



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Quimperlé Communauté

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Étude des capacités de densification des Zones d'Activités Économiques

Approbation en conseil communautaire le 09/02/2023



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

INTRODUCTION



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



PLUI

**Plan local d'urbanisme
intercommunal**

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

Objectifs et méthodologie de l'étude

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

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

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

Cette étude a été réalisée en 2 temps :

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

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

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

Constat

L'ensemble des ZAE du territoire de Quimperlé Communauté représente une surface cessible d'environ 201ha. En 2022, le taux d'occupation global des ZAE de Quimperlé Communauté est d'environ 95%.

CARTES PAR ZAE



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



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



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Loge Begoarem

Bannalec



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- X X Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Moustoulgoat

Bannalec



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- X X Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kercapucher

Baye



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification Foncier mobilisable

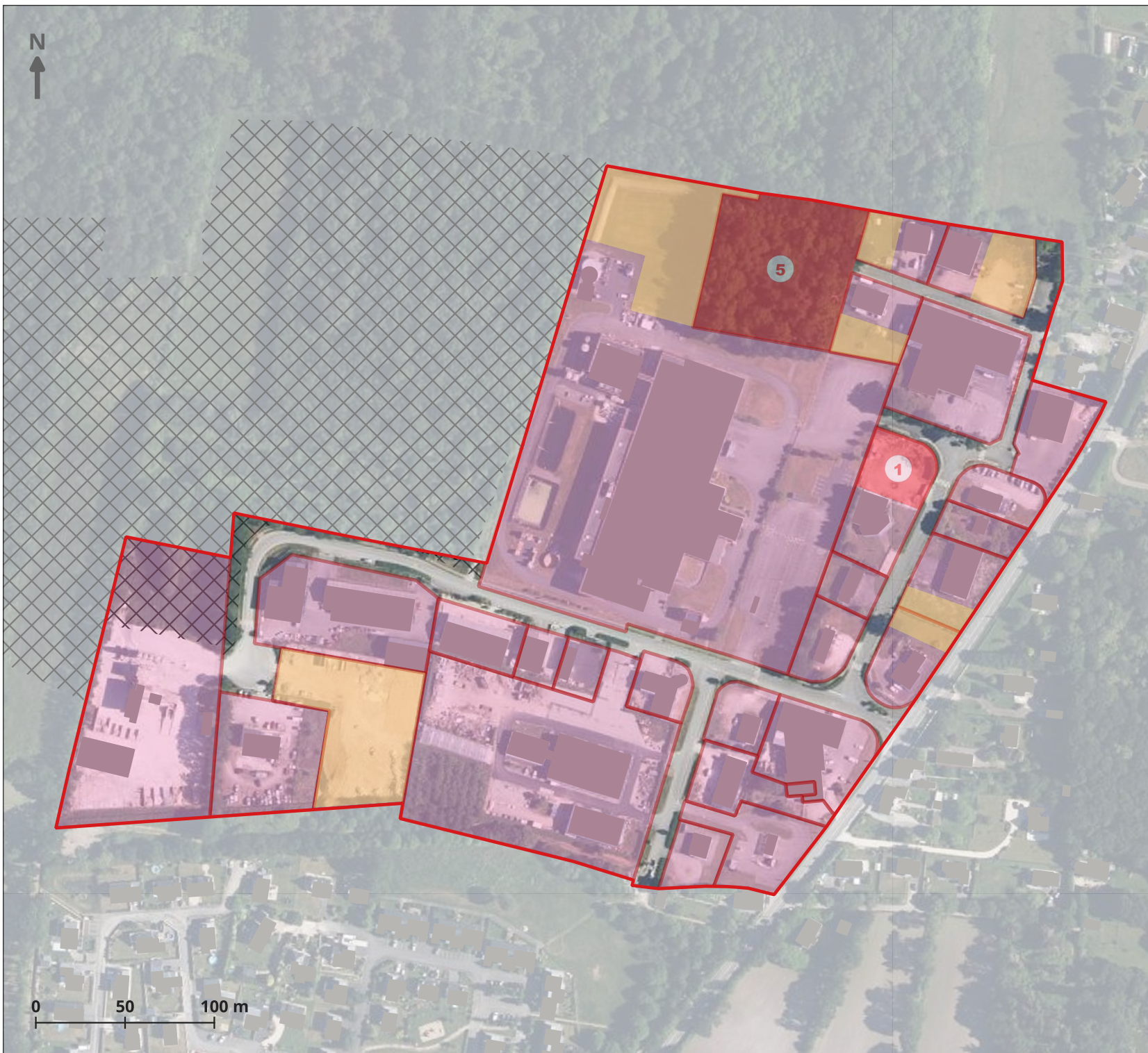
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- X X Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- 1 Usage économique avéré
- 2 Accès et desserte
- 3 Non constructible
- 4 jardin
- 5 Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Keranna

Clohars Carnoët



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

K3 Extension

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable

Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 2

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

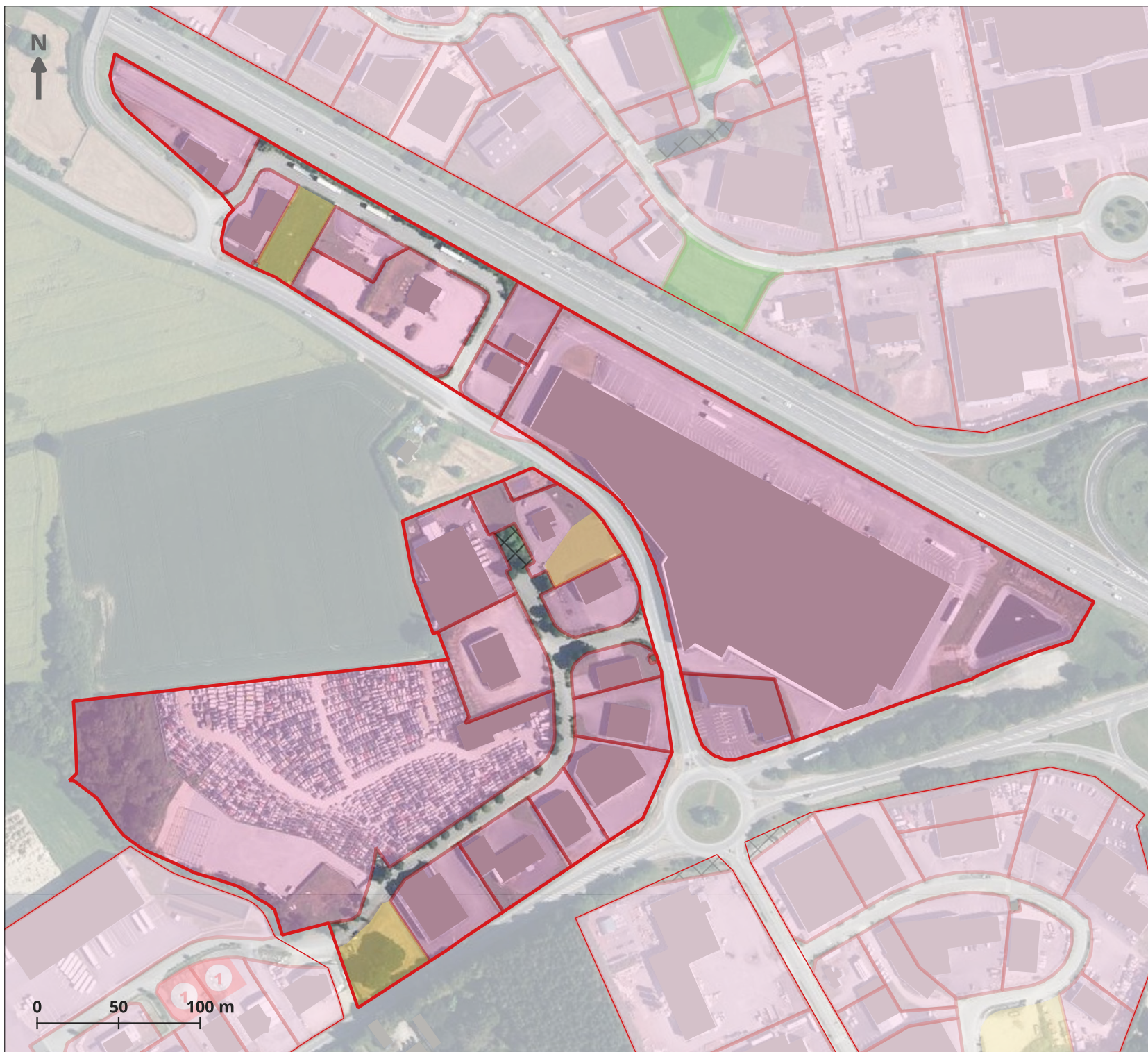
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

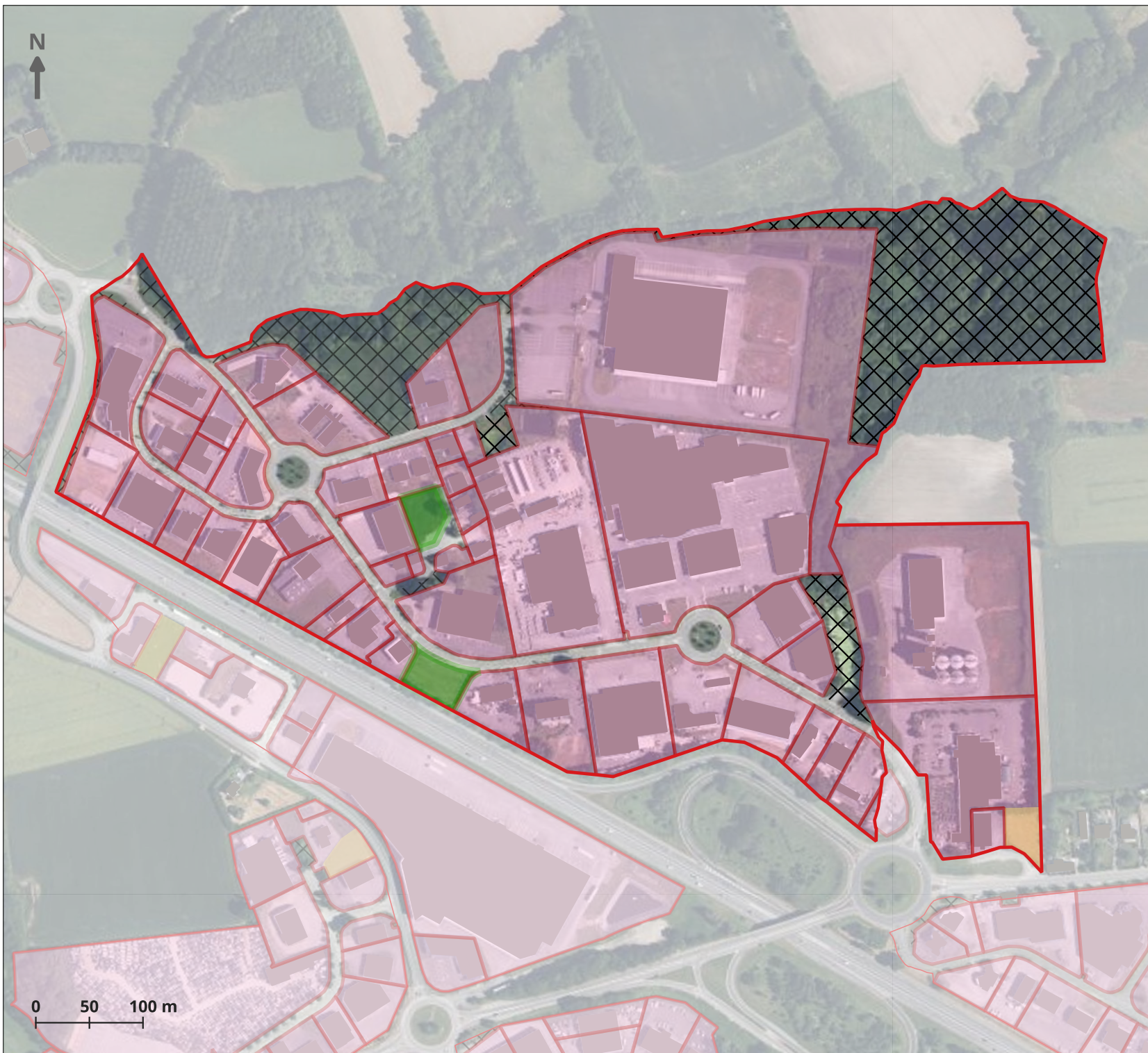
Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable





Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 3

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable

Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

La Halte

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- 1 Usage économique avéré
- 2 Accès et desserte
- 3 Non constructible
- 4 jardin
- 5 Terrain non mobilisable





Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerancalvez

Moëlan sur Mer



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- 1 Usage économique avéré
- 2 Accès et desserte
- 3 Non constructible
- 4 jardin
- 5 Terrain non mobilisable

Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kersalut

Moëlan sur Mer



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

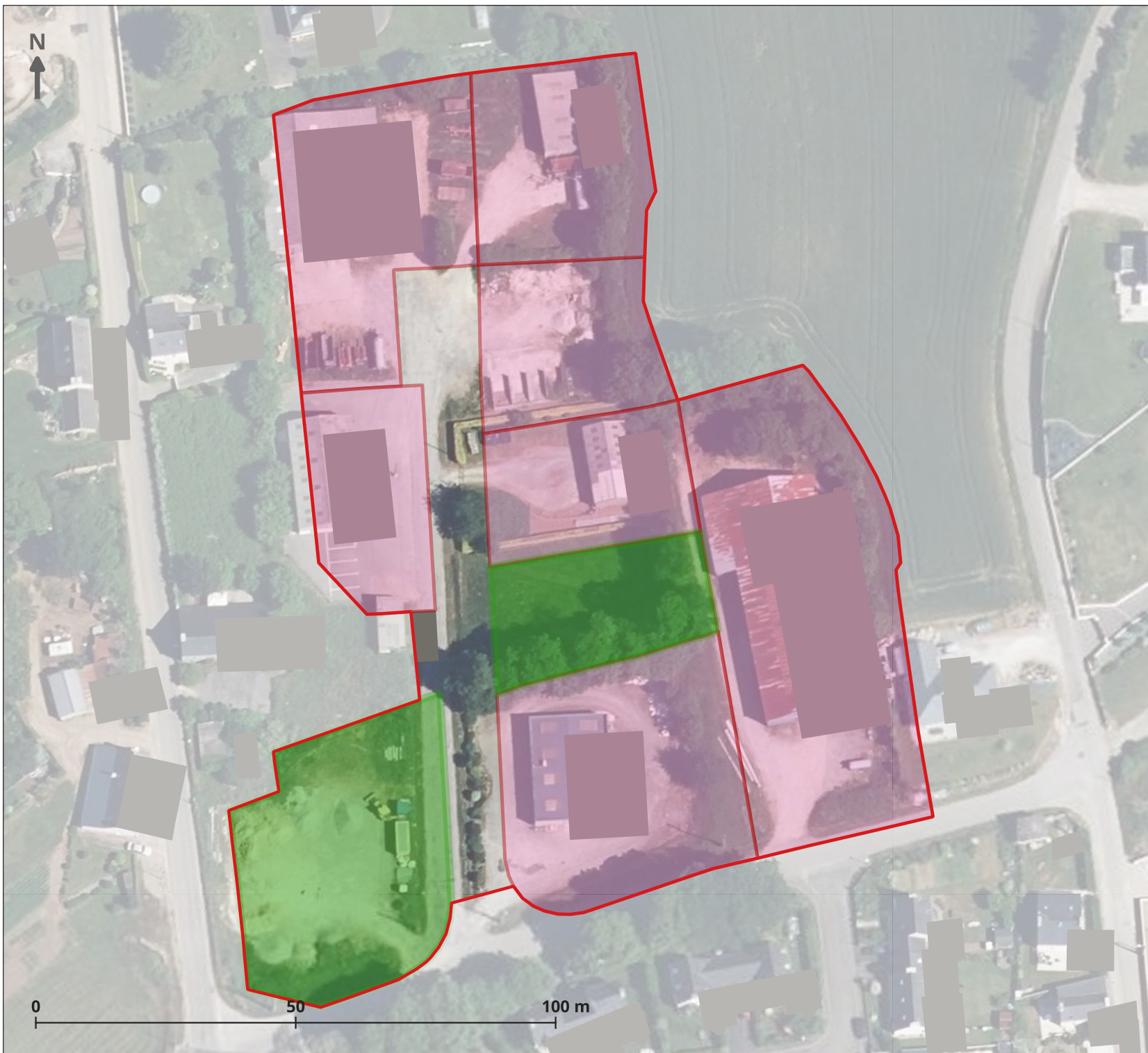
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Park Leur

Querrien



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

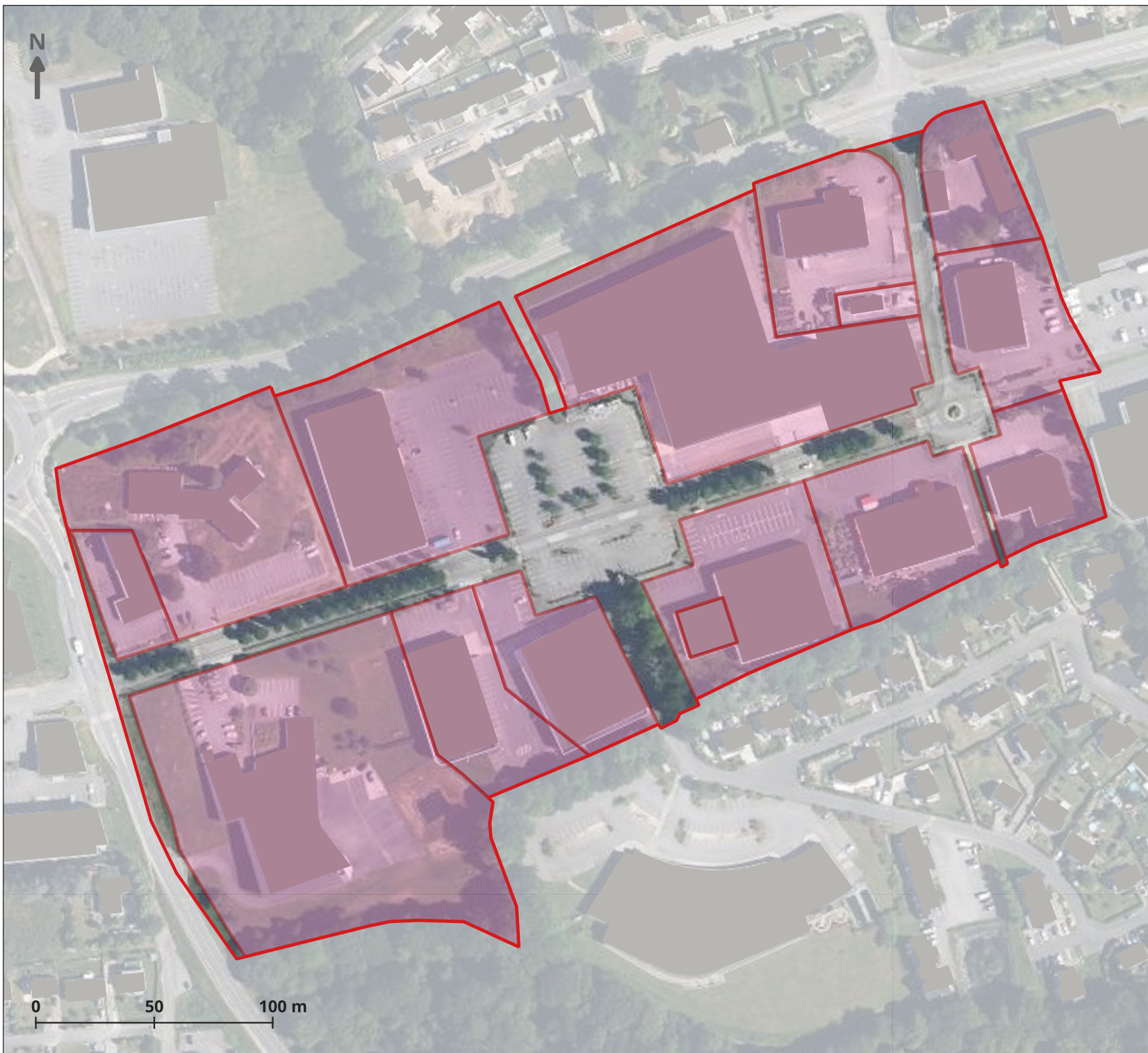
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kergoaler

Quimperlé



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 1

Quimperlé



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable

Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 4

Quimperlé



- Périimètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

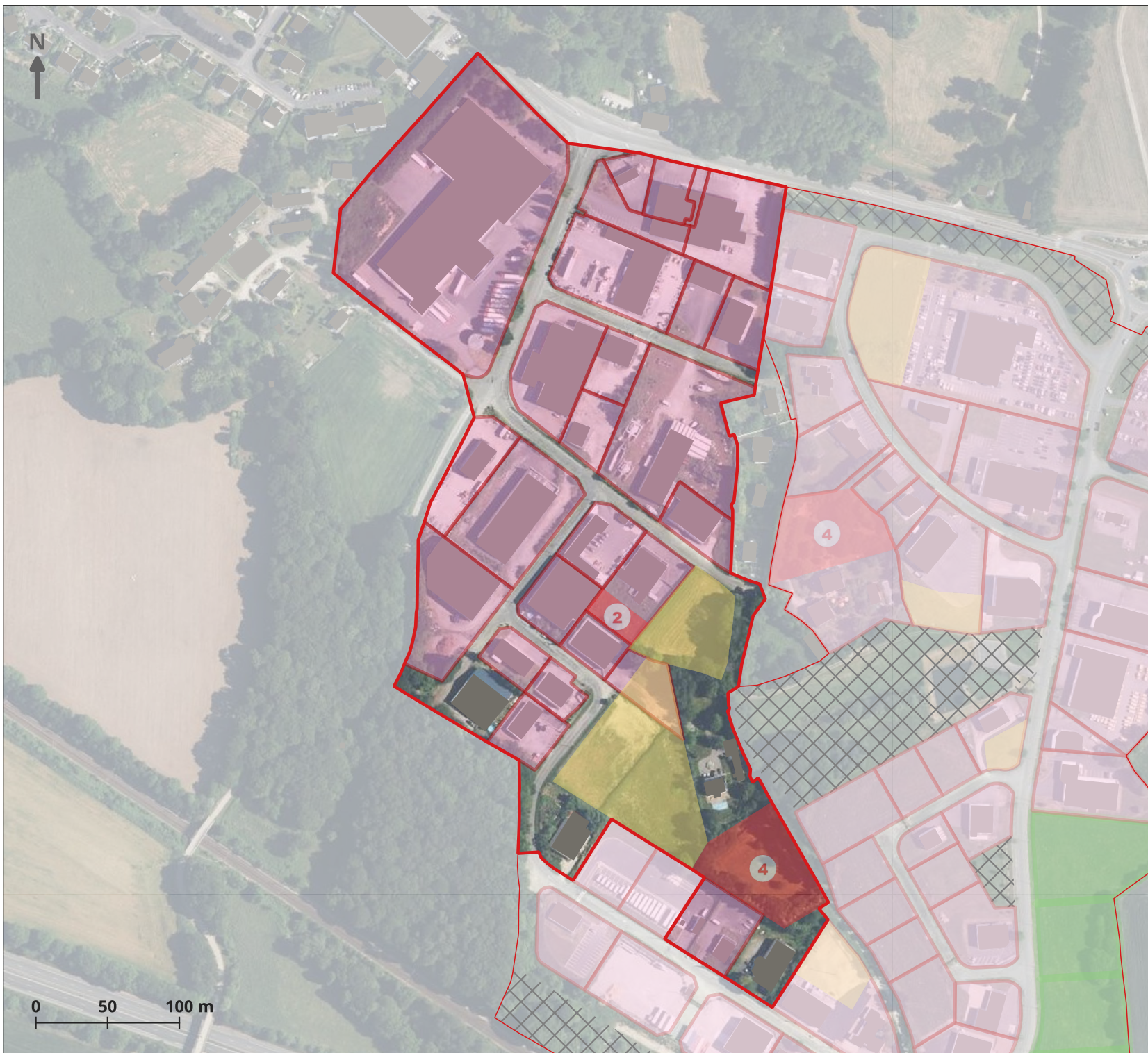
- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- 1 Usage économique avéré
- 2 Accès et desserte
- 3 Non constructible
- 4 jardin
- 5 Terrain non mobilisable



Sources: Quimperlé Communauté et AudéLor 2022 - Cadastre, DGFI, 2021 - IGN 2021



Référentiel foncier des
Zones d'Activités Économiques
La Villeneuve
Braouic
Quimperlé



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification
Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des
Zones d'Activités Économiques
La Villeneuve
Braouic QC
Quimperlé



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification
Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable

Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerfleury

Rédéné



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

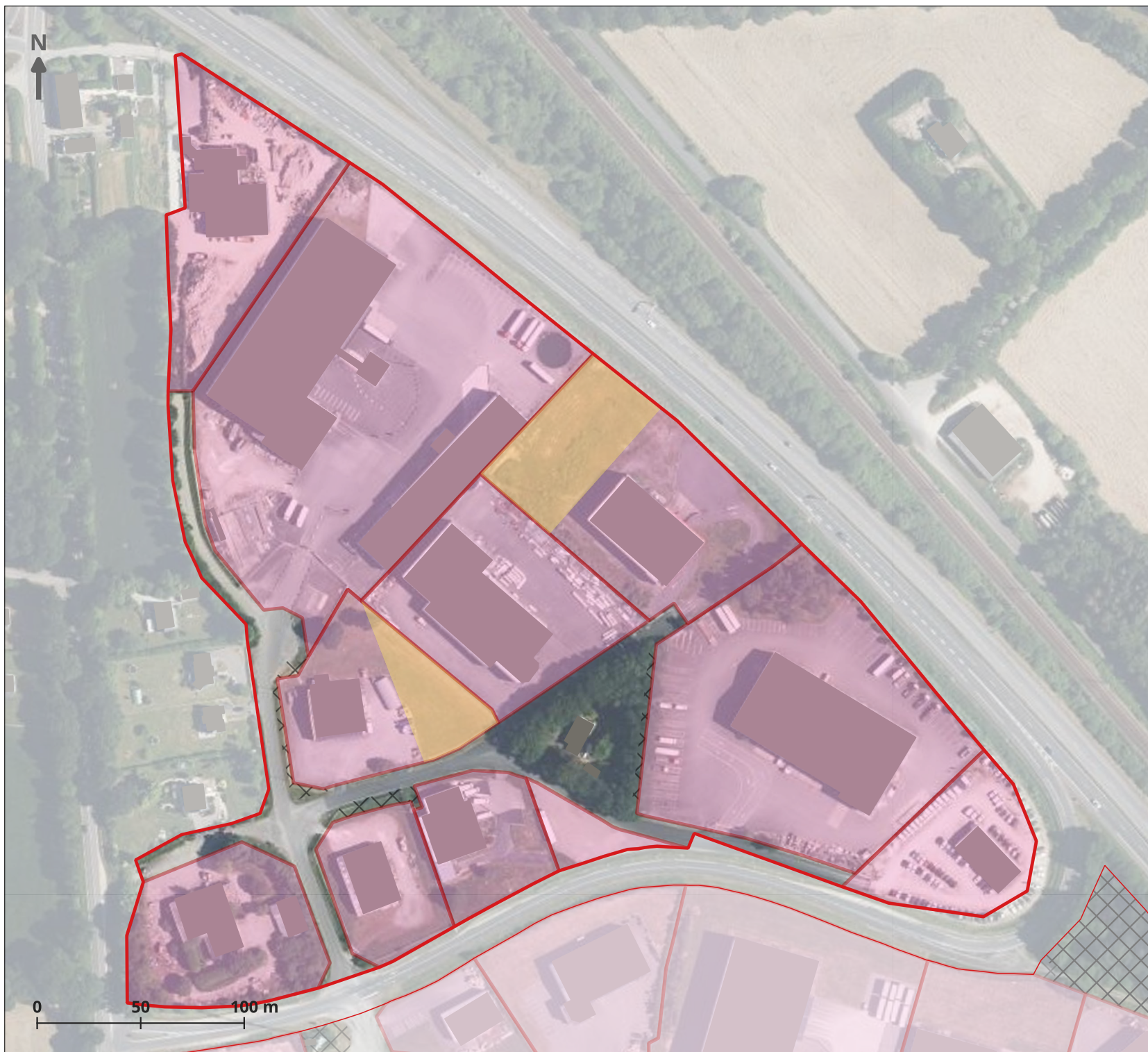
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerfleury QC

Rédéné



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable





Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerandréo

Riec sur Bélon



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kermorvan

Riec sur Bélon



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- X Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

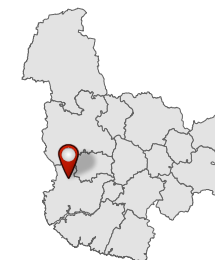
- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Land Trébellec

Riec sur Bélon



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable

Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Mine Rulan

Scaër



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification *Foncier mobilisable*

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable





Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre-kumunel