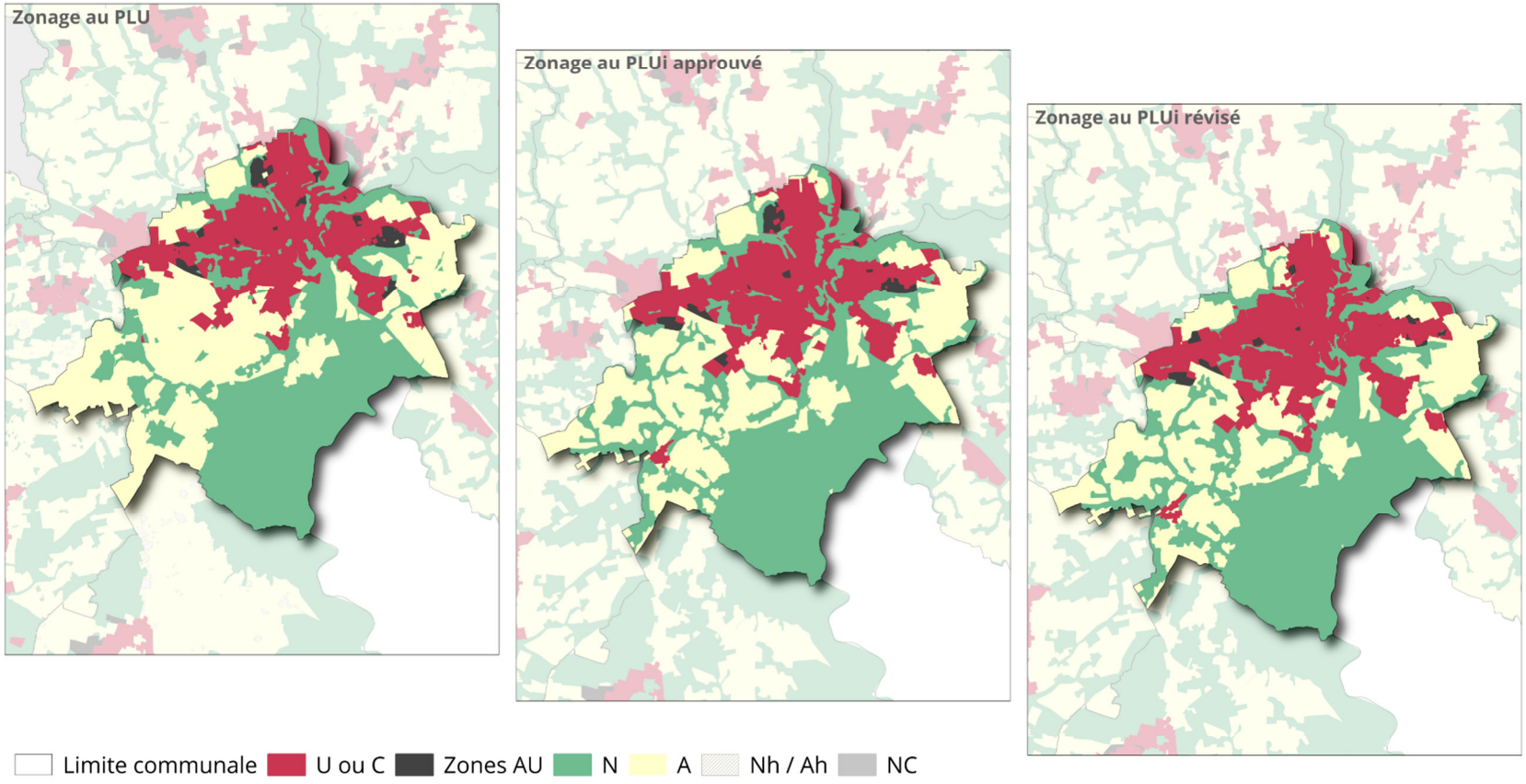
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

Quimperlé



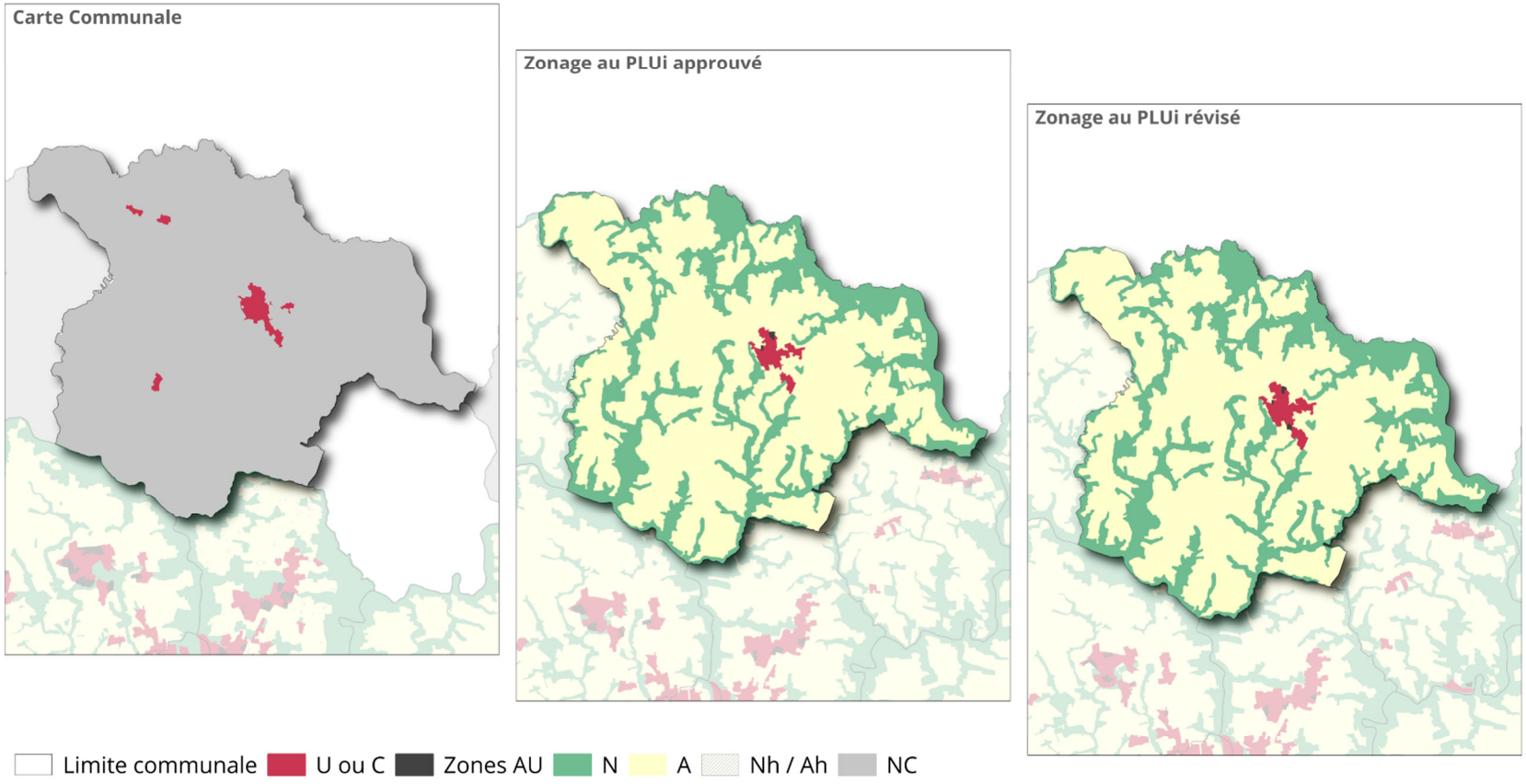
1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

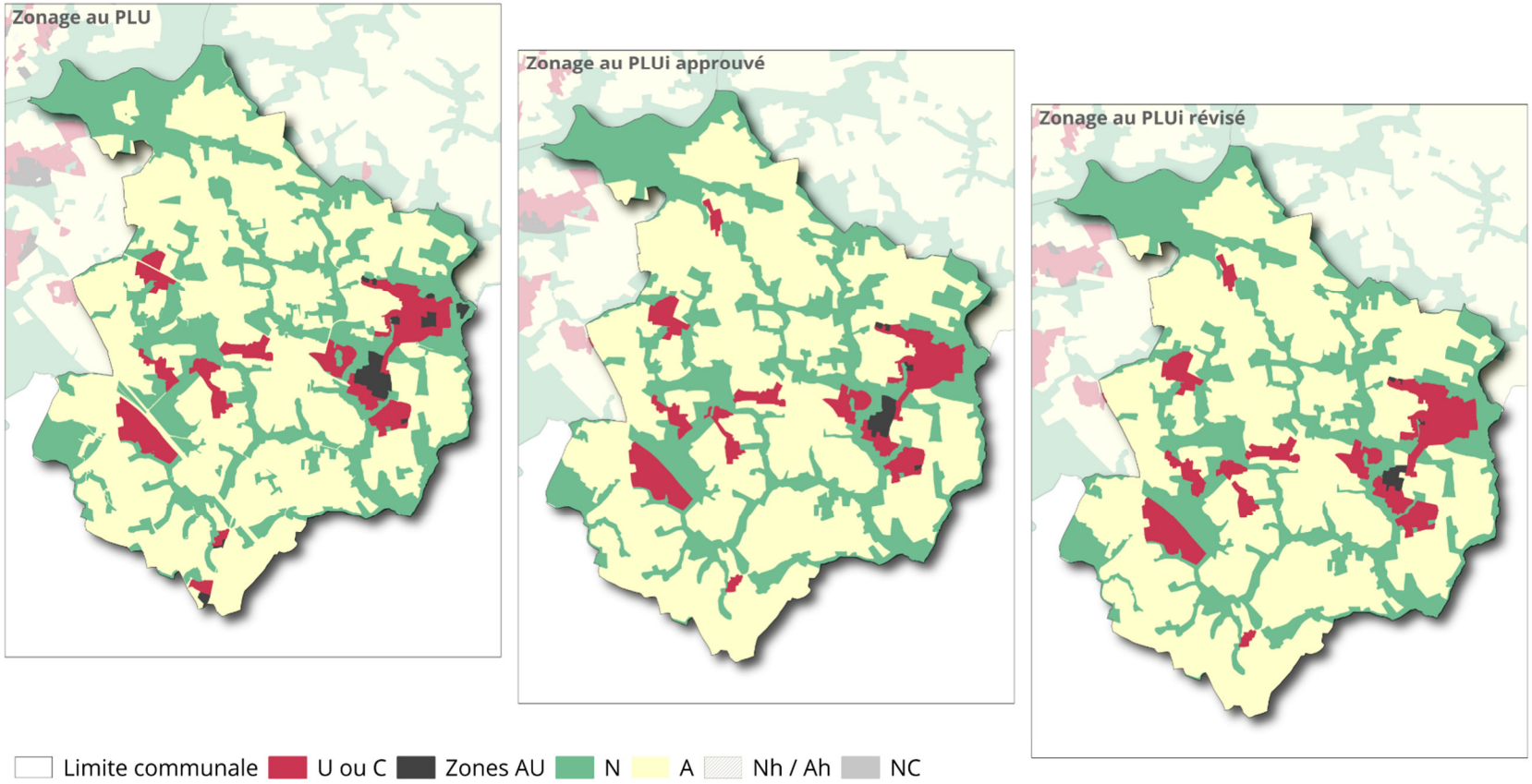
Querrien



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

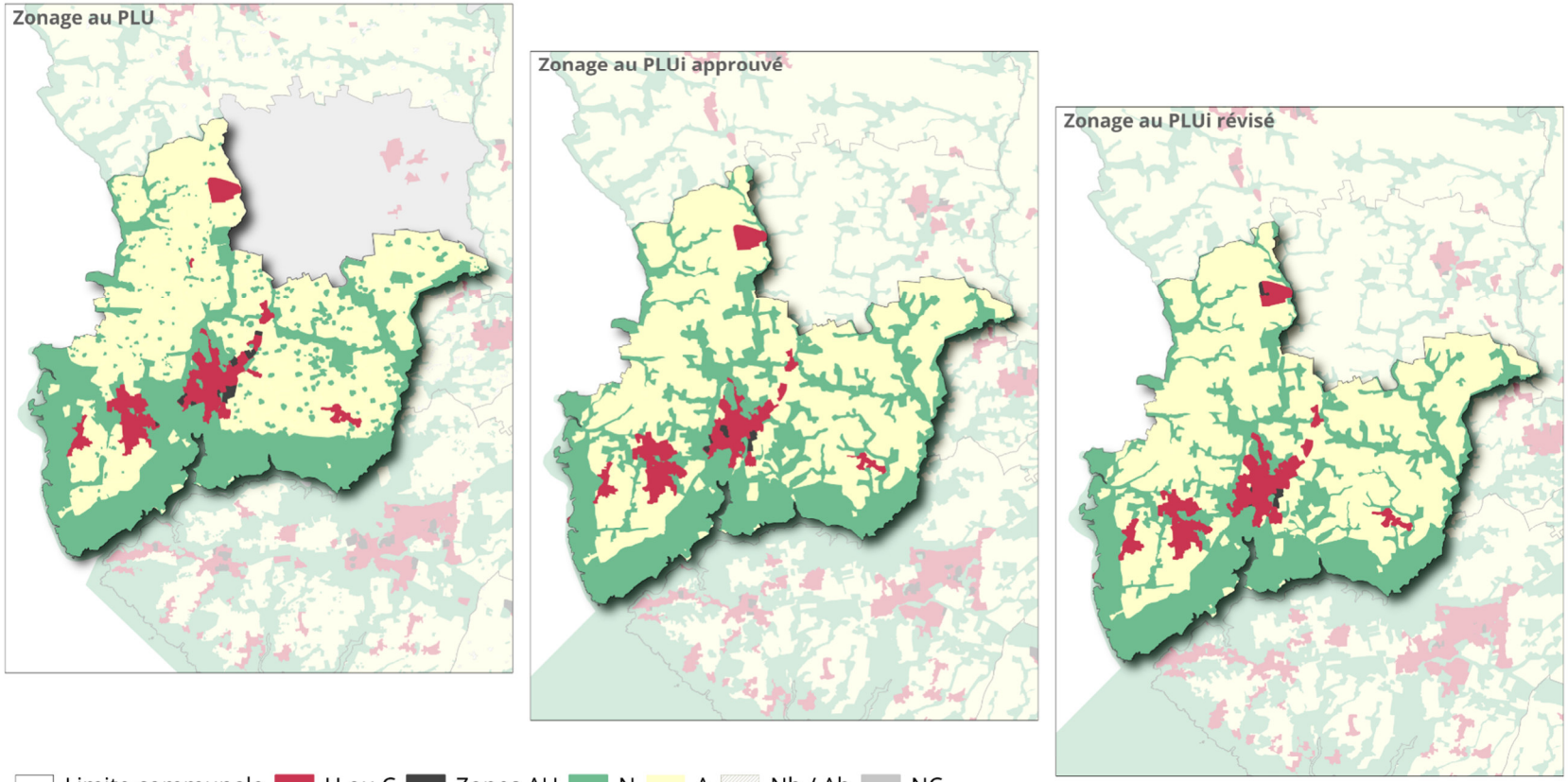
Rédené



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

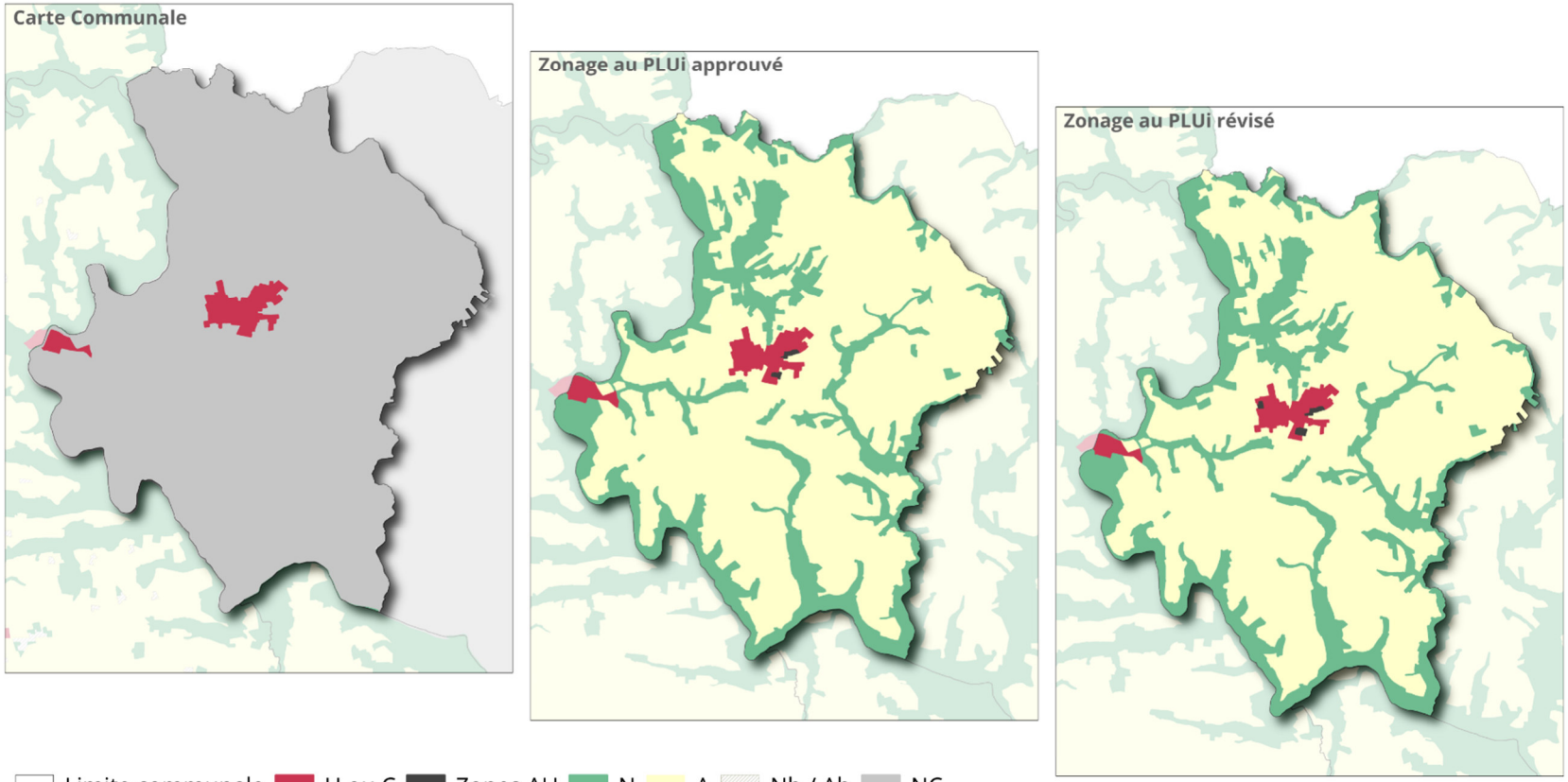
Riec-sur-Bélon



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

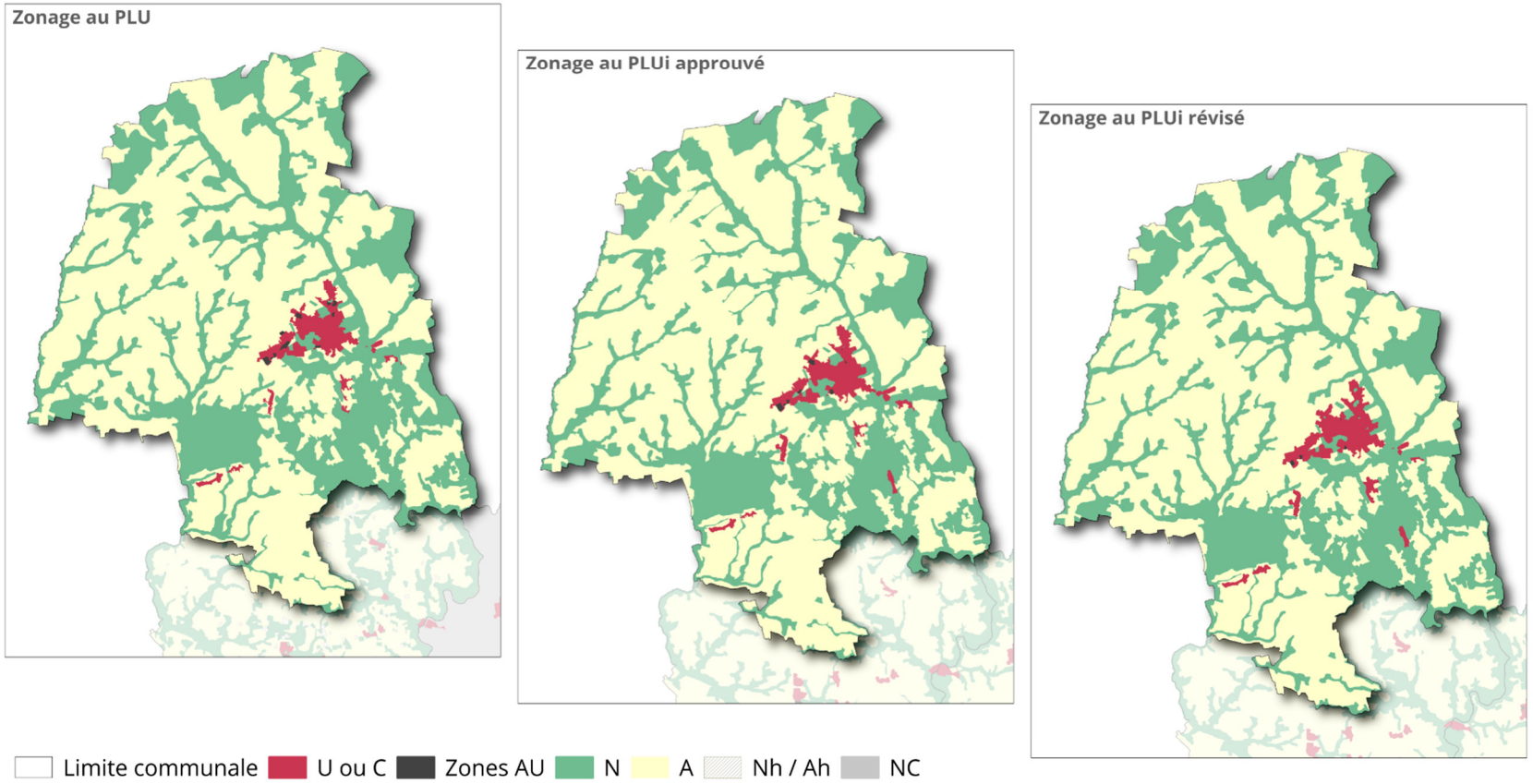
Saint-Thurien



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

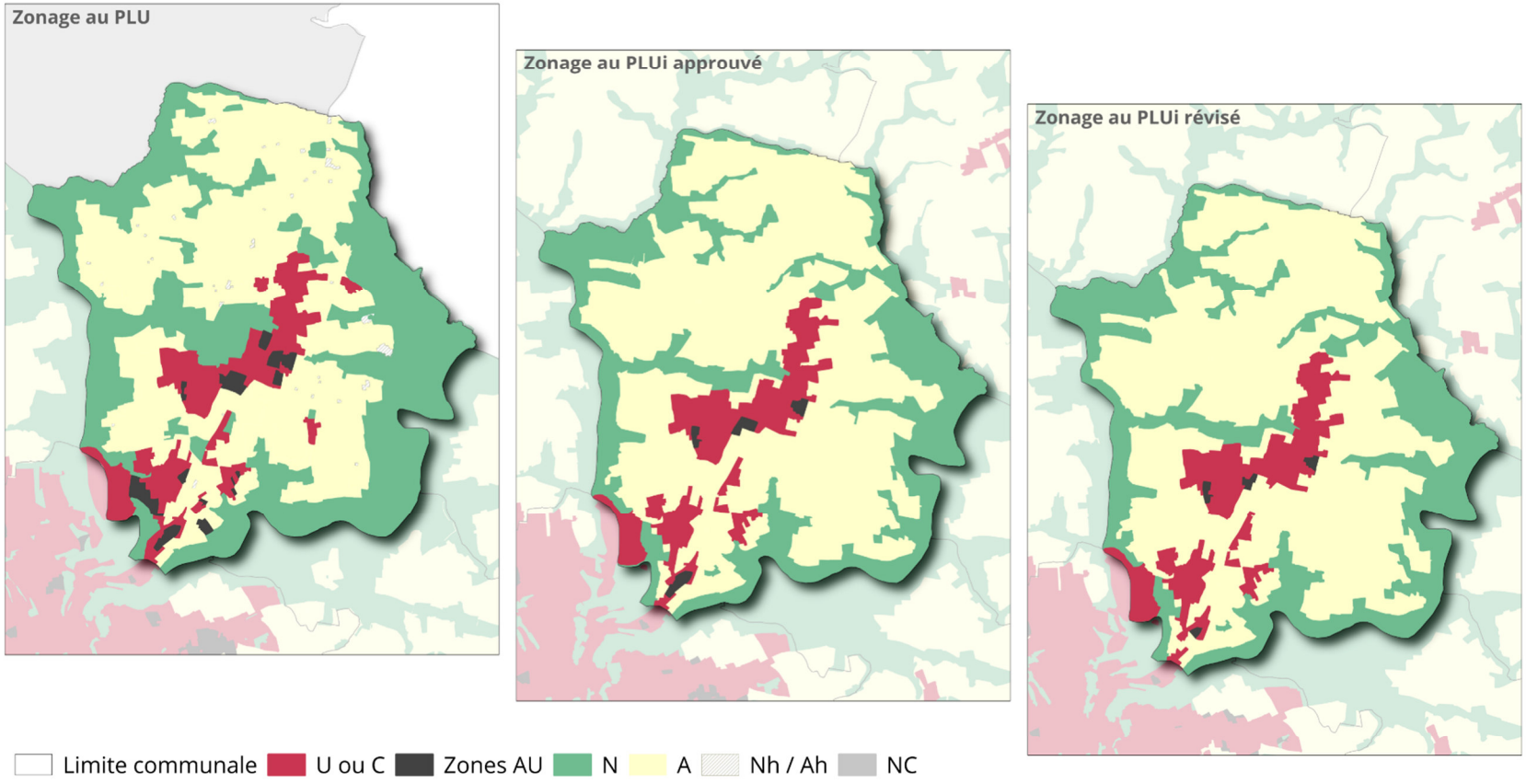
Scaër



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

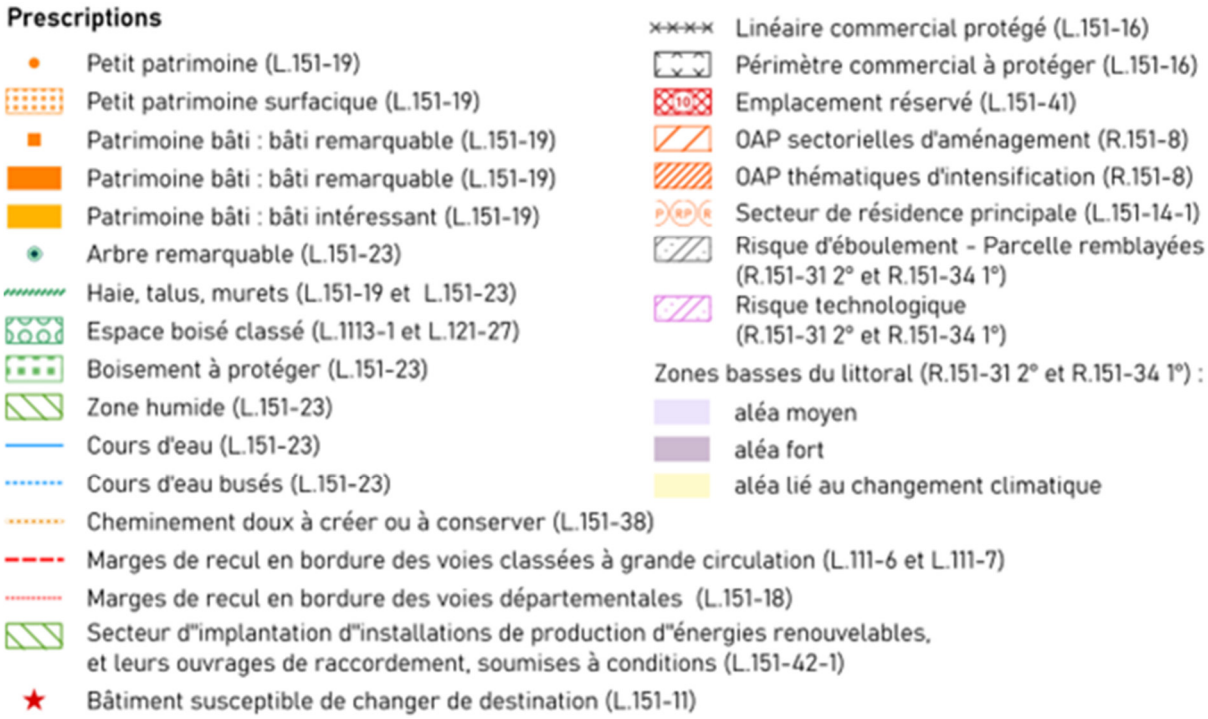
Evolutions du zonage, du PLU jusqu'au PLUi révisé

Tréméven



1ère révision, version pour arrêt en date du 11 décembre 2025 | Quimperlé Communauté - IGN BD TOPO 2025

H. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques



Article R151-2 du cde de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[…]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

[…] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

1. Éléments de protection du patrimoine

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

77 arbres remarquables ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les élus et dans le cadre du label Pays d'Art et d'Histoire. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments remarquables et les bâtiments de qualité repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

En application de l'article L. 151-19, le PLUi identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti. Le repérage du patrimoine s'appuie sur les inventaires menés à l'échelle intercommunale dans le cadre du label Pays d'Art et d'Histoire. Les données des différents PLU ont été complétées et amendées. Ces éléments sont protégés, la modification de l'aspect du bâti fait l'objet d'une déclaration préalable. En cas de destruction, un permis de démolir doit être déposé.

Ainsi 50 bâtiments remarquables sont repérés par un figuré ponctuel et 458 sont repérés par un figuré surfacique. Le PLUi identifie également 413 bâtiments de qualité avec un figuré surfacique.

Le petit patrimoine repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Au même titre que pour les bâtiments remarquables, le petit patrimoine est identifié sur les documents graphiques pour des motifs culturel, historique ou architectural. Ce repérage s'appuie sur les inventaires menés à l'échelle intercommunale dans le cadre du label Pays d'Art et d'Histoire. Les données des différents PLU ont été complétées et amendées. Ces éléments sont protégés, la modification du petit patrimoine ou sa destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ainsi 1098 petit patrimoine sont repérés par un figuré ponctuel et 57 sont repérés par un figuré surfacique.

Les haies et talus protégés : repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les élus de Quimperlé Communauté ont souhaité protéger l'intégralité du linéaire bocager existant sur le territoire. Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier en dehors des limites fixées par le règlement écrit ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Ainsi sur la totalité du territoire intercommunal : 3 681 km linéaire de haies et talus sont protégés.

Extrait du règlement écrit, dispositions générales, les haies et alignement d'arbres

Les haies et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Talus :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un talus repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme. Sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès d'une largeur finale de moins de 5 m et dans la limite d'un seul accès par unité foncière,
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 m maximum et dans la limite d'un seul accès par unité foncière exploitée partiellement ou totalement par l'agriculture.

Cette déclaration préalable pourra soit être refusée soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée ci-dessous) si le

talus concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou pour le paysage.

Haie :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- Pour des motifs liés à la sécurité.
- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètre linéaire d'une haie repérée aux documents graphiques : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle),
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 m maximum et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

Cette déclaration préalable pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée) si la haie concernée par ces travaux :

- Présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou le paysage.
- Nécessite un abattage pour des raisons sanitaires.

Haie et talus :

Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée :

La modification/suppression autorisée d'une haie ou la modification/suppression autorisée d'un talus entraînent l'obligation de replanter une haie ou de reconstituer un talus de même linéaire et présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché.

Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article R.151-48 du Code de l'Urbanisme **371 km de cheminements doux sont ainsi protégés.**

Les espaces proches du rivage au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme

Les espaces proches sont un des items fondamentaux de la loi littoral. Ils sont identifiés dans le cadre des prescriptions graphiques au sein du PLUi de Quimperlé Communauté. Ainsi, cet élément se superpose au zonage et ajoute des règles aux différentes zones concernées. Ces règles sont de deux natures :

- Règles en lien avec les possibilités de construction limitant l'emprise au sol. En zones A et N localisées au sein des espaces proches du rivage, les possibilités d'évolutions des bâtis existants sont limitées. Ainsi, le règlement au sein de l'article 1.1 spécifie ces points.
- Règles en lien avec une limitation de l'importance des constructions. Ces règles sont appliquées de manières différenciées en zone urbaines et zones à urbaniser.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de

boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

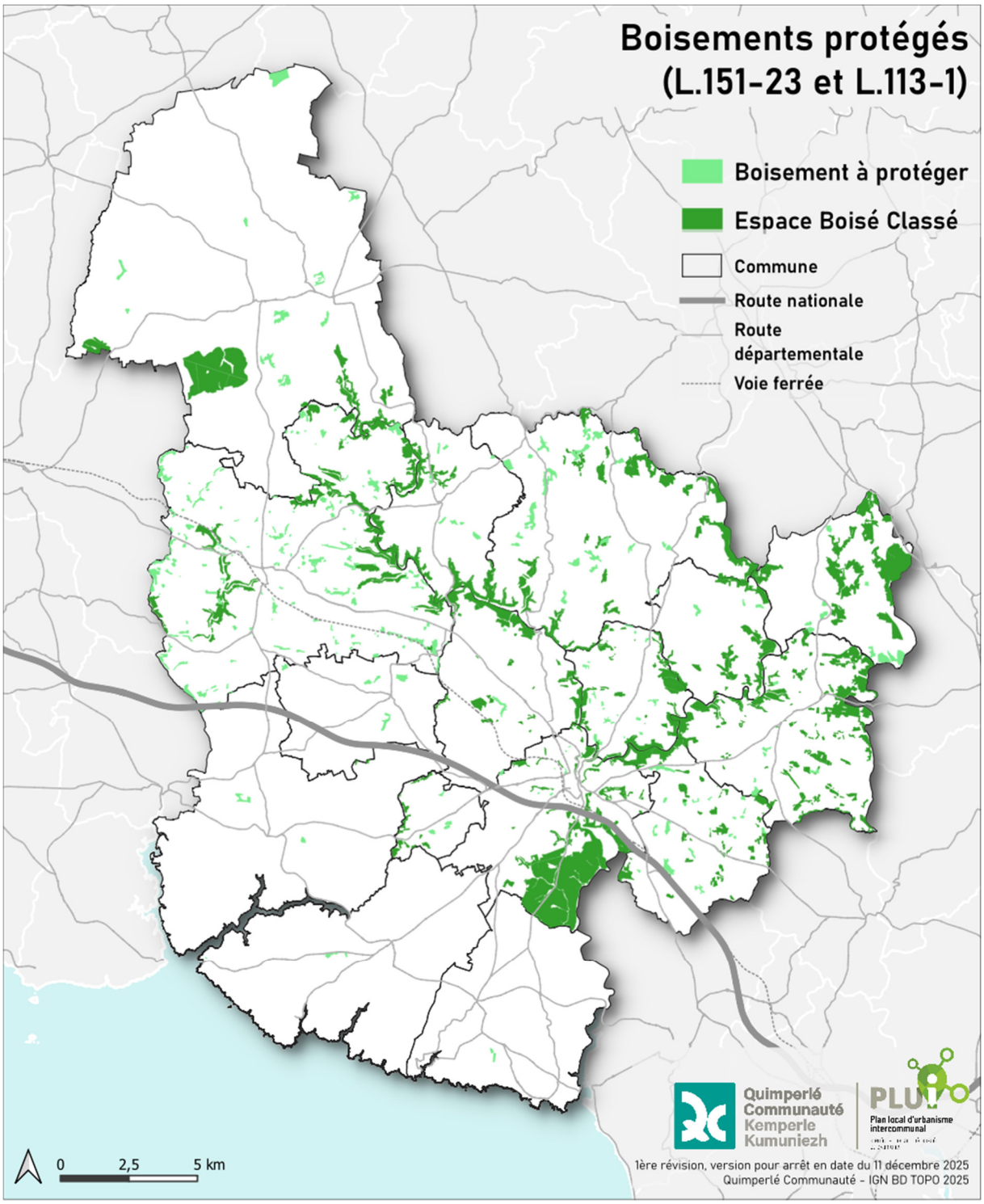
L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques. Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements le long des cours d'eau et dans les réservoirs de biodiversité règlementaire.

Sur le territoire intercommunal, on retrouve 3549 hectares ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1.

Les boisements protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Des boisements à protéger sont identifiés aux documents graphiques du PLUi, tout travaux autre que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces boisements ont fait l'objet d'un classement qui concerne les boisements non classés en EBC et non dotés d'un plan simple de gestion.

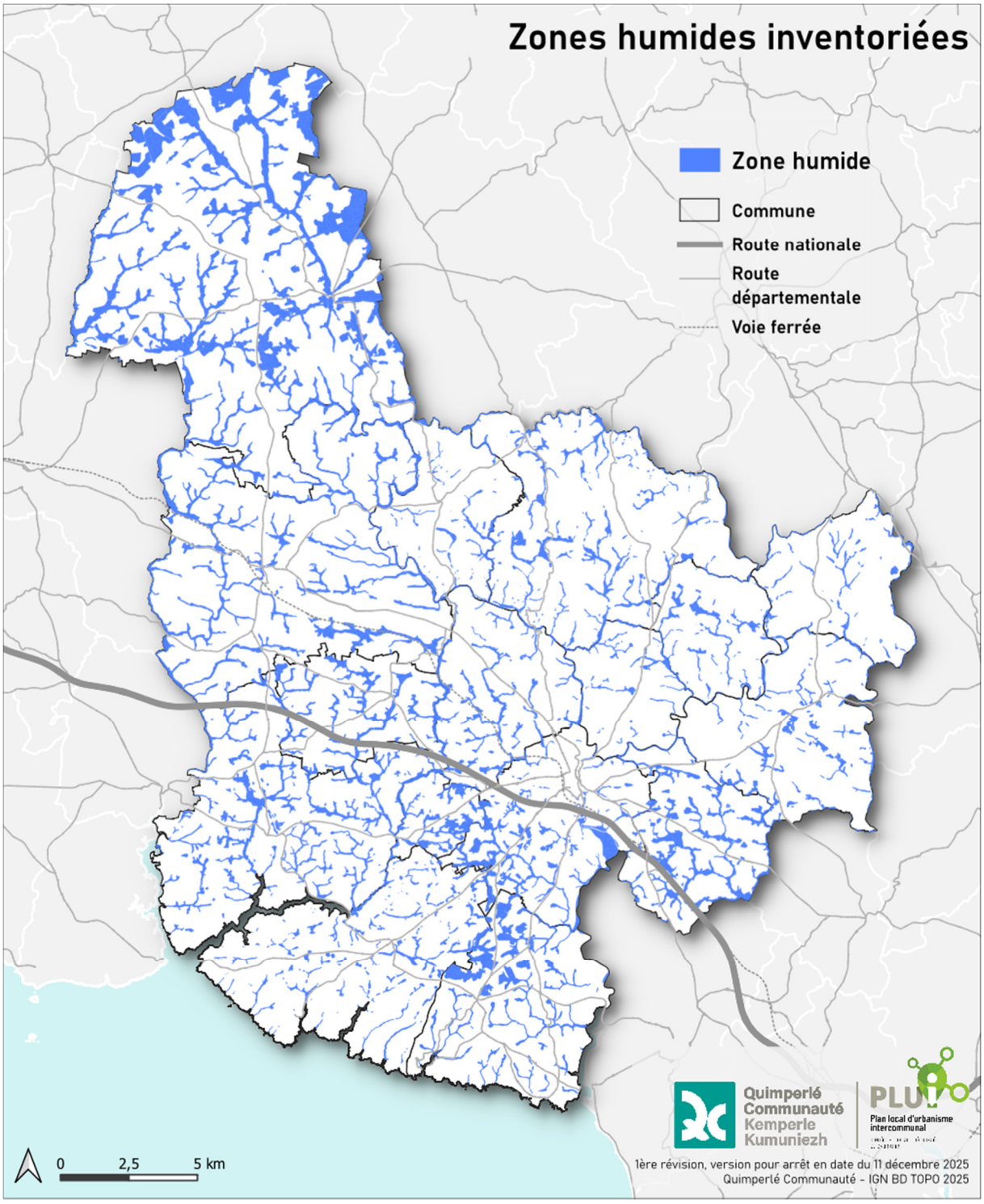
696 ha de boisement protégé sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.



Localisation des boisements protégés

Les zones humides identifiées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLUi sont les zones humides figurant à l'inventaire permanent des zones humides. **Au total 6 655 ha de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage.** En coordination avec les SAGE concernés, une mise à jour de cet inventaire est réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi.



2. Les éléments de programmation urbaine

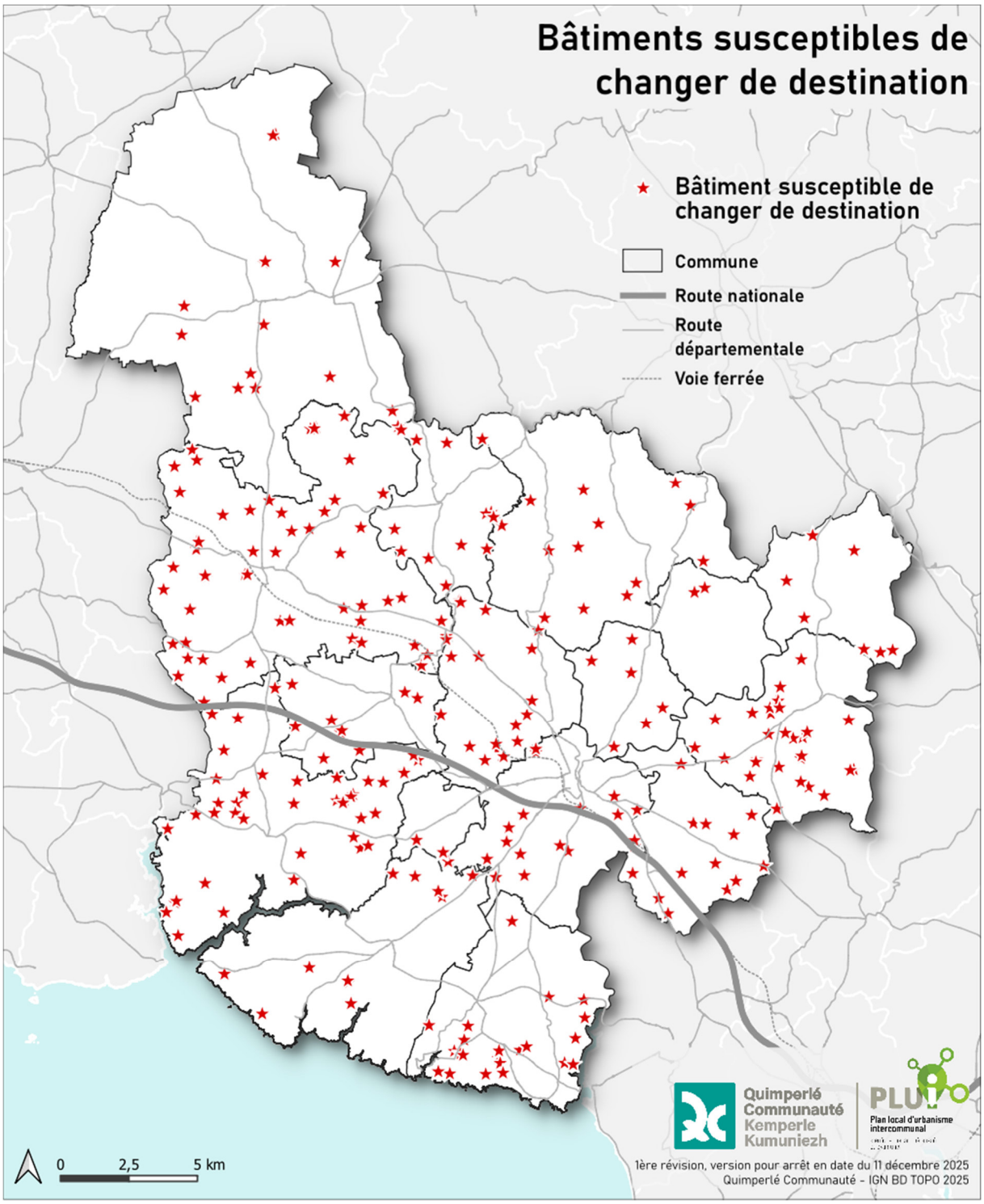
Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après application des critères définis par la CDPENAF du Finistère et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Ces critères sont les suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m²
- Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.
- Sur les 3 communes littorales, un critère supplémentaire s'applique : il faut que le bâtiment ait été édifié avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 pour pouvoir être repéré comme étant susceptible de changer de destination.

Il y en tout 393 bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLUi pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation et 13 bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLUi pour changer de destination sans création de nouveaux logements.



Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination

Les linéaires commerciaux et périmètres commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires et périmètre commerciaux sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, les communes

ont pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines jugées stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale.

Les dispositions règlementaires suivantes s'appliquent le long de ces linéaires :

Les linéaires ou périmètres commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage (ou à l'intérieur des périmètres identifiés aux plans de zonage)*, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises).*

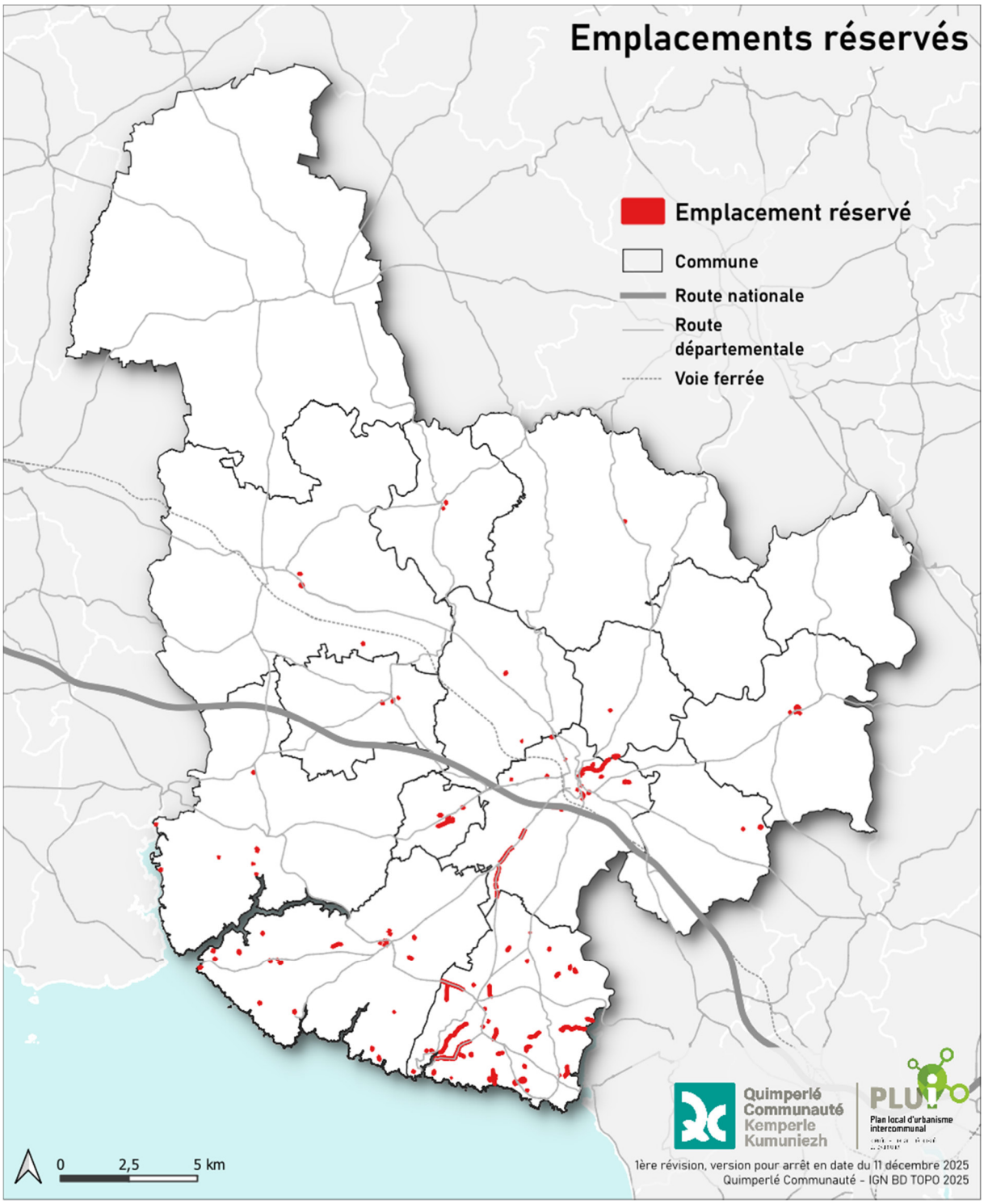
Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-41 du code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUi. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent, de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé ou de l'abandon de projets. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs …

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.



Localisation des emplacements réservés

Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP sectorielle ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation thématique « intensification » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par l'OAP thématique « intensification » ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à ces secteurs. Celles-ci concernent notamment les niveaux de densité attendus.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP thématique « intensification ». Il doit être fait une application cumulative de l'OAP thématique et du règlement de la zone U.

Secteurs soumis à des risques

Il existe plusieurs types de risques naturels sur le territoire de Quimperlé Communauté notamment inondation au travers du PPRi de Quimperlé et Tréméven en annexe du présent PLUi. Les autres risques sont référencés dans le livret 2 du présent rapport de présentation avec un chapitre dédié aux risques (Etat Initial de l'Environnement). Un dossier Risques et Nuisances figure également en annexe du PLUi. Dans les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Les secteurs de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme

Le PLUi délimite, au titre de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, sur les zones 1AU des communes littorales, des secteurs de résidence principale. Dans ces secteurs, toute construction nouvelle à usage d'habitation est destinée exclusivement à la résidence principale, afin de préserver la fonction résidentielle permanente et de maîtriser le développement des résidences secondaires sur le littoral.

Les secteurs d'implantation d'installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire au titre de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme

Le PLUi délimite des secteurs permettant l'implantation d'installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire en zones A et N, au titre l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme. Ces secteurs complètent ceux définis par le document-cadre dont la procédure est régie par les articles L. 111-29 et R. 111-56 et suivants du même code. Leur localisation privilégie les secteurs d'information sur les sols (SIS) et les parcelles publiques, en excluant notamment les boisements à protéger, les Espaces Boisés Classés (EBC) et les zones humides, afin d'assurer la compatibilité entre développement des énergies renouvelables et préservation des milieux naturels.



Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel