



NOTE DE SYNTHÈSE

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



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



**Plan local d'urbanisme
intercommunal**
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre-kumunel

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LE CADRE DE LA REVISION DU PLUI	3
A. LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLUI DE QUIMPERLE COMMUNAUTE.....	3
B. LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME	4
LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD	6
A. LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	6
1. <i>Le zoom sur les enjeux « habitat »</i>	7
2. <i>Les enjeux issus de l'EIE (livret 2)</i>	8
B. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PADD	9
L'INTEGRATION DU PADD AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES	10
A. LE DECOUPAGE DES ZONES AU SEIN DU REGLEMENT ET DU ZONAGE	11
1. <i>La zone urbaine</i>	12
2. <i>Les zones à urbaniser</i>	13
3. <i>Les zones agricoles</i>	14
4. <i>Les zones naturelles</i>	16
B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	18
1. <i>Rappel des tenants et aboutissants des OAP</i>	18
2. <i>L'approche de Quimperlé Communauté dans la construction de ses OAP :</i>	19
3. <i>Le choix de Quimperlé Communauté d'utiliser l'outil « OAP sectorielles d'aménagement » pour tous les secteurs AU</i>	19
4. <i>Le maintien des OAP thématique « patrimoine » et « Insertion architecturale et paysagère des constructions »</i>	20
5. <i>Le maintien d'une OAP thématique « intensification »</i>	20
6. <i>Le choix de Quimperlé Communauté d'instaurer une OAP thématique « coloration »</i>	20
7. <i>Le choix de Quimperlé Communauté d'instaurer une OAP thématique « énergie, climat et continuités écologiques »</i>	21
C. LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DU REGLEMENT ET DES OAP	21
1. <i>Maitrise du développement résidentiel</i>	21
2. <i>Environnement, patrimoine et paysage</i>	24
3. <i>La gestion des risques</i>	25
4. <i>Le développement touristique</i>	25
5. <i>L'agriculture</i>	25
6. <i>Les activités artisanales et industrielles</i>	26
7. <i>Le développement des activités isolées hors ZAE</i>	28
8. <i>L'offre commerciale</i>	29
9. <i>Les équipements collectifs</i>	29
D. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	30
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI REVISE	32
E. METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	32
F. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS CADRES.....	35
G. CHOIX OPERES AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES : ÉVALUATION DES SCENARIOS ENVISAGES....	35
H. ANALYSE EXPOSANT LES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT.....	35

1.	Analyse du PADD	36
2.	Analyse du règlement, des OAP et des choix d'aménagement.....	36
I.	ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES SITES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE	36
3.	Méthode d'analyse	36
4.	Les secteurs les plus sensibles des OAP.....	37
5.	Les STECAL et les zones agricoles ou naturelles spécifiques	37
6.	Les emplacements réservés	37
7.	Changements de destination des bâtiments	38
J.	EVALUATION DES INCIDENCES DANS LES SITES NATURA 2000	38
K.	DISPOSITIFS DE SUIVI DES EFFETS ENVIRONNEMENTAUX DU PLUi.....	39

LE CADRE DE LA REVISION DU PLUi

A. Le contexte de la révision du PLUi de Quimperlé Communauté

La présente procédure concerne la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Quimperlé Communauté, approuvé par le conseil communautaire le 9 février 2023 et opposable depuis le 14 février 2023.

Depuis son approbation, le PLUi a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

Mise à jour des annexes n°1	Opposable depuis le 16 mai 2023	Cette mise à jour porte sur l'intégration des servitudes d'utilité publique modifiées, afin de 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	Elle intègre le retrait de la délégation au profit de la commune de Tréméven et le transfert à l'Établissement Public Foncier de Bretagne concernant la parcelle cadastrée section AB n°131, rue du Calvaire, à Tréméven.
Modification simplifiée n°1	Opposable depuis le 7 juin 2024	Cette procédure a permis de corriger des erreurs matérielles présentes sur les plans thématiques de la zone urbaine.
Mise à jour des annexes n°3	Opposable depuis le 10 avril 2025	Elle consiste à annexer le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) au PLUi.
Modification de droit commun n°1	Opposable depuis le 10 avril 2025	Cette modification vise à adapter certaines règles écrites, à la suite d'une année d'application du PLUi, afin d'en faciliter la lecture, la compréhension et la mise en œuvre au regard des retours d'expérience.

Le 7 novembre 2024, le conseil communautaire a prescrit sa révision pour intégrer les objectifs de sobriété foncière, de réglementation climatique et des évolutions graphiques :

Sobriété foncière

Dernièrement, le contexte législatif et réglementaire a évolué significativement, avec des incidences sur les documents de planification. **La loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 fixe des objectifs en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle impose notamment aux documents de planification la définition de trajectoires pour mieux préserver les sols et atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

La loi Climat et Résilience fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un **premier temps à réduire de moitié** la consommation des **Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)** entre 2021 et 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à **atteindre le ZAN en 2050** par tranches de 10 ans.

Le 14 février 2024, la Région Bretagne a adopté la première modification du **SRADDET Bretagne**, intégrant notamment la **territorialisation de la trajectoire bretonne vers le ZAN**. Ainsi, le SRADDET fixe pour le SCoT du Pays de Quimperlé la consommation effective maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2021-2031.

Par une modification simplifiée approuvée le 11 novembre 2025, le **SCoT du Pays de Quimperlé** a intégré ces nouveaux objectifs. La présente révision du PLUi vise notamment à les traduire de manière opérationnelle dans le règlement et les orientations du document, afin d'assurer leur mise en œuvre effective.

Réglementation « climatique »

Quimperlé Communauté souhaite, au travers de la rédaction de prescriptions réglementaires « Climat », mieux **prendre en compte les enjeux liés au climat** (énergie, eau, biodiversité, paysage, mobilité, déchets, etc.) au sein de son PLUi. L'intégration de ces nouvelles règles vise à être en cohérence avec les objectifs et ambitions fixés dans le PCAET. La traduction réglementaire au sein du PLUi concrétisera les ambitions de la politique « Climat » de l'agglomération.

Évolutions graphiques

Enfin, la révision du PLUi de Quimperlé Communauté doit permettre de **modifier les différentes pièces du PLUi**, en vue d'apporter les évolutions nécessaires après deux années de mise en œuvre. Le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles ainsi que le règlement graphique (plans thématiques, zonage, changements de destination, STECAL, emplacements réservés...) ont évolué au cours de cette procédure.

B. Le respect des objectifs fixés par 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.

Equilibre

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'équipements commerciaux, 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.

Le 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.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

A. La synthèse des enjeux du diagnostic

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 deux 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 accroître 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.

1. Le zoom sur les enjeux « habitat »

Evolution sociodémographique

- 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

- 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

- 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 : extrait du diagnostic

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

2. 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.

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 perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD

PADD – ce qui est inchangé par rapport au PLUi existant :

Dans la continuité du PLUi existant et en accord avec la modification du SCoT approuvée le 13 novembre 2025, Quimperlé Communauté fonde toujours 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 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.

PADD – ce qui change par rapport au PLUi existant :

Le scénario retenu pour le projet de PLUi, en compatibilité avec le SCoT modifié, mise sur **un taux de croissance maîtrisé de 0,4 % par an jusqu'en 2034**, s'alignant avec les dynamiques régionales, permettant au territoire de participer à cette évolution tout en préservant son équilibre démographique et en répondant aux besoins en logements induits par la décohabitation. Ce scénario ajusté met en perspective une **population de 59 843 habitants au 31 décembre 2034**.

Cette prévision, ainsi que les besoins en logements pour maintenir la population en place qui évolue, permettent de dimensionner un objectif de production moyenne d'environ **300 logements par an** répartis de la façon suivante en respectant **l'armature urbaine** du territoire :

- Le **renforcement du pôle urbain central** comportant la ville centre de Quimperlé et les communes qui sont associées à la ville-centre ;
- Les **pôles intermédiaires**, dont littoraux ;
- Les **pôles de proximité**.

Le PADD du projet de PLUi révisé fixe la **consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers** à 120 hectares pour la période 2021-2031 et 24 hectares pour la période 2031-2034, correspondant à une enveloppe globale de **144 hectares jusqu'à 2034 inclus**.

Les orientations de développement de l'intercommunalité énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et réglementaires du projet de PLUi révisé.

L'INTEGRATION DU PADD AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES

Les orientations de développement de l'intercommunalité énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLUi révisé.

Les orientations réglementaires du projet de PLUi révisé se déclinent au travers de plusieurs documents :

- Un **règlement** comprenant :
 - Des **plans de zonage** avec les limites des différentes zones
 - Des **prescriptions graphiques** associées au « zonage » et notamment :
 - ↳ des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
 - ↳ des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - ↳ des éléments protégés au titre de l'article L.153-17° du Code de l'urbanisme ...
 - Un **règlement écrit** qui comprend plusieurs types de zones réglementées par des articles couplés à des règles graphiques
 - Des **plans thématiques** (règles graphiques) qui permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public.
 - Des annexes d'inventaires réglementaires
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprenant :

- Des **OAP sectorielles d'aménagements** qui précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'intercommunalité.
- Des **OAP thématiques** sur les thèmes du patrimoine, de l'insertion architecturale et paysagère, de l'intensification urbaine, de la coloration des façades et de l'énergie, climat et continuité écologiques.
- Des **annexes** qui comprennent notamment :
 - Les Servitudes d'Utilité Publique, les risques et les Sites Patrimoniaux Remarquables
 - Des informations sur différentes thématiques et notamment des annexes sanitaires comprenant le règlement et le zonage eaux pluviales, les présomptions de site archéologique...

Le dossier comprend également en annexe trois dossiers de modification de périmètre des abords sur la commune de Moëlan-sur-Mer.

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation de la révision du PLUi par le conseil communautaire (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique, pouvant impliquer la modification à la marge ou substantielle du présent projet de PLUi révisé).

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'intercommunalité.



A. Le découpage des zones au sein du règlement et du zonage

La démarche d'élaboration du règlement et du zonage a consisté en la mise en place d'une méthodologie permettant d'harmoniser ces éléments en fonction des orientations inscrites dans le PADD du PLUi. L'objectif principal était d'obtenir un règlement et un plan de zonage simple et clair.

Quelle traduction réglementaire du PADD ?

Le plan de zonage est constitué d'une carte divisant le territoire en plusieurs zones. Le Code de l'urbanisme distingue 4 types de zones pouvant figurer sur les documents graphiques. Ces 4 types de zones existent sur le territoire :

- Les zones urbaines "U "
- Les zones à urbaniser " AU "
- Les zones agricoles "A "
- Les zones naturelles et forestières "N "

1. La zone urbaine

La zone U est déclinée en règles graphiques en fonction de l'occupation du sol et de la morphologie urbaine. La délimitation de la zone urbaine s'est faite à partir notamment de la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines. 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 d'une part à cette enveloppe urbaine, d'autre part aux extensions urbaines réalisées dans le passé ou en cours d'aménagement ou par rapport à la bande des 100m. Ce travail a été effectué en parallèle du découpage de l'enveloppe urbaine, **la zone urbaine est ainsi resserrée autour des espaces bâtis existants afin de limiter au maximum l'étalement urbain.**

« 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 ».

Le règlement écrit vient préciser la règle générale. Il est associé à des règles graphiques.

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 réglementation applicable à sa parcelle grâce aux règles graphiques en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

Le **premier chapitre** du règlement écrit de la zone U (Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité) 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 **second chapitre** (Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère) régit l'ensemble des **caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** de la zone urbaine. La morphologie des secteurs urbanisés a 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.

Ce chapitre 2 est associé à **4 règles graphiques sous forme de plans thématiques** réglementant :

- l'implantation par rapport aux voies,
- l'implantation par rapport aux limites séparative,
- l'emprise au sol et
- les hauteurs des constructions.

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.



2. Les zones à urbaniser

Deux types de zones à urbaniser sont à distinguer :

- Les **zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones 2AU, constituant des réserves pour une urbanisation future mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat. Dans le cadre du PLUi révisé, **il n'y a pas de zones 2AU**.

« 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 existants 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. »

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.

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 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. Elle s'accompagne 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.

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 réglementations 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 établi 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.

3. Les zones agricoles

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.

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^{indicées} liées à des activités implantées et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques : Ace, Ai, Ais, Ahr, Ahr*.

- **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 réglementaires 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 document annexe sur les STECAL détaille les vocations et les dispositions réglementaires encadrant le développement des sites concernés par un STECAL.

Les zones A en communes littorales

Les zones A en communes littorales font l'objet d'une réglementation 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 AI** : Le secteur AI 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 AI 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.
- **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 réglementaires 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.

- **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%.
- **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.

4. Les zones naturelles

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) **qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s)** et/ou paysagère(s). Ce secteur **peut comprendre des habitations ou groupements d'habitations**.

« 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. »

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** et donc en lien avec la loi Littoral. Au sein des zones N 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.

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) et les zones N en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques.

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 réglementairement par le PLUi.

- **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 document annexe sur les STECAL détaille les vocations et les dispositions réglementaires encadrant le développement des sites concernés par un STECAL.

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 NI** : Le secteur NI 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.
- **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 conchyliques 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.

B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. 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 **R151-8 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 et 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.

2. 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 plusieurs¹ OAP sectorielles d'aménagement qui sont définis aux documents graphiques du PLUi.

3. 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 R151-8 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.

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.

Le règlement écrit ne comprend donc pas de dispositions pour les zones AU, comme cela était le cas des PLU communaux 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.

4. Le maintien des OAP thématique « patrimoine » et « Insertion architecturale et paysagère des constructions »

L'OAP thématique « patrimoine » oriente les nouveaux projets afin qu'ils respectent l'héritage architectural et paysager qui façonne l'identité du territoire.

L'OAP thématique « Insertion architecturale et paysagère des constructions » guide l'évolution du bâti existant repéré sur le zonage pour préserver et valoriser le patrimoine local, tout en renforçant les paysages urbains, la cohérence architecturale et la qualité de vie des quartiers.

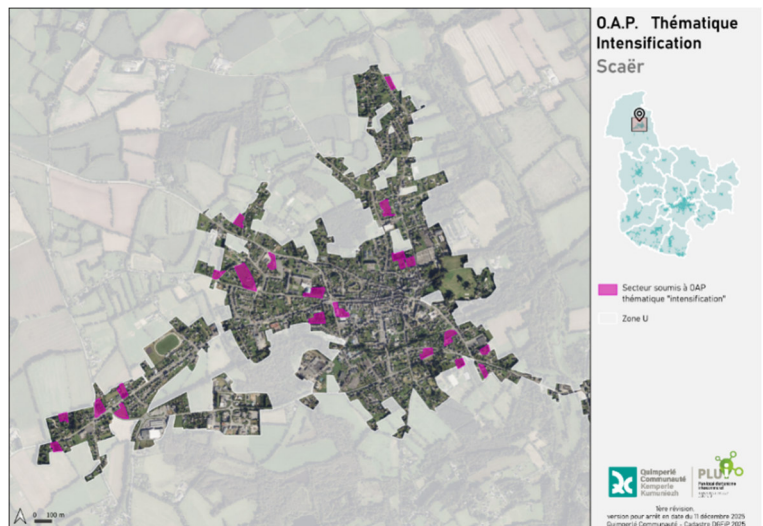
5. Le maintien d'une OAP thématique « intensification »

L'OAP thématique « d'intensification », encadre le développement de secteurs stratégiques en intensification urbaine identifiés et analysés par l'étude du référentiel foncier.

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'ENAF.



6. Le choix de Quimperlé Communauté d'instaurer une OAP thématique « coloration »

L'**Orienta-tion 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.

7. Le choix de Quimperlé Communauté d'instaurer 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.

C. La traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP

1. Maitrise du développement résidentiel

Le PADD fixe une production d'environ 300 logements par an, soit 4 200 logements sur la période 2021-2034, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins liés à la décohabitation.

La mise en œuvre d'outils d'intensification des espaces urbanisés

Le travail d'estimation du potentiel en intensification urbaine a permis de mobiliser un potentiel de 1587 logements possibles et déduits directement des 4200 prévus par le PADD.

Cela représente 38% de l'objectif de production de logements réalisé 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) ;

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

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.

La maîtrise du développement résidentiel sur les communes littorales

Sur les communes littorales, 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.

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

Pour répondre à l'objectif de production des 2 613 logements restant à réaliser, le **territoire nécessite la mobilisation de foncier**. Afin de **satisfaire ces besoins tout en respectant le plafond de consommation d'ENAF** fixé par le PADD, les élus ont engagé un travail de révision à la baisse des emprises ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi actuel. Cette démarche a permis de **ramener la consommation d'espaces à ≈74 ha**, correspondant aux besoins en matière d'habitat pour la **période 2024-2034** (11 ans).

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 non bâtis 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.

Densité

En cohérence avec les objectifs inscrits au SCoT, les orientations d'aménagement et de programmation ont intégré les **densités brutes affichées par commune** ci-dessous :

Communes	Densité brute moyenne communale minimale en extension urbaine	Communes	Densité brute moyenne communale minimale en extension urbaine
Arzano	20 log/ha	Querrien	20 log/ha
Bannalec	24 log/ha	Quimperlé	28 log/ha
Baye	24 log/ha	Rédéné	24 log/ha
Clohars-Carnoët	28 log/ha	Riec-sur-Bélon	24 log/ha
Guilligomarc'h	20 log/ha	Saint-Thurien	20 log/ha
Locunolé	15 log/ha	Scaër	20 log/ha
Mellac	24 log/ha	Tréméven	24 log/ha
Moëlan-sur-Mer	28 log/ha	Le Trévoux	24 log/ha

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 maîtrisée** 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 maîtrise 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.

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.

2. Environnement, patrimoine et paysage

La méthodologie 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, a été maintenue sur la base des indicateurs suivants :

- Les PLU communaux précédant le PLUi 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 ;
- 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) ;

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.

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 de 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.

Afin de préserver des éléments naturels spécifiques, le PLUi 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** est appliquée en zone A et N, 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,
- Un zonage Nf a été créé pour l'ensemble des **espaces naturels forestiers** 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.

3. La gestion des risques

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**. Ces risques 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 uniformise le zonage avec les documents 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.

4. Le développement 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).
- 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.

5. L'agriculture

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

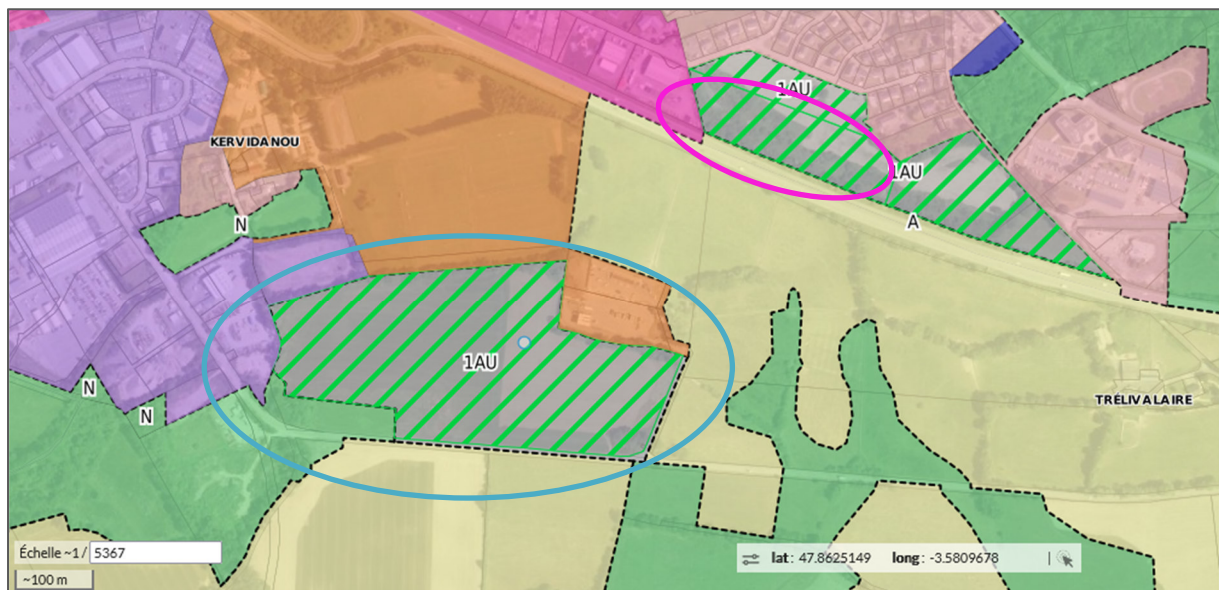
dans le cas d'une zone protégée réglementairement (site inscrit), les exploitations ont été détournées en zone A.

- **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.
- Favorisant la **diversification des activités agricoles**, conformément à la charte d'agriculture et urbanisme du Finistère.
- Identifiant 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.

6. Les activités artisanales et industrielles

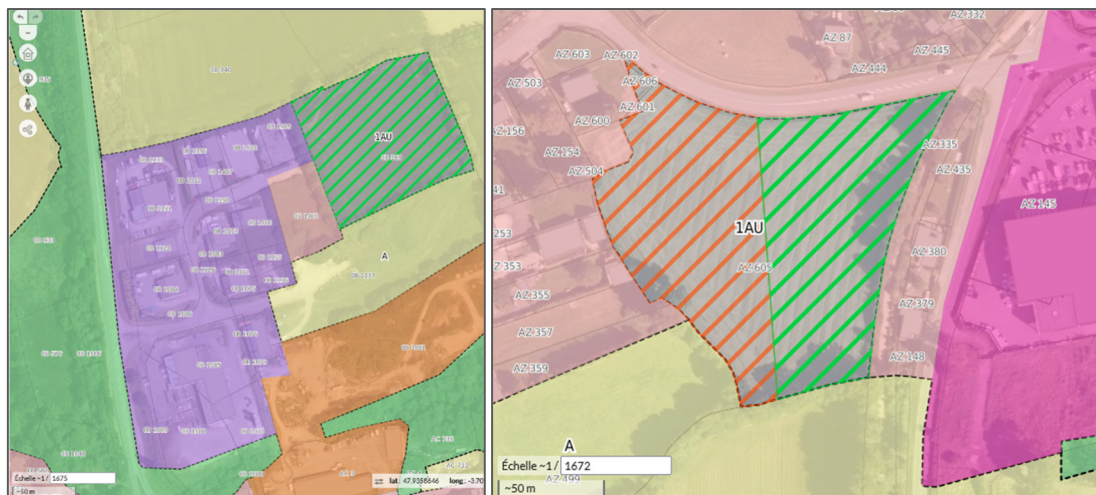
L'organisation du développement économique est traduite ainsi :

- 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**.



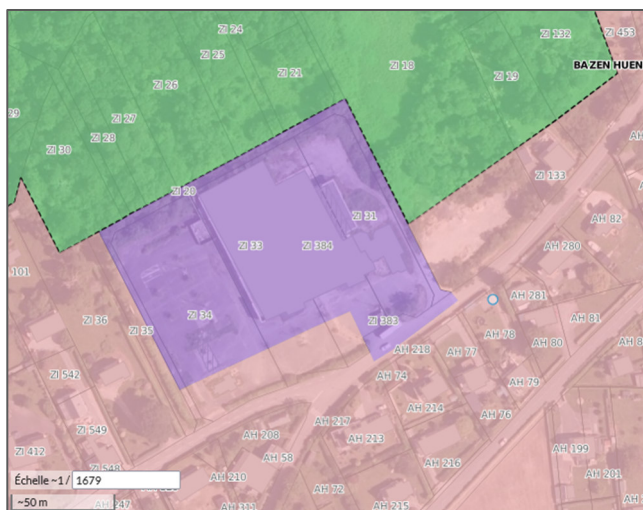
Extension de Kervidanou 1 (cercle bleu) et extension de Kerhor (cercle rose) à Quimperlé

- 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.



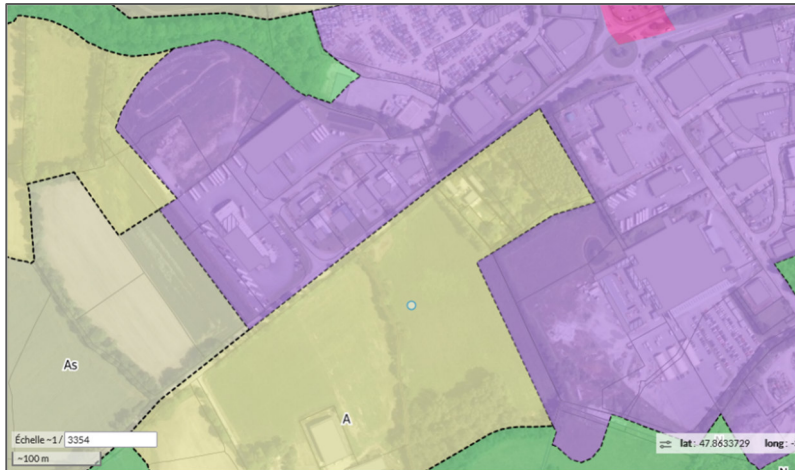
Exemples d'extension des ZAE actuelles : secteur 1AU à Bannalec, secteur 1AU à Scaër

- 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.



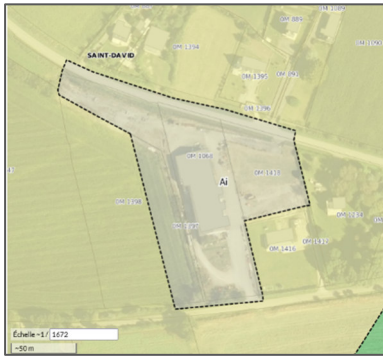
Cas d'un site économique désaffecté sur la commune de Moëlan-sur-Mer à réhabiliter et positionné en U fonction artisanale et industrielle exclusif.

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 (Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limité) 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 compatible dans la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers du projet de PLUi révisé.



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

7. Le développement des activités isolées hors ZAE

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 réglementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'évolution d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.

Toutefois, la question des activités isolées 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 (Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limité) 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.

8. L'offre commerciale

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 sa 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.

- **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 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.

9. Les équipements collectifs

Le PLUi a délimité, en fonction de la **localisation des équipements et services** sur le territoire, plusieurs zones 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.
- Des **zones AU à vocation équipement**, cadré par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.
- Des secteurs dédiés 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.
 - La zone **Nej**, liée à des jardins et espaces publics naturels localisés majoritairement en milieux urbains ;
 - La zone **Nes** dédiée aux équipements sportifs et de loisirs ;
 - La zone **Nek** spécifiquement dédiée au manoir de Kernault et au Moulin Blanc sur la commune de Mellac ;
 - La zone **Nel** dédiée aux équipements existants en commune littorale.

D. Bilan de la consommation d'espace

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.

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	24			
	Cadre ZAN – 2de décennie																					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 – décennie 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

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUi REVISE

E. Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLUi a été menée conformément au Code de l'urbanisme et adaptée aux enjeux propres au territoire. Elle intègre systématiquement les questions environnementales à chaque étape de l'élaboration du document.

Les 27 enjeux identifiés à l'issue de l'État Initial de l'Environnement ont été hiérarchisés en fonction de leur importance pour la préservation des milieux naturels et de la santé publique. Cette hiérarchisation tient également compte de la capacité réelle de la collectivité à agir sur chacun d'eux, afin de distinguer les enjeux sur lesquels elle dispose d'un levier d'intervention direct de ceux sur lesquels son action est plus limitée :

- **8 enjeux sont jugés fort**, il s'agit d'enjeux portant sur la préservation des milieux naturels et de la trame verte et bleue, sur la prise en compte des risques naturels, sur le changement climatique, la transition énergétique et sur la préservation de la ressource en eau.
- **13 enjeux sont jugés d'importance moyenne**. Ils complètent la liste précédente avec des enjeux liés à la préservation des paysages naturels, à l'artificialisation des sols, à la ressource en eau et la gestion des risques et des nuisances pour la population.
- Enfin, **6 enjeux sont jugés d'importance faible**, il s'agit exclusivement d'enjeux liés à la qualité paysagère et aux ressources qui, présentant pour une partie un caractère d'ordre esthétique, n'impacterait pas ou peu la santé publique et les milieux naturels.

A noter, les numéros des enjeux ne reflètent pas leur ordre de priorité au sein de la hiérarchisation (fort / moyen / faible).

NUMERO	THEMES ABORDES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	HIERARCHISATION DE L'ENJEU
1	Risques et nuisances	PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION ET DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	FORT
2	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	ANTICIPATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE DANS LES ENSEMBLES URBAINS ET LES SECTEURS LITTORAUX AU REGARD DU RENFORCEMENT DES RISQUES NATURELS ATTENDUS ET AU VU D'UN RISQUE DE FRAGILISATION DE LA SANTE HUMAINE	FORT
3	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE NOTAMMENT DANS LE SECTEUR AGRICOLE	FORT
4	La ressource en eau et sa gestion	PRESERVATION DES COURS D'EAU ET DE LEURS MILIEUX ASSOCIES	FORT
5	Paysage, patrimoine et milieux naturels	MAINTIEN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET RESTAURER LES ENSEMBLES NATURELS FRAGILISES DONT DES ESPACES BOCAGERS.	FORT
6	Paysage, patrimoine et milieux naturels	MAINTIEN DE LA QUALITE ECOLOGIQUE DES ESPACES LITTORAUX, AQUATIQUES ET BOISES AU SUD ET AUX ESPACES BOCAGERS AU NORD.	FORT
7	Paysage, patrimoine et milieux naturels	PRESERVATION DU LITTORAL ET SES MILIEUX ASSOCIES NOTAMMENT LA MOSAÏQUE ECOLOGIQUE EXISTANTE	FORT
8	Paysage, patrimoine et milieux naturels	AMELIORATION DE LA GESTION DES ENSEMBLES BOISES (BOCAGE ET FORET) EN LIEN AVEC LEUR FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE	FORT
9	Occupation du sol et consommation foncière	LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN PARTICULIEREMENT DANS L'AGGLOMERATION DE QUIMPERLE, LE LITTORAL ET LE LONG DE LA RN165	MOYEN
10	La ressource en eau et sa gestion	MAINTIEN DE LA QUALITE DES EAUX POTABLES ET DES MASSES D'EAU QUI COMPOSENT LE TERRITOIRE	MOYEN
11	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	REDUCTION DES POLLUANTS ATMOSPHERIQUES LIES PARTICULIEREMENT AUX ACTIVITES AGRICOLES, AUX TRANSPORTS ET A CERTAINS MODES DE CHAUFFAGE	MOYEN
12	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	GARANTIE D'UNE APPROCHE ENERGETIQUE EFFICIENTE DANS LE SECTEUR DU BATIMENT, DES TRANSPORTS ET DE L'INDUSTRIE	MOYEN
13	La ressource en eau et sa gestion	PRISE EN COMPTE DE L'AFFLUENCE DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE DANS L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE ET LA GESTION DES EAUX USEES.	MOYEN
14	Paysage, patrimoine et milieux naturels	MAINTIEN DES PAYSAGES ARBORES	MOYEN

15	La ressource en eau et sa gestion	AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS DE GESTION DES EAUX USEES	MOYEN
16	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	POURSUITE DU RECYCLAGE DES DECHETS ET RENFORCEMENT DE LA VALORISATION MATIERE ET ORGANIQUE	MOYEN
17	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	POURSUITE D'UNE PRODUCTION LOCALE D'ENERGIE RENOUVELABLE ET FATALE ET DIVERSIFICATION DES SOURCES DE PRODUCTION	MOYEN
18	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	RENFORCEMENT DES AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS SOBRES EN MATERIAUX ET DURABLES	MOYEN
19	Paysage, patrimoine et milieux naturels	VEILLER A PORTER ATTENTION AUX POPULATIONS DE CHAUVES-SOURIS	MOYEN
20	Paysage, patrimoine et milieux naturels	PRESERVATION DE L'IDENTITE DE CHAQUE UNITE PAYSAGERE ET DES ENSEMBLES PATRIMONIAUX ET PRESERVATION DES SITES MAJEURS	MOYEN
21	Risques et nuisances	REDUCTION DES NUISANCES SONORES DANS LES ZONES URBAINES DEJA SOUMISES A CE RISQUE	MOYEN
22	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	GARANTIE DE L'AUTONOMIE DU TERRITOIRE VIS-A-VIS DES GRANULATS ET VEILLER A LA REDUCTION DES MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS	FAIBLE
23	Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire	DIVERSIFICATION DES MODES DE VALORISATION LES DECHETS	FAIBLE
24	Paysage, patrimoine et milieux naturels	PRESERVATION ET VALORISATION DES VUES NOTAMMENT SUR LES MONTAGNES NOIRES ET LE LITTORAL	FAIBLE
25	Paysage, patrimoine et milieux naturels	MAINTIEN DE LA QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU TISSU BATI NOTAMMENT DANS LES ZONES RESIDENTIELLES, ECONOMIQUES ET COMMERCIALES OFFRANT DEJA UN PAYSAGE BANALISE ET PARTICULIEREMENT DANS L'AGGLOMERATION DE QUIMPERLE ET SUR LA COTE LITTORALE	FAIBLE
26	Paysage, patrimoine et milieux naturels	VALORISATION DU MODE DE VIE ET DU TISSU BATI AUTOUR DE SCAËR	FAIBLE
27	Paysage, patrimoine et milieux naturels	POURSUITE DE L'ETAT DES CONNAISSANCES DES ZONES DE PRESOMPTION ARCHEOLOGIQUES	FAIBLE

Les incidences du PLUi ont été analysées de manière détaillée par thématique, en mobilisant la séquence éviter–réduire–compenser (ERC) et en examinant le PADD, le règlement et les secteurs de projets. Les secteurs sensibles ont été évalués grâce à l'Envirocore, outil fondé sur 27 critères environnementaux. Cette analyse a conduit à des ajustements des projets (ex. ajout de linéaires boisés, insertion de franges paysagères).

Enfin, un dispositif de suivi a été défini pour mesurer dans le temps les effets du PLUi et détecter d'éventuels impacts non prévus.

F. Articulation du PLUi avec les documents cadres

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation expose l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme ainsi qu'avec les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement, auxquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. Sur le territoire de Quimperlé Communauté, l'analyse a ainsi été menée au regard des principaux documents cadres en vigueur, dont les orientations et prescriptions ont été intégrées dans la révision du PLUi, assurant une cohérence globale et une compatibilité avec ces documents de référence :

- Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022 ;
- Le SAGE Ellé – Isole – Laïta, approuvé le 10 juillet 2009 ;
- Le SAGE Sud Cornouaille, approuvé le 23 janvier 2017 ;
- Le SAGE Scorff, approuvé le 10 août 2015 ;
- Le PGRI du Bassin Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 15 mars 2022 ;

G. Choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables : Évaluation des scénarios envisagés

L'élaboration du PADD s'est appuyée sur l'examen de plusieurs scénarios de développement, permettant d'évaluer différentes trajectoires possibles au regard des enjeux territoriaux, environnementaux et socio-économiques. La comparaison de ces options a permis d'identifier six fondements communs aux trajectoires jugées réalistes et compatibles avec les objectifs du territoire : intégration du positionnement stratégique du territoire, maintien d'une croissance démographique modérée, cohésion sociale, valorisation de la ruralité, prise en compte structurante de l'eau et des paysages, et engagement dans la transition énergétique.

Le scénario démographique retenu, fondé sur une croissance annuelle de +0,4 %, s'inscrit dans la continuité des tendances récentes et des projections régionales. Il permet d'anticiper les besoins futurs tout en limitant la pression foncière et en préservant les équilibres environnementaux.

Au terme de l'analyse, les choix intégrés au PADD correspondent aux scénarios raisonnables, compatibles avec les objectifs du SCoT, les capacités du territoire et les exigences de sobriété foncière, de préservation de l'environnement et de cohésion territoriale.

H. Analyse exposant les incidences notables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement

Pour analyser les effets du PLUi, les 27 enjeux permanent l'analyse du PLUi ont été regroupés en **5 grandes thématiques** :

1. Occupation du sol et consommation foncière
2. Paysage, patrimoine et milieux naturels
3. Ressource en eau et gestion de l'eau

4. Changement climatique, transition énergétique et économie circulaire
5. Risques et nuisances

L'analyse se décompose en deux volets :

- **Le PADD**, évalué thématique par thématique, en comparant le scénario retenu au scénario « fil de l'eau ».
- **Le règlement, les OAP et les choix d'aménagement**, examinés de manière détaillée pour identifier les impacts potentiels.

Pour chaque enjeu, il est indiqué :

- S'il est pris en compte,
- Les points de vigilance éventuels,
- Les mesures d'Évitement, Réduction ou Compensation (ERC) mobilisées.

1. Analyse du PADD

Le PADD est évalué au regard des 27 enjeux. L'analyse identifie :

- Des **incidences positives** (maîtrise de l'étalement urbain, renforcement de la TVB, prise en compte des risques, sobriété énergétique...) ;
- Des **points de vigilance**, lorsque les réponses proposées nécessitent d'être confirmées ou renforcées par le règlement.

2. Analyse du règlement, des OAP et des choix d'aménagement

Les dispositions réglementaires (zonage, règles, annexes, OAP) sont également évaluées thématique par thématique.

Pour chaque thématique :

- Les incidences potentielles sont explicitées,
- Les mesures ERC associées sont rappelées via un code : (+) positif / (E) évitement / (R) réduction / (C) compensation.

L'évaluation vise à couvrir l'ensemble des pièces du PLUi et à garantir une lecture pédagogique des impacts.

I. Analyse environnementale des sites revêtant une importance particulière

L'évaluation environnementale du PLUi identifie et étudie les secteurs du territoire qui pourraient être touchés de manière notable par le projet d'aménagement. L'analyse porte en particulier sur les zones présentant des enjeux importants pour l'environnement (milieux naturels, risques, eau, paysage, agriculture...).

3. Méthode d'analyse

Pour évaluer la sensibilité de chaque secteur, un outil appelé **Enviroscore** a été utilisé. Il repose sur **27 critères** regroupés en 5 grandes familles :

- Milieux naturels et biodiversité

- Paysage et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Agriculture
- Eau

Chaque critère est pondéré (faible, moyen, fort) et certains critères majeurs (réservoirs de biodiversité, zones humides validées, risque inondation, risques industriels) font automatiquement basculer un secteur dans les enjeux forts ou très forts.

L'Enviroscore produit une **note finale** classant chaque secteur de « très faible » à « très fort ».

4. Les secteurs les plus sensibles des OAP

L'étude recense un ensemble d'OAP et de secteurs spécifiques (STECAL, emplacements réservés, bâtiments susceptibles de changement de destination). Concernant les **OAP**, 24 d'entre elles ont été analysées en détail.

Elles sont classées selon leur niveau d'enjeux environnementaux :

- **Enjeux très forts : 6 OAP**, situées notamment à Quimperlé, Riec-sur-Bélon, Locunolé, Rédené et Bannalec.
- **Enjeux forts : 18 OAP**, réparties sur plusieurs communes.

Ces secteurs font ensuite l'objet d'une analyse détaillée de leurs incidences potentielles et des mesures à mettre en place pour les éviter ou les réduire.

L'analyse met en évidence que les secteurs les plus sensibles sont encadrés par des mesures d'évitement, de réduction et de protection fortes.

5. Les STECAL et les zones agricoles ou naturelles spécifiques

30 STECAL ou zones A/N spécifiques se trouvent sur des secteurs présentant au moins un enjeu très fort. Ils concernent diverses activités (loisirs, équipements, activités agricoles ou forestières, zones littorales, etc.). Le PLUi prévoit pour ces zones :

- Une forte protection des milieux naturels,
- Des limitations strictes des constructions,
- Une attention particulière aux risques (inondation, submersion...).

6. Les emplacements réservés

Les **ER** représentent environ 16,7 ha. Les aménagements prévus concernent majoritairement :

- Les liaisons douces (48 ER – 45 %),
- Les aménagements de voirie,
- Les stationnements.

Ces aménagements, souvent linéaires, génèrent en général peu d'incidences, car ils se situent le plus souvent dans des enveloppes urbanisées.

7. Changements de destination des bâtiments

Le PLUi identifie **393 bâtiments** en zones agricoles ou naturelles susceptibles de changer de destination. Cette mesure :

- Contribue à la préservation du patrimoine bâti,
- Permet d'éviter une artificialisation nouvelle,
- Mais peut entraîner localement des impacts (modification du couvert végétal, besoins en eau et assainissement, exposition aux risques).

Toute modification reste toutefois soumise à l'avis conforme des commissions compétentes (CDPENAF, CDNPS), ce qui garantit un contrôle environnemental strict.

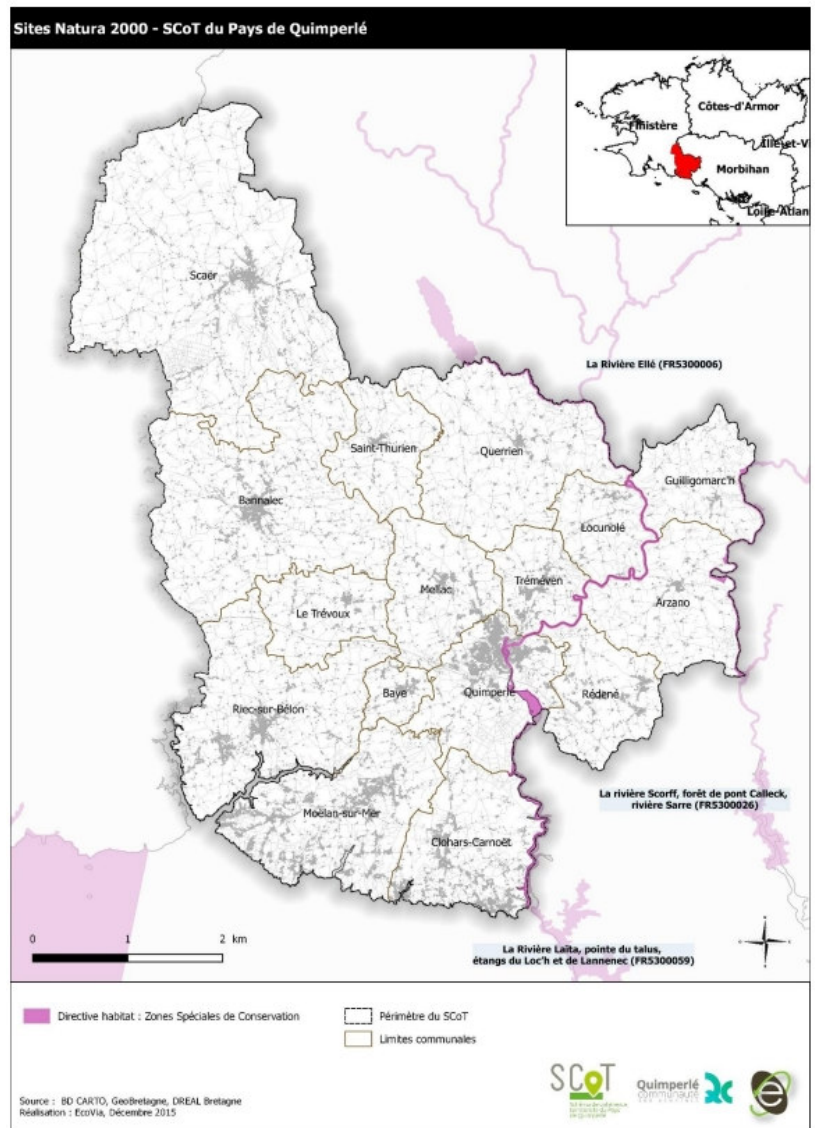
J. Evaluation des incidences dans les sites Natura 2000

Le territoire de Quimperlé Communauté est concerné par 3 zones Natura 2000 :

- La Rivière Ellé (FR5300006) (périmètre modifié en novembre 2019 – extension du site Natura 2000) ;
- La Rivière Laïta, pointe du talus, étangs du Loc'h et de Lannenec (FR5300059) ;
- La rivière Scorff, forêt de pont Calleck, rivière Sarre (FR5300026).

Ces trois sites Natura 2000, dont l'évaluation vise à apprécier les incidences potentielles du PLUi. L'analyse montre que le document d'urbanisme assure une prise en compte renforcée de ces espaces naturels protégés.

La majeure partie des surfaces Natura 2000 est classée en zone naturelle (N), ce qui limite fortement les possibilités de construction ou d'aménagement. Les secteurs classés différemment correspondent essentiellement à des espaces déjà urbanisés ou à des usages strictement encadrés (loisirs légers, activités conchylicoles, gestion forestière, zones portuaires).



Dans les rares cas où des projets sont situés dans ou à proximité d'un périmètre Natura 2000, des mesures d'évitement et de réduction permettent de limiter les effets potentiels (préservation de la végétation existante, emprises réduites, gestion des eaux pluviales, absence de construction en zone inondable, encadrement des usages). Ainsi, au regard des protections mises en place et des prescriptions réglementaires, les incidences résiduelles du PLUi sur les sites Natura 2000 sont faibles. L'évaluation conclut à l'absence d'impact significatif sur leur état de conservation.

K. Dispositifs de suivi des effets environnementaux du PLUi

Afin de s'assurer que le projet urbain et sa traduction réglementaire permettent bien de répondre aux enjeux environnementaux majeurs identifiés, il a été proposé un tableau d'indicateurs de suivi et d'évaluation celui ayant été mis à jour dans le cadre de la présente procédure.

Ces indicateurs devront permettre d'assurer la mise en œuvre des objectifs et orientations du PLUi mais également veiller à s'assurer que le projet urbain a des incidences limitées sur l'environnement. La mise à jour du tableau d'indicateurs tous les 1 ans, 2 ans ou 6 ans selon le type d'indicateurs permettra d'assurer l'adaptation du PLUi s'il s'avère que les incidences sur l'environnement sont plus importantes qu'initialement prévu.



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



PLUi

**Plan local d'urbanisme
intercommunal**

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre-kumunel