



1/ Rapport de Présentation

Livret 3 – Justification des choix

Approbation en conseil communautaire le 09/02/2023



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
A. LE CONTENU DE LA PARTIE JUSTIFICATION DES CHOIX	5
B. LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS À L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :.....	6
C. LES ENJEUX DES PRINCIPALES " LOIS-CADRES " POUR LE PLUI	7
CHAPITRE 1 : LES CHOIX FONDAMENTAUX POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	9
A. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL (LIVRET 1) ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (LIVRET 2)	10
1. <i>Les enjeux issus du diagnostic territorial (Livret 1)</i>	10
2. <i>Le zoom sur les enjeux « habitat »</i>	11
3. <i>Les enjeux issus de l'EIE (livret 2)</i>	13
B. LES SCÉNARIOS ET LES CHOIX OPÉRÉS POUR ÉTABLIR LE PADD	16
1. <i>Les invariants du scénario ou encore les six fondements retenus pour élaborer le PADD</i>	16
2. <i>Le scénario démographique adopté</i>	17
C. LES INCIDENCES QUANTITATIVES DU SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE : LA PRODUCTION DE LOGEMENT	20
1. <i>Le point mort ou point d'équilibre de la construction</i>	20
2. <i>La production de logements</i>	22
D. LA PRISE EN COMPTE ET LE RESPECT DES ÉLÉMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	24
1. <i>Le SCoT du Pays de Quimperlé</i>	24
2. <i>Les dispositions de la Loi Littoral</i>	24
3. <i>L'évaluation environnementale</i>	24
CHAPITRE 2 : LES DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : PRÉSENTATION THÉMATIQUE.....	26
A. PRÉSENTATION DES OUTILS MOBILISÉS DANS LE CADRE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DU PADD	26
1. <i>Les orientations d'aménagement et de programmation : grandes évolutions amenées par le PLUi.</i> ..	27
2. <i>Le règlement graphique et littéral : grandes évolutions amenées par le PLUi</i>	32
B. LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET DE SES IMPACTS FONCIERS	35
1. <i>La définition des enveloppes urbaines : la limite des espaces urbanisés</i>	36
2. <i>La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés</i>	38
3. <i>La maîtrise du développement résidentiel en campagne : armature rurale (hors communes soumises à la Loi Littoral)</i>	49
4. <i>La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces urbanisés</i>	52
5. <i>L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>	57
6. <i>La diversification des logements</i>	58
C. L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES	60
1. <i>La trame verte et bleue (TVB) et les paysages</i>	60
2. <i>La déclinaison de la trame verte</i>	65
3. <i>La déclinaison de la trame bleue</i>	70
4. <i>Synthèse de la traduction de la trame verte et bleue</i>	73
5. <i>Archéologie</i>	74
D. LE CADRE DE VIE	76
1. <i>La prise en compte des risques et des nuisances</i>	76
2. <i>La gestion des eaux usées</i>	80
3. <i>La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation</i>	85
E. LES ÉNERGIES	86
F. LES DÉPLACEMENTS	87

G.	LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	89
1.	<i>Le tourisme</i>	89
2.	<i>L'agriculture et la sylviculture</i>	94
3.	<i>Les activités artisanales, industrielles et commerciales</i>	97
4.	<i>La déclinaison du document d'aménagement artisanal et commercial du SCoT</i>	106
H.	L'OFFRE EN ÉQUIPEMENT ET SERVICE.....	110
I.	LE BILAN DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES : STECAL (HORS COMMUNES LITTORALES).....	113
J.	LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL	115
1.	<i>La capacité d'accueil</i>	115
2.	<i>La bande des 100 mètres</i>	119
3.	<i>Les extensions de l'urbanisation</i>	122
4.	<i>Les espaces proches du rivage (EPR)</i>	125
5.	<i>Les coupures d'urbanisation</i>	132
6.	<i>Les espaces remarquables</i>	135
7.	<i>Les espaces boisés significatifs</i>	139
 CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE DE LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN..... 141		
A.	LA MÉTHODOLOGIE CHOISIE	141
B.	LES RÉSULTATS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	141
C.	LE BILAN DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	141
1.	<i>Le bilan de la limitation de la consommation espace projetée à vocation résidentielle</i>	141
2.	<i>Le bilan de la limitation de la consommation espace projetée à vocation économique</i>	142
3.	<i>Le bilan général</i>	143
 CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD..... 145		
A.	ANALYSE DÉTAILLÉE DES ZONES DU PLUi.....	145
B.	LES GRANDS PRINCIPES DE L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT : LA NOUVELLE MOUTURE DU RÈGLEMENT	148
1.	<i>La nouvelle structure du règlement</i>	148
2.	<i>Des règles au service du projet</i>	149
C.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	150
1.	<i>Caractéristiques générales de la zone urbaine</i>	150
2.	<i>Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	151
3.	<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagiste</i>	156
4.	<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	157
D.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	159
E.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	161
1.	<i>Caractéristiques générales de la zone</i>	161
2.	<i>Les zones A hors communes littorales</i>	161
3.	<i>Les zones A en communes littorales</i>	163
4.	<i>Bilan des surfaces zonées en A :</i>	166
F.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	169
1.	<i>Caractéristiques générales de la zone</i>	169
2.	<i>Les zones N hors communes littorales</i>	169
3.	<i>Les zones N en communes littorales</i>	170
4.	<i>Bilan des surfaces zonées en N</i>	172
G.	LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DE ZONAGES INDUITES PAR LE PLUi PAR RAPPORT AUX PLU EXISTANTS.....	175
H.	JUSTIFICATION DES RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	187
1.	<i>Éléments de protection du patrimoine</i>	188
2.	<i>Les éléments de programmation urbaine</i>	193



INTRODUCTION

La justification des choix



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

INTRODUCTION

A. Le contenu de la partie justification des choix

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Équilibre

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

Diversité

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

Préservation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La loi Climat et Résilience fixe l'objectif d'atteindre à l'horizon 2050 le zéro artificialisation nette à l'échelle nationale puis dans un premier temps de diviser par deux la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021. La loi climat et résilience a été promulguée en août 2021, soit 1 mois après l'arrêt du PLUi, et ne s'impose donc pas à la présente élaboration du PLUi. Toutefois, les élus ont tenu compte des objectifs poursuivis par la loi.

CHAPITRE 1

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



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv le'chel ar c'hêraozañ
etrekumunel

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

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

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

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

Le PADD est établi par les élus au regard :

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

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

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

Article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

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

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

Positionnement stratégique du territoire, Quimperlé Communauté dans son environnement

Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic

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

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

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

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

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

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

Armature urbaine et structuration du territoire

Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic

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

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

Economie et commerce

Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic

- Quel(s) besoin(s) pour les zones d'activités (extensions, projets) ?
- Continuer l'aménagement numérique pour offrir aux habitants et aux entreprises un haut niveau de service de communication numérique (et ainsi 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.

2. Le zoom sur les enjeux « habitat »

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

Évolution sociodémographique

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

Les constats :

- Un territoire à dominante rurale
- Une croissance du territoire uniquement portée par un solde migratoire positif
- Un vieillissement marqué de la population et un desserrement des ménages qui se stabilise
- Des dynamiques très différenciées selon les secteurs :
 - Une ville centre qui reste attractive mais vieillissante
 - Des communes associées au profil familial dont la croissance est portée par des soldes migratoire et naturel positifs
 - Des pôles intermédiaires au vieillissement marqué qui se poursuit mais bénéficiant toujours d'une attractivité
 - Des niveaux de proximité attractifs, notamment auprès des familles, bénéficiant de la proximité de Lorient

Les enjeux :

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

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

Les caractéristiques du parc de logements

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

Les constats :

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

Les enjeux :

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

Les dynamiques de marché

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

Les constats :

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

Les enjeux :

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

La réponse aux besoins spécifiques

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

Les constats :

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

Les enjeux :

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

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

Les paysages, patrimoine bâti et culturel

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

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

Les milieux naturels et la biodiversité

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

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

La ressource foncière

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

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

La ressource en eau

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

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

La ressource minérale

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

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

L'énergie et les gaz à effet de serre

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

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

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

Développer les énergies renouvelables :

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

La qualité de l'air

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

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

Les nuisances sonores

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

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

Les déchets

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

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

Les sites et sols pollués

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

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

Les risques naturels et technologiques

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

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

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

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

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

1. Les invariants du scénario ou encore les six fondements retenus pour élaborer le PADD

Dans la continuité du projet de territoire du SCoT 2008 et en accord avec la révision, en décembre 2017, puis la modification du SCoT approuvé en novembre 2021, Quimperlé Communauté fonde son PADD sur **six socles considérés comme des invariants à tout scénario de développement envisagé** :

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

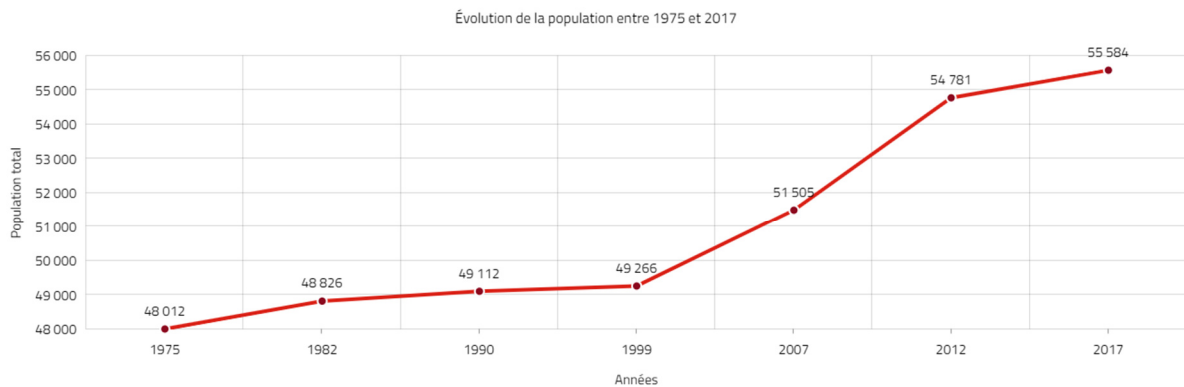
– précédée de l'Ellé et de l'Isole –, du Bélon et l'Aven et l'ensemble des paysages qui façonnent l'identité de Quimperlé Communauté. Le projet valorisera ces caractères particuliers et s'appuie sur eux, non seulement en termes d'identité et de paysage, mais aussi en termes de développement.

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

2. Le scénario démographique adopté

La tendance passée

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



Le territoire de Quimperlé Communauté est attractif, l'étude rétrospective des tendances de croissance démographique montre que le territoire a connu une forte augmentation à partir de la fin des années 1990 jusqu'à aujourd'hui. Ainsi la population a augmenté **en moyenne de +0,6% par an entre 1999 et 2007 et de +1,2% par an entre 2007 et 2012. Depuis 2012, le territoire connaît un ralentissement de sa croissance démographique avec un taux d'évolution annuel moyen de la population de 0,3% par an.**

En 16 ans, le territoire a accueilli **6 318 habitants, soit environ 350 habitants supplémentaires par an.**

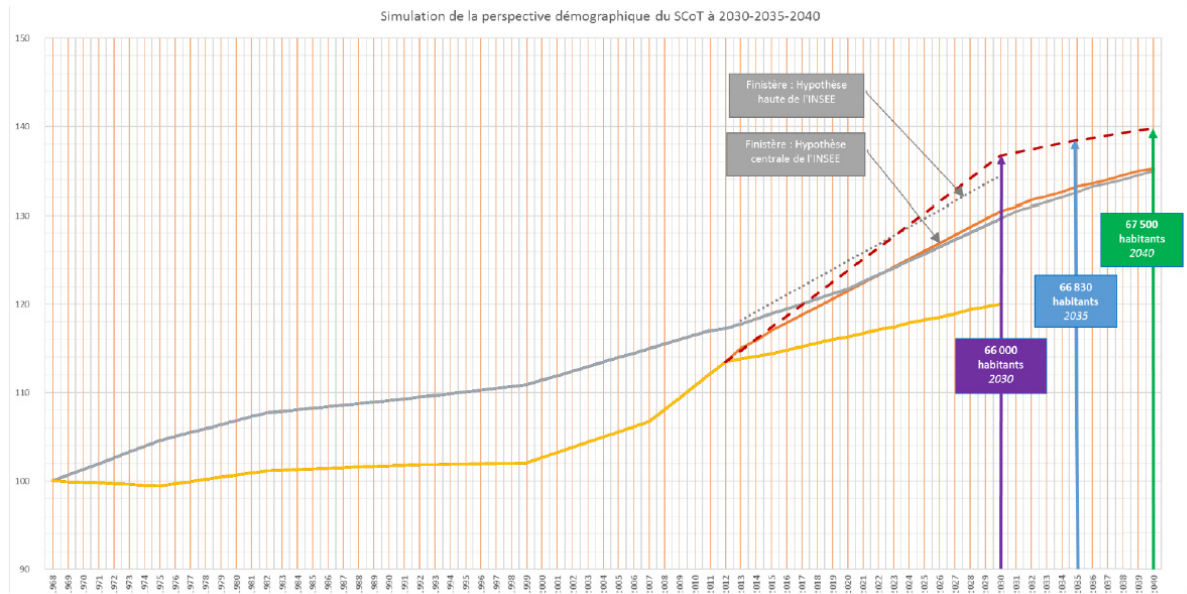
La croissance du territoire est équivalente à celle de la Bretagne (0,6% par an entre 2010 et 2015), et supérieure à celle du Finistère (0,2% par an).

Le choix d'un scénario / la tendance future

Le scénario retenu prolonge le scénario démographique retenu par le SCoT approuvé en décembre 2017 puis modifié en novembre 2021. **Ce dernier met en perspective une population de 62 100 habitants à l'horizon 2034, soit une augmentation de 5 300 habitants sur la durée du PLUi.**

L'objectif d'atteindre 66 830 habitants en 2035, prévu par le SCoT, est ajusté au vu de la période 2012-2017 qui a connu une période de croissance démographique moindre que celle envisagée (0,3% selon l'INSEE entre 2012-2017 contre 1% projeté par le SCoT sur cette période).

De 1999 à 2012, la population sur le territoire a augmenté de 11% de manière contrastée : 2% d'augmentation pour la commune de Scaër ou celle de Riec-sur-Bélon à 34% pour Le Trévoux. Entre 2007 et 2012, cette croissance de population atteint 6% contre 2% pour le Finistère et 4% pour la Bretagne sur la même période.



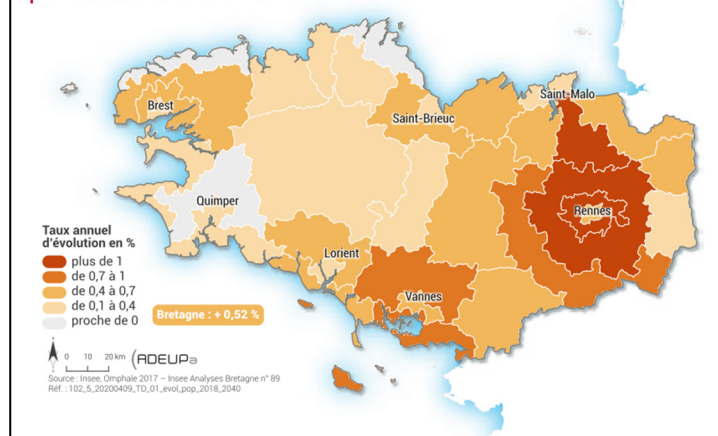
Extrait du rapport de présentation du SCoT du Pays de Quimperlé

Ainsi, le PLUi en compatibilité avec le SCoT mise sur un développement réaliste du territoire marqué par une augmentation démographique de l'ordre de 0,75% par an. Pour rappel, le SCoT prévoit une croissance de 1%/an entre 2017 et 2030, puis un ralentissement à partir de 2030 aux environs de 0,3%/an (cf extrait ci-dessus). Le pas de temps définit pour la mise en œuvre du PLUi 2022/2034 s'inscrit pleinement dans celui du SCoT, ainsi pour assurer la compatibilité avec le document supérieur, le PLUi prévoit une moyenne sur la durée d'application de 0,75%/an. Cette projection démographique n'est pas un objectif à atteindre mais une prévision qui permet de dimensionner le projet de territoire (nombre de logements à produire ou encore nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation). Cette orientation politique se base sur l'étude rétrospective des tendances de croissance démographique sur le territoire exposées ci-avant.

Cette projection paraît réaliste au regard de l'attractivité intrinsèque à Quimperlé Communauté, de sa capacité à se développer et de sa capacité d'accueil.

Ce taux est également cohérent avec les études de projection démographiques effectuée plus localement que celle de l'INSEE à savoir notamment l'étude de l'agence d'urbanisme ADEUPA sur l'évolution de l'Ouest Breton publiée en décembre 2020 qui prévoit pour le secteur de Quimperlé une croissance de la population comprise entre +0,4 et +0,7% par an entre 2018 et 2040.

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



En effet, si le projet du SCoT et du PLUi est de limiter les phénomènes de « périurbanisation lorientaise » dans le territoire de Quimperlé Communauté et de privilégier un développement résidentiel lié à une progression de l'emploi, il n'en reste pas moins que le positionnement de Quimperlé Communauté met le territoire dans une situation d'attractivité géographique.

Enfin, le projet de SCoT révisé et le PLUi sont restés cohérents avec les objectifs fixés par le passé. En effet, le SCoT prévoyait en 2008 une croissance de 21% en 22 ans. Les perspectives de croissance de la

population pour la période 2008-2013 ont été atteintes : le territoire accueille 54 967 habitants en 2013 contre 54 900 habitants projetés par le SCoT.

Ainsi, le projet de territoire souhaite prolonger les perspectives démographiques envisagées depuis 2008, les politiques publiques mises en œuvre tendent à répondre aux besoins de la population en matière de création d'équipements structurants dans le domaine de l'enseignement, la culture, le loisir ou encore les transports.

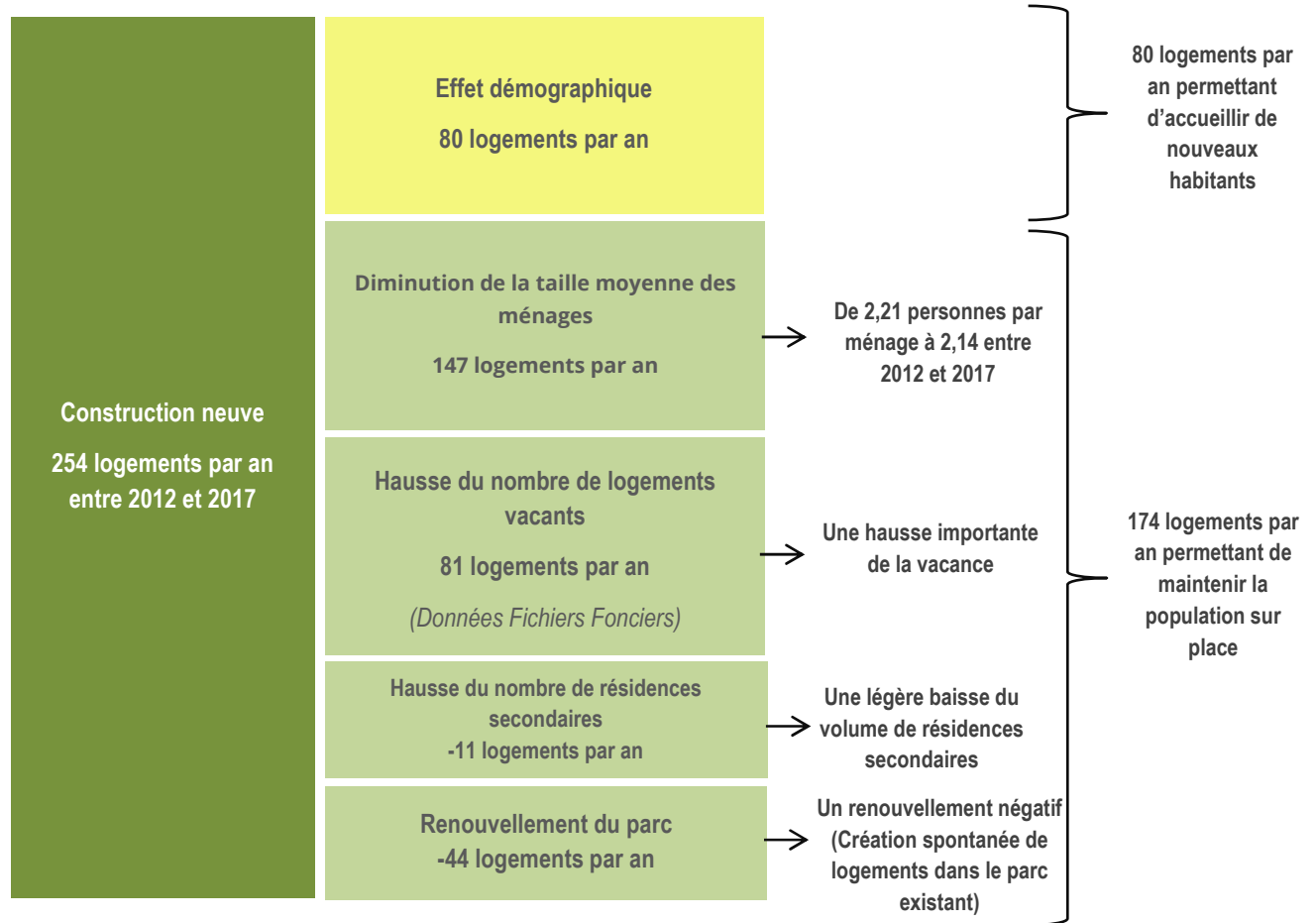
C. Les incidences quantitatives du scénario démographique : la production de logement

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

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

Le point mort passé

Le point mort rétrospectif, période 2012-2017 :



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

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

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

Le point mort projeté est estimé à environ 226 logements par an, et a été calculé en fonction des postulats suivants :

Postulat sur le logement vacant :

Il est visé une réduction de la dynamique observée en matière de vacance en lien avec la mise en œuvre du PLUi et celle du Programme Local de l'Habitat (*une priorité est donnée dans le PLH à la résorption de la vacance*). Ainsi le scénario est basé sur un ralentissement de l'évolution annuelle des logements vacants (+5,1%/an entre 2007 et 2017), avec une projection autour de 1%/an sur la durée du PLUi, soit une réduction importante du rythme d'évolution. Cette projection permettrait d'amorcer une baisse du taux de vacance sur le territoire autour des 8,5% du parc de logements (contre 8,7% en 2017).

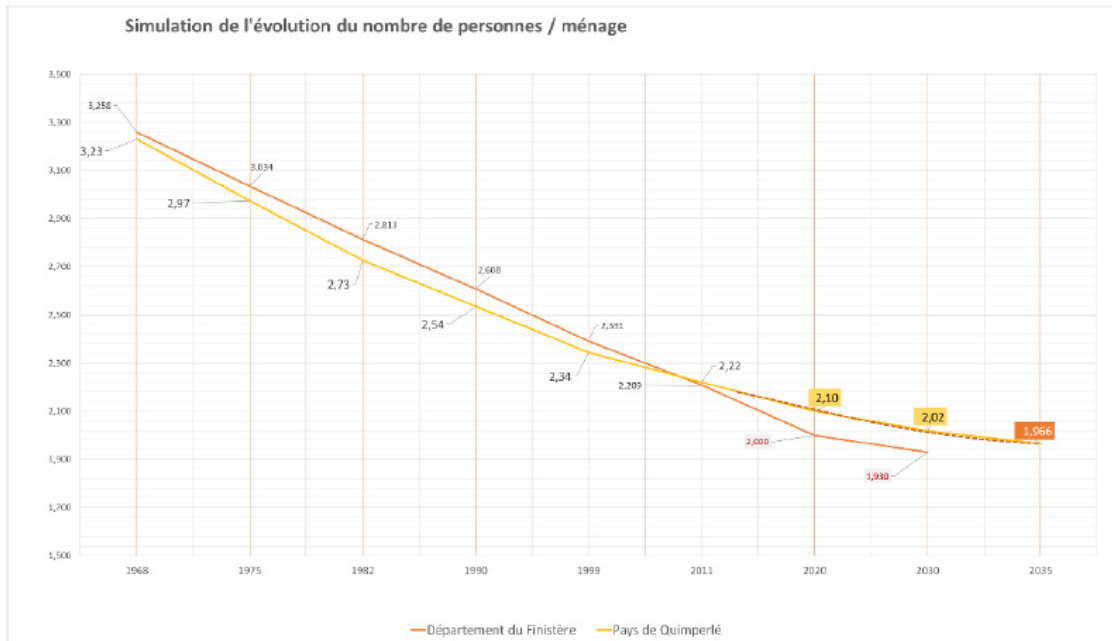
Aussi, 31 logements annuels seraient à produire pour compenser l'augmentation de la vacance.

Postulat résidence secondaire :

Il est visé une stagnation du nombre de résidence secondaire sur la durée du PLUi et de ce fait une baisse de la part des résidences secondaire à 11% du parc (contre 14% en 2017). Cela va dans le sens des orientations du PADD du SCoT et du PLUi, qui exprime la volonté de réduire la part des résidences sur le territoire. Sur la période passée une baisse de l'ordre de -0,7% est observée, mais la conjoncture actuelle est favorable à une reprise de la dynamique du marché des résidences secondaires, ce qui pourrait amener à cette stagnation de ce volume.

Postulat desserrement des ménages :

Il est visé une continuité du fléchissement du rythme de desserrement des ménages en lien avec l'observation des tendances passées. Le vieillissement de la population et la décohabitation va se poursuivre sur ce territoire, mais pas s'accroître en lien avec l'afflux de jeunes ménages portés par le solde migratoire du territoire. Ainsi la taille moyenne des ménages de 2,14 en 2017 diminuerait de -0,6%/an sur la durée d'application du PLUi (équivalent à la période passée), soit une taille des ménages légèrement inférieure à 2 en 2034, en cohérence avec les projections du SCoT. La projection de la taille des ménages est cohérente vis-à-vis du phénomène de vieillissement de la population observée à l'échelle régionale et à l'échelle nationale.



Extrait du rapport de présentation du SCoT du Pays de Quimperlé

Aussi 162 logements seraient à produire pour pallier à ce phénomène sociodémographique.

Postulat renouvellement du parc :

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

Aussi 33 logements par an seront à produire pour pallier ce phénomène.

2. La production de logements

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

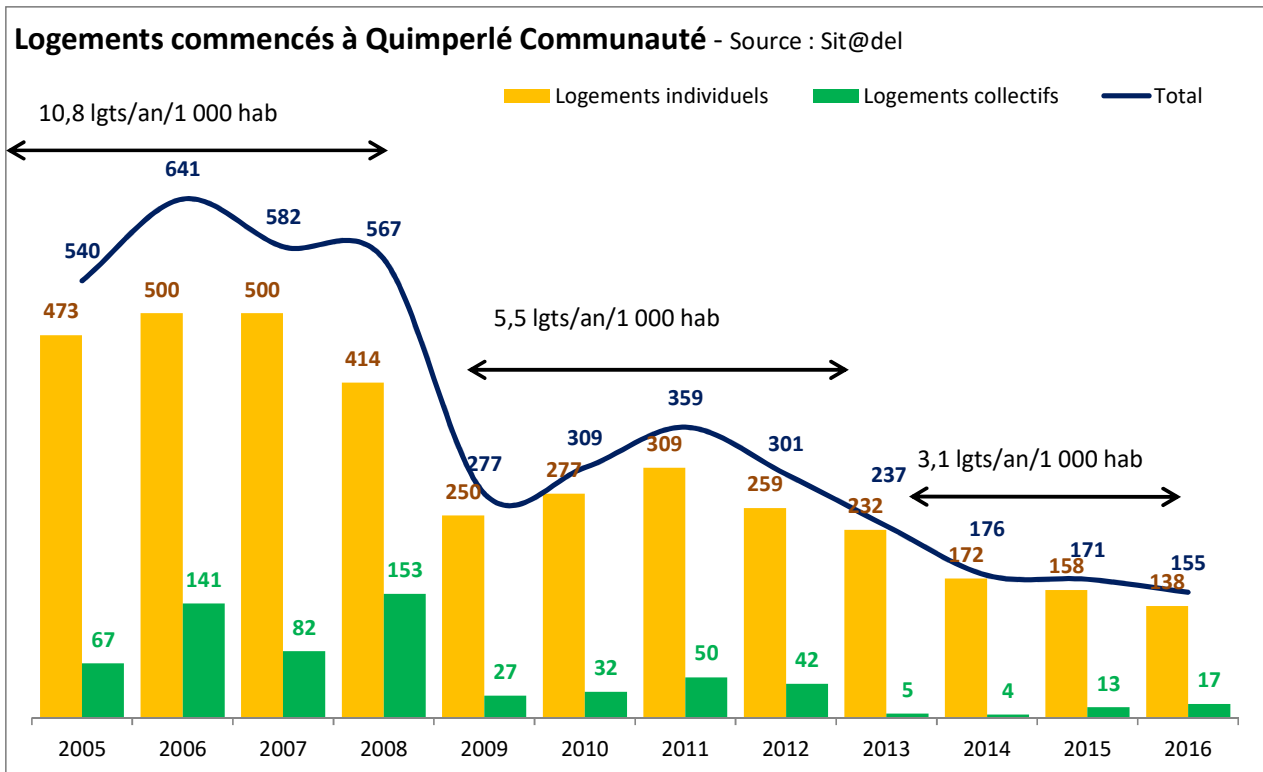
Afin d'atteindre une population d'environ 62 000 habitants à l'horizon 2034 Quimperlé Communauté a besoin de produire en moyenne 450 logements par an soit 5400 logements sur la durée du PLUi.

Cet effort de production de logement comprend le nombre de logements qu'il sera nécessaire de construire pour maintenir la population résidente (*détail du point mort décrit ci-avant*) et pour accueillir de nouvelles populations. En prenant en compte le calcul du point mort projeté de 226 logements, 224 logements seront nécessaires pour accueillir de nouvelles populations et permettre une augmentation de 5 300 habitants et atteindre 62 000 habitants à l'horizon 2034.

Cet effort de production de logements est plus important que le rythme de production de logements par le passé, **puisque 368 logements en moyenne ont été construits sur la période 2007-2017**. Le choix politique porté par les élus est de renouer avec une nouvelle dynamique de construction et ainsi atteindre des rythmes de production de logements observés dans le passé notamment avant la crise de 2008 :

- Période 2005-2008 : 582 logements par an en moyenne,
- Période 2012-2017 : 254 logements par an en moyenne.

Il s'agit ainsi dans le PLUi de faire la moyenne de ces grandes tendances passées. Il est important également de signaler que les 450 logements par an ne correspondent pas à 450 logements neufs, la part estimée de changements de destination et de logements vacants remis sur le marché étant d'environ 50 logements par an.



La maîtrise de la consommation d'espace : un invariant à une production de logements projetée plus importante que par le passé

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

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

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

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

- La répartition des logements à produire entre renouvellement et extension urbaine,
- La définition de densités bâties adaptées aux contextes locaux,
- La condition d'un projet d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation progressive pour les zones 1AU,
- La recherche d'une mixité des typologies de logement.

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

1. Le SCoT du Pays de Quimperlé

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

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

2. Les dispositions de la Loi Littoral

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

3. L'évaluation environnementale

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

CHAPITRE 2

La justification de la déclinaison réglementaire des orientations du PADD



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

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

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

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

L'impulsion d'un urbanisme de projet par l'intégration de la réglementation de 2016

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



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

Rappel des tenants et aboutissants des OAP

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

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur chacune des zones 1AU définies aux documents graphiques du PLUi. Ces zones ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies directement par les dispositions de l'OAP conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Le PLUi de Quimperlé Communauté a choisi de recourir aux OAP dites « OAP de secteurs d'aménagement » ou « OAP sectorielles d'aménagement ». Elles sont donc conformes aux dispositions de l'article 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.

Le schéma d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

Au total, ce sont 100 secteurs d'OAP sectorielles d'aménagement qui sont définis aux documents graphiques du PLUi.

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

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

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

Cohérence des OAP avec les Orientation du PADD

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

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

- Constructions autorisées, autorisées sous condition et ou interdites ;
- Mixité sociale et fonctionnelle ;

- Volumétrie et implantation des constructions (hauteur, emprise au sol, implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) ;
- Aspect extérieur des constructions (généralité sur l'aspect extérieur et clôtures) ;
- Gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- Desserte par les réseaux et les voies ;
- Besoin en matière de stationnement.

L'objectif poursuivi par ces passerelles entre le règlement écrit et les dispositions communes des OAP vise à permettre une cohérence d'ensemble des futures constructions programmées sur la durée du PLUi. A l'inverse du règlement ces principes s'appliqueront avec un lien de compatibilité ce qui favorisera l'émergence de projet d'ensemble avec une souplesse d'instruction garantissant la stabilité du PLUi et le respect des principales caractéristiques architecturales et paysagères du territoire issues du règlement écrit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

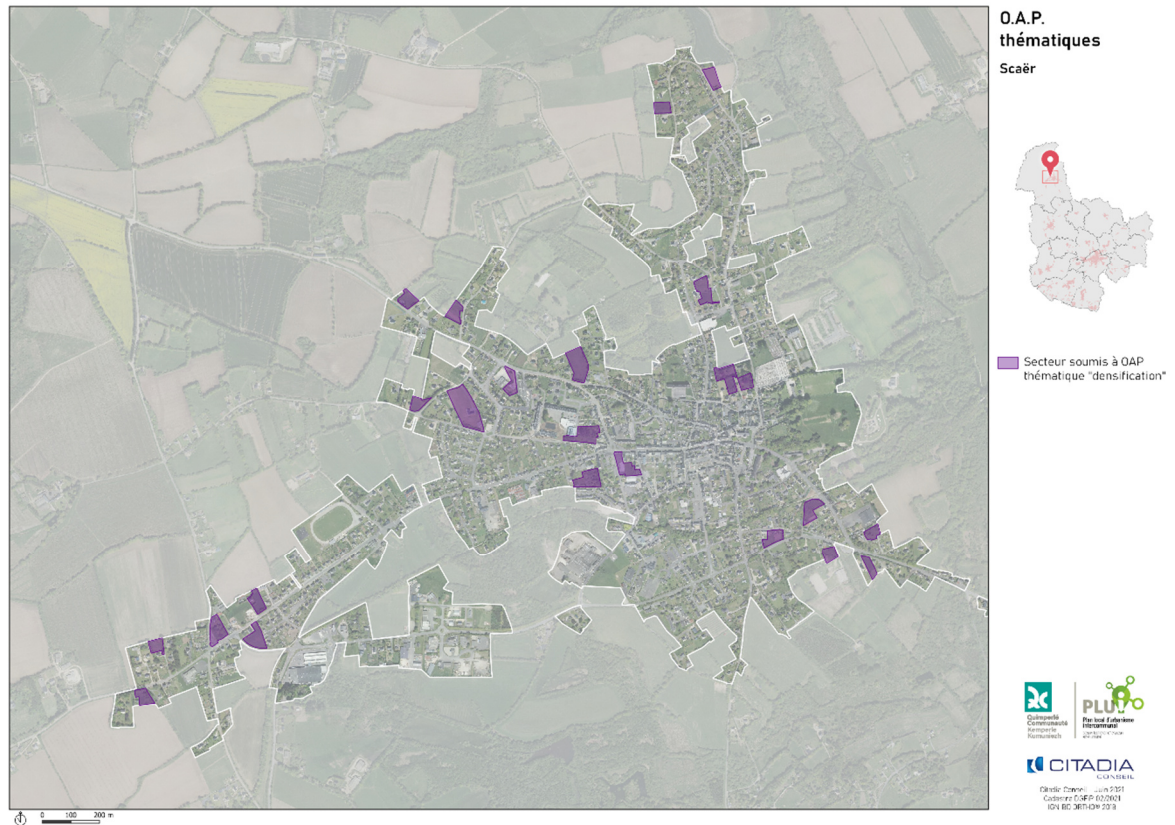
Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de densification, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions, de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

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

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

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

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



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

Deux OAP thématiques patrimoine et insertion architecturale et paysagère des constructions

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

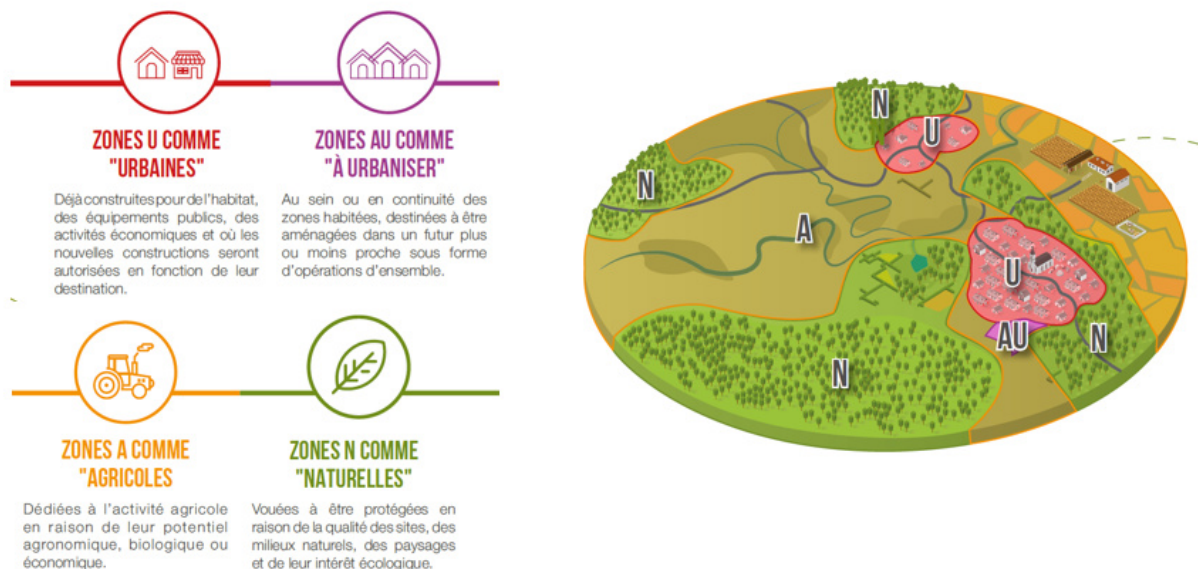
2. Le règlement graphique et littéral : grandes évolutions amenées par le PLUi

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

Pour rappel les tenants et aboutissants du zonage

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

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



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

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

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

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

Au sein de ces zones l'activité agricole est l'activité dominante, toutefois, des fonds de jardins, des habitations de tiers et des activités isolées subsistent. Le règlement a vocation à accompagner l'évolution mesurée de ces activités. Le règlement de la zone A est divisée dans le cadre du PLUi en 2 parties distinctes : une pour répondre aux spécificités des 3 communes littorales, l'autre pour le reste des communes.

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

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

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

La zone U et ses règles graphiques

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

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

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

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

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

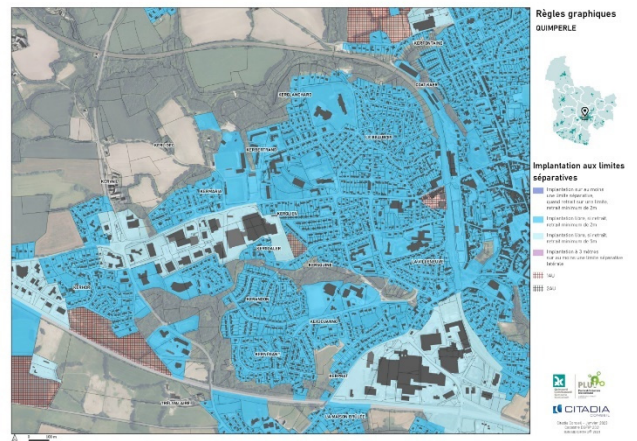
Les règles ci-dessous ont fait l'objet de règles graphiques :

➤ Les types de constructions autorisées

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

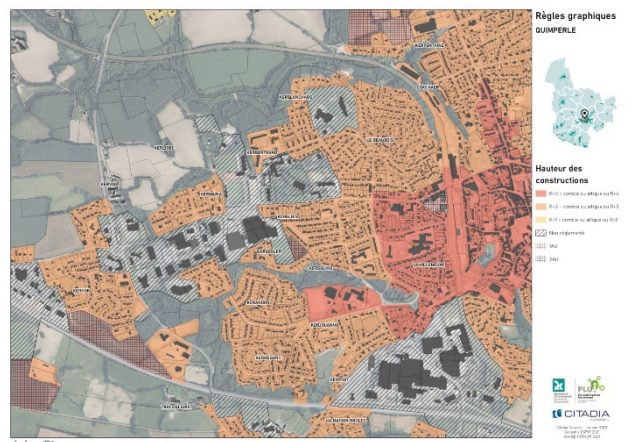
➤ Implantation de la construction

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelques éléments de diagnostic sur le développement urbain du territoire :

- 368 logements construits par an en moyenne entre 2007 et 2017 dont à peu près 85% en maisons individuelles.
- Des besoins sociodémographiques plus variés, notamment avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages, donc une inadéquation progressive entre l'offre de logements (grands logements) et la demande (petits ménages).
- 81% de la consommation d'espace passée en extension dédiée au développement de l'habitat (soit 205 hectares) sur la période 2011-2021.

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

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

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

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

- Prônant un aménagement urbain qualitatif.

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

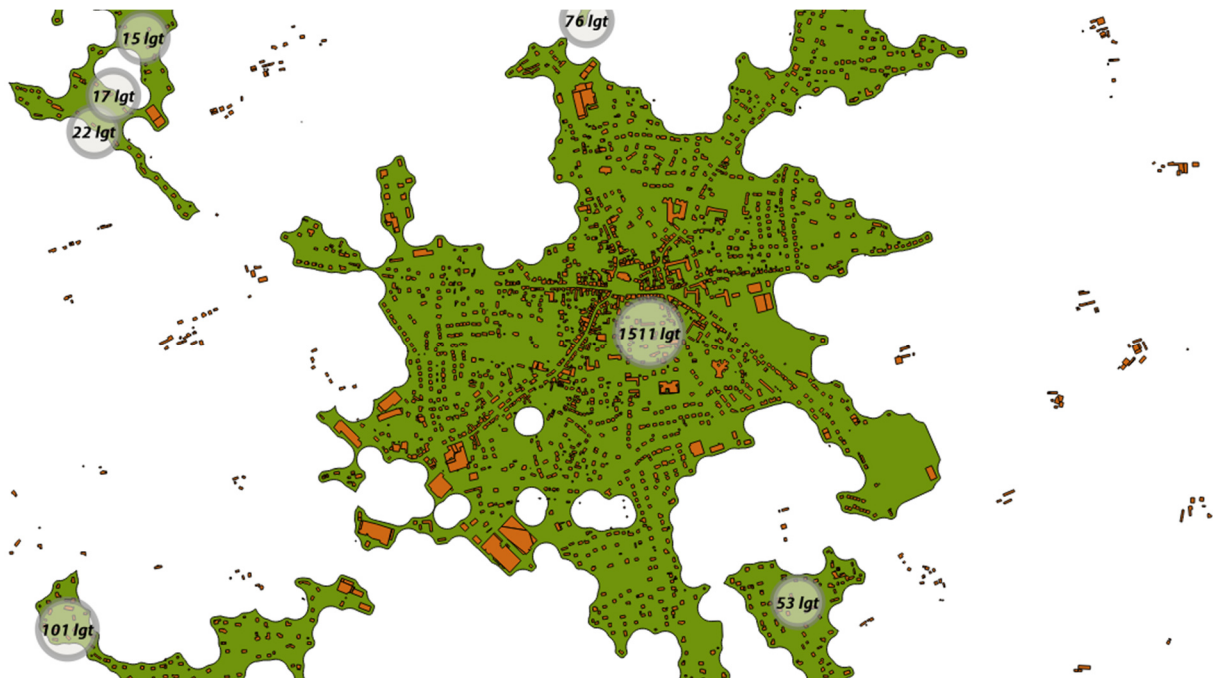
- L'analyse de la consommation d'espace (annexe au rapport de présentation).
- Le référentiel foncier (annexe au rapport de présentation) ;

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

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

1. La définition des enveloppes urbaines : la limite des espaces urbanisés

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



Les enveloppes urbaines ont été modélisées selon la méthodologie suivante :

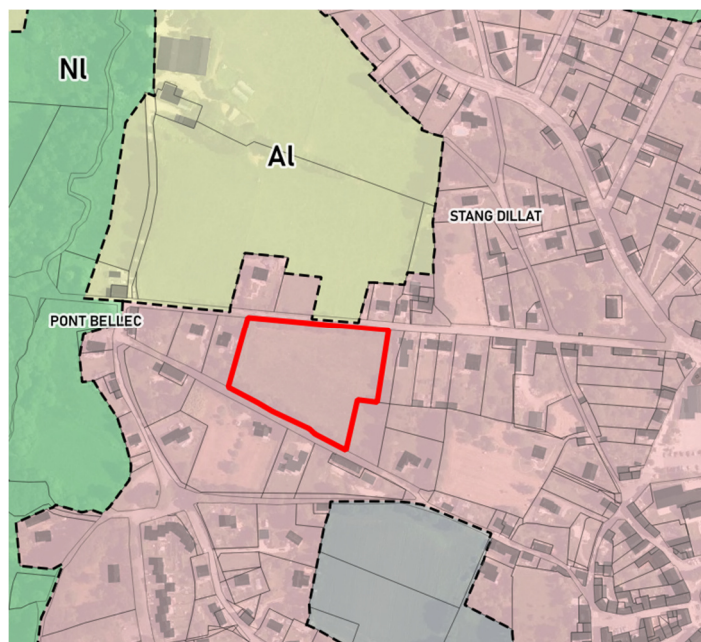
1. Sélection des bâtis durs du cadastre (2016) ayant une surface supérieure à 20m².
2. Autour des bâtiments sélectionnés, réalisation d'une zone tampon de 50 mètres et fusion des zones tampons. La tâche bâtie contiguë est considérée comme une première modélisation urbaine

3. Affectation d'un nombre de logement sur la base des fichiers fonciers (2016) aux modélisations urbaines créées
4. Conservation des enveloppes urbaines de plus de 20 logements.
5. Enfin, manuellement délimitation fine des enveloppes urbaines par photo-interprétation pour rendre cohérente l'enveloppe urbaine avec les réalités de terrain et éliminer les biais de l'utilisation des données cadastrales (grande parcelle, parcelle agricole, voirie privée).



Il est à noter que les parcelles ou ensemble de parcelles ayant fait l'objet d'un Permis d'Aménager et d'une viabilisation des terrains pour un aménagement à vocation habitat, ont été intégrées à l'enveloppe urbaine (permis d'aménager délivré avant l'arrêt du PLUi en juillet 2021). Ces cas concernent les opérations lancées après 2016 (cadastre utilisé pour l'étude).

Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi quelques opérations ont fait l'objet de la délivrance d'un permis d'aménager. Seules les rares opérations ayant en outre obtenues une DAACT ont fait l'objet d'un zonage U.



Exemple d'une parcelle non bâtie au cadastre et sur la photo aérienne et qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager avant l'approbation du PLUi et sera de fait zonée U.

La délimitation de ces enveloppes urbaines a ensuite servi de base à la réflexion des élus en matière de choix d'aménagement et de définition des zonages.

À noter que l'**enveloppe urbaine** est un **indicateur de référence** du PLUi qui permet de distinguer le développement urbain qui s'effectue en intensification urbaine de celui qui s'effectue en extension urbaine, elle a servi de base également à l'étude du référentiel foncier.

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

Le référentiel foncier

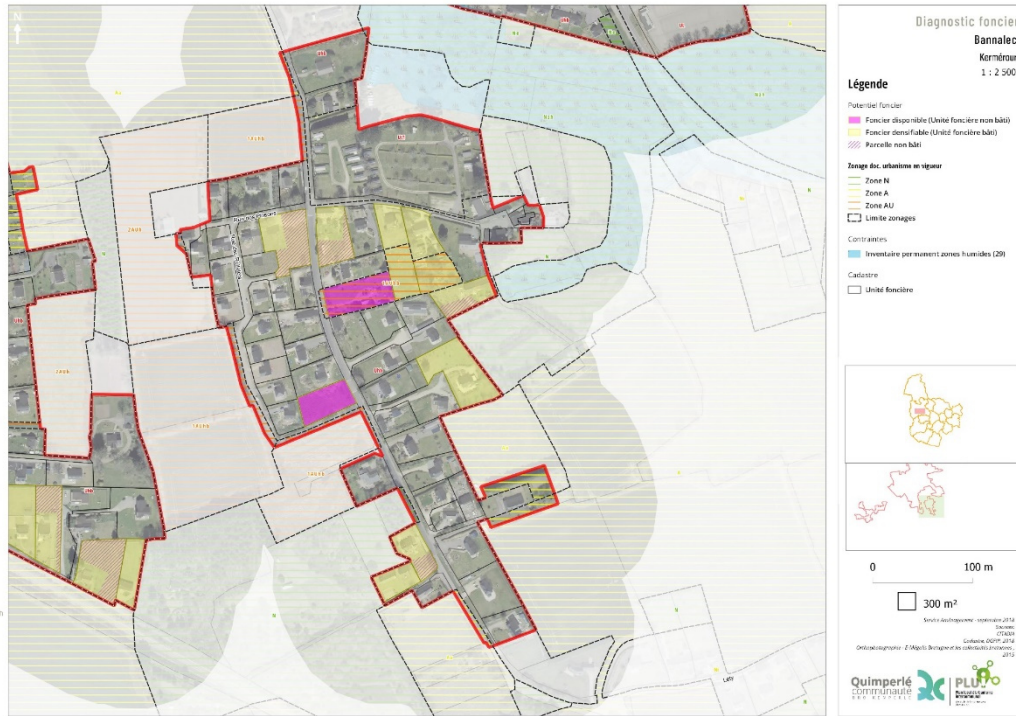
Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, le PLUi a encouragé à la valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains lâches des bourgs et centres du territoire, aussi appelé **intensification urbaine**.

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

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

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

1. **Recherche automatisée du potentiel foncier sur l'ensemble des enveloppes urbaines identifiées selon les critères suivants :**
 - **Les unités foncières non bâties d'une surface supérieure à 300m² ou 600m²** si assainissement non collectif et d'une distance à la voirie inférieure à 50m.
 - **Les unités foncières à densifier d'une surface supérieure à 1 000m² ou 1 200m²** si assainissement non collectif, présentant une distance à la voirie inférieure à 50m, une position du bâti permettant de nouvelles constructions et un coefficient d'emprise au sol sur l'unité foncière inférieur à 30%.
2. **Correction manuelle des résultats :** suppression de potentiel non éligible (forme de parcelle ou positionnement bâti incompatible avec une densification) et ajout de potentiels densifiables non détectés.
3. **Ajout des potentiels mutables :** friches identifiées préalablement par l'Agglomération lors du SCoT.
4. **Identification des terrains non mobilisables,** correspond aux unités foncières qui sont identifiées avec de fortes contraintes de nouvelles constructions ou d'intensification des usages : zones risques notamment inondation (PPRi et AZI), des espaces naturels à préserver (zones humides, EBC préexistant dans les PLU) et les secteurs fléchés pour une autre destination que l'habitat (cours d'école, équipement sportif, ...).



Exemple de de carte référentiel foncier avant contribution des élus

5. **Contribution des élus lors de tête à tête organisés par commune** avec les attentes et questions suivantes (plusieurs réunions ont été effectuées avec chaque commune, il s'agit là d'un travail de plusieurs mois) :
- Apporter un éclairage et une justification sur le potentiel foncier non mobilisable,
 - Identifier les opérations en cours / envisagées à court terme,
 - Se positionner sur le foncier stratégique qui fera l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ou thématique.

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

Numéro affilié sur les cartes référentiel foncier	Motif de non retenue du potentiel
1	Nature du terrain (dénivelé important, humidité du sol, ...)
2	Accès et desserte du terrain contraignante
3	Projet en cours
4	Dureté foncière avérée du terrain
5	Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement...)



L'étude menée sur le référentiel foncier montre un potentiel en intensification urbaine à l'échelle du territoire conséquent mais inégalement répartis entre les différentes communes. En effet, les communes ne présentent pas la même morphologie urbaine, la même construction territoriale, ce qui influence fortement l'identification de potentiels fonciers et immobiliers : tissus urbains plus ou moins lâches, gabarits variés des constructions, dimension rurale ou urbaine des espaces urbanisés, pression foncière ou immobilière (prix au m²), etc. Enfin, l'étude a permis de mettre en évidence que plusieurs dynamiques spontanées de renouvellement urbain étaient déjà à l'œuvre en 2017.

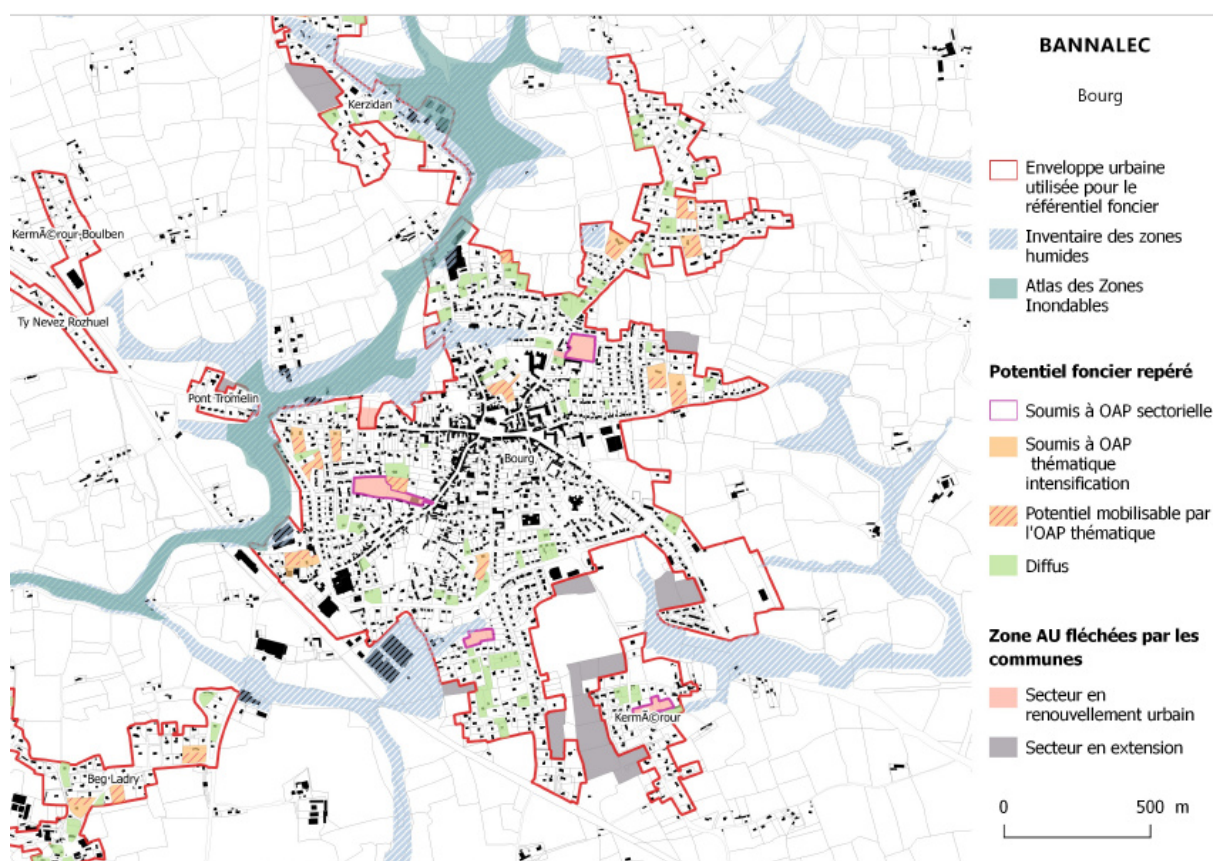
L'étude a conforté les objectifs fixés par le SCot en matière d'intensification urbaine. Le PLUi a ainsi été ambitieux en matière d'intensification urbaine.

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

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

Focus sur l'OAP thématique « intensification »

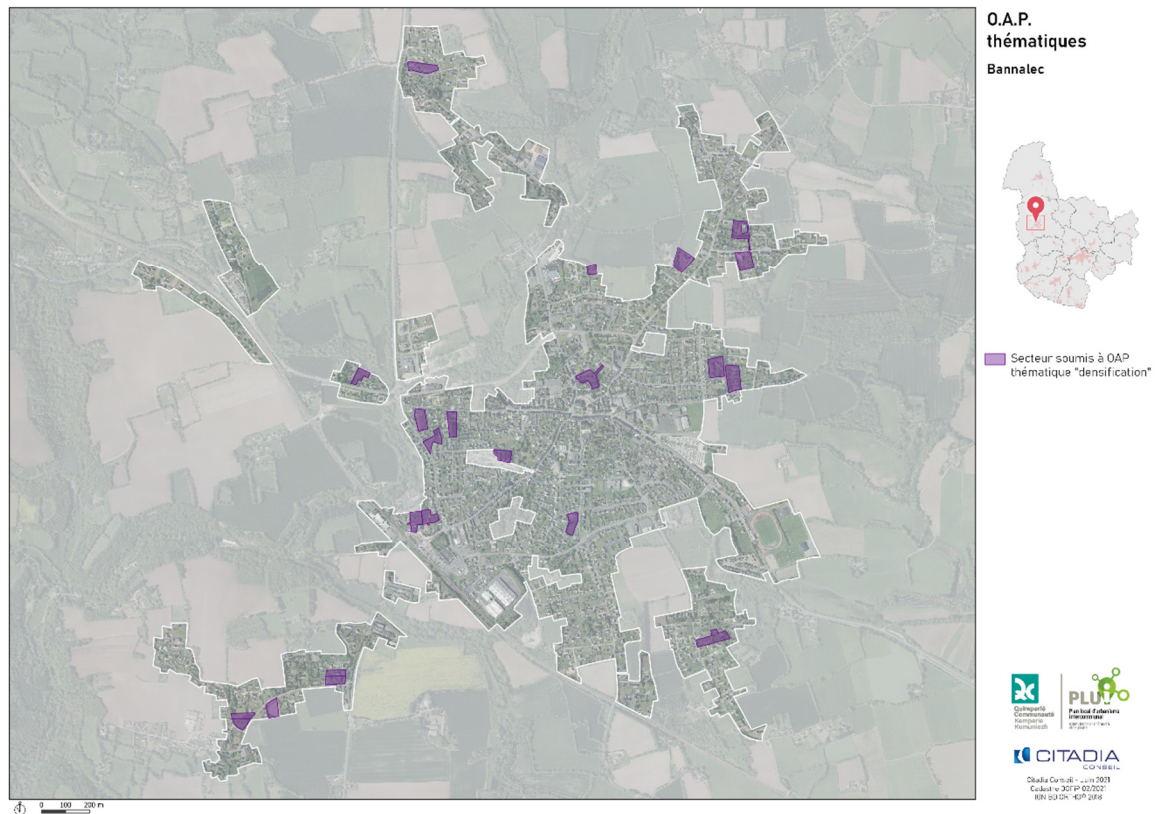
L'OAP thématique « intensification » a été souhaitée par les élus de Quimperlé Communauté afin de permettre une maîtrise des surfaces stratégiques repérées par l'étude du référentiel foncier. Sur ces secteurs, les élus ont jugé que plus d'une construction est souhaitable, mais la superficie et les enjeux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



Exemple de carte de travail sur le potentiel foncier



Carte de justification du potentiel foncier identifié



Carte des secteurs soumis à OAP thématique d'intensification

La prise en compte du référentiel foncier

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

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

- **Pour les secteurs soumis à OAP sectorielle :**
 - Secteur de projet global à l'intérieur des centralités nécessitant d'être encadré par des principes d'aménagement via une OAP,
 - Potentiel pris en compte à 100% dans le décompte des objectifs de logements. Il s'agit d'un potentiel d'envergure qu'il est souhaitable de mettre en œuvre sur la durée du PLUi.
- **Pour les secteurs diffus non bâtis :**
 - Potentiel classé constructible en zone U. Soit sa densification est possible mais non règlementée par le PLUi ; soit la parcelle représente une superficie importante de plus de 3 000 m² et dans ce cas, elle fait l'objet d'une prescription graphique permettant d'imposer une densité de construction.
 - Potentiel pris en compte à 2/3 de la surface totale dans le décompte des objectifs de logements. Potentiel facilement mobilisable dans le cadre du PLUi, les élus ont souhaité le prendre en compte largement dans la programmation de logement.
- **Pour les secteurs diffus bâtis :**

- Potentiel classé constructible en zone U. Soit sa densification est possible mais non règlementée par le PLUi ; soit la parcelle représente une superficie importante de plus de 3 000 m² et dans ce cas elle fait l'objet d'une prescription graphique permettant d'imposer une densité de construction.
- Potentiel pris en compte à 1/3 de la surface considérée comme exploitable (c'est-à-dire la surface restante après l'exclusion d'un cercle de 15 mètres autour des surfaces considérées déjà bâties) dans le décompte des objectifs de logements. Ce potentiel correspond à du potentiel réalisable par division parcellaire, ce qui peut rendre sa mobilisation complexe, c'est pour cela qu'un tiers seulement est pris en compte dans le cadre de la programmation de logement.

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

	Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle	Potentiel en diffus				
	Surface OAP (en ha)	Surface non bâtie en diffus (en ha)	Surface mobilisable non bâtie (2/3 du potentiel (en ha)	Surface bâtie en diffus (en ha)	Surface théorique constructible (retrait d'un cercle de 15 m de rayon autour des habitations)	Surface mobilisable bâtie (1/3 potentiel)
Arzano	0,5	0,25	0,17	1,93	0,97	0,29
Bannalec	4,1	4,70	3,29	19,24	9,24	2,77
Baye	0	1,06	0,74	5,82	3,26	0,98
Clohars-Carnoët	3,8	4,82	3,38	13,72	8,04	2,41
Guilligomarc'h	0	0,37	0,26	2,27	1,46	0,44
Locunolé	2,8	1,25	0,87	1,64	1,02	0,31
Mellac	0	1,97	1,38	4,54	1,67	0,50
Moëlan-sur-Mer	11,1	13,09	9,16	6,55	3,45	1,04
Querrien	0	1,93	1,35	4,88	2,76	0,83
Quimperlé	2,3	7,70	5,39	8,05	4,32	1,30
Rédené	1,3	1,98	1,38	5,26	3,28	0,98
Riec-sur-Bélon	2,6	5,17	3,62	17,17	9,67	2,90
Saint-Thurien	0	1,74	1,22	2,34	1,37	0,41
Scaër	3,7	8,51	5,95	6,90	3,06	0,92
Tréméven	0	3,34	2,34	1,63	0,42	0,13
Le Trévoux	0	0,78	0,54	4,15	2,21	0,66
TOTAL	32,2	58,65	41,06	106,09	56,20	16,86

Soit un bilan global **de surface mobilisable en intensification urbaine de 90,12 ha** toute catégorie confondue.

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

	Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle		Potentiel en diffus		
	Surface OAP (en ha)	Nombre de logements produit	Surface mobilisable non bâtie (2/3 du potentiel (en ha)	Surface mobilisable bâtie (1/3 potentiel)	Nombre de logements produit
Arzano	0,5	6	0,17	0,29	5
Bannalec	4,1	68	3,29	2,77	81
Baye	0	0	0,74	0,98	23
Clohars-Carnoët	3,8	89	3,38	2,41	108
Guilligomarc'h	0	0	0,26	0,44	7
Locunolé	2,8	35	0,87	0,31	12
Mellac	0	0	1,38	0,50	25
Moëlan-sur-Mer	11,1	259	9,16	1,04	190
Querrien	0	0	1,35	0,83	22
Quimperlé	2,3	54	5,39	1,30	125
Rédéné	1,3	22	1,38	0,98	32
Riec-sur-Bélon	2,6	43	3,62	2,90	87
Saint-Thurien	0	0	1,22	0,41	16
Scaër	3,7	46	5,95	0,92	69
Tréméven	0	0	2,34	0,13	33
Le Trévoux	0	0	0,54	0,66	16
TOTAL	32,2	622	41,06	16,86	850

Bilan des chiffres proposés dans le tableau :

- **1 472 logements** réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur des secteurs identifiés au référentiel foncier et de ce fait déduits des 5 400 logements prévus par le PADD, **soit 27% de la production totale de logements**.

La prise en compte de la vacance

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

Le diagnostic habitat, préalable à la révision du PLH et à la réalisation du PADD du PLUi, a servi d'appui pour identifier les communes où seront appliqués ces objectifs. Suivant le constat posé par le diagnostic sur l'état de la vacance, au niveau communal, les objectifs suivants ont été définis :

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

Cette prise en compte de la vacance se fait également dans un contexte où le nombre de DIA a fortement augmenté au cours de l'année 2020, ce qui peut laisser présager une diminution de la vacance du parc de logement dans les années à venir. D'autant que Quimperlé Communauté investit dans ce registre pour réhabiliter les logements en centre-bourg. À titre d'exemple, dans le cadre du PLH récemment approuvé, un travail de terrain a permis d'identifier 2333 logements vacants sur le territoire soit 7 % du parc.

Exemple d'application : la commune d'Arzano comprend 49 logements vacants, soit 7.2% du parc de logement, le diagnostic a posé le constat d'une vigilance à avoir vis-à-vis de la vacance. Dans le cadre du PLUi, la commune devra tenir un objectif de remise sur le marché de 7% des 49 logements vacant identifiés, soit 3 logements.

Les résultats sont les suivants :

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

	Prise en compte de la vacance		
	Nombre de logements vacants	Taux de vacance (en %)	Objectif de remise sur le marché
Arzano	49	7,2	5
Bannalec	303	9,9	30
Baye	14	2,6	0
Clohars-Carnoët	227	5,9	0
Guilligomarc'h	34	8,1	3
Locunolé	37	6,3	2
Mellac	64	4,5	0
Moëlan-sur-Mer	342	6,7	17
Querrien	135	12,8	20
Quimperlé	672	10,1	101
Rédené	57	4,6	0
Riec-sur-Bélon	175	6,6	9
Saint-Thurien	57	10	9
Scaër	325	10,3	49
Tréméven	71	6,3	4
Le Trévoux	55	7,8	6
TOTAL	2617	8	254

Les changements de destination

Les changements de destination participent également à la production de logements.

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

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

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.

112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[...]

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

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Desserte du bâtiment compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- Bâtiment situé dans un hameau (non isolé) ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m²
- Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.

Chaque ancien bâtiment agricole repéré comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche d'identification comportant sa localisation exacte, des photos, un rappel des critères et éventuellement des commentaires pour apporter des justifications complémentaires à son repérage. Il y en a tout 324 bâtiments identifiés pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation et 13 bâtiments identifiés pour changer de destination sans création de nouveau logement. Un livret introductif (pièce 3.d.2) à ces fiches détaille la méthodologie appliquée pour établir cet inventaire.

Les changements de destination repérés pour devenir du logement et figurant aux documents graphiques du PLUi ont été décomptés à 100% des objectifs de production de logements définis par le SCoT et par le PLUi pour chaque commune. Les résultats sont les suivants :

	Changement de destination vers du logement
Arzano	38
Bannalec	68
Baye	5
Clohars-Carnoët	25
Guilligomarc'h	6
Locunolé	2
Mellac	23
Moëlan-sur-Mer	9
Querrien	17
Quimperlé	13
Rédené	12
Riec-sur-Bélon	55
Saint-Thurien	11
Scaër	22
Tréméven	6
Le Trévoux	12
TOTAL	324

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

Changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les critères d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont définies dans les dispositions générales.

Le nombre de logements produits en intensification urbaine

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

- Les secteurs repérés au référentiel foncier (secteurs stratégiques soumis à OAP sectorielle ou thématique « intensification » et secteurs non stratégiques en diffus),
- Les objectifs de remise sur le marché de logement vacant,
- Les bâtiments pouvant changer de destination, identifiés aux documents graphiques du PLUi.

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

	OAP sectorielle nombre de logements produit	Diffus nombre de logements produit	Objectif de remise sur le marché de logement vacant	Changement de destination	Nombre total de logements produits en intensification urbaine	% de logements réalisés en intensification urbaine par rapport à l'objectif SCoT	Objectif minimal prescrit par le SCoT
Arzano	6	5	5	38	54	38%	7%
Bannalec	68	81	30	68	247	50%	17%
Baye	0	23	0	5	28	26%	13%
Clohars-Carnoët	89	108	0	25	222	37%	13%
Guilligomarc'h	0	7	3	6	33	28%	8%
Locunolé	35	12	2	2	51	47%	16%
Mellac	0	25	0	23	48	13%	5%
Moëlan-sur-Mer	259	190	17	9	477	77%	50%
Querrien	0	22	20	17	59	55%	24%
Quimperlé	54	125	101	13	292	22%	6%
Rédené	22	32	0	12	65	24%	9%
Riec-sur-Bélon	43	87	9	55	194	54%	33%
Saint-Thurien	0	16	9	11	36	60%	17%
Scaër	46	69	49	22	186	67%	44%
Tréméven	0	33	4	6	42	20%	25%
Le Trévoux	0	16	6	12	34	20%	4%
TOTAL	622	850	254	324	2069	38%	18%
Sans compter les changements de destination					1745	32%	

Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :

Le travail d'estimation du potentiel en intensification urbaine a permis de mobiliser un potentiel de 2069 logements possibles et déduits directement des 5400 prévus par le PADD.

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

- Majoritairement des secteurs repérés par l'étude du référentiel foncier (1472 soit 73% des logements en intensification) ;
- Des objectifs de remise sur le marché de logements vacants (254 logements) ;
- Des changements de destination (324 logements) ;
- Des logements déjà programmés en densification et qui seront construits sur la durée du PLUi (19 logements). Il s'agit d'opération qui sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour lesquelles le permis d'aménager a été délivré récemment occasionnant une délivrance des permis de construire associés au moment où le PLUi commencera à s'appliquer.

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

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

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

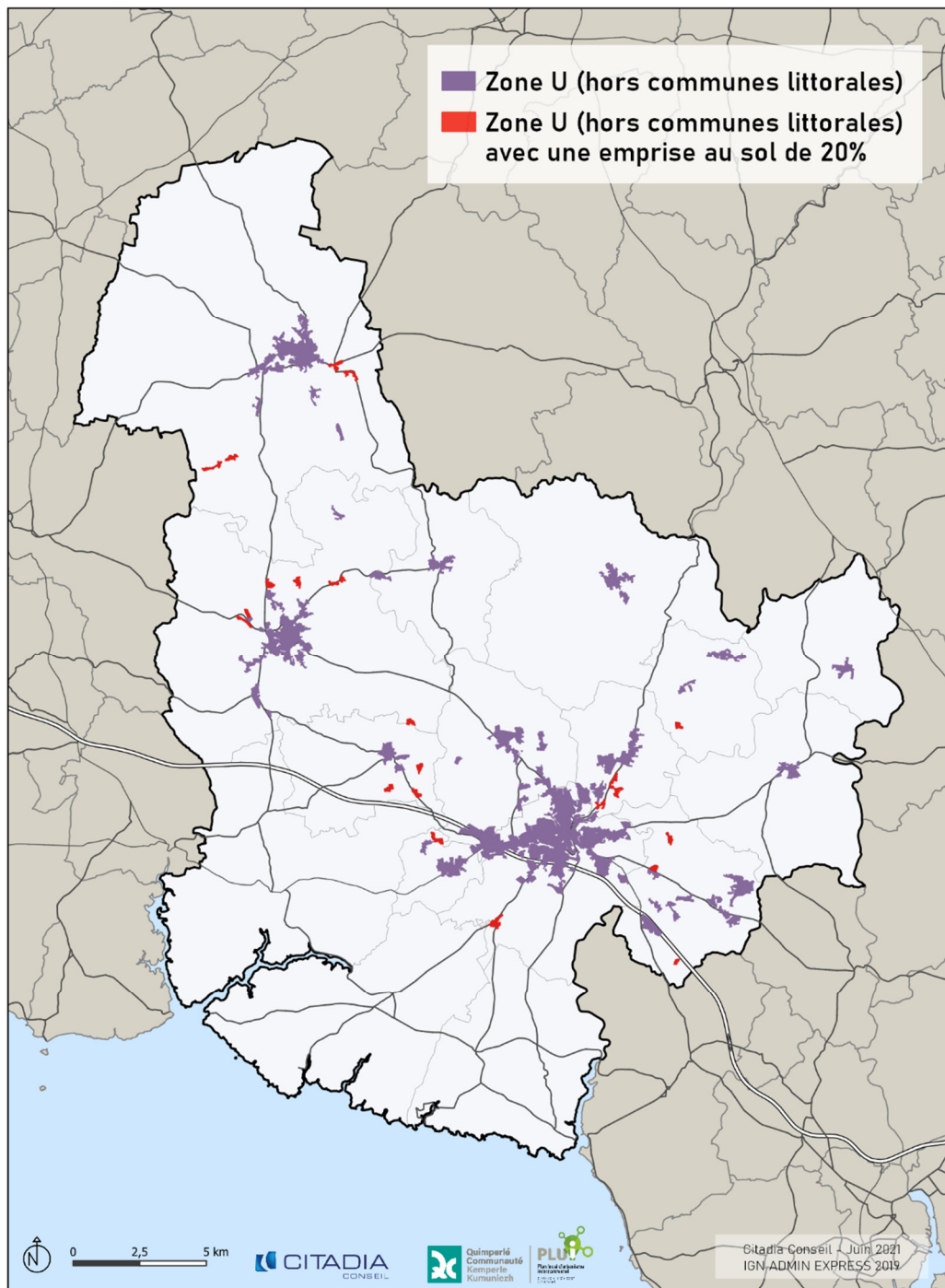
Des critères complémentaires ont été définis pour approfondir l'analyse :

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

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

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

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



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

Deux exceptions existent à ce principe :

- Un secteur 1AU entre le lieudit Kerfeles et le bourg de Mellac, il s'agit sur ce secteur de permettre la reconversion d'un site comprenant d'anciens bâtiments agricoles hors d'usage sur une partie de la surface. Ce secteur est également situé à proximité du bourg de Mellac et sur un ensemble bâti comprenant un nombre important de construction.

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

Il y a également les secteurs de :

- Kergloirec à Rédéné mais il s'agit d'un secteur 1AU en densification
- Lann Vidarch à Quimperlé en extension au sud de la RN165 mais ces espaces bâtis sont considérés comme appartenant à l'agglomération quimperloise.
- Kervinic à Bannalec compris dans l'agglomération de Bannalec même si la zone U est déconnectée de la zone U du bourg de Bannalec. À signaler également que ce secteur est classé en 2AU et devra faire l'objet d'une modification du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.

Ce travail de maîtrise de l'urbanisation en campagne en cohérence avec les principales évolutions législatives, avait déjà été commencé sur le territoire avec un nombre important de PLU « grenellisés et alurisés », néanmoins plusieurs communes disposent de documents d'urbanisme anciens ou sont encore sous le régime du RNU.

- Bannalec,
- Guilligomarc'h,
- Locunolé,
- Querrien,
- Scaër,
- Tréméven,
- Le Trévoux

Ces efforts de maîtrise de l'urbanisation s'apprécient particulièrement au sein de l'analyse de la consommation d'espace passée, avec un développement plus disséminé en campagne ces dernières années pour les communes non dotées ou dotées d'un document d'urbanisme ancien.

L'élaboration du PLUi permet un rééquilibrage global du territoire sur ces enjeux urbains majeurs.

Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :

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

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

Lors de l'élaboration du PLUi, la volonté politique a été d'harmoniser la méthodologie de repérage des zones U, ce qui a conduit sur certaines communes à des définitions de zones U sur des espaces non concernés au PLU en vigueur (exemple de Kervinic Vraz et Kergoz à Bannalec). Néanmoins, déterminer une emprise au sol de 20% sur les hameaux permet de garantir une urbanisation limitée de ces espaces et une cohérence avec le tissu urbain existant.

4. La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces urbanisés

Le calcul des surfaces en extension allouée à chaque commune

Le Scot du Pays de Quimperlé définit par commune un nombre de logement à réaliser sur les 18 ans de sa durée d'application.

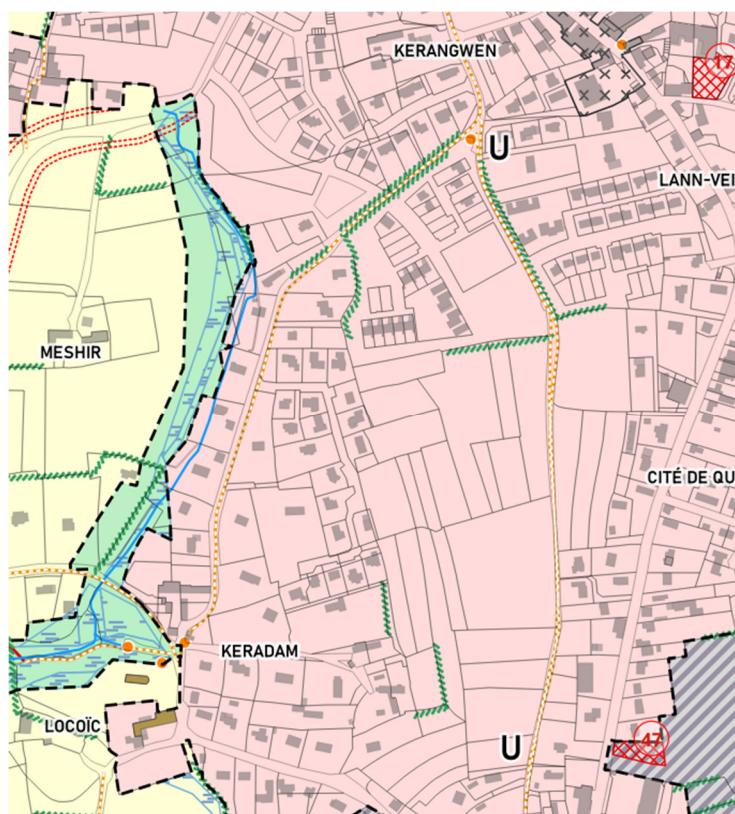
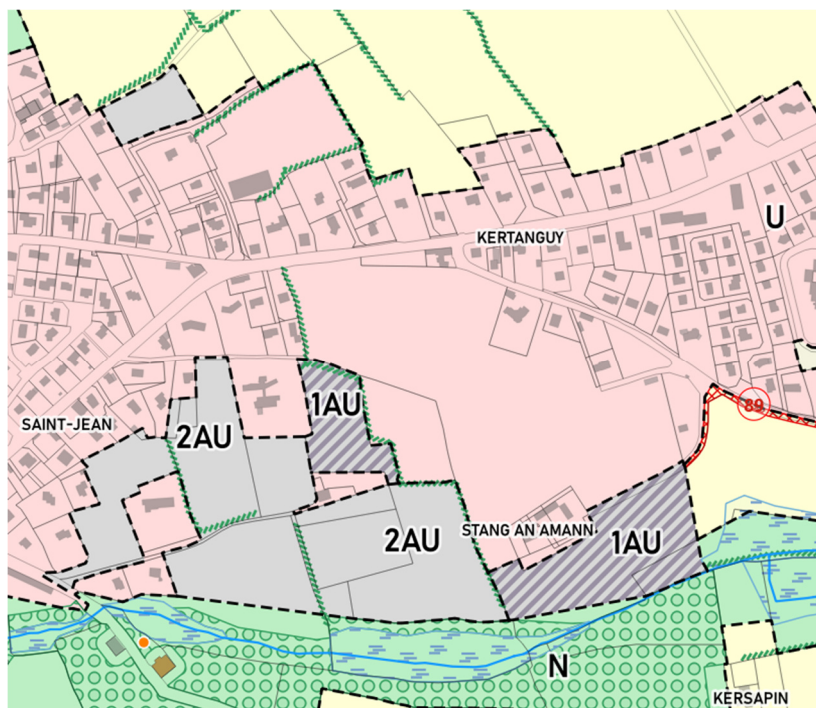
Après avoir calculé les possibilités de construction en intensification urbaine de chaque commune et avoir vérifié leur compatibilité avec les objectifs du SCoT (ramenés à 12 ans dans le PLUi – « produit en croix »), les surfaces allouées en extension urbaine et classées en zones à ouvrir à l'urbanisation pour le développement résidentiel dans le PLUi ont été déterminées.

Les calculs théoriques opérés sont les suivants :

	Objectif SCoT ramené sur les 12 ans du PLUi	Nombre total de logements produits en intensification urbaine	Logements programmés post 2022 en extension	Nombre de logements à produire en extension
Arzano	141	52	0	87
Bannalec	492	242	0	245
Baye	108	25	7	73
Clohars-Carnoët	600	220	100	278
Guilligomarc'h	120	29	0	87
Locunolé	108	53	17	40
Mellac	384	48	52	284
Moëlan-sur-Mer	624	471	0	147
Querrien	108	59	15	34
Quimperlé	1356	287	80	984
Rédené	276	65	10	201
Riec-sur-Bélon	360	188	0	166
Saint-Thurien	60	34	0	24
Scaër	276	182	0	90
Tréméven	216	41	10	164
Le Trévoux	168	34	0	134
TOTAL	5397	2030	291	3037

Le SCoT du Pays de Quimperlé prescrit une densité nette en extension pour chaque commune dans son DOO, ce qui permet de déterminer une surface nette nécessaire en extension. Afin de déterminer les besoins en surface brute, le SCoT retient une part supplémentaire dédiée (comprenant les voiries, les équipements et les espaces publics) de 20% (majorée à 35% pour Moëlan-sur-Mer et Clohars-Carnoët) à ajouter au besoin en surface nette.

Il est à noter que les logements déjà programmés en extension et qui seront construits sur la durée d'application du PLUi sont déduits des objectifs de production de logement (291 logements). Il s'agit d'opération qui sont situées en extension de l'enveloppe urbaine pour lesquelles le permis d'aménager a été délivré récemment occasionnant une délivrance des permis de construire associés au moment où le PLUi commencera à s'appliquer.



Exemples de secteurs ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et comptabilisés dans la programmation de logements du PLUi : secteur de Stang An Aman à Quimperlé et secteur de la ZAC des Hauts du Sénéchal à Clohars Carnoët

Les calculs théoriques opérés sont les suivants :

	Nombre de logements à produire en extension	Densité nette en extension	Surface nette nécessaire sur la durée du PLUi (en ha)	Surface brute nécessaire sur la durée du PLUi (en ha)	Surface à aménager située en extension et délimitées au PLUi (dont 2AU) *	Dont surface fléchée pour à vocation équipement ou économie en extension
Arzano	87	15	6	7,0	5,5	0
Bannalec	245	20	12	14,7	12,2	1,8
Baye	73	20	4	4,4	5	0
Clohars-Carnoët	278	28	10	13,4	13,6	0
Guilligomarc'h	87	15	6	6,9	6,1	0
Locunolé	40	15	3	3,2	1,5	0
Mellac	284	20	14	17	14,3	0
Moëlan-sur-Mer	147	28	5	7,1	8,3	0
Querrien	34	15	2	2,7	1,8	0
Quimperlé	984	28	35	42,2	29,4	2,5
Rédené	201	20	10	12,0	11,5	0
Riec-sur-Bélon	166	20	8	10,0	8,8	0
Saint-Thurien	24	15	2	1,9	2,4	0
Scaër	90	15	6	7,2	5	0,6
Tréméven	164	20	8	9,8	8,2	0
Le Trévoux	134	20	7	8,1	7,2	0
TOTAL	3037		138	167,6	140,8	4,9

* Décompté dans les 140.8 hectares : superficie des zones 1AU ou 2AU dédiée à être aménagée (sont exclues les parties de zonage 1AU qui couvrent de la voirie existante et les reculs de voirie important sur deux secteurs de la commune de Quimperlé) et située en extension de l'urbanisation (pas en densification).

La dernière colonne du tableau ci-dessous précise, en compatibilité avec le SCoT (voir prescription ci-dessous), les besoins des communes en extension à vocation équipement et activités économiques (hors compétence agglomération). Ces secteurs font l'objet d'une OAP sectorielle et les surfaces sont déduites, comme le montre le tableau, des enveloppes affectées au logement pour chaque commune.

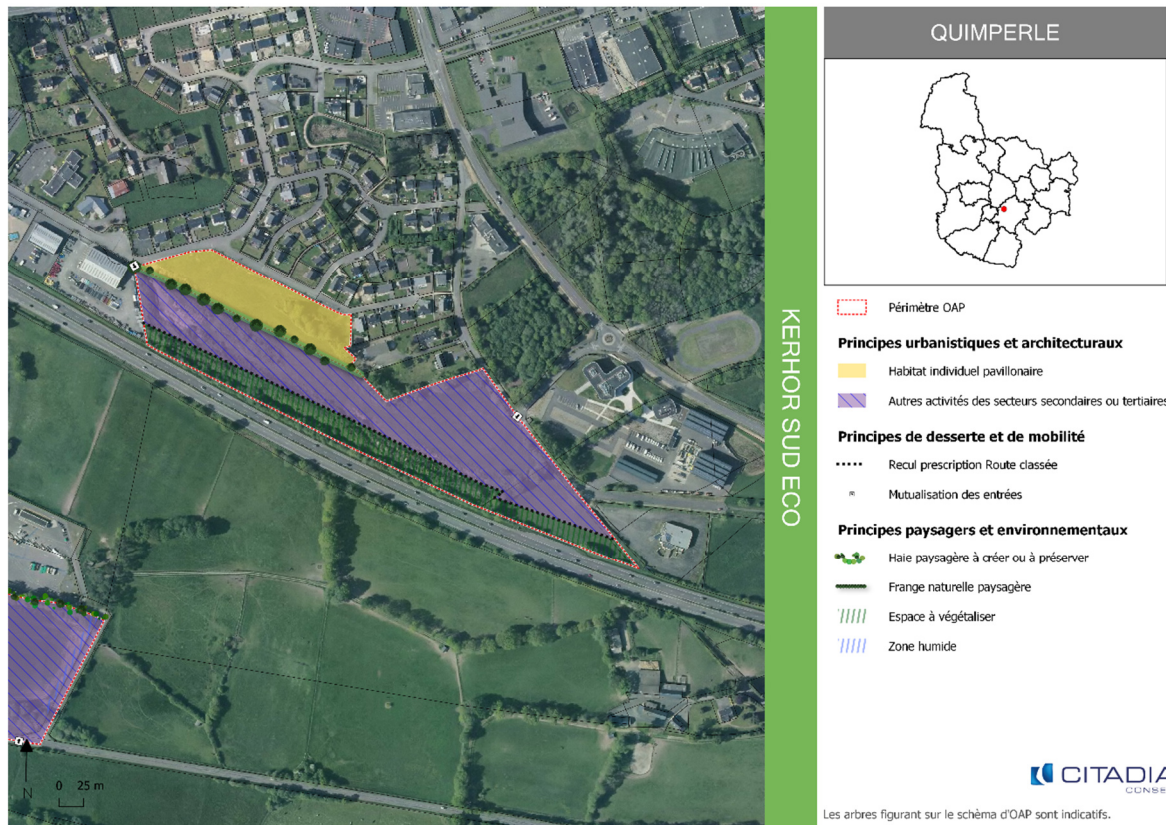
Extrait du DOO du SCoT sur la répartition des surfaces en extension :

P7 - PRESCRIPTION DE REPARTITION DES SURFACES NETTES ET BRUTES EN EXTENSION URBAINES POUR LE LOGEMENT

Pour accueillir le développement des dix-huit prochaines années, le SCoT fixe un potentiel foncier maximum net de 301 hectares et brut de 368 hectares pour les extensions d'urbanisation (logements et équipements, espaces publics et activités).

Les secteurs concernés par cette colonne sont :

- L'ensemble des secteurs OAP à vocation équipement en extension,
- Le secteur OAP de Kerhor sud à vocation économique sur la commune de Quimperlé, qui concerne la dernière tranche d'un projet communal le long de la RN165.



La surface totale à aménager à vocation résidentielle qui est classée en zone à urbaniser et située en extension urbaine est de **140,8 hectares en extension**.

245 hectares théoriques sont prévus par le SCoT et 168 hectares théorique sont possibles au vu des objectifs de production de logements et des capacités de densification du tissu urbain analysés lors de l'étude du référentiel foncier.

Ce delta de surface non prévue dans le PLUi, d'environ 75 hectares par rapport au SCoT et d'environ 30 hectares entre le besoin estimé pour le PLUi et la surface finalement planifiée, s'explique par une ambition portée par les élus d'être plus vertueux et de s'inscrire dans une ambition plus forte de diminution de la consommation d'espace à vocation d'habitat par rapport aux dix années précédentes.

Cette ambition générale des élus permet également à des communes qui sont légèrement au-dessus de l'enveloppe maximale allouée par le SCoT de mener à bien leur projet. Ces programmations communales qui s'avèrent supérieures aux prévisions du SCoT, restent cependant de l'ordre d'un ou deux hectares supplémentaires au maximum et ne remettent pas en question l'enveloppe générale allouée par le SCoT, ni par le PADD du PLUi. Ces dépassements sont un choix politique porté par l'ensemble des élus, permettant d'avoir une marge d'appréciation sur les enveloppes par commune du SCoT.

La densité bâtie en extension

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

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

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

Pour pouvoir basculer de la densité nette à la densité brute, la densité a dû être recalculée :

La méthode de calcul de la densité bâtie :

Cette densité bâtie brute (*recalculée par rapport à la densité nette affichée dans le SCoT*) inclut les voiries de desserte interne des opérations, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération. **Cette densité brute est calculée en déduisant 20% de la densité nette.** Les densités nettes/brutes de chaque commune sont les suivantes :

	Densité nette prévue par le SCoT	Densité brute en retirant 20% ou 35% pour les communes de Clohars Carnoët et Moëlan-sur-Mer (arrondi supérieur)
Arzano	15	13
Bannalec	20	17
Baye	20	17
Clohars-Carnoët	28	21
Guilligomarc'h	15	13
Locunolé	15	13
Mellac	20	17
Moëlan-sur-Mer	28	21
Querrien	15	13
Quimperlé	28	23
Rédéné	20	17
Riec-sur-Bélon	20	17
Saint-Thurien	15	13
Scaër	15	13
Tréméven	20	17
Le Trévoux	20	17

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.

Les communes de Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Quimperlé et Rédéné ont choisi de moduler la densité sur leurs secteurs OAP tout en respectant leur moyenne communale fixée par le SCoT.

Le tableau ci-dessous montre la moyenne pondérée des densités nette par la surface du secteur, prévues sur les secteurs 1AU en extension. Ne figurent que les territoires communaux ayant modulé les densités :

	Secteur avec le seuil de densité nette le plus bas	Secteur avec le seuil de densité nette le plus important	Densité nette moyenne pondérée des OAP extension	Densité nette moyenne pondérée de l'ensemble des OAP
Clohars-Carnoët	24 log/ha	32 log/ha	31 log/ha	30 log/ha
Moëlan-sur-Mer	24 log/ha	28 log/ha	30 log/ha	29 log/ha
Quimperlé	18 log/ha	30 log/ha	28 log/ha	31 log/ha
Rédéné	18 log/ha	20 log/ha	20 log/ha	20,5 log/ha

Il est précisé que certains secteurs 1AU en densification prévoit des densités nettement plus fortes. On peut par exemple citer l'îlot Saint Yves à Quimperlé qui prévoit une densité de 84 log/ha pour cette opération.

Il est précisé que les autres communes ont appliqué uniformément la densité prévue par le SCoT à leur secteur 1AU en extension.

5. 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 trois pas de temps différents.

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Court terme : Les zones 1AU dont l'échéance est à court terme peuvent être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi, avec une ouverture ciblée sur les quatre premières années du document d'urbanisme à savoir entre 2022 et 2026

Moyen terme : Les zones 1AU dont l'échéance est à moyen terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2026, la période ciblée étant entre 2026 et 2030.

Long terme : Les zones 1AU dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2030, la période ciblée étant entre 2030 et 2034.

Ainsi, un secteur prévu à court terme sera directement urbanisable à l'approbation du PLUi et un secteur à moyen ou long terme respectivement à partir de 2026 et 2030. Il s'agit de fixer une date d'ouverture et non de réaliser toute l'urbanisation des secteurs à court terme sur la période 2022-2026, les secteurs à court terme pouvant être urbanisés sur les pas de temps suivants.

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.

Le séquençage des secteurs 1AU a été réalisé de façon harmonieuse en fonction des pas de temps (environ 1/3 par pas de temps) selon des critères objectifs définis par les élus :

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

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.

Enfin, il est rappelé que comme toute disposition quantitative des OAP sectorielles d'aménagement, elle s'applique dans un rapport de compatibilité avec seulement une tolérance mineure dans son application contrairement aux dispositions qualitatives qui s'attachent aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation et d'interprétation.

6. La diversification des logements

Les formes urbaines

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

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

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

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

- De l'habitat individuel mixte (pavillonnaire, groupée, mitoyen, ...)
- De l'habitat mixte (pavillonnaire, groupé, collectif, ...)

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

Les logements locatifs

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

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

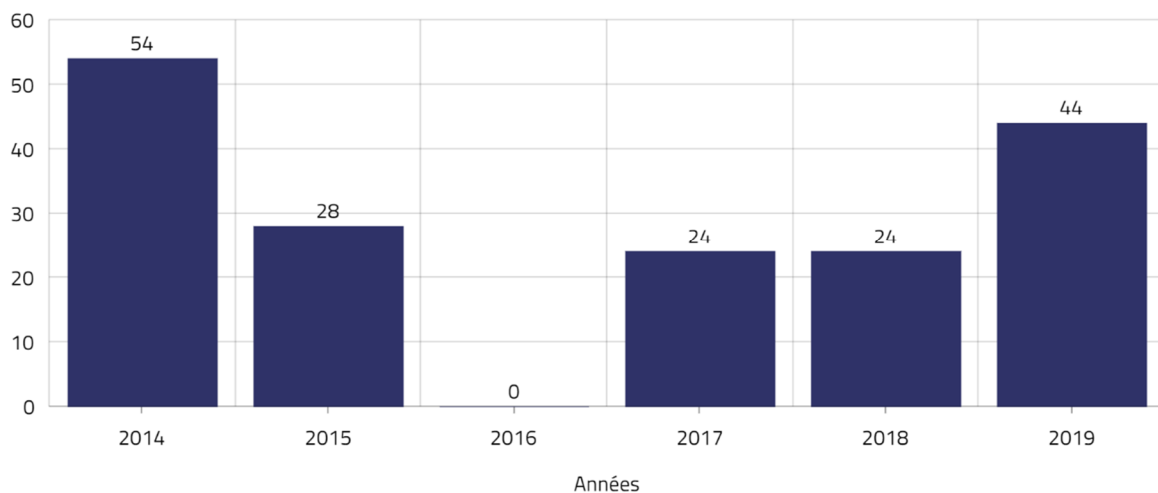
Mixité sociale

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

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

Les opérations de plus de 15 logements, programmées dans les OAP, représente un volume de 2365 logements (médiane du potentiel de logement indiqué dans les OAP). En y intégrant la règle des 20% de logements locatifs sociaux cela représente potentiellement un minimum de 473 logements locatifs sociaux à réaliser sur la durée du PLUi et répartis sur l'ensemble des communes du territoire.

Nombre de logements sociaux construits par année de 2014 à 2020
(mises en services entre le 1er Janvier 2013 et le 1er Janvier 2019)



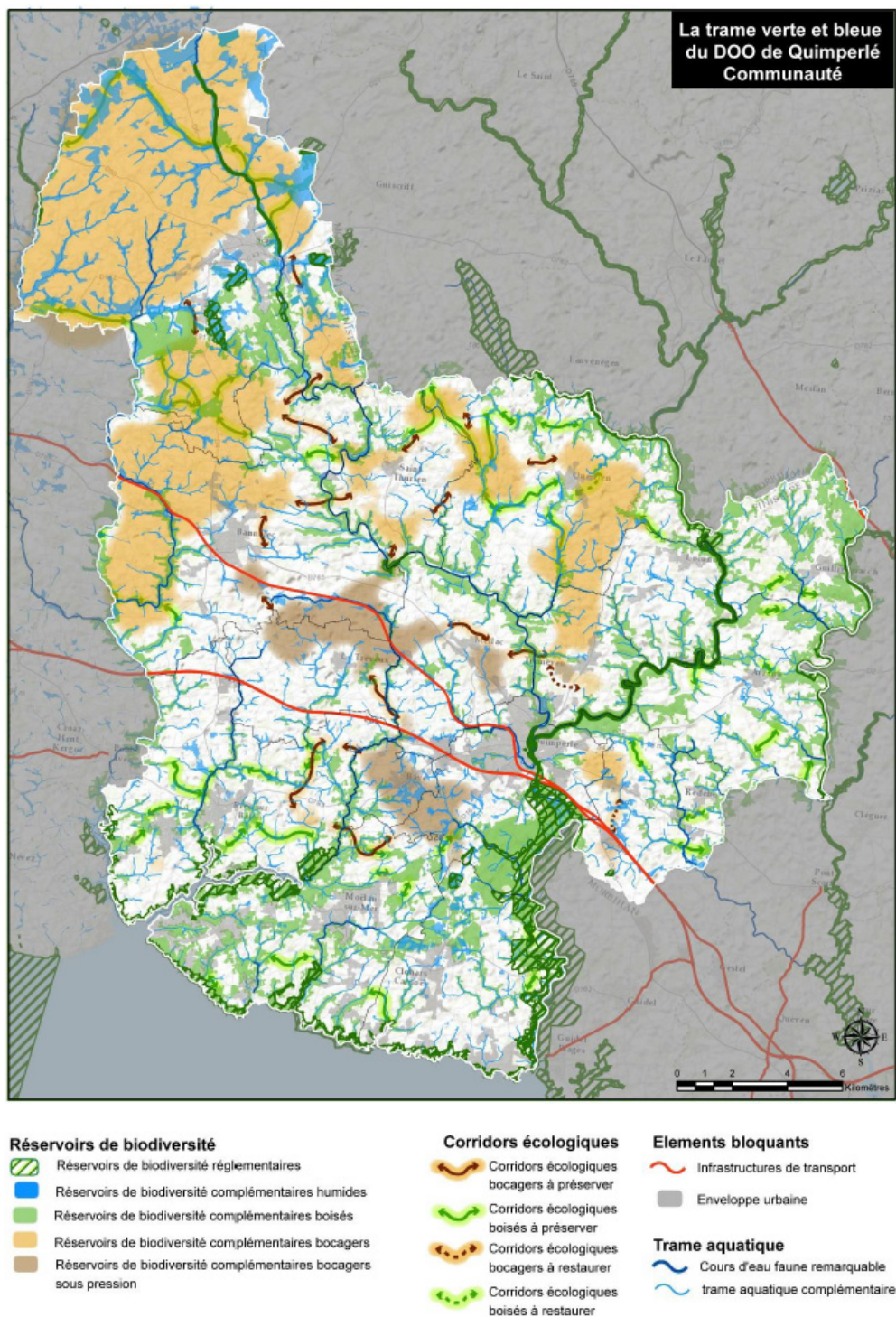
Comparé à la production de logements sur la période passée (voir graphique ci-dessus) représentant une moyenne de 29 logements locatifs sociaux construits par an, la programmation du PLUi, à travers les zones 1AU, représenterait une moyenne de 39 logements minimum par an sur 12 ans. Cette disposition permet de maintenir le niveau actuel de logement sociaux sur le territoire.

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

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

C. L'environnement, le patrimoine et les paysages

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



La protection des réservoirs règlementaires

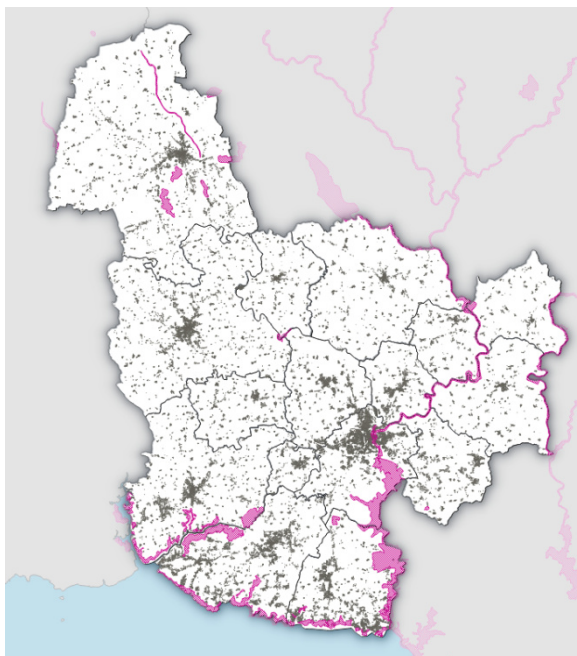
Afin de préserver les espaces naturels remarquables du territoire (Zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les sites classés et inscrits), le PLUi classe dès que possible en zone naturelle N stricte les périmètres environnementaux règlementaires.

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

La protection des corridors écologiques et de leur fonctionnalité

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

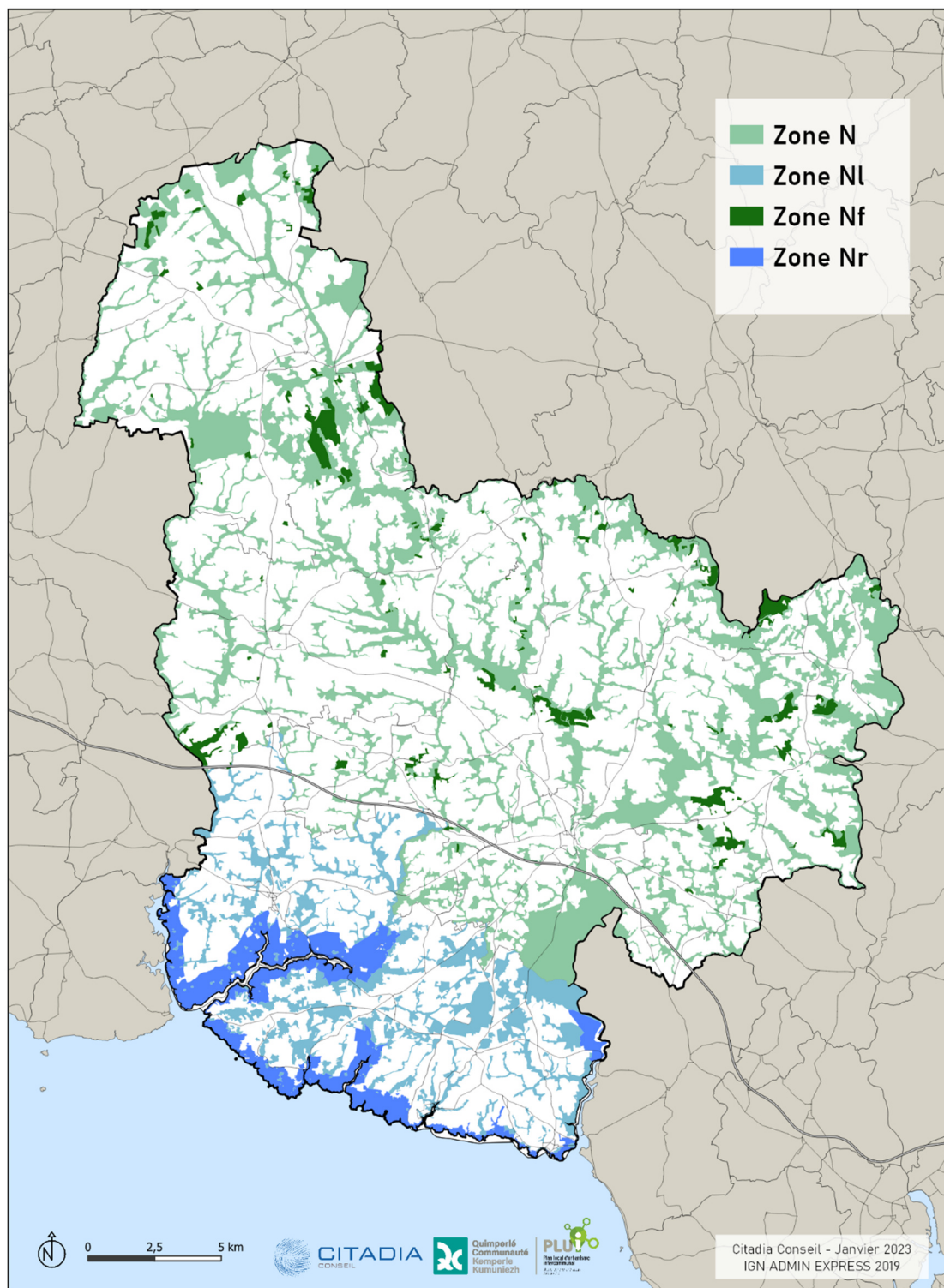
Dans la majorité des cas l'urbanisation des espaces de corridors a été proscrite pour éviter tout blocage de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Dans les cas où il n'y avait pas d'alternatives possible à la localisation d'un projet, les incidences ont été réduites au maximum en intégrant des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



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

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

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



La traduction de la TVB dans la délimitation des zones naturelles

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

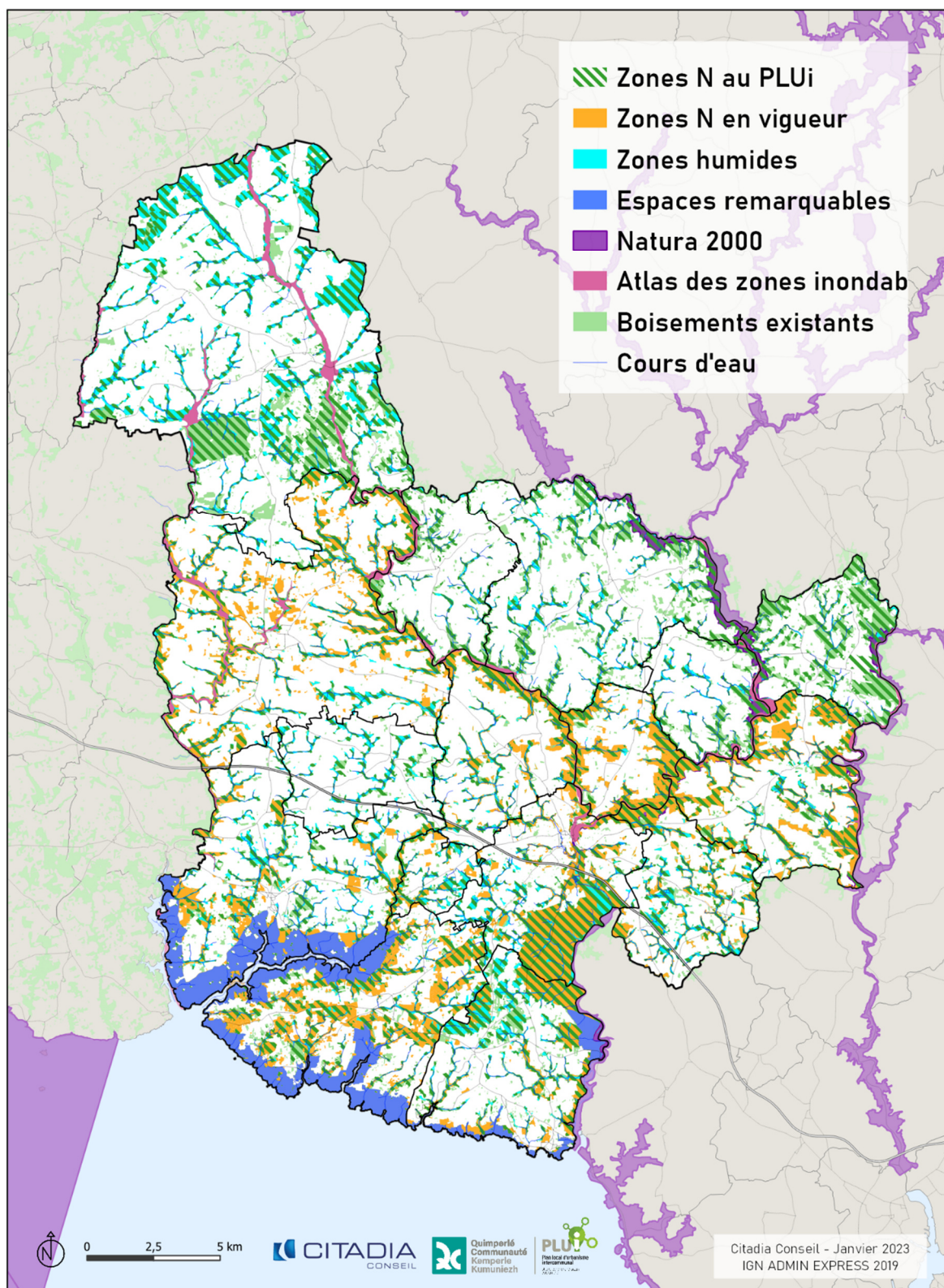
- Les PLU existants, qui ont servi de point d'appui pour tracer les zones N. Dans une logique d'harmonisation ces zones ont été agrandies ou réduites pour obtenir une cohérence à l'échelle du territoire de Quimperlé Communauté ;
- Les réservoirs de biodiversité règlementaires (zonage Nr sur les communes littorales), à l'exception des zones artificialisées de ces espaces (cas de la zone Natura 2000 qui traverse le centre-ville de Quimperlé, voir ci-dessous) ;
- En zone non urbanisées, les bords des cours d'eau et notamment les ripisylves et les zones humides associées aux cours d'eau ;
- Les secteurs non urbanisés inclus en Atlas des Zones Inondables ;
- Les secteurs concentrant de nombreuses zones humides ;
- Les principaux boisements du territoire (en Nf pour les boisements soumis à plan simple de gestion hors communes littorales) ;



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

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

Enfin dans le but d'assurer une cohérence globale à l'échelle 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.



2. La déclinaison de la trame verte

La protection des haies

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

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

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

Sur l'ensemble du territoire, le linéaire bocager protégé représente 3669 km.

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

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

Les boisements

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

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

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

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

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

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

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

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

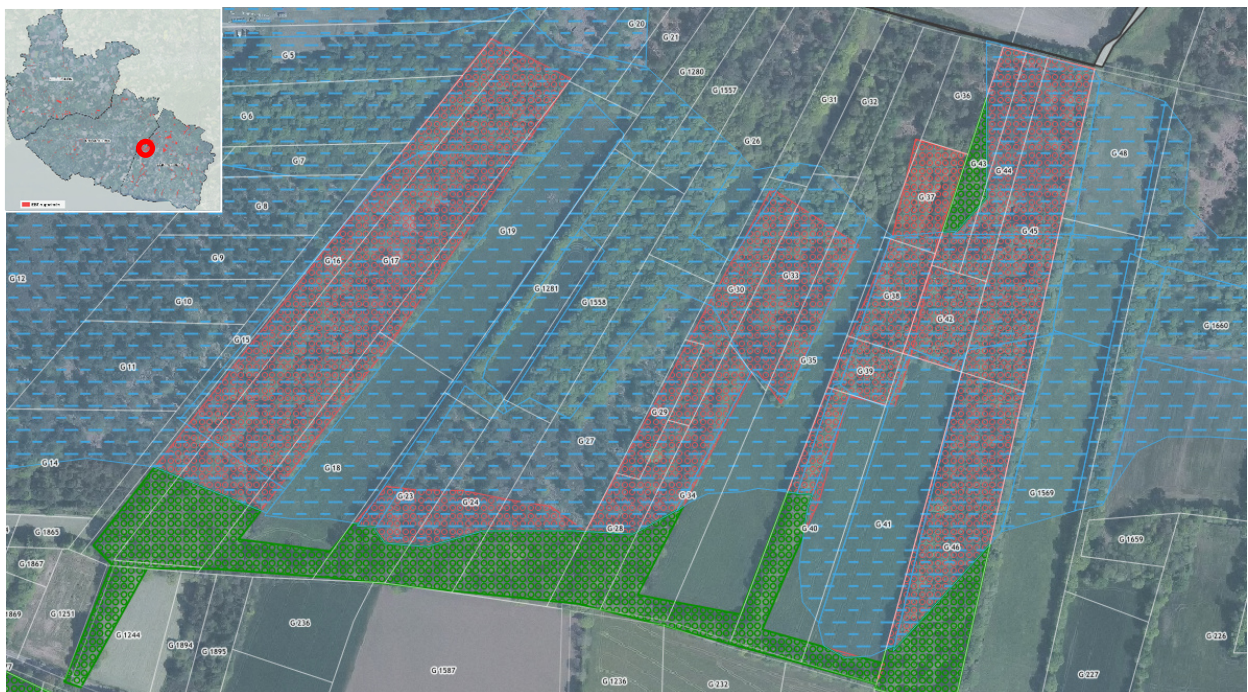
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, s'il s'appuie sur les documents existants pour se construire, est également l'occasion de remettre à jour les différents éléments qui le composent, vis-à-vis de l'évolution de l'occupation des sols ou des évolutions réglementaires ou législatives.

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

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

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

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



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



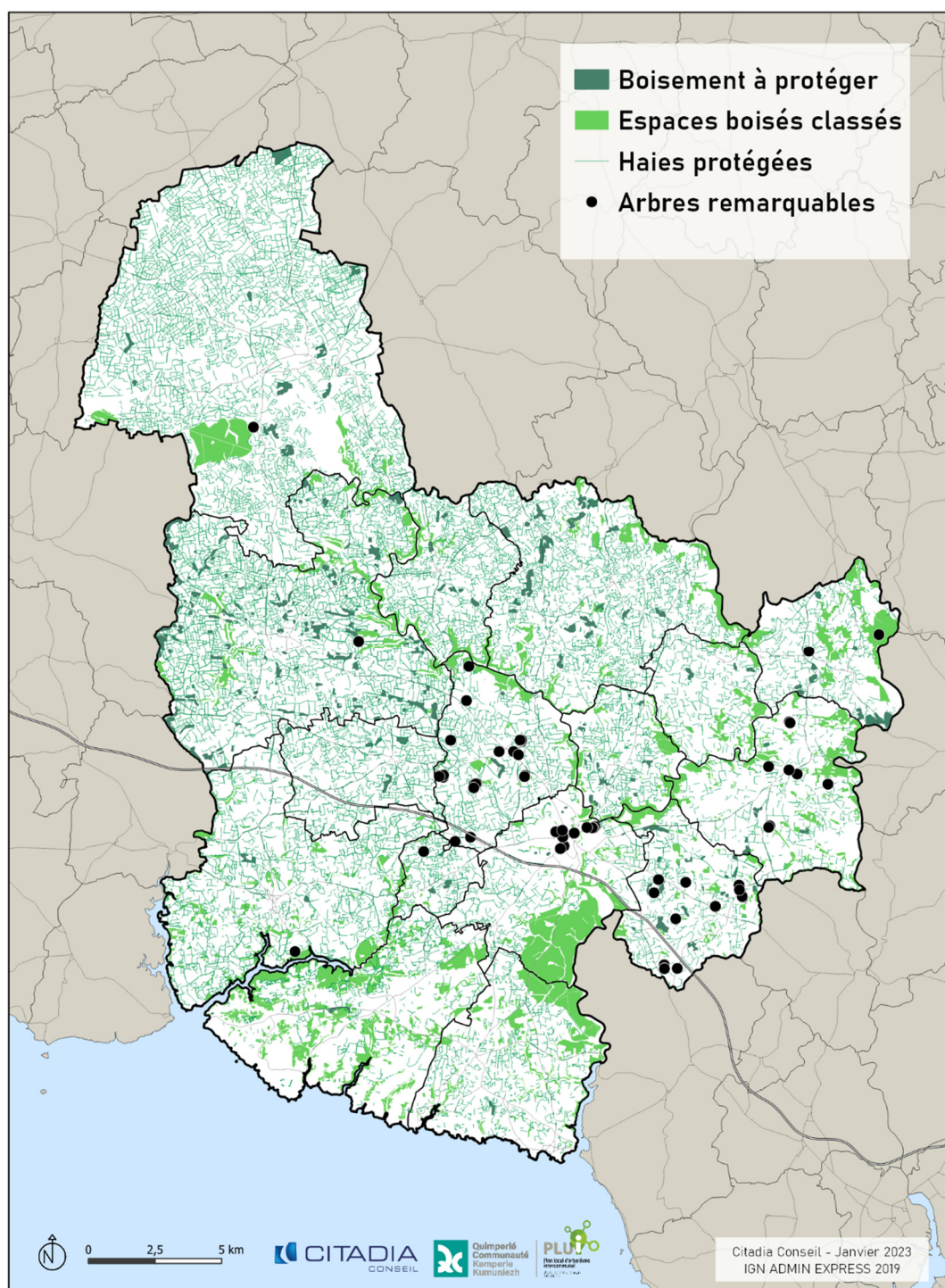
2. Exemple d'espace non boisé, dont l'EBC en vigueur a été supprimé (Commune de Riec-sur-Bélon)



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

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

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



3. La déclinaison de la trame bleue

La protection des zones humides

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

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

Extrait des dispositions générales du règlement :

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

Peuvent cependant être autorisés :

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

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

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

La protection des cours d'eau

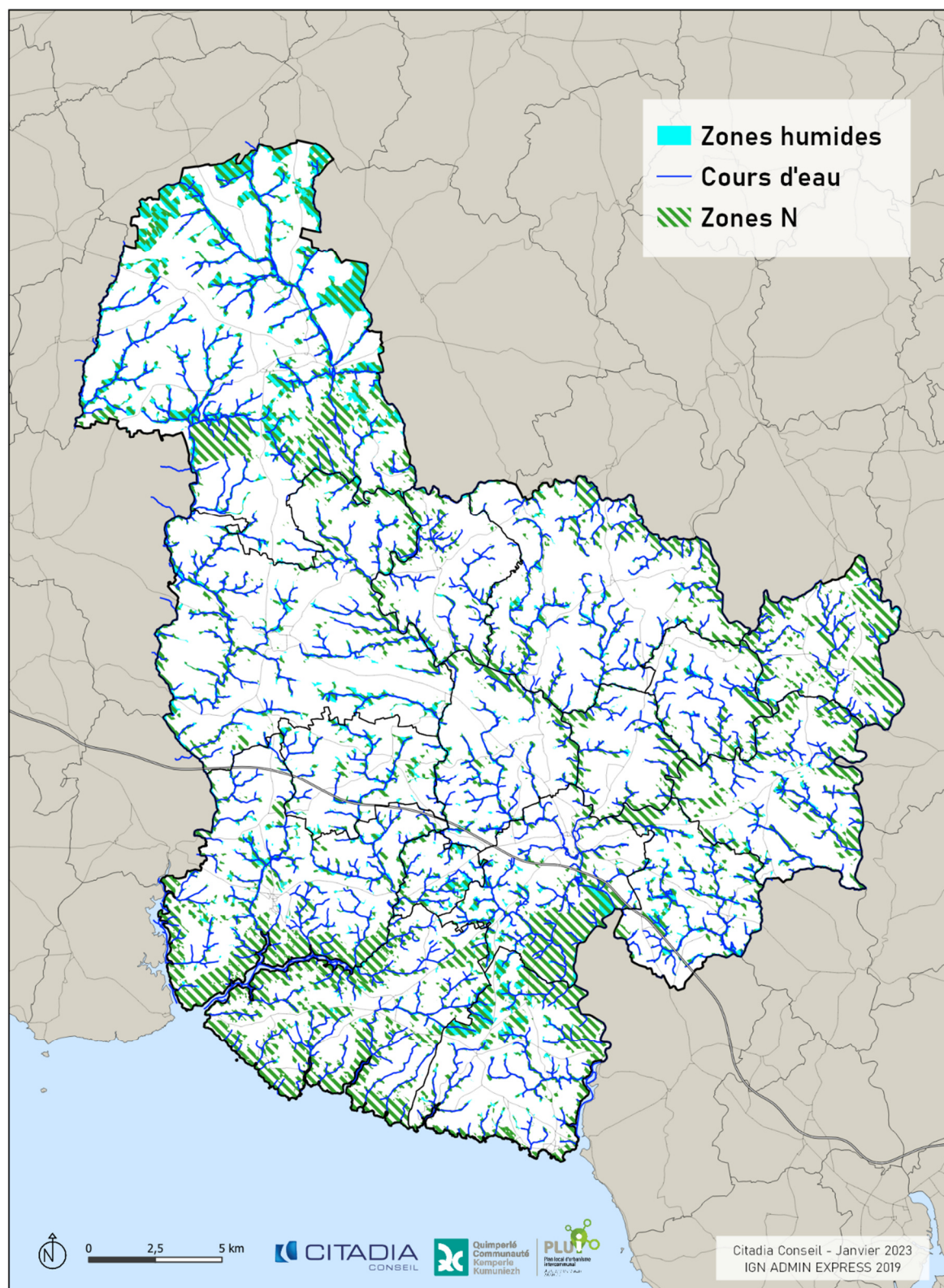
Les cours d'eau non recouverts parcourant l'ensemble du territoire de Quimperlé Communauté sont protégés grâce à la mise en place d'une marge de recul systématique de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau, en zone agricole, naturelle et à urbaniser (AU). De plus, cette protection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

Extrait des dispositions générales du règlement :

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

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

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



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

Réservoirs de biodiversité réglementaires :

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

Réservoir de biodiversité humides et trame aquatique :

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

Réservoirs de biodiversité boisés

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

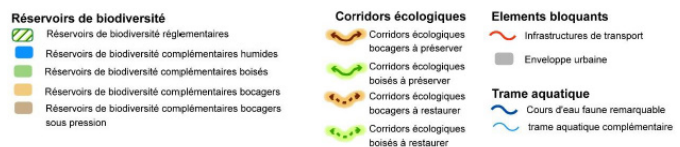
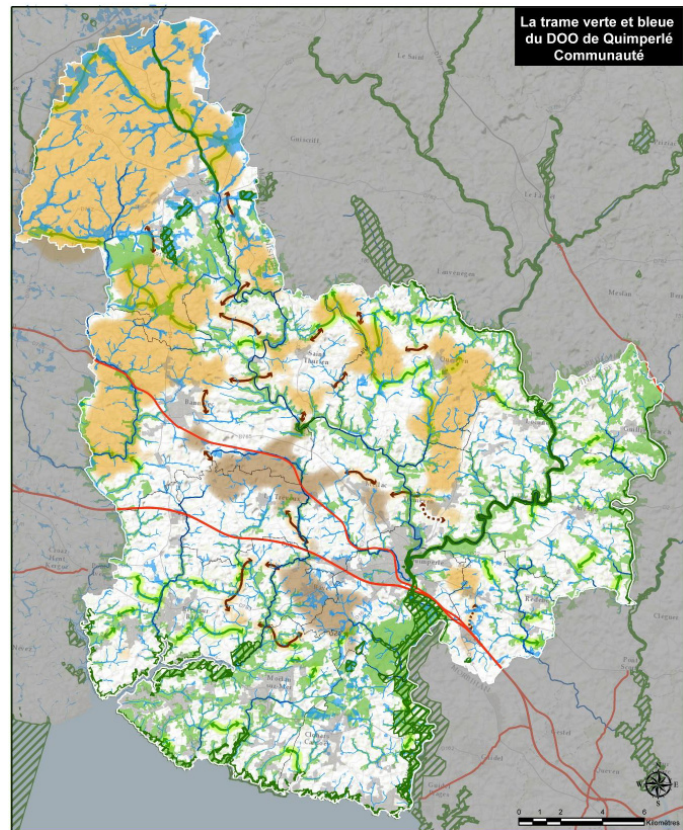
Réservoirs de biodiversité bocagers et bocagers sous pression :

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

Prise en compte des différents corridors :

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

Zonage A ou N selon la vocation des sols



5. Archéologie

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

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

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

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

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

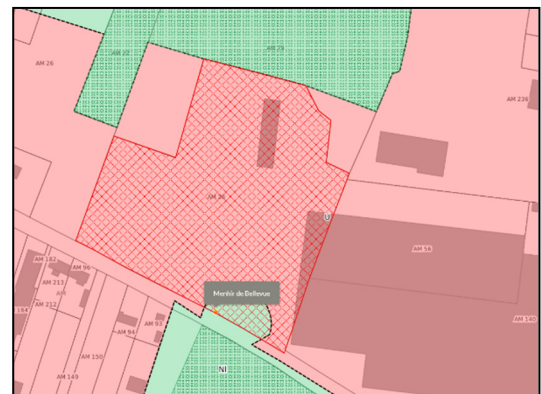
La liste des zones de protections demandées au titre de l'archéologie figure en annexe de la présente justification des choix. Cette liste fait figurer deux codes de « nature de la zone demandée » : n°1 correspond à une zone de saisine du Préfet de Région et le n°2 correspondant à une demande de zonage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

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

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

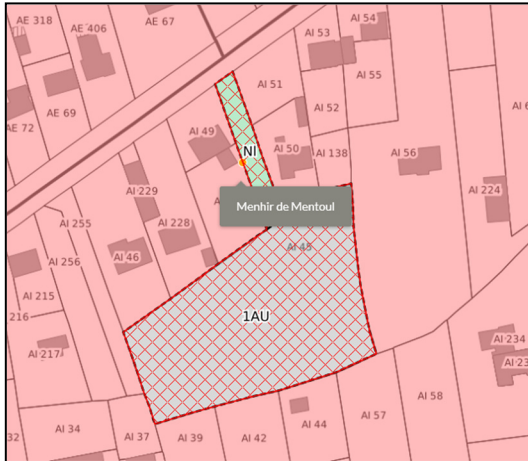
Menhir de Bellevue à Moëlan-sur-Mer :

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



Menhir de Mentoul à Moëlan-sur-Mer :

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



Dolmen de Kercadoret à Moëlan-sur-Mer :

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



Exemple au secteur de Le Buzit à Bannalec :

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



Exemple sur le secteur Lisloc'h à Quimperlé :

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



D. Le cadre de vie

1. La prise en compte des risques et des nuisances

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

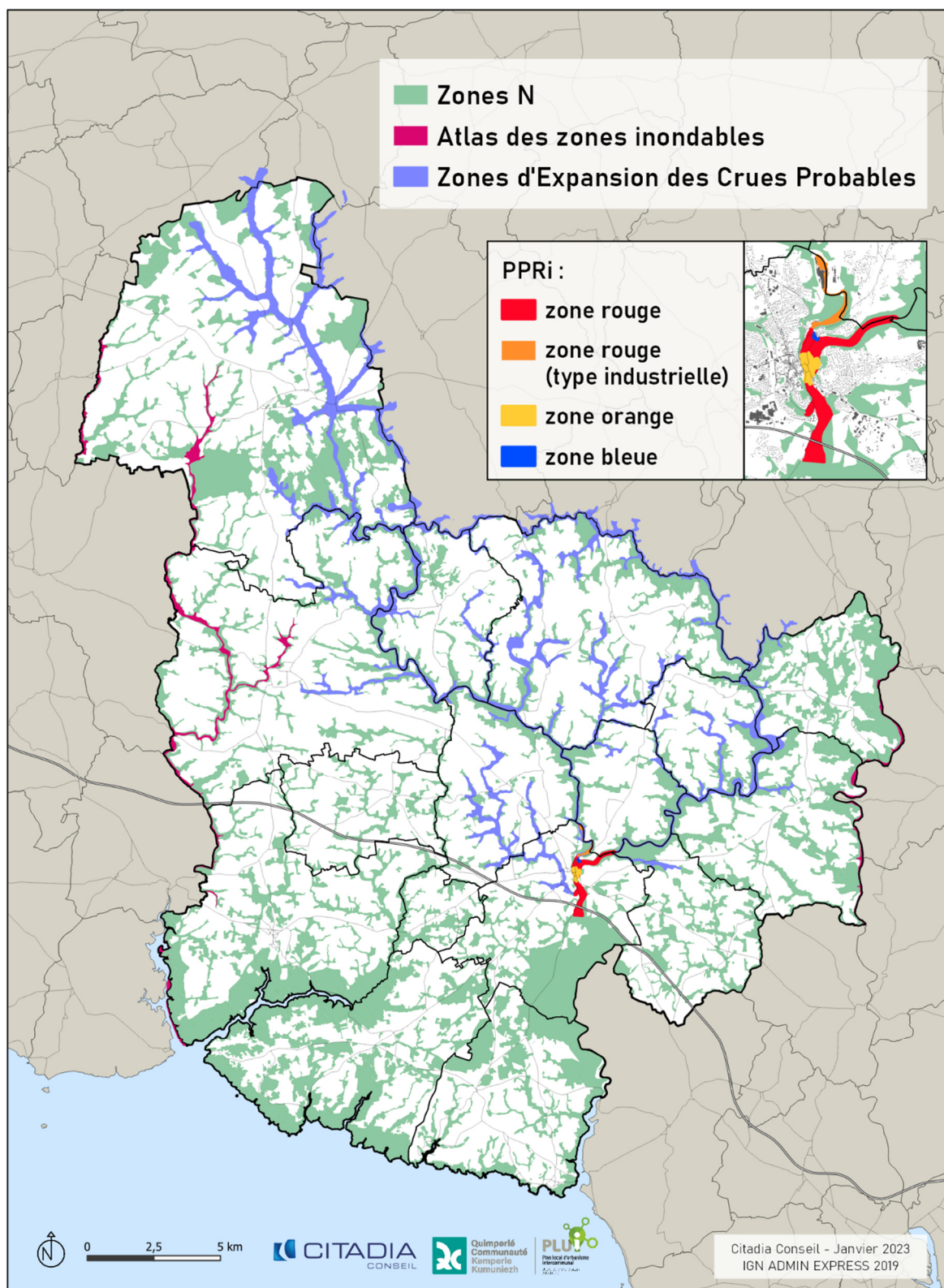
Pour autant en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de biens et de personnes aux risques existants. C'est pourquoi, dès qu'il le peut, le PLUi uniformise le zonage avec les documents existants notamment concernant le risque inondation.

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.



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

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

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

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

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

Extrait des dispositions générales du règlement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les risques suivants ont été pris en compte :

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

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

2. La gestion des eaux usées

L'un des objectifs du PADD vise à améliorer la qualité de l'eau notamment en lien avec les activités conchyliques. Plus globalement, le PLUi entend conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées. Quimperlé Communauté assure la compétence assainissement des eaux usées depuis le 1^{er} janvier 2019. Dans le cadre de cette compétence, une étude de schéma directeur de l'assainissement collectif et une mise à jour de l'ensemble du zonage des eaux usées sont engagées depuis le 1^{er} mars 2021. Le tableau ci-dessous permet de vérifier le taux de charge et la conformité des systèmes de traitement du territoire.

Nom du système	Taux de charge moyenne (Donnée la plus récente)	Conformité locale 2019	Conformité DERU 2019
Arzano	Hydraulique : 63% (2020) Organique : 51% (2020)	Conforme	Conforme
Bannalec	Hydraulique : 57% (2020) Organique : 68% en DBO (2020)	Non concerné (ICPE)	
Clohars-Carnoët	Hydraulique : 38% (2020) Organique : 19% (2020)	Non conforme	Conforme
Guilligomarc'h	Hydraulique : 36% (2017) Organique : 52% (2017)	Conforme	Conforme
Le Trévoux	Hydraulique : 27% (2020) Organique : 38% (2020)	Non conforme	Non conforme
Moëlan-sur-Mer	Hydraulique : 98% (2020) Organique : 42% (2020)	Conforme	Conforme
Querrien	Hydraulique : 48% (2020) Organique : 44% (2020)	Conforme	Conforme
Quimperlé - Kerampoix	Hydraulique : 75% (2020) Organique : 59% en DBO (2020)	Conforme	Conforme
Riec-sur-Bélon	Hydraulique : 42% (2020) Organique : 42% (2020)	Non conforme	Conforme
Saint-Thurien	Hydraulique : 79% (2020) Organique : 53% (2020)	Conforme	Conforme
Scaër	Hydraulique : 32% (2020) Organique : 32% (2020)	Non conforme	Conforme

Sur l'ensemble du territoire, les systèmes d'assainissement sont sujets à des introductions d'eaux parasites venant du domaine public et du domaine privé. Celles-ci peuvent générer d'importantes surcharges hydrauliques des réseaux, des postes de relèvement et des stations d'épuration. Cette problématique est particulièrement marquée sur les trois communes littorales, où elle a engendré, notamment au cours des hivers 2019-2020 et 2020-2021, des déversements d'eaux usées au milieu naturel, ainsi que sur des espaces publics ou des propriétés privées.

- Le système de traitement de Clohars-Carnoët est non-conforme localement pour cause de volumes déversés excessifs en tête de station et de dépassement du nombre de non-respect de la concentration de rejet en E-Coli. Des travaux pour étancher le réseau sont en cours, et le schéma directeur en cours d'élaboration permettra de définir les actions à réaliser.
- Le système de traitement du Trévoux est non-conforme pour cause d'absence d'équipement de mesure au point A2 (déversement en tête de station). Les travaux sont prévus en 2021.
- Le système de traitement de Riec-sur-Bélon est non-conforme localement pour cause de volumes déversés excessifs en tête de station. Des travaux pour étancher le réseau sont en cours et le schéma directeur en cours d'élaboration permettra de définir les actions à réaliser.
- Le système de traitement de Scaër est non-conforme pour cause de non-respect de la transmission des données de mesure réglementaire. Ces données seront transmises, permettant ainsi d'éviter une nouvelle non-conformité.

Le tableau ci-dessous présente la conformité des systèmes de collecte.

Nom du système	Conformité locale 2019	Conformité DERU 2019
Arzano	Conforme	Conforme
Bannalec	Conforme	Conforme
Clohars-Carnoët	Non conforme	En cours de conformité
Guilligomarc'h	Conforme	Conforme
Le Trévoux	Non conforme	Conforme
Moëlan-sur-Mer	Non conforme	En cours de conformité
Querrien	Non conforme	Conforme
Quimperlé - Kerampoix	Non conforme	Conforme
Riec-sur-Bélon	Non conforme	Conforme
Saint-Thurien	Non conforme	Conforme
Scaër	Non conforme	Conforme

- Les systèmes de collecte de Querrien, Quimperlé, Saint-Thurien, Scaër et du Trévoux sont en non-conformité locale du fait de dispositifs de mesures manquants ponctuellement. Les travaux réalisés en 2021 permettront de lever cette non-conformité.
- Le système de collecte de Clohars-Carnoët est en non-conformité locale et en cours de conformité DERU pour cause de déversements sur les postes de refoulement de Saint-Mady et de Kerjoseph. Les travaux

réalisés depuis 2019 et ceux à réaliser au cours des prochaines années permettront de lever ces non-conformités.

- Le système de collecte de Moëlan-sur-Mer est en non-conformité locale et en cours de conformité DERU pour cause de déversements sur les postes de refoulement de Kerglien et de Kerbrézillic. Les travaux réalisés depuis 2019 et ceux à réaliser au cours des prochaines années permettront de lever ces non-conformités.
- Le système de collecte de Riec-sur-Bélon est en non-conformité pour cause de déversements sur le poste de refoulement de Pont-Bellec. Les travaux réalisés depuis 2019 et ceux à réaliser au cours des prochaines années permettront de lever ces non-conformités.

Les non-conformités liées à l'absence de certains équipements de mesure ou à un défaut de transmission de données sont corrigées ou en cours de correction.

Les non-conformités locales ou DERU ponctuelles sur les systèmes d'assainissement de Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer et Riec-sur-Bélon sont liées aux entrées d'eaux claires parasites dans les réseaux de collecte.

En effet, des rejets d'eaux usées non-traitées sont épisodiquement constatées sur ces systèmes de collecte et de traitement. Ces rejets sont causés par la présence non-désirée d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement.

Ces eaux claires proviennent :

- Du patrimoine public : réseaux non-étanches, avaloir mal raccordés...
- Du patrimoine privé : réseaux non-étanches et mauvais raccordement (drainage, vide-caves, gouttières, avaloirs...)

La collectivité a engagé son schéma directeur d'assainissement avec notamment pour objectif de limiter au maximum les déversements d'eaux usées au milieu naturel en particulier en amont des usages sensibles (baignade, conchyliculture).

Ce schéma est toujours en cours de réalisation, toutefois les premières campagnes de mesures de débit dans les réseaux en conditions de nappe haute et de nappe basse et en conditions de temps sec et de temps de pluie ont été menées. Elles ont permis de qualifier l'origine des désordres. Il s'agit :

- Des eaux d'infiltration de nappe,
- Des eaux de pluie,
- Des eaux de ressuyage.

Ce schéma directeur doit principalement permettre de disposer d'une analyse globale et homogène de l'assainissement des eaux usées du territoire pour pouvoir notamment définir les actions à mettre en œuvre pour la mise à niveau du patrimoine au regard notamment des objectifs de qualité des eaux et définir un programme de travaux à conduire.

Pour autant, l'élaboration de ce schéma n'arrête pas les actions d'amélioration de la situation engagées en parallèle :

- Amélioration du protocole d'alerte,
- Amélioration de l'autosurveillance,
- Nouvelle supervision plus fiable,
- Hypervision et diagnostic permanent,
- Actions auprès des particuliers : diagnostiquer les branchements en partie privative et accompagner les propriétaires à la mise en conformité.
- Mise en place de mécanisme de sanction en cas de branchement non conforme : majoration de la redevance assainissement collectif, délibération du conseil communautaire du 17 mars 2022

- Travaux ponctuels dès repérage des défauts,
- Travaux palliatifs pour gérer les surcharges hydrauliques,
- Travaux sur les STEP : changement de filtres, désinfection...
- Travail sur les secteurs ANC défaillants avec impact.

D'ores et déjà les secteurs urbanisés reliés aux postes de relèvement de Kerjoseph et Porsguern à Clohars-Carnoët, de Kerbrezellic, Kerguip et Les Moulins à Moëlan-sur-Mer et de Pont-Bellec, Les Kaolins et Saint-Léger à Riec-sur-Bélon sont identifiés comme prioritaires. Les travaux porteront sur du renouvellement intégral de réseaux ou sur de la réhabilitation (chemisages...) sur les parties publiques.

Parmi ces secteurs, on peut déjà citer ceux qui font l'objet d'une programmation en 2023 avec une demande de financement auprès de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne et dans le cadre de la DETR :

- Le secteur des Kaolins à Riec-sur-Bélon,
- Les secteurs de Kerzellec et Kerjoseph à Clohars-Carnoët

Quimperlé Communauté s'est dotée de moyens humains afin de contrôler et accompagner techniquement les mises en conformité et se dote de moyens financiers afin de réaliser les travaux en domaine public et accompagner économiquement les mises en conformité.

Ces premiers constats et actions témoignent de l'engagement et de la cohérence de la collectivité dans ses choix de développement et de planification urbaine dans le cadre du PLUi.

Ainsi, les travaux déjà réalisés et ceux à réaliser au cours des prochaines années permettront de lever ces non-conformités. Les résultats du schéma directeur permettront d'identifier les actions complémentaires à mener que la collectivité s'engage à réaliser.

Tableaux de synthèse sur les capacités actuelles des stations (moyennes entre 2018 et 2020)

Communes couvertes par les ouvrages	Mise en service	Traitement filière eau	Milieu récepteur	Moyenne entre 2018 et 2020		Capacité totale des ouvrages		Charge actuelle des ouvrages	Capacités résiduelles des ouvrages		Moyenne entre 2018 et 2020		Capacité résiduelle
				Charge organique (kg/j de DB05)	Equivalent Habitant (si 1 EH= 0,06 kg de DB05)	Capacité (kg/j de DB05)	Equivalent Habitant (si 1 EH= 0,06 kg de DB05)		Capacité résiduelle des ouvrages	Equivalent Habitant (si 1 EH= 0,06 kg de DB05)	Charge hydraulique m3/j) *	Capacité m3/j)	
Bannalec	2006	Boues activées	Le Quinquis (Scorff)	554	9233	1100	18333	50%	546	9100	595	1000	41%
Clohars-Carnoët	2014	Boues activées + membranes	Océan	234	3900	1020	17000	23%	786	13100	1130	3130	64%
Guilligomarc'h	1997	Filtres plantés de roseaux	Kerleguan (Scorff)	8	133	18	300	44%	10	167	19	54	65%
Le Trévoux	2009	Boues activées	Lanorgar (Bélon)	18	300	42	700	43%	24	400	45	150	70%
Moëlan-sur-Mer	2006	Boues activées	Océan	199	3317	420	7000	47%	221	3683	1085	1050	-3%
Querrien	1985	Boues activées	Kerfaro (Isle)	23	383	40	667	58%	17	283	52	120	57%
Kerampoix (Arzano, Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéne, Tréméven)	1998	Boues activées	Laïta	1440	24000	1800	30000	80%	360	6000	3913	4900	20%
Riec-sur-Bélon	2011	Boues activées + membranes	Pont-Bellec	96	1600	240	4000	40%	144	2400	475	1200	60%
Saint-Thurien	1993	Boues activées	Kerbihan (Isle)	17	283	27	450	63%	10	167	34	100	66%
Scaër	1968	Boues activées	Pontigou (Isle)	97	1617	300	5000	32%	203	3383	405	1200	66%

Tableau de synthèse de justification de la capacité des stations à absorber l'urbanisation prévues sur le PLUi

Communes couvertes par les ouvrages	Equivalent habitant des ouvertures à l'urbanisation prévues dans le PLUi		Population totale couverte par les ouvrages estimée en 2034	Charge des ouvrages (en %)	
	Nombre de logements prévus	Equivalent habitant (si environ 2 personnes par ménage en 2034 et 1EH = 1 habitant)		Avant mise en place du PLUi	Au terme de la durée du PLUi
Bannalec	322	644	9877	50%	54%
Clohars-Carnoët	606	1212	5112	23%	30%
Guilligomarc'h	84	168	301	44%	100%
Le Trévoux	135	270	570	43%	81%
Moëlan-sur-Mer	621	1242	4559	47%	65%
Querrien	60	120	503	58%	76%
Kerampoix (Arzano, Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné, Tréméven)	1876	3752	27752	80%	93%
Riec-sur-Belon	276	552	2152	40%	54%
Saint-Thurien	46	92	375	63%	83%
Scaër	170	340	1957	32%	39%

Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation est compatible avec le calendrier des études et travaux en la matière, d'autant plus que l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation garantit un aménagement dans le temps des secteurs 1AU. Le tableau ci-avant démontre la compatibilité des STEP avec les prévisions de création de logements sur la durée du PLUi pour l'ensemble des communes du territoire.

Si les résultats du schéma directeur d'assainissement mettent en évidence des incohérences entre l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévu et les actions d'amélioration des systèmes d'assainissement à mener, le PLUi pourra évoluer pour adapter cet échéancier au contexte d'assainissement et ainsi garantir la compatibilité de l'évolution de l'urbanisation avec la capacité des équipements d'assainissement.

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

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

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

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

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

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

Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées et non artificialisées.

Les espaces de pleine terre doivent représenter :

- *En secteur de mixité des fonctions renforcée et sommaire, à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et à vocation de camping : **30% de la surface de l'unité foncière.***
- *En secteur d'activités artisanales industrielles exclusives, commerciales exclusives et à vocation d'activités économiques mixtes : **20% de la surface de l'unité foncière.***

En parallèle du PLUi, Quimperlé Communauté élabore son schéma directeur des eaux pluviales et son zonage pluvial. Le projet de règlement et de zonage pluvial est joint au présent projet de PLUi dans les annexes sanitaires. La procédure d'adoption du règlement et zonage pluvial suit les mêmes étapes que la présente procédure d'élaboration du PLUi notamment pour les phases d'enquête publique et d'approbation.

E. Les énergies

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

Extrait du cadre commun des OAP habitats :

Adaptation au changement climatique

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

Quimperlé Communauté a également souhaité ne pas faire la promotion de projets spécifiques dédiés à la production d'énergie renouvelable, mais aborder la thématique de manière générale, en cherchant avant tout à ne pas bloquer d'éventuels projets. Cette ambition s'est traduite dans le PLUi par les points suivants :

- Un règlement souple en vue de permettre un déploiement encadré des outils de production d'énergie renouvelable.
- L'interdiction de construction et d'aménagement dans les marges de recul au niveau des cours d'eau en zone A et N n'est pas soumise aux installations liées à l'exploitation d'énergie hydraulique.
- Autorisation des équipements collectifs en zone A et N qui permettent l'installation de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux paysages et aux fonctionnements écologiques des zones naturelles.

F. Les déplacements

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

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

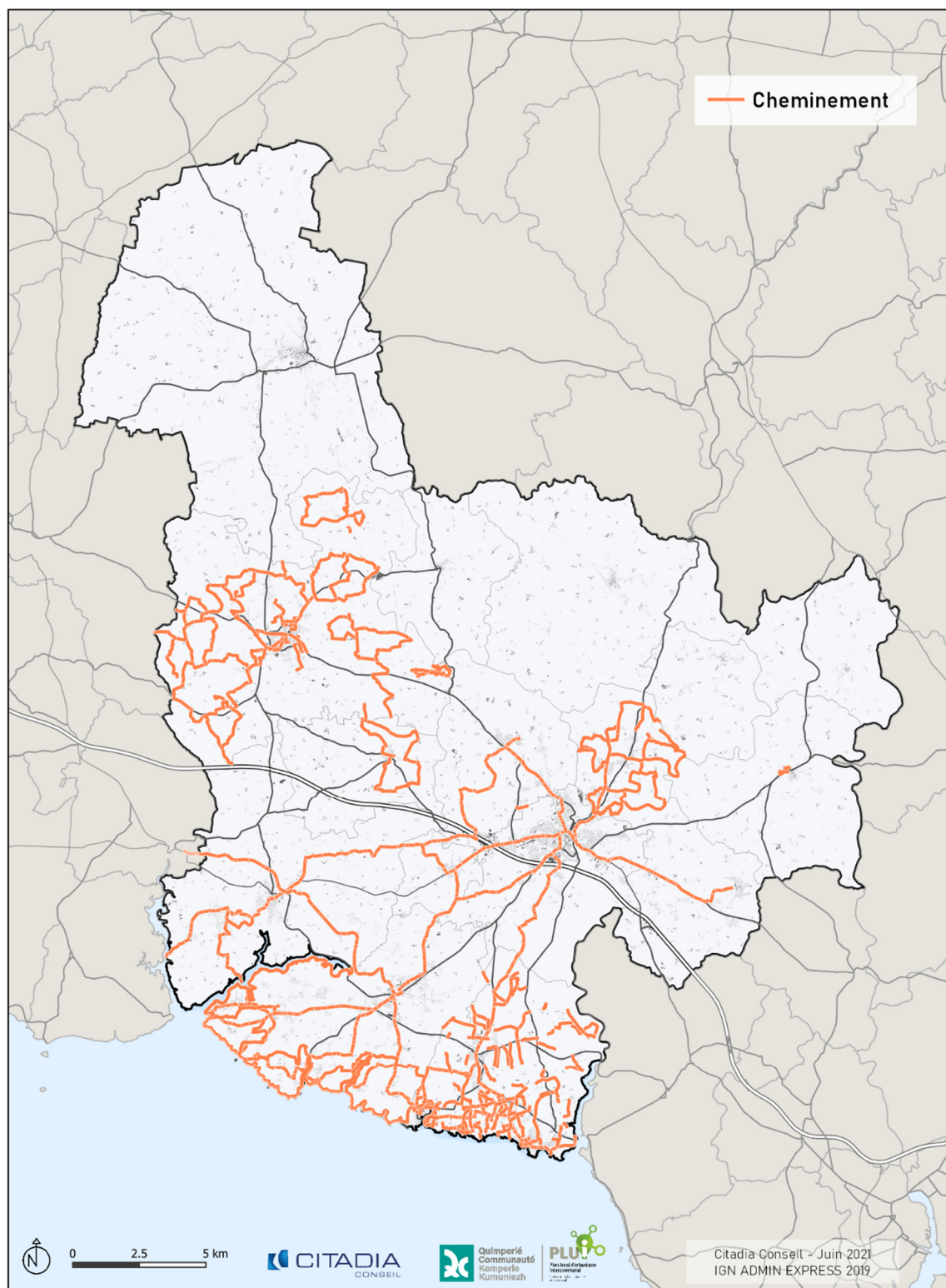
Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Le PLUi s'est basé sur les PLU existants, les demandes spécifiques des élus et le schéma vélo récemment élaboré par l'agglomération pour faire figurer des cheminements à protéger sur les documents graphiques du PLUi.

- Conforte les Pôles d'Échange Multimodal (PEM) de Quimperlé et Bannalec en les positionnant en secteur de mixité renforcée, permettant ainsi un aménagement et un développement commercial. Le PEM de Bannalec est considéré comme une centralité commerciale secondaire par le SCoT du Pays de Quimperlé.
- Intègre une gestion adaptée du stationnement notamment en cœur de bourg (secteur de mixité renforcé) en exigeant seulement une place de stationnement, cette exigence permettant de résorber le stationnement anarchique. Sinon, pour la plupart des destinations et sous-destinations en dehors du logement, le règlement se contente de renvoyer à la notion de satisfaction du besoin :

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

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



G. Le développement économique

1. Le tourisme

Le patrimoine bâti et touristique

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

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

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

Extrait du règlement, dispositions générales :

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

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

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

Généralité

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

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

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

Dispositions spécifiques

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

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

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

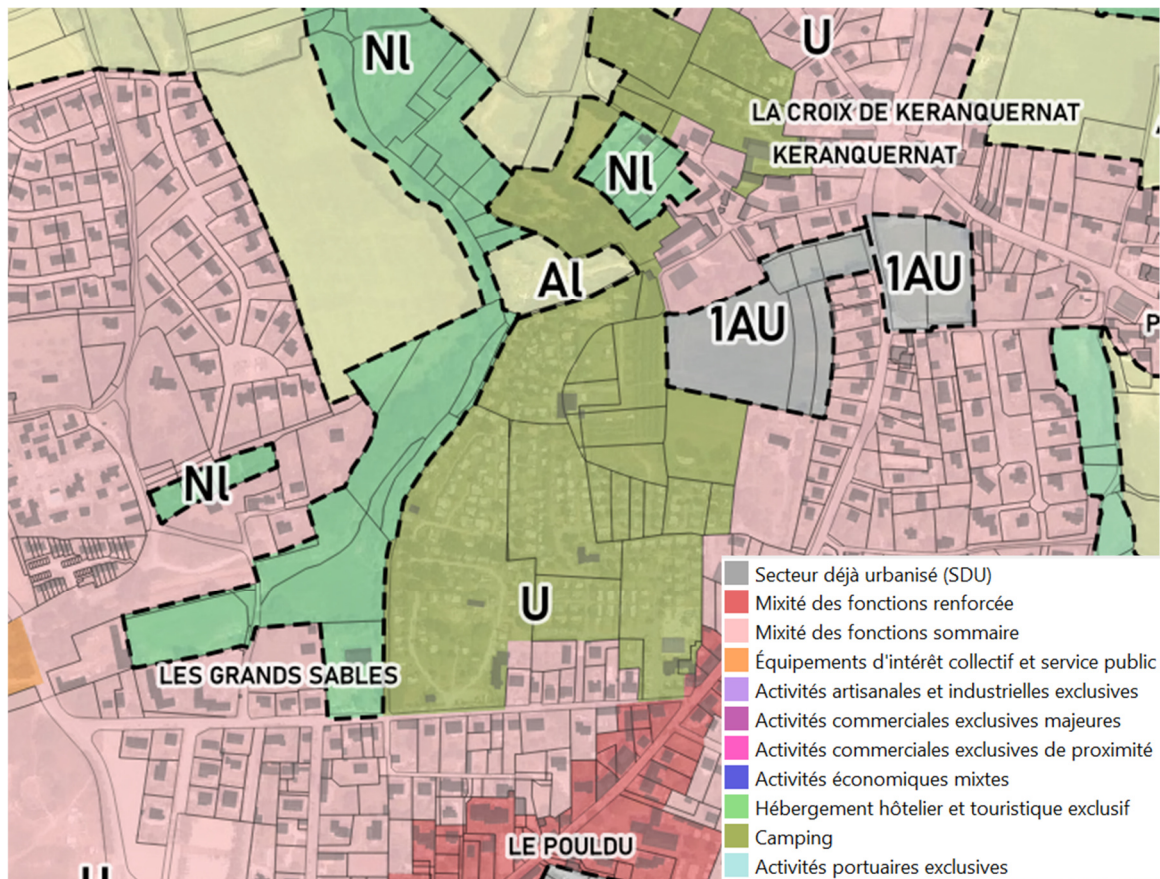
- *L'imperméabilisation des espaces de roulements et de stationnement est interdite.*
- *Les jardins qualitatifs existants et liés aux bâtiments identifiés seront préservés. Les jardins visibles depuis l'espace public ou situés à l'avant de ces bâtiments seront plantés.*
- *Les murs en pierre existant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

Ainsi, le PLUi protège 930 éléments de patrimoine bâti, 1 144 éléments de petit patrimoine et 3 secteurs remarquables recouvrant des villages sur la commune de Moëlan-sur-Mer. L'ensemble de ses éléments, excepté le « patrimoine bâti (bâti intéressant) », fait l'objet de fiches référencées et annexées au PLUi.

L'hébergement touristique

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

- Des zones U avec des fonctions urbaines intitulées « camping » et « hébergement hôtelier et touristique exclusif », pour permettre le développement des activités existantes et compris au sein ou en continuité des zones urbaines. Ces zones comme l'intitulé le présente, permettent les constructions en lien avec la vocation touristique, ainsi que les équipements qui y sont liés, les bureaux et les logements de fonction (de manière limitée pour ces derniers). Pour les communes littorales, les campings situés en continuité d'agglomération ou d'un village centralité secondaire sont les seuls à pouvoir admettre de nouvelles constructions, ils disposent d'un zonage U.



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

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

Extrait règlement de la zone Nt :

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

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

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

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

Extrait du règlement de la zone Ntl :

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

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

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

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

Focus sur le respect des objectifs de consommation d'espace à vocation touristique fixé par le SCoT

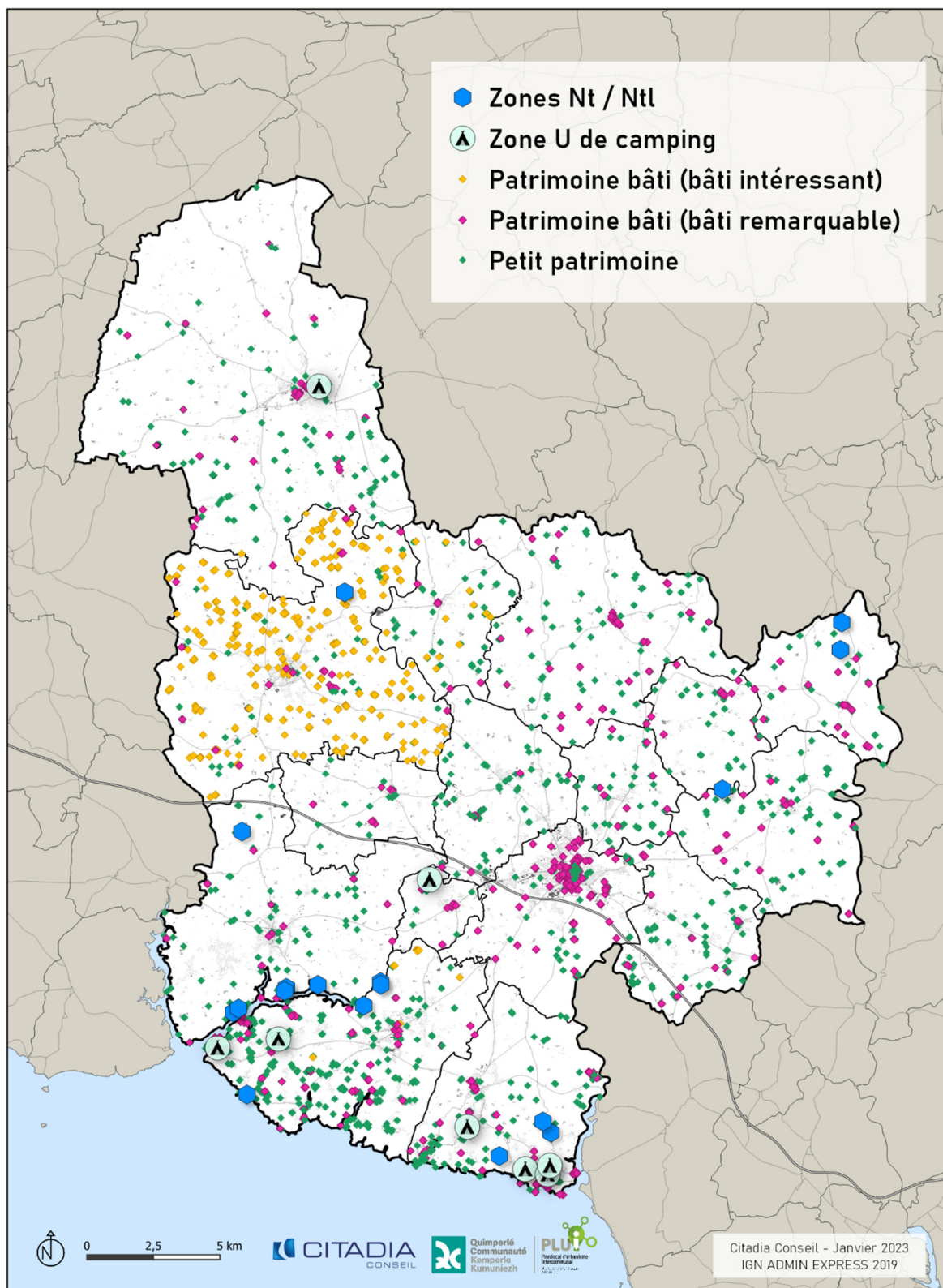
Le SCoT du Pays de Quimperlé fixe une enveloppe maximale de 18 hectares en extension à vocation touristique sur les 18 ans de durée de vie du document, ce qui représente un potentiel de 12 hectares mobilisable sur la durée du PLUi.

Les extensions à vocation touristique prévues au PLUi sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Commune	Projet	Zonage	Surface
Moëlan-sur-Mer	Extension de deux campings en continuité de la zone urbaine sur Kergroës et Kerfany	1AU vocation touristique	1.1 hectare
Baye	Extension d'un camping existant sur une surface réduite	Zone U avec fonction camping	0.7 hectare
			1,8 hectares

Les choix réalisés par les élus de Quimperlé Communauté est d'adapter les ambitions du PADD en termes de développement touristique et de reprendre le rythme prévu par le SCoT, soit 12 ha sur les 12 ans du PLUi (pour 18 hectares sur 18 ans au SCoT. Après une revue des différents projets prévus sur le territoire, sont zonés pour le moment 1,8 hectares à vocation touristique. Les élus se laissent ainsi la possibilité de faire évoluer le PLUi pour

permettre l'émergence de nouveaux projets de développement touristique, avec une enveloppe restante d'environ 10 ha prévue par le PADD.



2. L'agriculture et la sylviculture

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

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

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

- *L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² de surface de plancher totale ou 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi, à condition que cette surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².*
- *La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).*
- *La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².*
- Favorisant la diversification des activités agricoles, conformément à la charte d'agriculture et urbanisme du Finistère. Extrait du règlement sur la diversification des activités agricoles :

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

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

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

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m²
- Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.

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

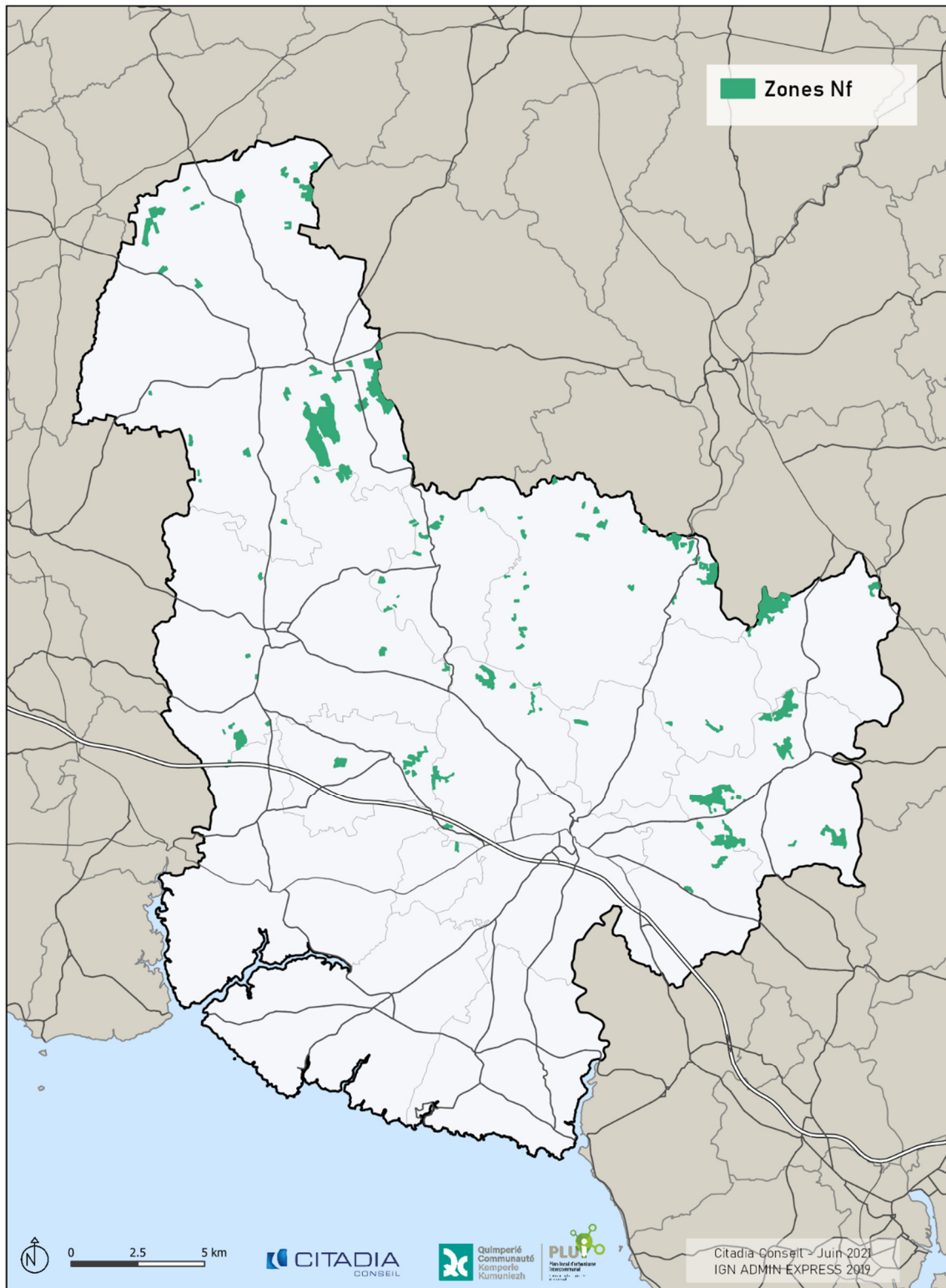
Des zones boisées à Scaër font l'objet d'un classement en zone A pour répondre aux besoins spécifiques d'une entreprise agricole cultivant les sapins de Noël (considéré comme une activité agricole). Pour répondre aux exigences de cette activité, un zonage agricole a été détourné uniquement sur les zones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



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

Extrait du règlement de la zone Nf :

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



3. Les activités artisanales, industrielles et commerciales

Stratégie de l'agglomération en matière de développement économique

La création d'emplois est un objectif majeur du SCoT, décliné dans le PLUi.

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

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

L'ambition projetée d'environ 2 000 emplois créés à l'horizon 2035 est en corrélation avec la dynamique démographique prévue par le SCoT et le PLUi.

En découle les besoins en foncier suivant, décrit dans le rapport de présentation du SCoT :

Extrait du rapport de présentation du SCoT du Pays de Quimperlé :

3.5.2. LE BESOIN EN FONCIER D'ACTIVITE

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

- Détermination d'une part théorique des emplois en parcs d'activités souhaitée : 95% des emplois industriels dont agro-alimentaires, 66% des emplois de la construction et du commerce, 95% des emplois liés au transport et à la logistique et 0% liés aux services et à l'administration publique.
- Le besoin de 2.000 emplois pour les 18 ans du SCoT est ventilé selon la part calculée des emplois théoriques en ZAE ;
- Une densité d'emploi est appliquée par rapport au type d'activité :
 - 20 emplois / ha pour l'industrie et la construction ;
 - 40 emplois / ha pour le commerce ;
 - 15 emplois / ha pour le transport et la logistique.
- Le besoin en surface théorique de 38 ha est abondé d'un coefficient de souplesse commerciale de 25% qui permet à la fois de proposer en continu plusieurs offres à un même acteur économique et de garder un potentiel commercialisable d'avance sur la durée du SCoT. Dans le cas contraire, la commercialisation du foncier sera complète à l'échéance du SCoT ce qui, avec les délais de mise en œuvre d'une zone d'activité (6 à 7 années environ), sera alors préjudiciable au développement du territoire.

		Emplois théoriques en ZAE			Besoins emplois 2017- 2035	Densités / type d'activité (emploi/ha)	Surfaces / type d'activités (ha)
Secteur	Emplois 2012	% en ZAE	Nombre	%			
Industrie	4 640	95%	4 408	24,6%	492	20	25
Construction	1 121	66%	740	4,1%	83	20	4
Commerce	2 146	66%	1 416	7,9%	158	30	5
Transport et logistique	553	95%	277	2,9%	59	15	4
Services et adm. publ.	9 468	0%	0	0,0%			
	17 928	Besoins emplois hors zones			1 209		38
TOTAL					2 000		
Coef. de souplesse commercial							25%
Besoin de surfaces en ZAE							47

Ceci permet de déterminer un volume d'espace de l'ordre de 47 hectares à dégager pour les parcs d'activités d'ici 2035 abondé d'une réserve de 10 hectares supplémentaires, nécessaires pour les besoins de la collectivité notamment pour pallier :

- À l'arrivée de grandes entreprises ayant un besoin ponctuel important de foncier ;
- À l'anticipation de l'après-SCoT, afin de conserver un niveau d'offre foncière suffisant avant la fin d'application du présent SCoT.

Le SCoT du Pays de Quimperlé a ensuite entrepris de sectoriser les besoins en surface en ZAE en analysant en premier lieu les disponibilités foncières au sein des ZAE existantes, estimées à environ 20 hectares lors de l'approbation du SCoT fin 2017.

Extrait du rapport de présentation du SCoT du Pays de Quimperlé :

3.5.3. TERRITORIALISATION DU BESOIN

Ainsi le besoin de 57 ha en foncier dans les Zones d'Activités Économiques (ZAE) du Pays de Quimperlé se répartit :

- En mobilisant le foncier disponible dans les Zones d'Activités Économiques existants (Cf. carte DOO) à hauteur de 20 hectares ;
- En aménageant 27 hectares et en planifiant en réserve 10 hectares en extension ou en création de ZAE sur 3 secteurs :
 - Le secteur littoral bénéficiera d'une enveloppe de 14 hectares ;
 - Le secteur structurant de l'entrée Est du territoire bénéficiera d'une enveloppe de 15 hectares ;
 - Le reste du territoire bénéficiera d'une enveloppe de 8 hectares.

Cette sectorisation servira de base à la mise à jour du schéma directeur des ZAE de Quimperlé, qui pourra déterminer la localisation plus précise des extensions et des projets.

3.5.4. LE DISPOSITIF FONCIER DES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le développement des activités s'organisera autour de trois espaces principaux :

- Dans le tissu urbain existant ;
- Dans les parcs d'activités économiques existants ;
- Dans les nouveaux parcs d'activités économiques.

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

Cette sectorisation n'est pas allée jusqu'à déterminer l'emplacement précis des 37 hectares prévus par le SCoT. Elle a permis de fixer une enveloppe foncière par type de secteur (et non pas par type de niveaux).

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

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

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 :

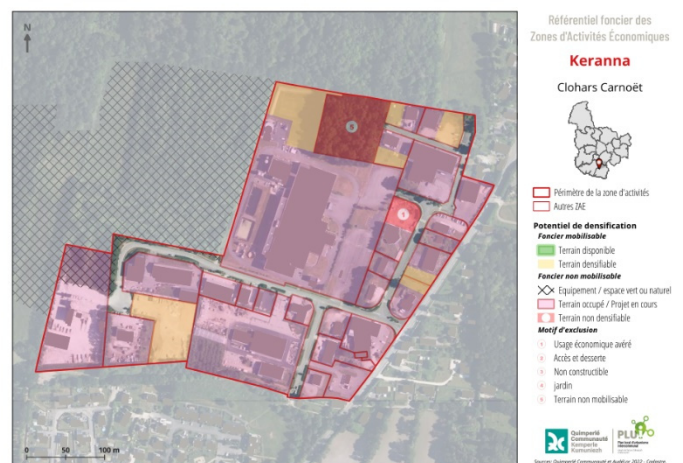
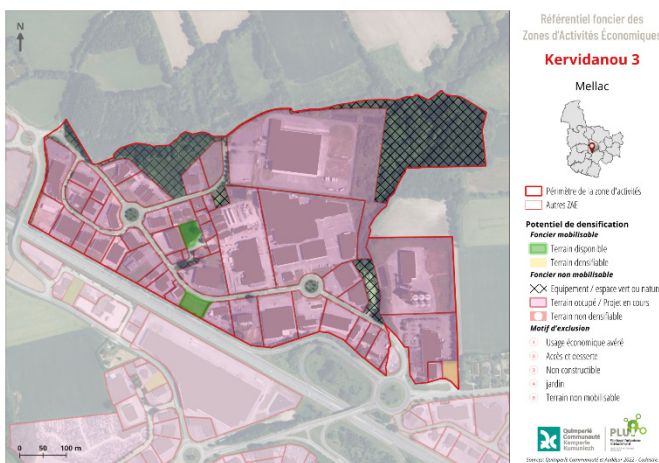
- Les terrains disponibles (parcelles nues, dents creuses) :
 - ↳ Soit immédiatement : les terrains actuellement en vente, viabilisés et pouvant être rapidement mis à la disposition d'une entreprise ;
 - ↳ Soit à plus long terme : parcelles nues et dents creuses qui ne sont pas en vente, viabilisables 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...



Ces cartes sont à retrouver en annexe du diagnostic.

Prise en compte du référentiel foncier

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

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

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

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

À l'intérieur des ZAE :	<u>Surface mobilisable :</u>
parcelles en dent creuse	15.70 ha
parcelles densifiables	3.70 ha
<u>TOTAL :</u>	<u>19.40 ha</u>

Actuellement, les ZAE du territoire de Quimperlé Communauté sont occupées à environ 95% de leur surface. Une enveloppe d'environ 19 ha est mobilisable en densification de ces ZAE.

Ces chiffres sont cohérents avec les estimations du SCoT et confortent le besoin de positionner 24 hectares en extension des zones d'activités existante, ou en création de nouvelles zones d'activités économiques.

Déclinaison zonage réglementaire

Il existe sur le territoire :

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

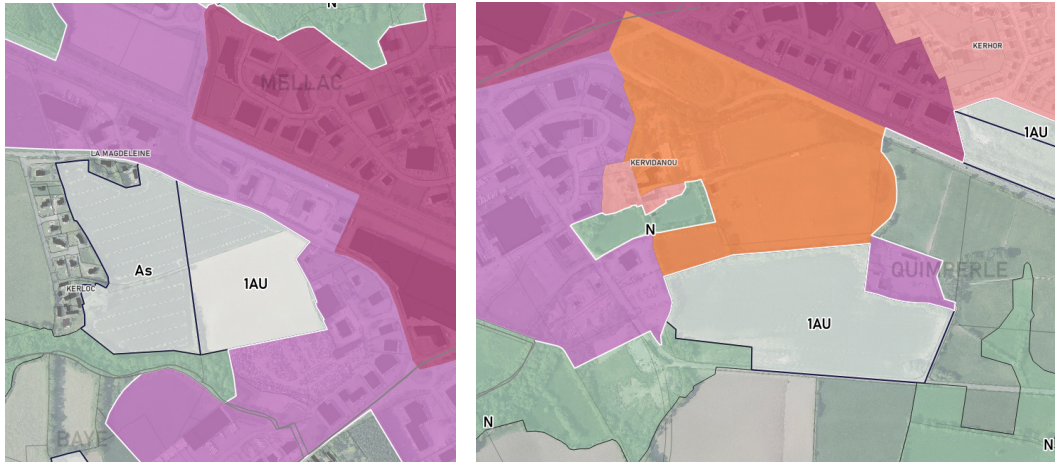
Sur les communes non littorales, si ces ZAE communautaires, zones d'activités non communautaire ou site d'implantation d'entreprises sont situés dans le tissu urbain ou constituent (par leur taille et leur densité notamment, cas d'entreprises isolées en zone A et N sur les communes de Bannalec, Saint-Thurien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

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

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

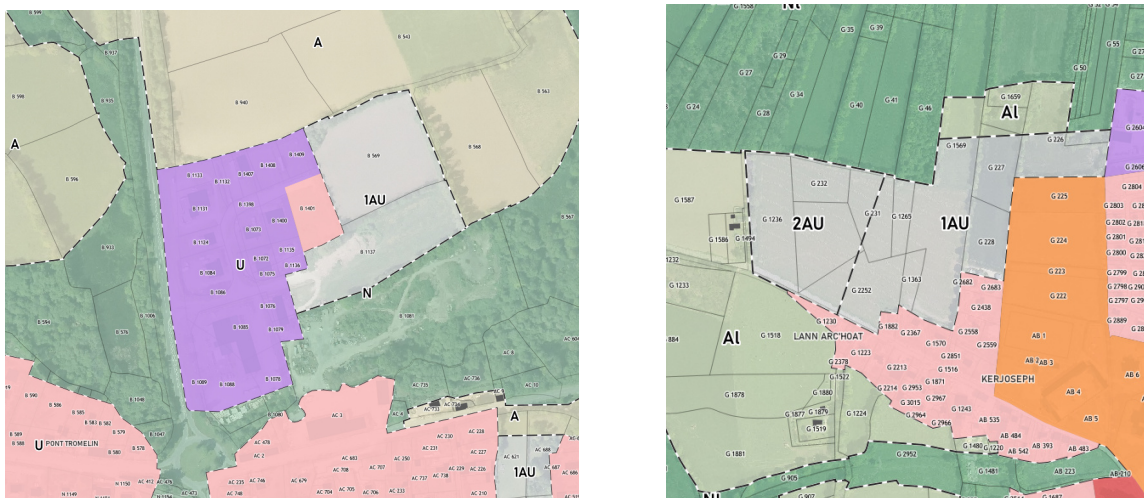
Le PLUi a également traduit la volonté du schéma directeur en positionnant 24 hectares (37 hectares pour les 18 ans du SCoT ramenés sur les 12 ans du PLUi) en zones 1AU en extension des zones d'activités existante, ou en création de nouvelles zones d'activités économiques.

- 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 RN16, 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**.



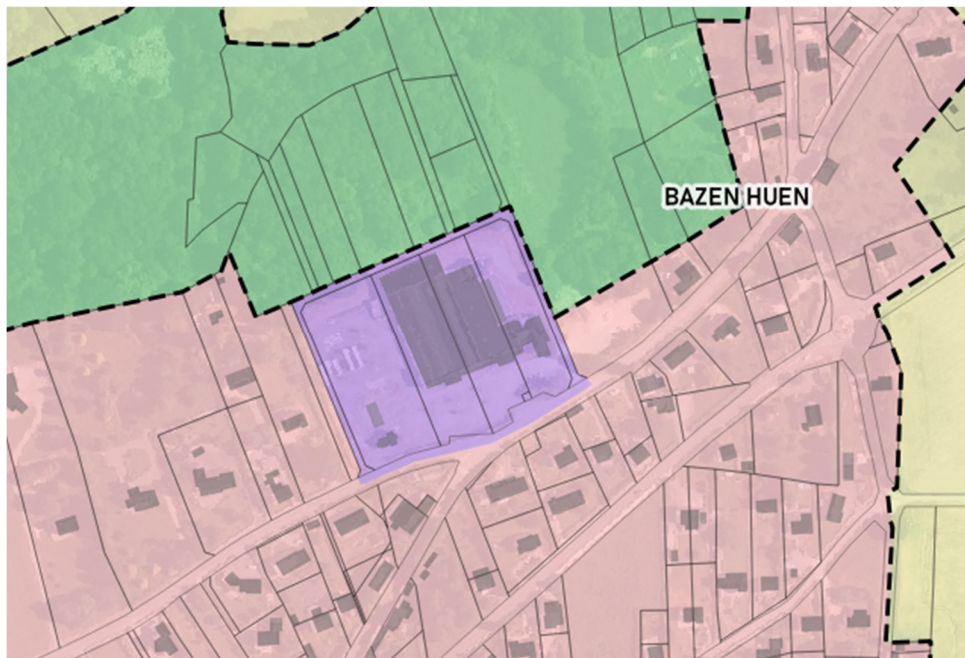
Exemples des secteurs susceptibles d'accueillir les futures ZAE structurantes du territoire : secteur 1AU à Mellac et secteur 1AU à Quimperlé

- Sur les secteurs « littoral » et « reste du territoire », 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. Sur les pôles intermédiaires littoraux, la priorité est donnée à la création d'une ZAE en continuité du bourg de Clohars-Carnoët.



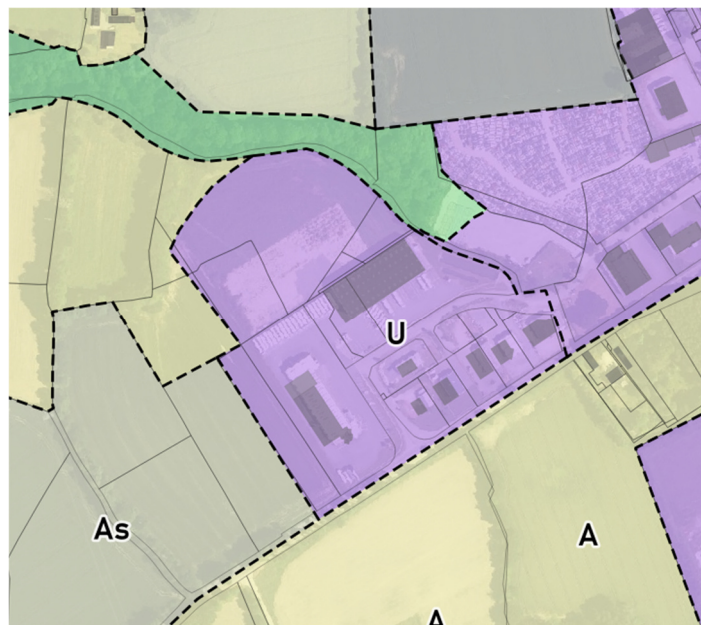
Exemples des secteurs susceptibles d'accueillir les futures ZAE du territoire : secteur 1AU à Bannalec, secteur 1AU à Scaër et secteur 2AU à Clohars-Carnoët

- 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 positionner 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.



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.

Conformément aux développements déjà réalisés sur le sujet dans la partie développement résidentiel, les besoins d'extensions de ZAE ou d'entreprise n'entrant pas dans le projet de développement de l'agglomération passent par

des zones 1AU d'intérêt communal, dont les surfaces sont allouées au développement résidentiel de la commune, au même titre que l'équipement (disposition prévue par le SCoT). C'est le cas pour la finalisation de la zone de Kerhor d'intérêt communal.

Type de zonage	Enveloppe foncière communautaire économique	Enveloppe foncière communale habitat / équipement	Commune	Nom du secteur	Nature de la ZAE	Secteur géographique du SCoT
1AU	2,3		Bannalec	ZAE de Moustoulgoat	Extension ZAE communautaire	« Reste du territoire »
1AU	5,3		Mellac	Kervidanou 2	Extension ZAE communautaire	« secteur structurant de l'entrée Est du territoire »
1AU		2,5	Quimperlé	Kerhor Sud	Site économique	« secteur structurant de l'entrée Est du territoire »
1AU	8,9		Quimperlé	Kervidanou 1 Sud	Extension ZAE communautaire	« secteur structurant de l'entrée Est du territoire »
1AU	1,7		Scaër	Entrée de ville Sud	Proximité ZAE communautaire	« Reste du territoire »
2AU	3,7		Clohars-Carnoët	Route de Moëlan	Nouvelle zone communautaire	« secteur littoral »
TOTAL	21,9	2,5				

Il n'y a pas d'autres extension de l'urbanisation (zone AU) à vocation économique dans le projet de PLUi. Il est rappelé que les STECAL ne peuvent pas s'étendre et qu'ils sont positionnés pour permettre le confortement des projets des entreprises existantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ensemble des STECAL ainsi que le règlement associé sont présentés dans une annexe au rapport de présentation (pièce 1.3.2).

Le développement des activités liées au sous-sol

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

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

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

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

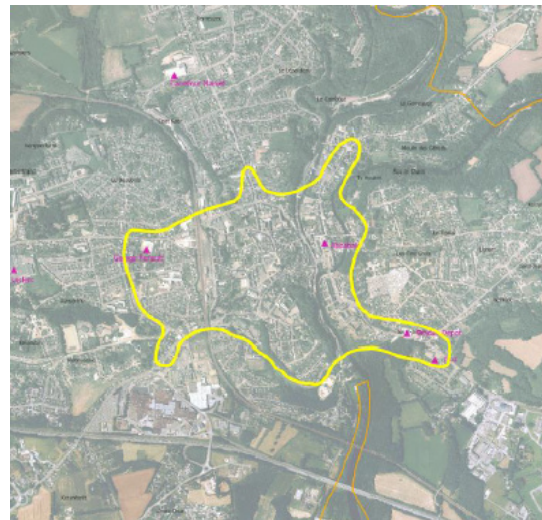
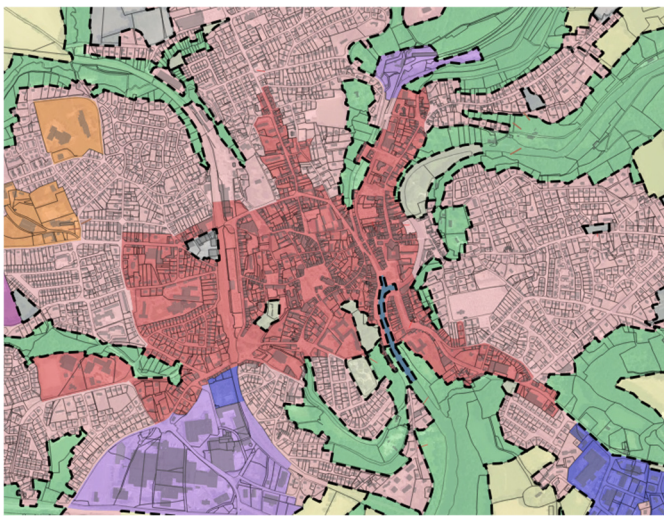
Afin de prendre en compte le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT du Pays de Quimperlé qui flèche notamment l'implantation des commerces sur le territoire, l'intercommunalité a travaillé sur les deux implantations possibles des commerces.

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

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

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

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



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

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

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

Secteur de mixité renforcée

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

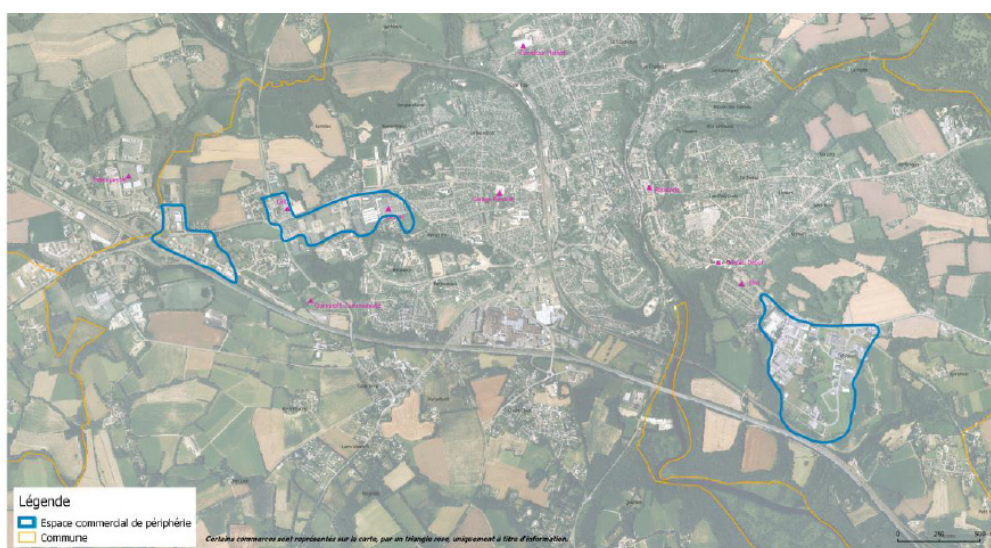
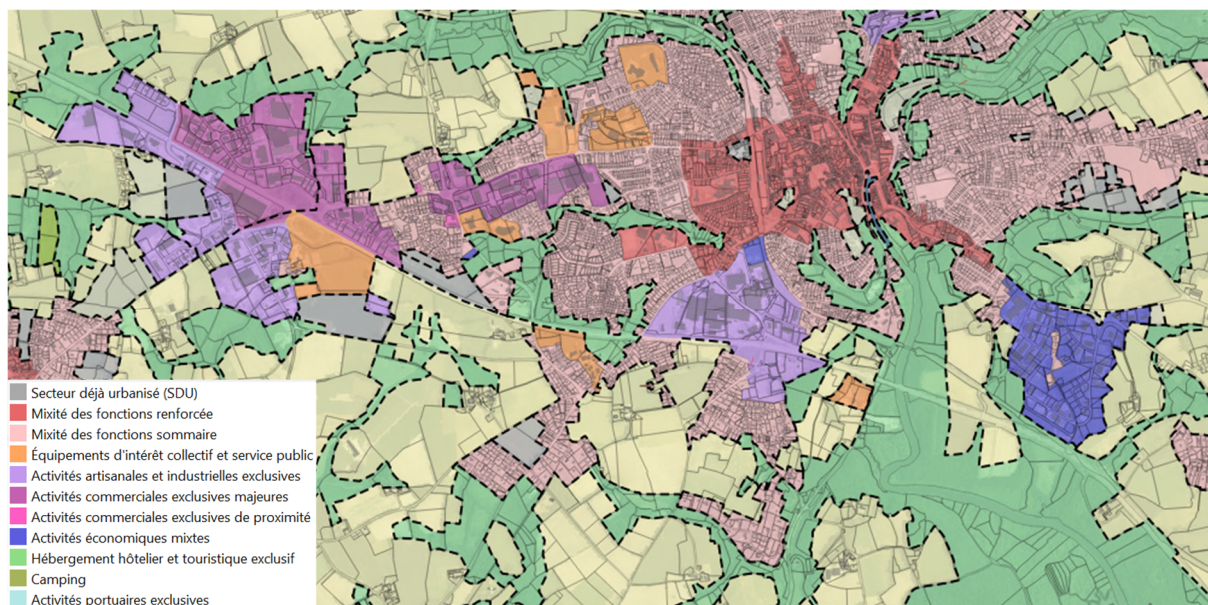
Secteur de mixité sommaire

L'implantation en zone périphérique

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

Il est également à noter que l'extension des commerces existants est limitée à 10% de la surface de vente existante.

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



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

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

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

H. L'offre en équipement et service

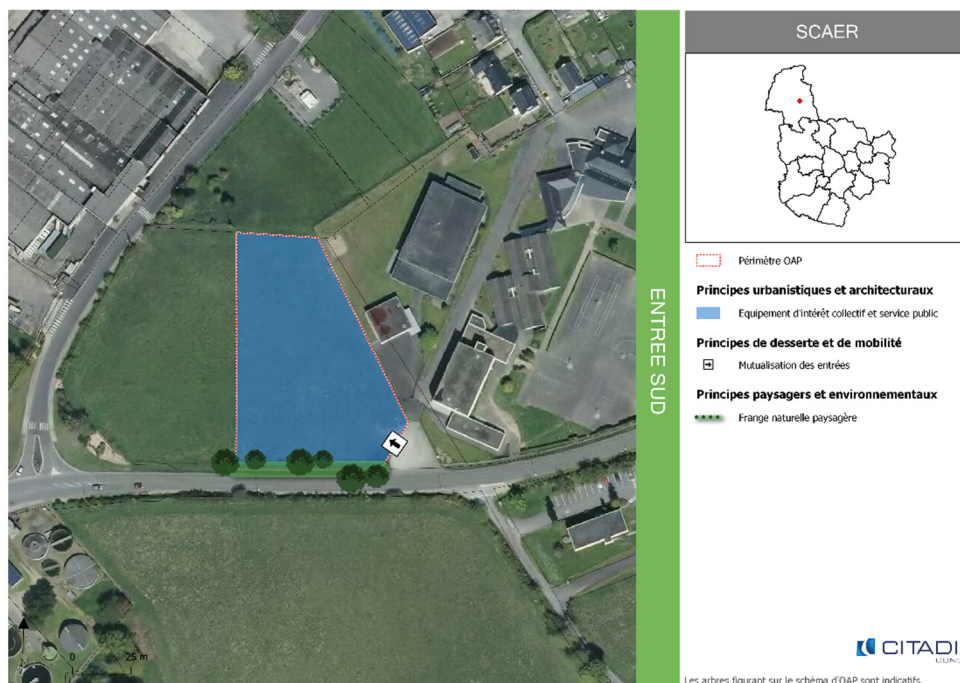
Le PLUi a délimité, en fonction de la localisation des équipements et services sur le territoire, plusieurs zones spécifiquement dédiées, permettant leur maintien et développement :

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

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

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

Des zones AU à vocation équipement, cadré par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques. Ces secteurs permettront la mise en place projet de développement d'équipements sportifs (Bannalec), d'équipement culturel (Clohars-Carnoët) et d'espace public (Scaër).



Des STECAL spécifiques aux équipements et adaptés aux différents projets et occupations du sol existantes :

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



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

Extrait du règlement sur la zone Nej :

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

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

Extrait du règlement sur la zone Nes :

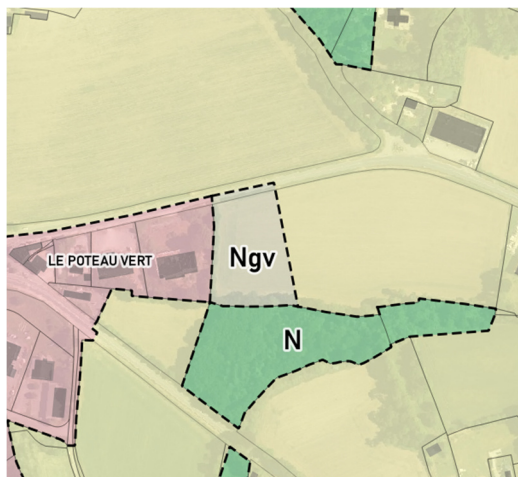
Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec le développement d'activités sportives et de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent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

- La zone Nek spécifiquement dédiée au manoir de Kernault sur la commune de Mellac, élément de patrimoine emblématique du territoire et lieu culturel d'exposition.

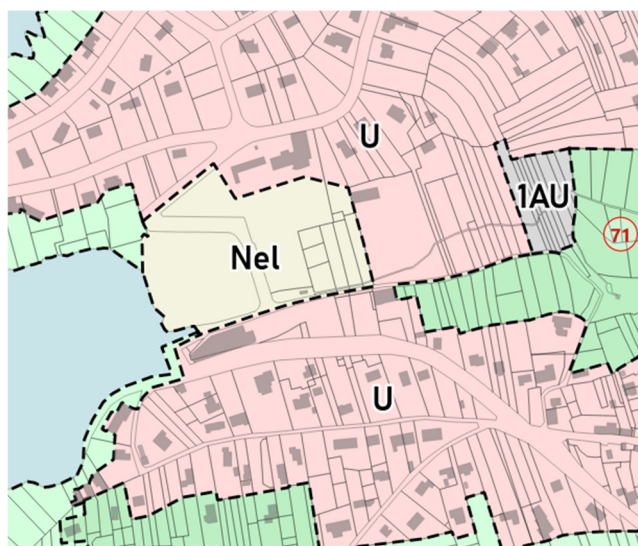
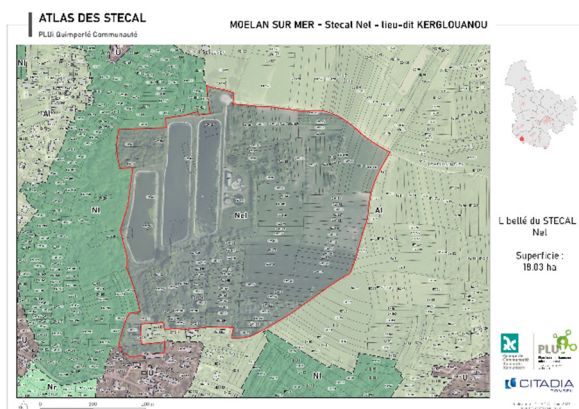
Extrait du règlement sur la zone Nek :

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

- La zone Ngv dédiée à l'accueil des gens du voyage, délimitée sur la commune de Quimperlé (développement d'une nouvelle aire d'accueil au lieu-dit Le Poteau Vert).



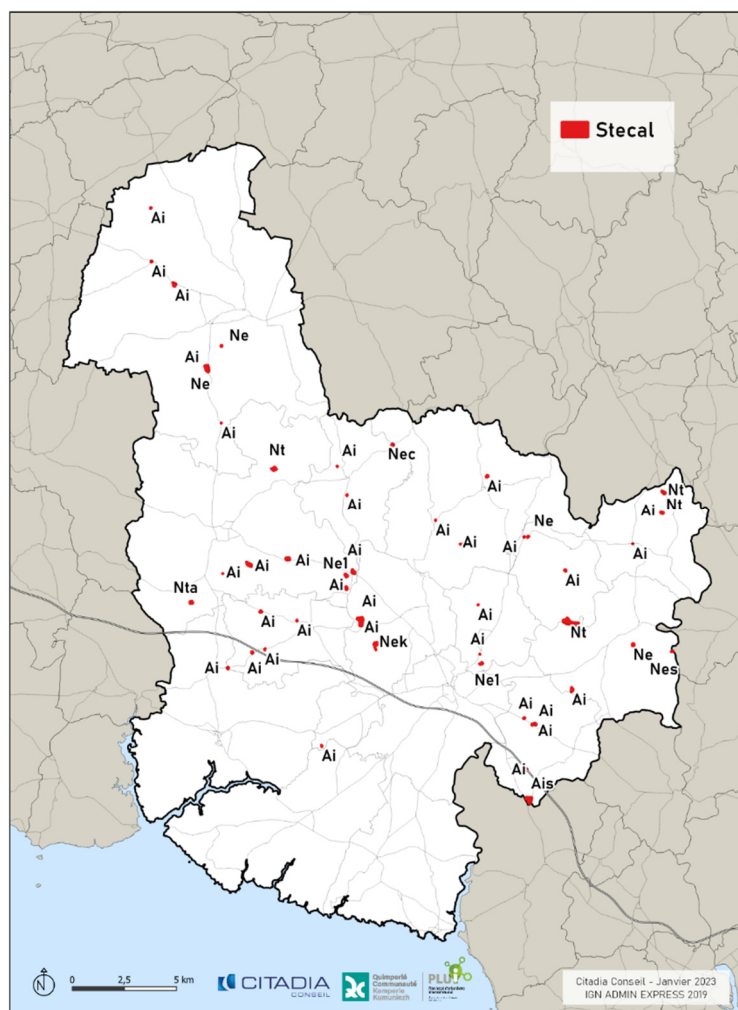
- La zone Nel dédiée aux équipements existants en commune littorale, délimitée sur la commune de Moëlan-sur-Mer pour l'extension limitée à 30% des constructions existantes. Les projets correspondants concernent la station de traitement des eaux usées, la déchetterie de Kersalut et un espace public à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



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

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

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



COMMUNE	LIEU-DIT	Zonage	Surface (ha)
ARZANO	PONT KERIAZO	Ai	1,59
ARZANO	BONALO	Ne	1,2
ARZANO	MOULIN DU ROCH	Nes	0,53
BANNALEC	TY NEVEZ KERYANNIC	Ai	3,11
BANNALEC	KERTANGUY	Ai	2,38
BANNALEC	KERGARREC	Ai	1,3
BANNALEC	CREIS OBET	Ai	2,15
BANNALEC	CARONT GLAZ	Ai	0,1
BANNALEC	LE MENEC	Nt	2,45
BANNALEC	RUMAIN	Ne1	1,36
BANNALEC	LE QUILLIO	Nta	1,67
BAYE	GARZERIN	Ai	0,29
GUILLIGOMARCH	KEROUANNEC	Ai	0,37
GUILLIGOMARCH	STANG AR PONT	Ai	0,15
GUILLIGOMARCH	TY NEVEZ KERGUILLERM	Nt	1,55
GUILLIGOMARCH	KEROUANNEC	Nt	0,65
LE TREVoux	PONT CLAON	Ai	0,3
LE TREVoux	LA CROIX LOGAN	Ai	0,75
LE TREVoux	LA CROIX DE KERDUTE	Ai	0,65
LE TREVoux	LOJ AR STANG	Ai	0,27
LE TREVoux	LIMBEUZ	Ai	0,55
LOCUNOLE	KERDUDAN	Ai	0,66
LOCUNOLE	ROSGODEC EST	Ai	0,5
LOCUNOLE	ROSGODEC OUEST	Ne	0,26
LOCUNOLE	TY NADAN	Nt	12,39
MELLAC	PURIT Nord	Ai	5,31
MELLAC	PURIT Sud	Ai	1,83
MELLAC	MANOIR DE KERNAULT	Nek	3,1
QUERRIEN	BELLE-FONTAINE	Ai	0,2
QUERRIEN	KERANSQUER	Ai	0,91
QUERRIEN	MINIOU BRAZ	Ai	0,14
REDENE	L'ILE	Ai	2,76
REDENE	KERDAVID BIHAN Ouest	Ai	0,46
REDENE	KERDAVID BIHAN Est	Ai	1,21
REDENE	LANGADOUE	Ai	0,39
REDENE	PETIT PORH CADIC	Ais	5,19
SAINT-THURIEN	CREAC'H QUILLIEROU	Ai	0,18
SAINT-THURIEN	KERGALL	Ai	0,26
SAINT-THURIEN	KERBIRIOU	Nec	0,96
SCAER	ST DAVID	Ai	1,6
SCAER	BEL-AIR	Ai	0,14
SCAER	KERVIR	Ai	0,27
SCAER	KOADRI	Ai	0,42
SCAER	GUERLOC'H Sud	Ne	1,91
SCAER	GUERLOC'H Nord	Ai	2,87
SCAER	KARBASQUIOU	Ne	0,44
TREMEVEN	CROIX DE LOC YVI	Ai	0,13
TREMEVEN	ROSPIRIOU	Ai	0,16
TREMEVEN	KERMEC	Ne1	1,01

J. Les dispositions de la Loi Littoral

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

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

1. La capacité d'accueil

La qualification de commune « littorale » au titre de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement assujettit une partie du territoire à un corpus de dispositions législatives et réglementaires particulier, principalement initié par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, lequel a conditionné l'ensemble des possibilités d'urbanisation sur le territoire.

Il convient de distinguer deux catégories de règles applicables sur la commune :

- Les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal : la capacité d'accueil, les coupures d'urbanisation, l'urbanisation en continuité.
- Les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier : les espaces proches du rivage, la bande des cent mètres, les espaces remarquables.

La détermination de la capacité d'accueil est inscrite à l'article L121-21 du code de l'Urbanisme.

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte : 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Analyse de la capacité d'accueil à l'échelle des 3 communes littorales :

Composantes	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Impact
Logement	132 logements/an prévu sur les communes littorales (pour 450 logements par an au total sur Quimperlé Communauté) pour tenir le scénario démographique d'une population de 62 000 habitants en 2034 à l'échelle de Quimperlé Communauté. Pour atteindre ces objectifs une enveloppe foncière d'environ 48 ha est mobilisé sur ces communes (secteurs faisant l'objet d'une OAP) dont 17,5 ha en densification du tissu existant. Tout en décomptant un potentiel de 385 logements neufs réalisables au sein du tissu urbain existant.	Les STEP des communes littorales présentent des non conformités sur la performance de la collecte (voir chapitre 2 point D) conscients des difficultés, les élus ont lancé une étude schéma directeur qui permettra à moyen terme de répondre aux difficultés. La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans le dossier des OAP permettra de garantir une maîtrise et un espacement de l'urbanisation propice à la réalisation des travaux nécessaires. Les communes littorales sont faiblement impactées par le risque	

	Ainsi ce sont 31 ha de surface à aménager planifiée en extension urbaine (1AU) à vocation d'habitat pour les 12 prochaines années alors que la consommation en extension d'habitat des 10 dernières années était d'environ 73 ha. Soit une modération de la consommation d'espace en extension à vocation d'habitat de près de 65% sur le littoral. Sur ce point le PLUi induit une diminution des possibilités de construction par rapport aux PLU communaux notamment en ce qui concerne la constructibilité en campagne et la constructibilité en extension de l'urbanisation. Il a été estimé que certains de ces nouveaux logements seront produits à partir de logements existants vacants (26) et de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (94).	submersion marine et inondation. L'ensemble de ces risques est pris en compte dans le cadre du PLUi, les zones inondables et de submersions font l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage, les zones de submersions s'articule autour de plusieurs aléas et projette également de l'impact des évolutions liées au changement climatique. Ces zones sont majoritairement classées en N tout le comme les zones d'expansion des crues (ZEC). Le règlement fait échos à cette disposition graphique au sein des dispositions générales.	
Equipement touristique	Maintien des activités existantes et valorisation touristique du territoire	<u>Les campings</u> Les campings situés en continuité d'agglomération ou d'un village centralité secondaire sont les seuls à pouvoir admettre de nouvelles constructions, ils disposent d'un zonage U. Il est envisagé des extensions limitées des campings à l'échelle du territoire d'environ un hectare sur la commune de Moëlan-sur-Mer, ainsi la capacité d'accueil devrait être très faiblement impactée. Les campings pouvant admettre de nouvelles constructions sont les suivants : le camping de Kerfany les Pins et le camping la Grande Lande à Moëlan-sur-Mer, 3 campings au Pouldu à Clohars-Carnoët et un camping en continuité de la tâche urbaine au sud du bourg de Clohars Carnoët. Dès lors qu'ils sont situés en dehors des espaces urbanisés et en dehors de la bande des 100 mètres, les campings peuvent admettre des extensions limitées des bâtiments existants (30%), si un zonage Ntl les concernent. Les trois communes sont concernées par ces zonages avec une majorité de campings et également	

		des bâtiments d'hébergement touristique (projet de réhabilitation du Moulin-du-Duc notamment). Autres équipements touristiques Deux zones U sont prévues également à Moëlan-sur-Mer en continuité de la zone urbaine à Kerfany et Kergroës, respectivement pour un parc résidentiel de loisirs et une colonie de vacances. Aucune extension n'est prévue par rapport au PLU en vigueur de Moëlan-sur-Mer pour ces deux zones. Bien qu'une zone d'extension soit prévue sur la commune de Moëlan-sur-Mer pour répondre au besoin de développement d'un camping, aucune autre possibilité d'extension des équipements touristiques n'est envisagée sur les 3 communes littorales ce qui va dans le sens des objectifs fixés dans le PADD de promouvoir un tourisme de qualité respectueux du cadre de vie du territoire.	
Espaces remarquables	Mise en place d'un zonage spécifique (Nr) adapté aux dispositions réglementaires susceptibles d'être retenues en espaces remarquables.	Plus de 2214,8 ha définis au titre des espaces remarquables conformément au code de l'urbanisme. Des ajustements ont été opérés à la hausse pour prendre en compte de la même manière l'ensemble du site inscrit sur les communes de Riec-sur-Bélon et Moëlan-sur-Mer.	
Boisements	Renforcer la protection des éléments repérés et mettre à jour les éléments	Reprise des EBC existants aux PLU en vigueur et complément par rapport à la méthodologie définies (cf Chapitre 2 C.) Légers ajustements liés à la présence de zones humides inventoriées. Repérage des haies à préserver au titre de l'article L151-23 du CU. Repérage des arbres isolés ou alignements d'arbres de qualité. Repérage des haies et protection en fonction de leur rôle (EBC ou L 151-23).	
Zones humides	Préservation des zones humides	Tramage des zones humides sur le plan de zonage, afin de simplifier le zonage, même niveau de protection	

		que dans le cadre des PLU communaux.	
Qualité des eaux de baignade	Garantir une bonne qualité des eaux de baignade	Zonage et dispositions réglementaires adaptées sur les espaces proches du rivage.	
Agriculture	Pérenniser les activités en mer comme sur terre	Création de zonage spécifique lié aux activités conchylicoles et aquacoles. Adaptation du règlement des zones A aux enjeux inhérents à l'agriculture.	
Commerces et services	Maintenir et diversifier l'offre présente. Renforcer l'activité commerciale sur les centres bourgs et les centralités secondaire des communes.	Mise en place de linéaires commerciaux pour pérenniser le tissu commercial existant en cœur de bourg et sur les différents ports et centralités du territoire. Mise en place des périmètres de mixité des fonctions renforcée pour préserver et concentrer les commerces sur les centralités principales et secondaire du territoire.	
Zone artisanale	Renforcer les ZAE structurante du territoire. Création d'une nouvelle ZAE sur la commune de Clohars-Carnoët.	Création d'une zone d'activité économique (2AU) de 3.7 hectares en continuité ouest du bourg de Clohars-Carnoët. Les autres zones d'activités économiques du territoire, lorsqu'elles sont en continuité d'une agglomération (ZA de Kermorvan et ZA de Keranna) ou considérées comme des agglomérations (ZA de Kérandréo) sont zonées en U. A l'inverse les autres zones situées en discontinuité sont classées en Ail qui permet l'extension de 30% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (exemple : ZA Kersalut, ZA Kerancalvez et ZA Land Trebellec).	
Équipements	Adapter l'offre en équipement à l'évolution de la population	Les 3 communes disposent d'un bon niveau d'équipements, ce qui leur permettra de pouvoir accueillir de façon satisfaisante les nouvelles populations projetées ci-avant, avec un tissu important d'équipements, assurant de nombreux services à la population (<i>cf diagnostic sur ce sujet</i>) : nombreux équipements sportifs, scolaires, offre culturelle, offre de commerces et de services de	

		proximité, proximité des pôles urbains structurants de Quimperlé, Lorient et Quimper. Des secteurs à vocation d'équipements sont définis en intensification urbaine sur l'agglomération du Pouldu pour une surface de 2.3 hectares.	
Gestion de l'eau	Tenir compte du caractère limité de la ressource	Dispositions réglementaires en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols et prise en compte de la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière. Mise en place d'une trame spécifique pour les périmètres de captage, renvoyant aux arrêtés.	
Gestion des déchets	La réduction des déchets et le renforcement de leur recyclage.	Végétaux identifiés dans une optique de réduction des déchets verts. Mise en place dispositions spécifiques dans le règlement et les OAP sur la gestion des déchets.	
Transports	Continuer à offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements et faciliter les déplacements Intégrer la problématique relative au stationnement	Mise en place d'emplacements réservés et principes d'accès au sein des OAP afin de mieux organiser la desserte. Mise en place d'ER pour réorganiser les mobilités (élargissement de voies, ...) et création d'espaces de stationnement. Protection des cheminements piétons et cyclable existants.	
Patrimoine	Valoriser le patrimoine bâti	Protection du petit patrimoine et du patrimoine bâti au zonage et au règlement Repérage des bâtis de qualité pouvant faire l'objet de changements de destinations	

2. La bande des 100 mètres

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

Deux cas de figure se présentent :

En dehors des espaces urbanisés

- L'élément de prescription « bande des 100 mètres » s'impose au zonage, que la bande des 100 mètres soit représentée ou non sur le plan de zonage.

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

Extrait des dispositions générales du règlement

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

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

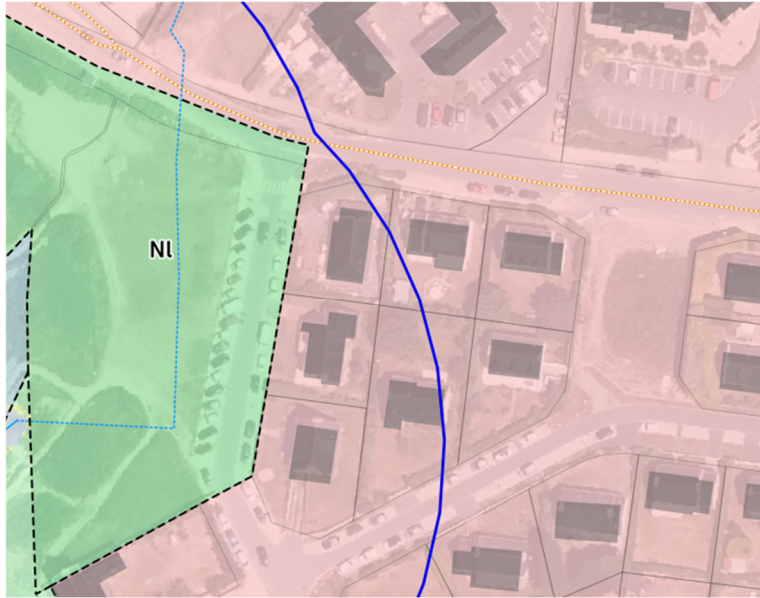
Au sein des espaces urbanisés

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



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

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



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

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



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

3. Les extensions de l'urbanisation

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

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

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

Depuis le 24 novembre 2018 la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan a modifié certaines dispositions de la Loi Littoral. Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

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

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

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

Les agglomérations

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

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

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

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

De plus, les zones d'activités de taille importante, qui compte tenu de l'emprise foncière occupée par les

activités déjà présentes sur le site sont suffisamment significatives pour faire regarder ces secteurs comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère suffisamment urbanisé, sont qualifiées d'agglomération dite centralité secondaire.

Le SCoT localise les agglomérations existantes suivantes :

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

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

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

Les villages

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

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

Les villages dits « espaces bâtis périphériques » autorisent le développement par densification. Le développement de ces villages ne se fera qu'en comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en aucun cas en extension. Afin de garantir une insertion urbaine et paysagère cohérente avec le tissu urbain existant, le PLUi conformément au traitement appliqué aux hameaux des communes non littoral (voir développement du chapitre 2) définit une emprise au sol maximale, sur ce type d'espace bâti, de 20%. Il est à noter également que l'artificialisation des terres sera limitée en zone urbaine, les espaces de plaines terres devront représenter 30% des unités foncières. Cette disposition se couplant à celle sur l'emprise au sol.

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

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

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

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

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

Le SCoT localise les villages existants suivants :

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

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

Villages dits « centralités secondaires » :

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

Villages dits « espaces bâtis périphériques » :

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

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

Les secteurs déjà urbanisés

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

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

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

P27 - PRESCRIPTION RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

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

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

caractéristiques exposées ci-après en fonction de leur composition en nombre de constructions.

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

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

Le SCoT identifie les secteurs déjà urbanisés suivants :

Commune	Secteurs déjà urbanisés
Moëlan-sur-Mer	• Kermoulin • Kergostiou-Kerhuiten-Keryoualen • Langroës • Pont Men • Kerouer • Kervégant
Riec-sur-Bélon	• Land Julien • Land Lothan
Clohars-Carnoët	• Kergariou Pouldu • Croaz an ster • Kernous • Quéon
Clohars-Carnoët / Moëlan-sur-Mer	• Kerviglous - Kermenguy

P27 BIS - PRESCRIPTION RELATIVE À L'URBANISATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

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

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

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

4. Les espaces proches du rivage (EPR)

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

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

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

- La distance par rapport au rivage ;
- La co-visibilité ou visibilité par rapport au rivage ;
- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime) ;

- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné ;
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné.

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

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

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

Enfin, le critère écologique est également important à prendre en compte. A ce titre, il est possible d'estimer que fait partie des espaces proches du rivage, les zones naturelles influencées biologiquement par la mer ou les espaces naturels présentant des caractères paysagers littoraux typiques sont donc à prendre en compte.

Ces critères sont conformes également à la prescription du SCoT sur la délimitation des espaces proches du rivage.

Les espaces proches du rivage localisés dans la carte n°2 du DOO se définissent par les trois critères suivants :

1. *La distance au rivage : elle devra tenir compte des éléments de relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime se composant dans le Pays de Quimperlé de la côte rocheuse, des plages, des rias, des espaces agricoles et bocagers littoraux.*
2. *La « covisibilité » appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres : au Pays de Quimperlé, en raison de la végétation, du relief et des échancrures de la côte, la covisibilité devra être appréciée dans le cadre d'une vision large et souvent latérale. Le projet d'urbanisation lui-même aura un rôle dans ce critère.*
3. *La nature de l'espace urbanisé ou non séparant la zone concernée du rivage : au-delà des espaces agricoles permettant des vues lointaines, la présence d'espaces plus fermés (bocage) mais caractéristiques de l'ambiance maritime ne seront pas considérés comme des barrières visuelles suffisantes à qualifier un projet « hors espace proche du rivage ».*

Le critère 1 devra prévaloir ; le troisième critère, quant à lui, viendra compléter et pondérer la notion de covisibilité (critère 2).

La carte n°2 du DOO localise la limite des espaces proches du rivage à l'échelle du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux délimiteront à la parcelle la limite des espaces proches du rivage dans leur document graphique.

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une prescription graphique au zonage du PLUi. Le tracé de ces EPR s'appuie sur les éléments précités ainsi que le tracé formalisé dans le cadre du SCoT. L'échelle d'application étant plus fine, certaines parties ont été retracées à la parcelle.

La prescription « espaces proches du rivage » est doublée de règles spécifiques ainsi :

- Dans les espaces déjà urbanisés, les hauteurs maximales admises sont moins importantes au sein des espaces proches.
- Dans les espaces non urbanisés, la prescription graphique stipule que, en dehors des constructions citées aux articles L 121-5, L 121-6, L 121-11 du code de l'urbanisme, les extensions des bâtis admises ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

L'ensemble des secteurs admettant des droits à construire au sein des espaces proches sont identifiés et analysés dans le chapitre 4 du présent document. De manière systématique y sont abordées les possibilités d'évolutions admises au sein de ces zones.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

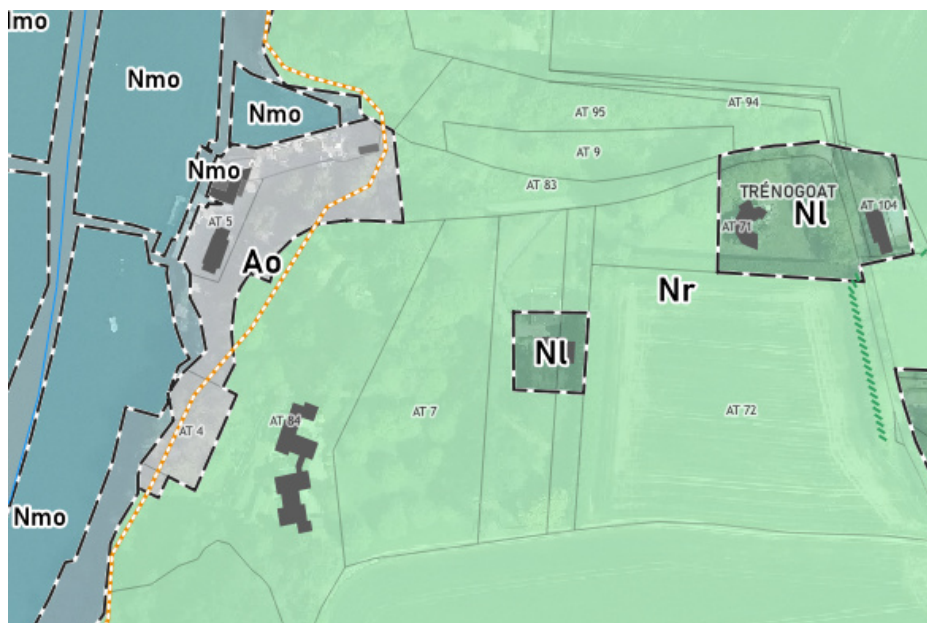
Pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme quant à « l'extension limitée au sein des EPR », des règles spécifiques en matière de hauteur et d'emprise au sol sont appliquées aux espaces proches. Ces espaces font l'objet en majorité des zonages suivants :

- Zonage Nr (naturel remarquable) qui n'admet que les éléments définis dans le cadre de la loi littoral ;
- Zonage NI (naturel littoral) ou AI (agricole littoral) qui admettent les extensions limitées (30%) des bâtis à vocation habitations existants (AI et NI) et les extensions limitées (30%) des bâtis agricoles existant (AI).

Focus sur la définition des zones AI et NI

L'ensemble des espaces pouvant répondre à la définition des espaces remarquables (voir volet suivant) ont été zonés en Nr. Il s'agit là des sites inscrits mais également les milieux naturels cités à l'article L 121-23 du code de l'urbanisme (les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.) . Les zones comportant des habitations n'étant pas identifiées au sein de cette liste, un détournage des espaces bâtis via un zonage NI ou AI a été proposé.

- **Zonage Ao** qui correspond aux zones aquacoles et conchylicoles et qui permettent les constructions liées à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en cohérence avec le code de l'urbanisme.



Exemple de zone Ao

- **Zonage Ntl**, ce zonage à vocation touristique concerne 4 sites : 2 sur Moëlan-sur-Mer, 1 à Clohars-Carnoët et 1 à Riec-sur-Bélon. Au sein de ces zones, le règlement octroie une possibilité de construction limitée de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date du PLUi. Comme en atteste les illustrations suivantes, les possibilités d'extensions sont donc limitées au regard des bâtis existants.



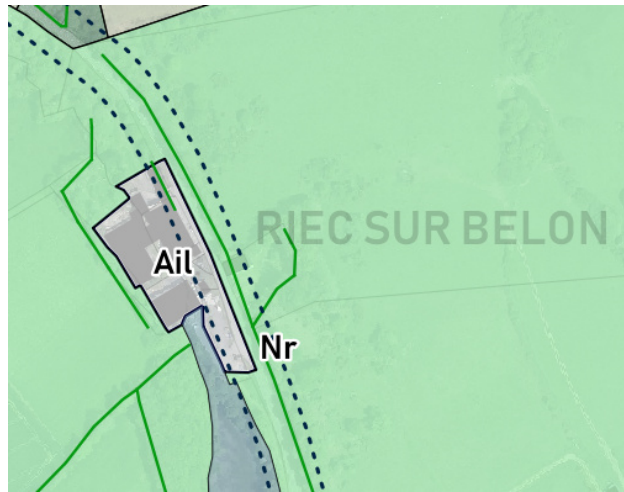
Extrait des zones Ntl

- **Zonage Nel**, ce zonage à vocation équipement porte sur différents équipements collectifs déjà implantés sur le territoire. Le principe de constructibilité limité est également respecté au sein de ces zones qui admettent l'extension de l'ordre de 30% de l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du PLUi.



Extrait des zones Nel

- **Zonage Ail** qui correspond à un seul site sur Riec-sur-Bélon. Cette zone à vocation activité est liée à la présence d'une entreprise. Dans un souci de compatibilité avec la loi littorale et les dispositions des espaces proches, les extensions admises ne pourront excéder 30% de l'ES de l'existant.



Extrait de la zone Ail

Pour plus d'éléments concernant les possibilités de constructions octroyées au sein des zones précitées, se référer au chapitre 4 du présent document.

Toutefois, certaines zones octroyant des possibilités de constructions autres sont également identifiées sur les villages et agglomérations. Le volet précédent présente les différents villages et agglomérations retenus dans le cadre du SCoT et du PLUi.

Le règlement encadre toutefois les possibilités de constructions au sein de ces zones urbaines ou à urbaniser. Les précautions suivantes sont notamment prises afin de répondre au caractère limité de l'extension des zones urbaines et des possibilités de constructions qui y sont octroyées.

En termes d'emprise au sol :

- Les villages dit espace bâti périphérique, ainsi que les secteurs déjà urbanisés ont une emprise au sol maximale de 20% de la parcelle. Dans de nombreux cas, cette emprise limitée ne permet pas d'envisager l'évolution du bâti implanté. Toutefois, cette condition permet d'envisager des constructions limitées sur des parcelles en dents creuses.
- Les agglomérations littorales présentent des emprises au sol maximales plus importante de l'ordre de 60% de la parcelle. Ceci a pour objectif de permettre la densification des agglomérations tout en maîtrisant l'imperméabilisation du sol. En effet, comme préciser dans le volet précédent, les agglomérations ont vocation à être renforcées, la constructibilité doit donc être encadrée sans pour autant être trop restrictive.
- Le cas particulier de Doëlan : Au regard de la qualité patrimoniale du site, une emprise au sol maximale légèrement inférieure à celle des autres agglomérations de Clohars-Carnoët a été définie. Aussi, l'emprise au sol des parcelles ne pourra excéder 50%. Cette règle a vocation à préserver le caractère aéré du site en permettant d'urbaniser uniquement la moitié de l'unité foncière. Il est important aussi de préciser qu'une emprise minimale de pleine terre est également à préserver avec les dispositions inscrites dans le règlement écrit (30% de la surface de l'unité foncière) et participera à l'atteinte de cet objectif et à la préservation des caractéristiques du tissu urbain de Doëlan.

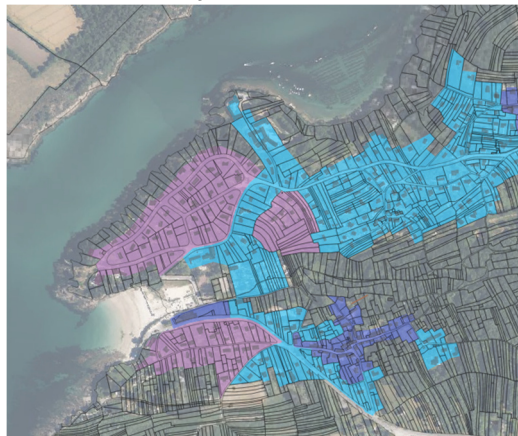


En termes de hauteur :

- La majorité des espaces agglomérés et villages situés au sein des espaces proches du rivage permettent une hauteur maximale de R+1+comble+attique ou R+2 en accord avec le tissu urbain actuel de ces espaces.

En termes d'implantation :

- La majorité des espaces en U demandent un recul aux voies d'au moins 5 mètres ou une implantation en continuité de l'existant. Cette règle vise à prendre en compte le contexte et éviter la sur-densification dans les sites peu denses. Concernant les limites séparatives, l'implantation en limite est permise afin de ne pas contraindre l'aménagement et dans un souci de rationalisation foncière. Toutefois, en cas d'implantation en recul aux limites séparatives, une distance de 5 mètres est demandée, cette distance permet en effet de préserver des percées visuelles.
- Toujours concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, des espaces font l'objet d'une disposition empêchant une implantation sur les deux limites séparatives latérales pour les espaces bâtis proches du littoral avec pour objectif de ne pas obstruer les vues sur la mer.





- Exemple d'ajustement des dispositions sur l'implantation par rapport aux limites séparatives (en violet les secteurs concernés)

Des règles spécifiques sont également appliquées aux espaces à urbaniser localisés au sein des EPR. Ces éléments sont présentés dans le cadre des OAP. Au total, ce sont 5 OAP qui sont localisées en EPR :

- Le Pouldu : secteur à vocation d'équipements en prolongement d'un site à vocation habitat avec artificialisation partielle du site prévue. Le secteur OAP s'intègre au sein de la centralité de l'agglomération du Pouldu présentant les seuils de densité les plus élevés de cet ensemble bâti et les hauteurs les plus importantes (R+2 voir R+3). Les dispositions qualitatives prévues par l'OAP de secteur d'aménagement sur la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions permettront d'assurer une bonne insertion des futures constructions.



Extrait photo aérienne du secteur à vocation d'équipement du Pouldu

- Le Pouldu : secteur d'équipement dont la majeure partie du site est liée à l'implantation d'un dispositif de loisirs et à du stationnement (peu de constructions envisagées et prévues par l'OAP) en continuité du secteur à vocation équipement précédent.
- Bel Air : secteur à vocation habitat en densification de 1,2 hectare. Ce secteur a fait l'objet d'une réflexion particulière pour assurer une bonne insertion des futures constructions au sein d'un espace proche du rivage avec un nombre de construction et une densité adaptée (24 logements par hectare net soit environ 18 logements par hectare) au tissu urbain moins compact sur cet espace de la commune de Moëlan-sur-Mer. Par ailleurs l'ambiance végétale du secteur sera préservée par les dispositions de l'OAP afin d'assurer une bonne insertion paysagère des futures constructions.



Extrait photo aérienne du secteur de Bel-Air à Moëlan-sur-Mer

- Kerfany les Pins : secteur à vocation touristique de 0,4 hectare. Il s'agit d'un secteur dédié pour l'extension d'un camping à Kerfany les Pins. Les hauteurs et les emprises sont limitées au vu de l'occupation envisagé. Par ailleurs des dispositions pour préserver au maximum le couvert végétal participera au caractère limité de l'urbanisation.
- Kergroës : secteur à vocation touristique en extension de l'urbanisation de 0,8 hectare. Ce secteur similaire à celui précédemment détaillé s'inscrit dans un écrin arboré à préserver dans le cadre d'une extension de camping avec des hauteurs et emprises limitées.

5. Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont définies dans le cadre du SCoT du Pays de Quimperlé. Ces dernières doivent être maintenues, toutefois, le lien de compatibilité liant le PLUi et le SCoT permet d'adapter certaines de ces coupures.

Les coupures d'urbanisation sont traduites au sein du règlement graphique par un zonage NI, Nr ou AI. Ces zonages visent à répondre aux exigences du SCoT en matière d'inconstructibilité des zones concernées. Ces coupures d'urbanisation ont été appliquées strictement par rapport à la carte du DOO ci-dessous.

LES COUPURES D'URBANISATION LITTORALES

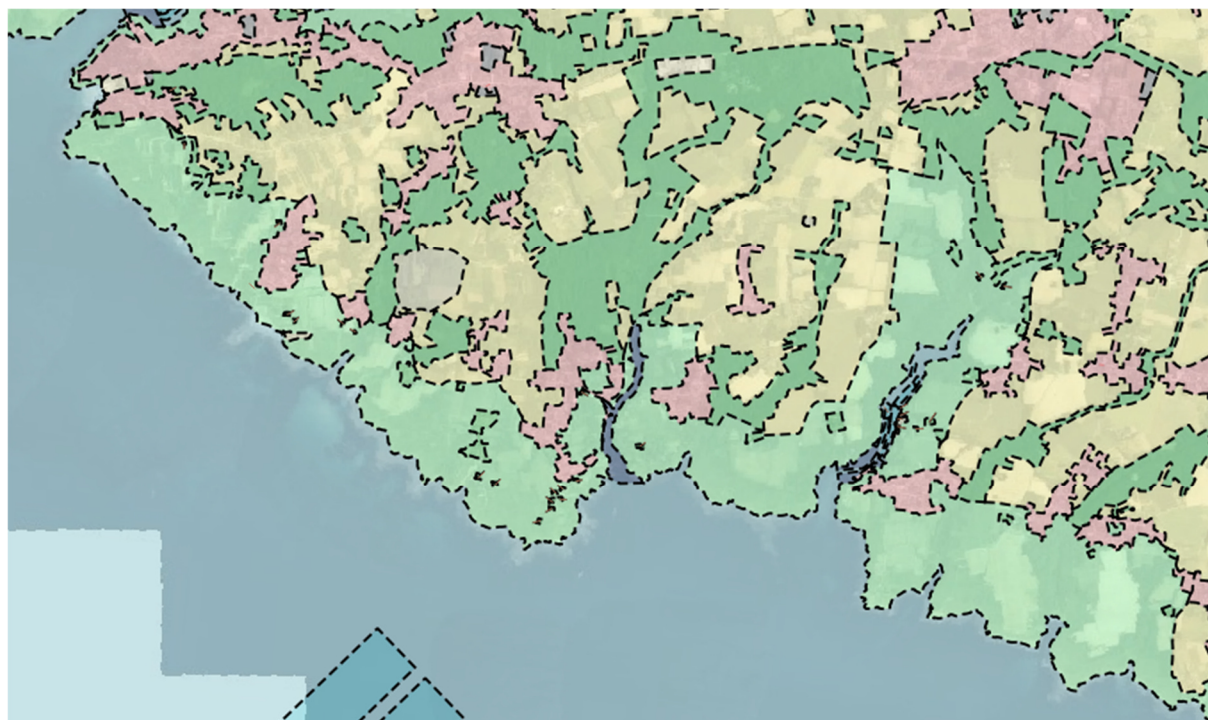
Outre les coupures d'urbanisation, définies dans le chapitre n°4 à l'échelle du territoire pour mettre en scène et améliorer la lisibilité du territoire, il convient de déterminer les coupures d'urbanisation particulières au littoral dans un objectif d'accessibilité visuelle et physique à la côte (tant du point de vue de la côte que de la mer).

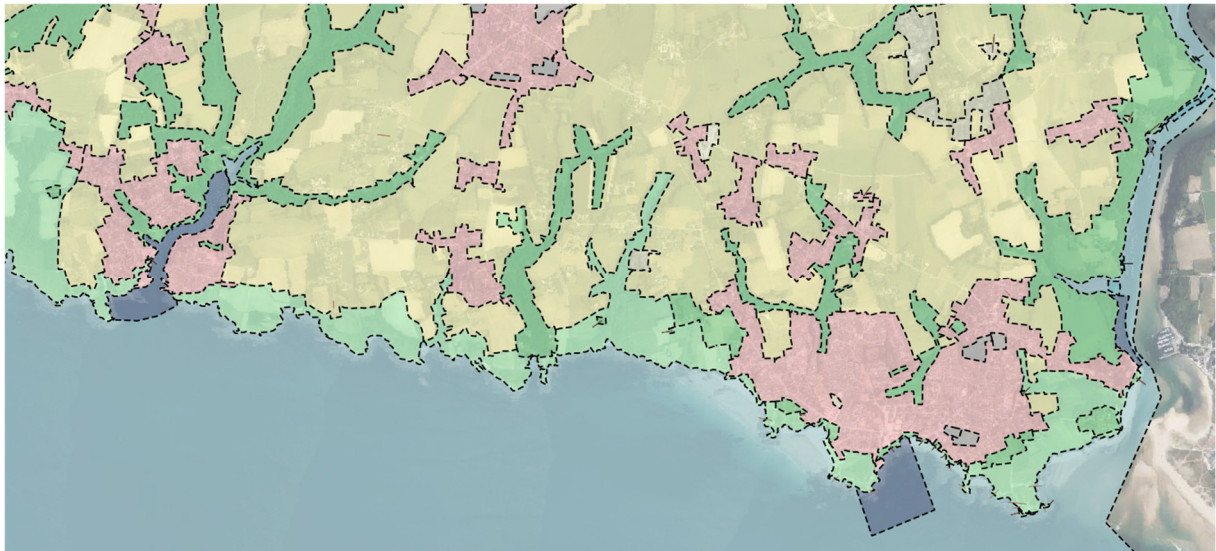
P29 - PRESCRIPTION RELATIVE AUX COUPURES D'URBANISATION LITTORALES

Les documents d'urbanisme locaux préciseront la localisation des coupures d'urbanisation littorales identifiées dans la carte n°2 du recueil cartographique et définiront des règles strictes de préservation de ces coupures dont l'objet est de promouvoir une approche en profondeur tant depuis la mer que la terre de ces espaces côtiers.



Coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT du Pays de Quimperlé (en vert foncé)



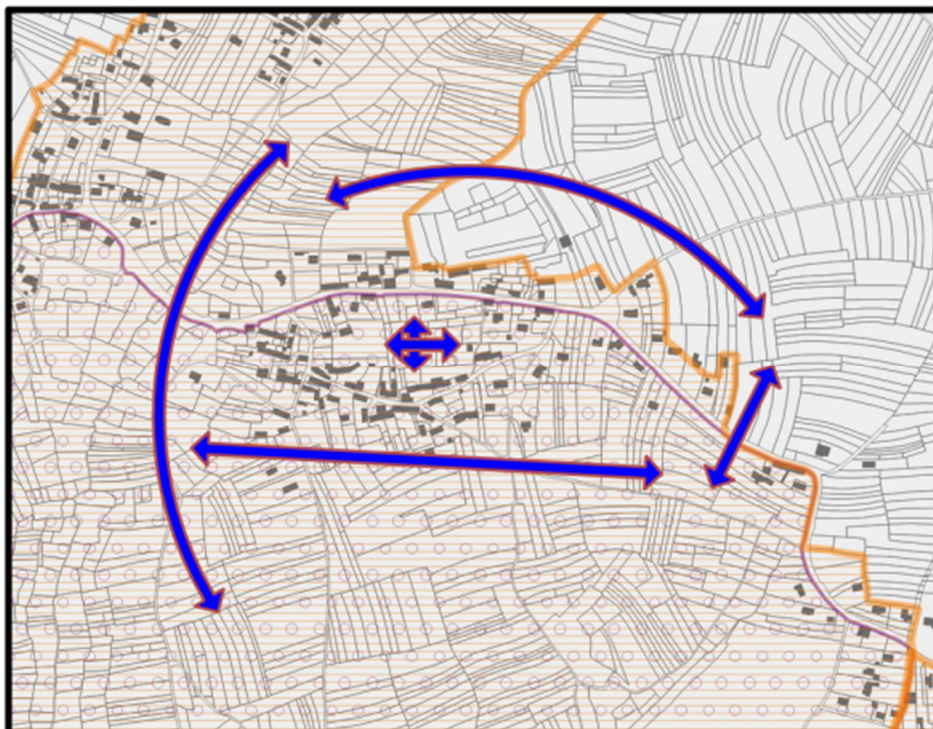


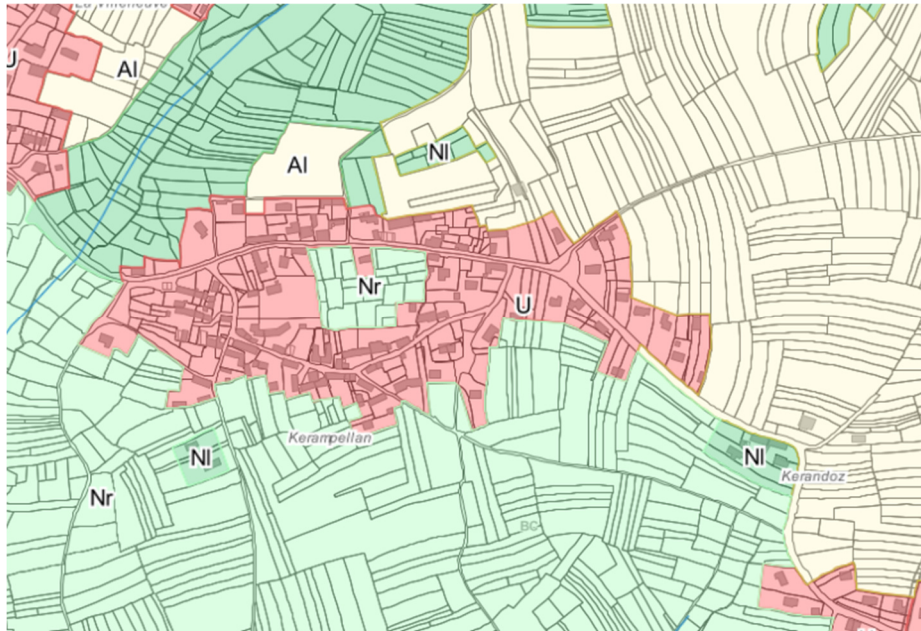
Zonage sur les communes de Moëlan-sur-Mer et Clohars-Carnoët, préservation des coupures d'urbanisation par zonage AI, NI et Nr (jaune et vert)

La modification simplifiée n°1 du SCoT fait apparaître des coupures vertes. Ces coupures sont situées autour de l'emprise bâtie des 28 secteurs identifiés (SDU et villages dits espace bâtis périphériques) afin d'affirmer que l'urbanisation existante ne s'étendra pas et consistera uniquement à densifier les espaces bâtis existants. Ces coupures ont été instaurées pour garantir la non extension des secteurs identifiés et ne sont pas identifiées comme des coupures au sens de la loi littoral (article L121-42 du code de l'urbanisme). A travers le PLUi, elles sont traduites au sein du règlement graphique par un zonage NI, Nr ou AI. Ces zonages visent à répondre aux exigences du SCoT en matière d'inconstructibilité des zones concernées.

Exemple de coupure verte dans la modification simplifiée n°1 du SCoT (carte du haut) traduite dans le zonage du PLUi (carte du bas) :

Kerampellan à Moëlan-sur-Mer :





6. Les espaces remarquables

La délimitation des Espaces Remarquables de la loi Littoral s'est appuyée sur les espaces mentionnés aux articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

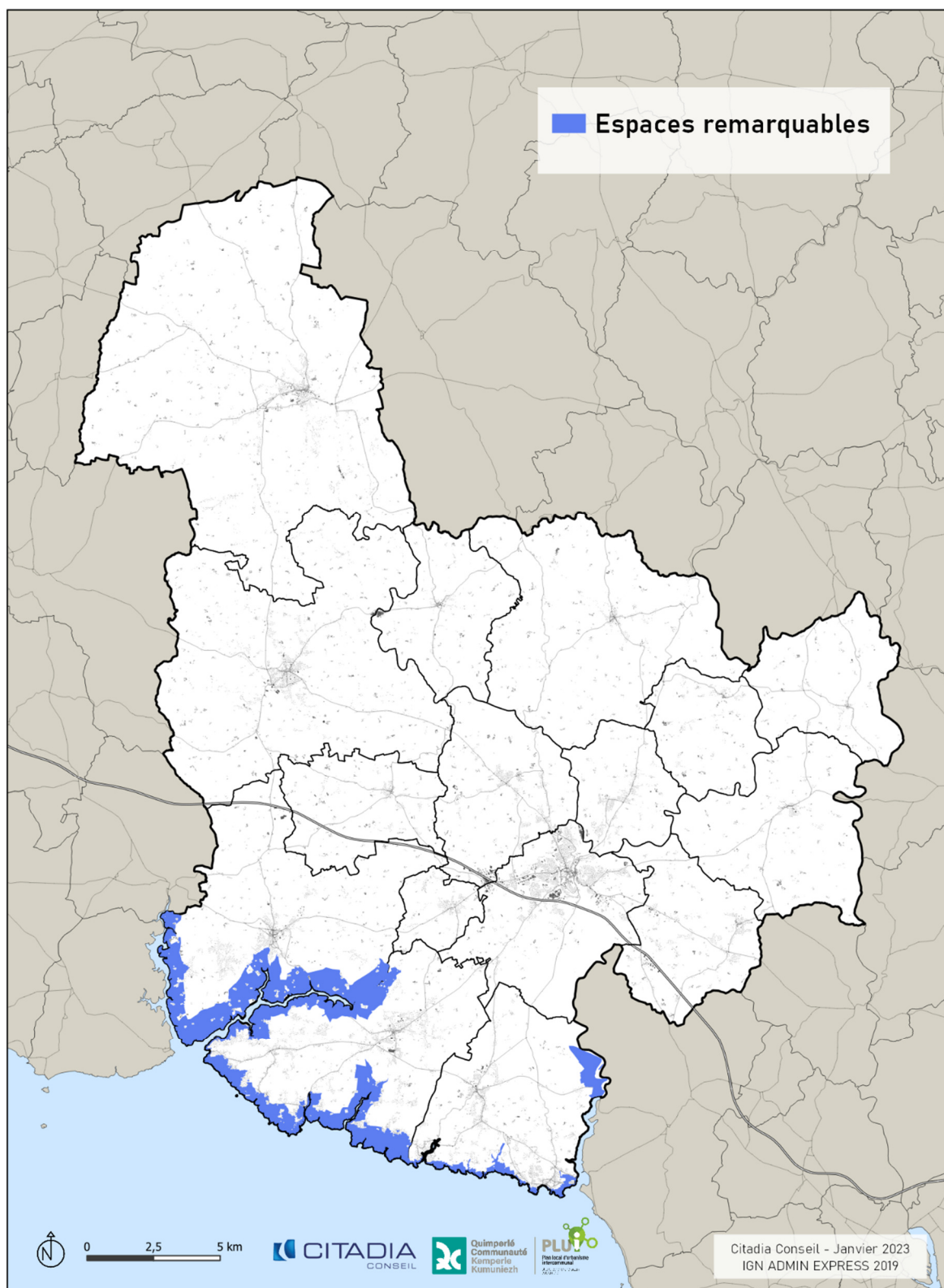
Espaces mentionnés à l'article L.121-23	Espaces mentionnés à l'article R.121-4
Les dunes et les landes côtières les plages et lidos	Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci
Les forêts et zones boisées côtières	Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares
Les îlots inhabités	
Les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés	Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
	Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants
	Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages	
	Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des

	parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960
	Les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
	Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables

Afin de répondre aux demandes du code de l'urbanisme, les éléments suivants ont été pris en compte pour délimiter les espaces remarquables :

- Les données d'occupation du sol répondant aux milieux marins, falaise, plage, ...
- Les PLU existants, notamment pour Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon,
- La présence d'un site inscrit sur les communes de Riec-sur-Bélon et Moëlan-sur-Mer, le code de l'urbanisme qualifiant les parties naturelles de ces sites comme des espaces remarquables. De ce fait en dehors des espaces « artificialisés » du site inscrit, l'ensemble est considéré comme un espace remarquable au PLUi.

Le croisement de ces données a donc permis une approche plus fine afin d'identifier de manière pertinente les occupations du sol dites remarquables.



Localisation des espaces remarquables

La protection des espaces remarquables se fait par un zonage spécifique Nr qui interdit toute urbanisation nouvelle, seuls les aménagement légers (au regard de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme) peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, ou lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, mise en valeur, ou à l'ouverture au public.

Extrait article R.121-5 du code de l'urbanisme sur la préservation des espaces remarquables

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, **les aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires **à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° **Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces** par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° **La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;**

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) **Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières** dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, **les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones**, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, **les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques**, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° **Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913** ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° **Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.**

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

7. Les espaces boisés significatifs

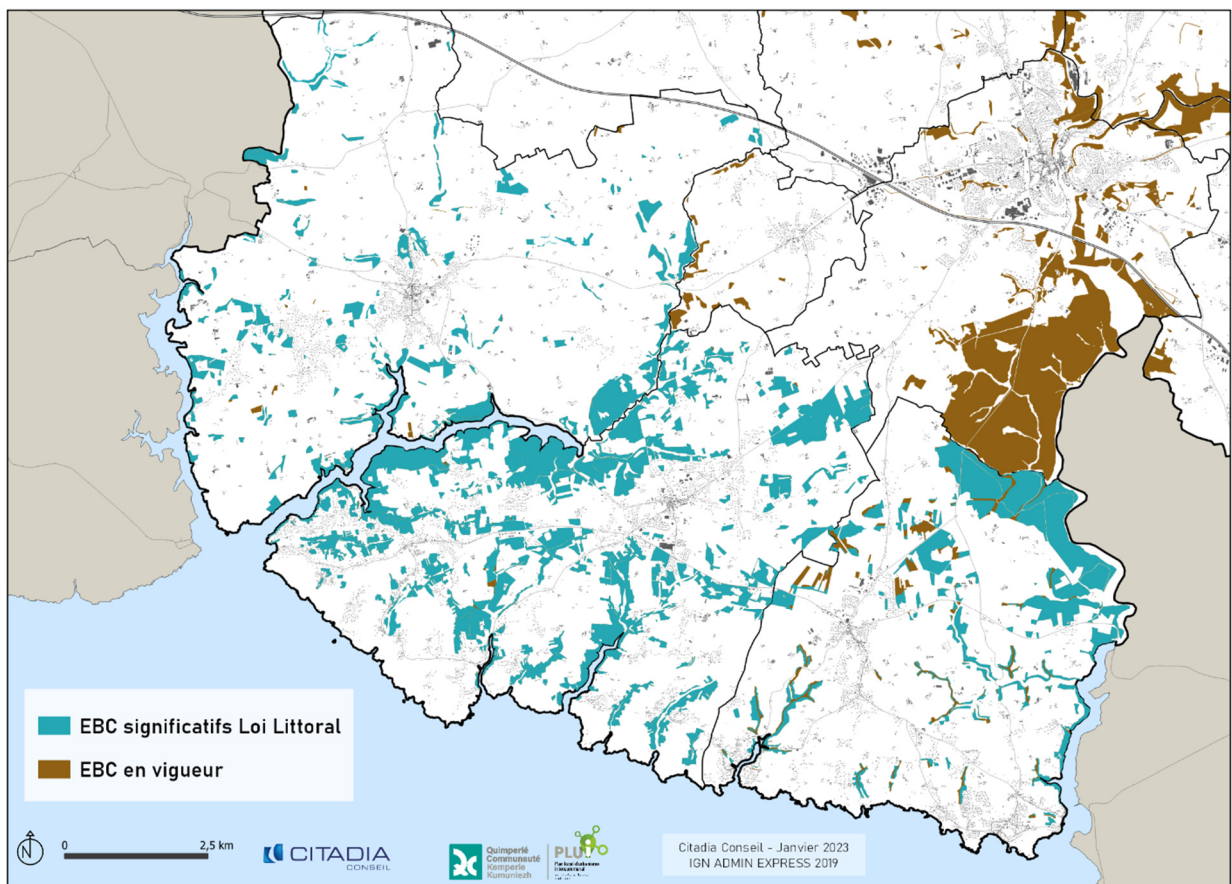
Sur les communes littorales, les espaces boisés considérés comme significatifs doivent être protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du Code de l'urbanisme). Dans le cadre du PLUi, la détermination des Espaces Boisés Significatifs a été réalisée en tenant compte des critères suivants :

- la superficie relative des boisements : ainsi, des espaces boisés, même de faible superficie ont été intégrés au regard de leur importance pour le reste de la trame boisée à laquelle ils appartiennent ;
- la localisation (proximité avec le littoral, co-visibilité depuis la mer) ;
- les caractéristiques du boisement (essences, état ...) : les peupleraies ont ainsi été exclues ;
- l'intérêt paysager et/ou écologique (appartenance à la trame verte, espaces remarquables, espaces naturels d'intérêt ...).

La carte ci-dessous permet de localiser les Espaces Boisés Classés au PLUi des communes littorales et les évolutions avec les documents d'urbanisme communaux.

Pour plus d'information sur le classement en EBC se référer au chapitre 2 point C.

La méthodologie spécifique concernant les espaces boisés significatifs et des cartes plus précises sont présentés dans le dossier présenté en CDNPS annexé au présent PLUi.



CHAPITRE 3 : RESUME DE LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

Chapitre 3 : Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

A. La méthodologie choisie

La méthodologie retenue est détaillée en annexe du présent rapport de présentation dans le livret dédié à l'analyse de la consommation d'espace passée (pièce 1.1.a).

B. Les résultats de la consommation d'espace

Les résultats sur la période 2011-2021 sont les suivants :

- 253 hectares consommés en extension de l'urbanisation soit un rythme de 25 ha par an ;
- 205 hectares concernaient le développement de l'habitat, soit 20,5 ha par an ;
- 48 hectares concernent les activités économiques (zones d'activités), soit 5 ha par an ;

C. Le bilan de la limitation de la consommation d'espace

1. Le bilan de la limitation de la consommation espace projetée à vocation résidentielle

En cohérence avec l'objectif du PADD de 184 hectares maximum en extension à vocation résidentielle, les surfaces projetées à vocation résidentielle dans le cadre du PLUi sont d'environ 140,8 hectares (surfaces zonées 1AU et 2AU, non aménagées et situées en extension des bourgs) soit un rythme d'environ 11,7 hectares/an. Pour rappel la consommation d'espace passée à vocation résidentielle en extension était d'environ 205 hectares sur la période 2011-2021, soit un rythme moyen de 20,5 hectares par an.

Sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte la consommation d'hectare passée par an et le nombre de logements produits soit 368 logements/an en moyenne sur la période 2007-2017, le PLUi permet de produire 20% de logements en plus en réduisant la consommation d'espace de plus de 43%.

L'augmentation de la densité, couplée à une mobilisation plus importante du potentiel foncier en densification de l'enveloppe urbaine a permis de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles en extension dans le respect des objectifs du SCoT.

D'autre part, l'urbanisation recentrée autour des bourgs participe à cet effort de réduction de la consommation d'espace.

La répartition actée par le SCoT est la suivante :

Niveau d'armature urbaine	Répartition des nouveaux logements	Par an	Part
Ville centre	2 034	113	25%
Communes associées à la ville centre	1 476	82	18%
Pôles intermédiaires	3 528	196	44%
dont littoraux	2 376	132	29%
Niveau de proximité	1 062	59	13%
SCoT	8 100	450	

Celle-ci est ensuite déclinée par commune dans le DOO du SCoT

Communes	Répartition des nouveaux logements	Par an	Part
Arzano	216	12	2,7%
Bannalec	738	41	9,1%
Baye	162	9	2,0%
Clohars-Carnoët	900	50	11,1%
Guilligomarc'h	180	10	2,2%
Locunolé	162	9	2,0%
Mellac	576	32	7,1%
Moëlan-sur-Mer	936	52	11,6%
Querrien	162	9	2,0%
Quimperlé	2 034	113	25,1%
Rédéné	414	23	5,1%
Riec-sur-Bélon	540	30	6,7%
Saint-Thurien	90	5	1,1%
Scaër	414	23	5,1%
Tréméven	324	18	4,0%
Le Trévoux	252	14	3,1%

2. Le bilan de la limitation de la consommation espace projetée à vocation économique

Pour rappel la consommation d'espace à vocation économique sur la période 2011-2021 est de 48 ha soit un rythme moyen d'environ 5 hectares par an.

La consommation d'espace projetée sur les 12 ans du PLUi, sur l'enveloppe allouée par le SCoT au développement économique, est la suivante :

- Bannalec, ZA de Moustoulgoat : 2.3 hectares,
- Mellac, secteur de Kervidanou 2 : 5.3 hectares,
- Scaër, secteur entrée de ville Sud : 1.7 hectares
- Clohars-Carnoët, Route de Moëlan-sur-Mer (2AU) : 3.7 hectares,
- Quimperlé, secteur de Kervidanou 1 sud : 8.9 hectares.

Soit une consommation d'espace projetée sur la durée du PLUi de 21,9 hectares soit un rythme moyen de 1.8 hectare/an et une modération de la consommation d'espace à vocation économique d'environ 62%.

3. Le bilan général

La consommation d'espace projetée en extension de l'urbanisation sur la période du PLUi (2022-2034) est la suivante :

- 141 hectares à vocation résidentielle (comprend également le développement d'équipement et du développement économique d'envergure communale), soit un rythme moyen de 12 ha par an ;
- 22 hectares pour le développement économique d'envergure intercommunale, soit un rythme moyen de 1.8 ha par an ;
- 2 hectares pour le développement touristique, soit un rythme moyen de 0.2 ha par an.

Soit un total de 165 hectares projetée en extension de l'urbanisation et un rythme moyen annuel de 13,7 ha/an. **La modération de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 sera de l'ordre 46%.**

CHAPITRE 4

Les dispositions édictées par le règlement
pour la mise en œuvre du PADD



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

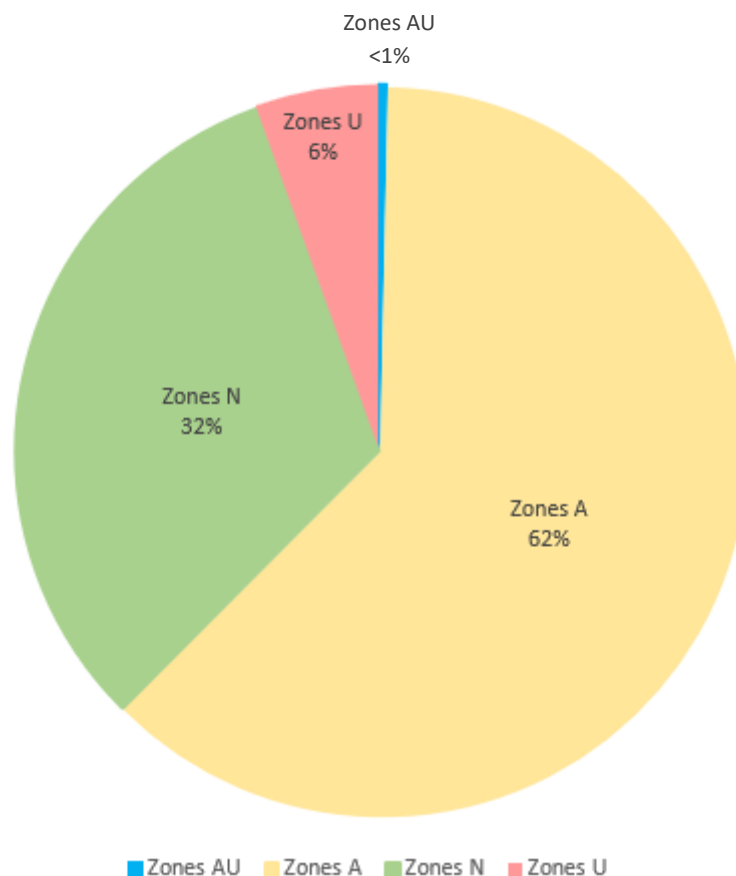
CHAPITRE 4 : Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

A. Analyse détaillée des zones du PLUi

L'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire intercommunal présente une diversité des contextes géographiques et bâtis importante, le zonage a été conçu pour apporter une réponse adaptée aux situations locales et communales.

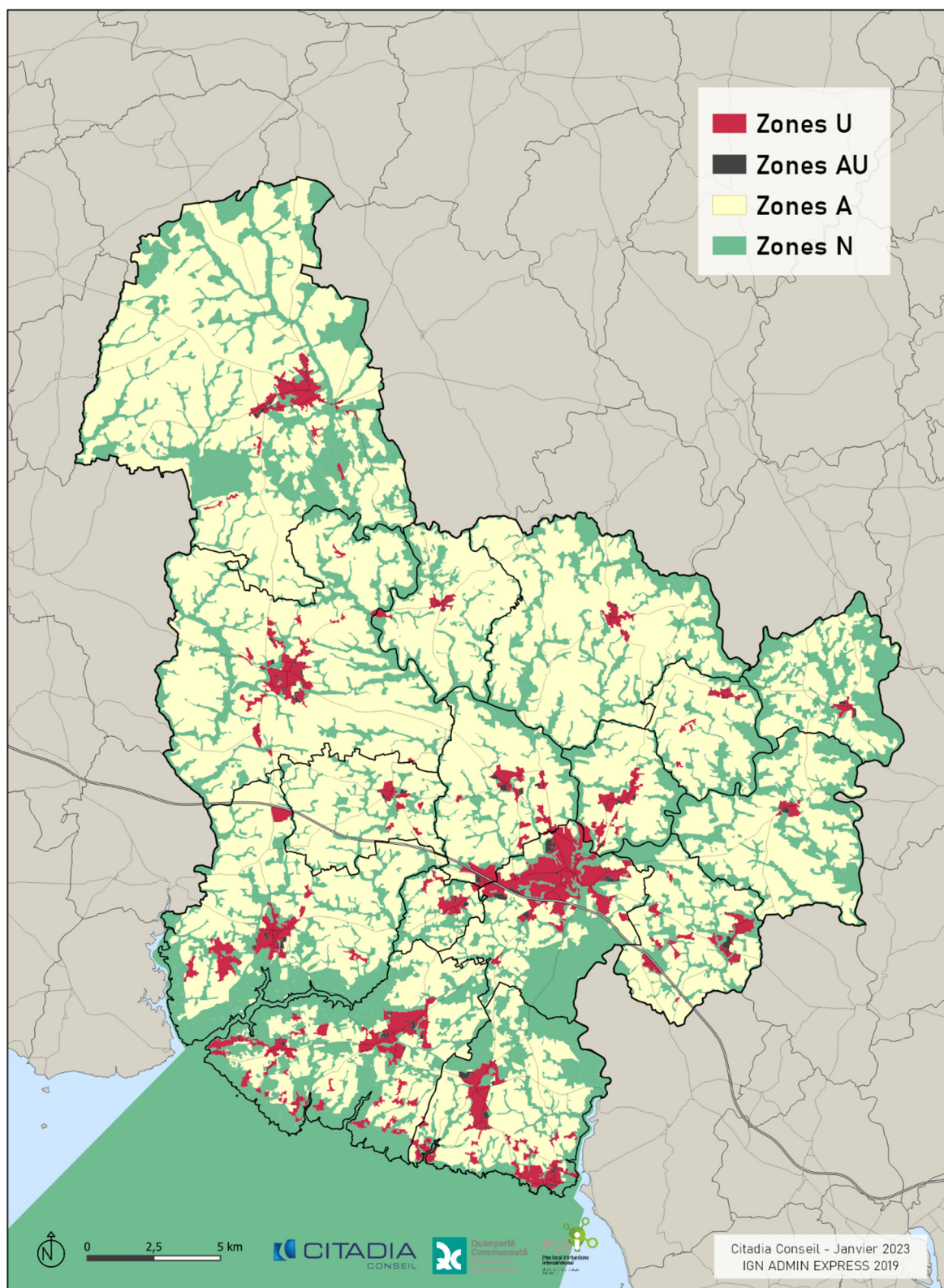
Répartitions des surfaces des quatre grandes zones, en hectares :



Les zones agricoles sont les plus importantes à l'échelle du territoire de Quimperlé Communauté, elles occupent une superficie totale de 38 072 hectares, soit 62% du territoire. Les zones naturelles quant à elles occupent 32% (hors secteur Nm) du territoire et les zones urbaines 6%. Les zones à urbaniser représentent moins de 1% de la surface globale des zones de Quimperlé Communauté.

Tableau présentant le détail des superficies par zone et sous-secteur, (en prenant en compte les secteur Nm) :

Type de zone	Hectares
1AU	183,41
2AU	21,83
Sous total zonage AU	205
A	31052,04
Ace	3,35
Ai	34,16
Ail	14,06
Ais	5,19
Akl	0,47
Al	6902,32
Ao	9,66
As	51,69
Sous-total zonage A	38073
N	12496,42
Nc	72,41
Ncl	30,78
Ne	4,06
Ne1	2,37
Nec	0,96
Nej	25,33
Nek	3,1
Nel	20,84
Nes	9,52
Nes1	0,32
Nf	1189,07
Ngv	0,86
Nl	3159,19
Nm	53838,41
Nmo	266,24
Nn	72,48
Np	1,03
Nr	2202,98
Nt	17,04
Nt1	1,36
Nta	1,67
Ntl	30,87
Sous-total zonage N	73447
Sous-total zonage U	3338
TOTAL	226789



Localisation des zones agricoles, naturelles, urbaines et à urbaniser

B. Les grands principes de l'élaboration du règlement : la nouvelle mouture du règlement

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction réglementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de Quimperlé Communauté.

1. La nouvelle structure du règlement

En adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015, la nouvelle mouture du règlement est appliquée au PLUi.

De ce fait, la philosophie de la traduction réglementaire, et donc les règlements graphiques et écrits des PLU en vigueur, a été modifiée de manière significative.

Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Les articles du règlement écrit sont facultatifs et sont adaptés aux différents territoires et spécificités locales afin de mieux relier le règlement au projet de territoire.

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais formulées en plus des règles quantitatives. Ces règles sont rédigées en mentionnant l'objectif à atteindre, sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12)

De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLUi de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

Ci-dessous la structure du nouveau règlement.

Une structure en trois chapitres :

- **Chapitre I : Usage des sols et destinations des constructions**

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :

- la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
- la différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.
- les dispositions en faveur de la mixité sociale

- **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

- la volumétrie et l'implantation des constructions

- l'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

• **Chapitre III : Équipements et Réseaux**

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit :

- Le stationnement
- la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- la desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- la desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- la desserte par les réseaux d'assainissement
- la desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

2. Des règles au service du projet

A l'intérieur de ces chapitres, on retrouve les différents articles que Quimperlé Communauté a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

1. Usage des sols et destination des constructions

- 1.1 Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions
- 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- 2.1 Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3. Équipements et réseaux

- 3.1 Voirie, accès et stationnement
- 3.2 Conditions de desserte par les réseaux

Chaque article se compose de la manière suivante :

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

Ces règles se complètent et visent à une prise en compte globale des problématiques rencontrées à l'échelle du territoire.

Extrait du règlement de la zone U article 2.1 volumétrie et implantation des constructions

Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure au document graphique « Implantation par rapport aux limites séparatives ».

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- *Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.*
- *Les annexes pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.*
- *L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.*
- *Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;*
- *Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;*
- *Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;*
- *En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;*
- *Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante.*

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

Les règles suivantes sont précisées :

- les voiries et les accès,
- le stationnement,
- les conditions de desserte par les réseaux et assainissement,

En plus des dispositions thématiques sont présents les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques.

Le détail de l'ensemble de ces prescriptions qui se superposent au zonage est à retrouver dans le présent chapitre.

C. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine

1. Caractéristiques générales de la zone urbaine

La délimitation de la zone urbaine s'est faite à partir de la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines (voir chapitre précédent). Sur les communes disposant d'un plan local d'urbanisme, la zone U a fait l'objet d'un travail de réactualisation :

- par rapport au tracé de l'enveloppe urbaine,
- par rapport aux extensions urbaines réalisées dans le passé ou en cours d'aménagement,
- quand un second rideau de constructions est envisageable,
- dans la bande des 100 mètres où le découpage de la zone U a fait l'objet d'une méthodologie spécifique (cf chapitre 2 point J du présent document),

Ce travail a été effectué en parallèle du découpage de l'enveloppe urbaine, la zone urbaine est ainsi globalement resserrée autour des espaces bâtis existants afin de limiter au maximum l'étalement urbain.

Le fonctionnement des règles graphiques :

Un atlas graphique vient compléter les règles du règlement écrit sous forme de plans thématiques zoomés sur les zones urbaines. Chaque pétitionnaire peut donc être informé de la réglementation applicable à sa parcelle grâce aux règles graphiques en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

2. Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le premier chapitre constitue le socle de ce qui est autorisé ou interdit au sein de la zone urbaine. Il liste ainsi l'ensemble des destinations et sous-destinations qui sont autorisées et qui sont interdites. Ainsi les usages et affectations sont différents suivant la localisation de la zone urbaine (centre-ville, bourgs et village, quartiers résidentiels, secteur à dominante d'activités économiques ou commerciales, ...). Cette localisation fait l'objet d'une règle graphique sous forme d'un plan thématique appelé « Mixité des fonctions ». Cette différenciation permet une meilleure adaptabilité de la règle et limite notamment les conflits d'usages en respectant la morphologie urbaine dominante.

Le chapitre 1 est complété par une planche dédiée aux zones urbaines, qui intègre les fonctions urbaines, ces fonctions urbaines sont les suivantes :

Fonctions urbaines	Description
Secteur de mixité des fonctions renforcée	Secteur central marqué, il présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité commerciale conséquente, il est le lieu privilégié pour l'implantation des commerces sur les bourgs.
Secteur de mixité des fonctions sommaire	Secteur périphérique des bourgs et des villages les plus importants du territoire, il présente une mixité de fonctions moindres (essentiellement résidentielles). Ce secteur n'accepte pas l'implantation de nouveaux commerces.
Secteur déjà urbanisé au titre de l'article L.121-8 du code de de l'urbanisme	Secteur dédié à l'habitat et aux équipements publics uniquement en densification de l'enveloppe urbaine.
Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public	Secteur dédié à des équipements ou à des pôles d'équipements.
Secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif	Secteur dédié aux zones d'activités économiques dédiées aux entreprises artisanales ou industrielles.
Secteur d'activités commerciales exclusif majeur	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques majeurs du territoire. Il autorise une plus grande emprise au sol pour les implantations de nouvelles unités commerciales.

Secteur d'activités commerciales exclusif de proximité	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques de proximité du territoire c'est-à-dire les commerces dont la surface de vente est inférieure à 400 m².
Secteur à vocation d'activités économiques mixtes	Secteur dédié aux parcs mixtes existants regroupant activités commerciales, artisanales et industrielles.
Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristiques exclusif	Secteur dédié aux espaces accueillant des activités touristiques (colonie de vacances, parc résidentiel de loisirs...).
Secteur à vocation de camping	Secteur dédié aux campings localisé en continuité des espaces urbanisés. Pour les communes littorales, secteur dédié aux campings localisés en continuité des agglomérations et des villages dit « centralités secondaires » définis par le SCoT du Pays de Quimperlé.
Secteur à vocation d'activités portuaires exclusif	Secteur dédié aux différents espaces portuaires du territoire. Il autorise les aménagements pour les activités en lien avec la mer et la plaisance.

Les destinations et sous destinations autorisées ou interdites au sein des fonctions urbaines sont définies selon les éléments suivants :

- Les destinations et sous destinations déjà présente au sein des fonctions urbaines,
- Les prescriptions du SCoT, notamment en ce qui concerne l'implantation commerciale.

Résumé de l'analyse des zones urbaines dans les PLU en vigueur et transposition dans le règlement nouvelle mouture du PLUi :

Constat pour les zones urbaines mixtes à dominantes résidentielles :

- Un nombre important de secteurs et sous-secteurs dans les PLU existants : 24 secteurs et sous-secteurs différents pour les zones urbaines « mixtes ».

Zones urbaines mixtes	Ua	Arzano, Baye, Clohars-Carnoët, Rédéné, Riec-sur-Bélon	La zone Ua correspond au secteur de forte densité en général les plus anciens des bourgs. Le maintien de la distinction se justifie par des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère différentes (hauteur, implantation, emprise au sol, ...) Les règles seront à harmoniser et des sous-secteurs à créer en fonction des spécificités propres à certains bourgs.
	Uha	Bannalec, Moëlan sur mer	La zone Uha change dans sa dénomination, mais l'esprit des règles reste le même que la zone Ua.
	Ua1, Ua2 et Ua3	Quimperlé	Quimperlé se distingue des autres communes par des sous-secteurs spécifiques définis en fonction de la morphologie urbaine du centre-ville. Dans la mesure du possible, les règles seront harmonisées et/ou des sous-secteurs spécifiques créés.
	Uhb	Bannalec, Moëlan sur mer	Le secteur Uhb concerne des secteurs de densité moyenne en centre-bourg ou en cœur de villages.
	Ub (avec Uc après)	Clohars-Carnoët	Secteur de densité moyenne sans caractère central marqué.
	Ub1, Ub2, Ub3, Ub4 et Ub5	Quimperlé	La zone Ub de Quimperlé comporte plusieurs sous-secteurs variant en fonction de la morphologie du tissu urbain. Cette zone correspond au développement périphérique autour du centre de la ville haute et basse.

	Uh	Mellac, Tréméven	Unique secteur dédié à l'habitat pour les communes de Mellac et Tréméven, il changera de dénomination pour devenir une zone UC, reprenant l'esprit des règles de la zone Uh.
	Uhc	Bannalec, Moëlan-sur-Mer	Secteur peu dense correspondant à l'habitat périphérique des bourgs et des villages en campagne. Elle changera de dénomination en zone UC.
	Ub (sans Uc après)	Arzano, Baye, Rédéné	Zone d'habitat pavillonnaire en périphérie des centres-bourgs.
	Uc	Clohars-Carnoët	Zone d'habitat pavillonnaire peu dense en périphérie des centres-bourgs.
	Ub	Riec-sur-Bélon	Zone d'habitat pavillonnaire de faible densité.
	Uc	Riec-sur-Bélon	Secteur d'habitat correspondant aux opérations récentes de plus forte densité, elle diffère de la zone Ub de par l'implantation moins stricte qui y est imposée.
	Uba	Riec-sur-Bélon	Sous-secteur qui se différencie de la zone Ub, par l'implantation en spécifiant pas de dérogation pour une implantation en second rideau au-delà de 15m.
	Uca	Clohars-Carnoët	Sous-secteur spécifique aux hameaux de grande taille constructibles uniquement en comblement des dents creuses. Ces règles divergent de la zone UC en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives et l'emprise au sol des constructions.
	Uc	Quimperlé	Spécifique au village sur la commune de Quimperlé, cette zone diffère de la zone Ub sur plusieurs points : la hauteur, l'implantation et l'emprise au sol.
	Uzac	Clohars-Carnoët	Spécifique à la ZAC du Pouldu
	Ud	Baye	Cette zone correspond à de l'habitat en urbanisation diffuse ne répondant pas à la qualification de village retenue pour l'élaboration du PLUi, cette zone est amenée à être reclassée en A.
	Uru	Quimperlé	Spécifique à deux secteurs de renouvellement urbain dans le centre-ville de Quimperlé.

Constat pour les zones urbaines spécifiques :

- Un nombre important de secteurs et sous-secteurs dans les PLU existants : 21 secteurs et sous-secteurs différents pour les zones urbaines « spécifiques ».

Zones urbaines spécifiques	Ui	Arzano, Baye, Clohars-Carnoët, Mellac, Moëlan-sur-Mer, Rédéné, Riec-sur-Bélon	Activités économiques
	Uia	Bannalec	Exclusivement dédié aux activités artisanales et industrielles
	Uia et Uic	Riec-sur-Bélon	Hauteur des constructions spécifique pour activité éco
	Uib	Riec-sur-Bélon	Autorise en plus l'implantation de commerce
	Uic	Bannalec	Exclusif aux commerces et services et artisanat dont l'activité secondaire est du commerce de détail
	Uim	Bannalec	Activités mixtes (artisanales, commerciales et de services)
	Ui1	Quimperlé	Zones d'activités économiques générales
	Ui2	Quimperlé	Zones d'activités spécifiques commerce

	Ui3	Quimperlé	Spécifique activités de stockage et de dépôt, notamment déchet inerte
	Uis	Rédéné	Secteur spécifique dédié aux activités de réinsertion professionnelle et hébergement solidaires (éco + hab)
	UI	Bannalec, Rédéné	Installations, constructions et équipements publics, de sport et de loisir et/ou intérêt général
	UI	Baye	Secteur spécifique à un terrain de foot
	Ue	Clohars-Carnoët, Mellac	Secteur dédié aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
	Ueq	Moëlan-sur-Mer	Secteur spécifique pour l'implantation d'équipements publics en extension urbaine
	Ube	Quimperlé	Secteur spécifique d'équipements d'intérêt collectif
	Ut	Bannalec, Baye, Moëlan-sur-Mer	Secteur dédié aux activités et équipements touristiques
	Ut	Clohars-Carnoët	Secteur dédié à l'accueil touristique, spécifique à une ancienne friche industrielle au Doëlan. Commerce et artisanat en lien avec l'activité touristique autorisés, l'implantation d'un camping est interdite
	Up	Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer	Activités maritime et portuaire
	Us	Clohars-Carnoët	Station d'épuration de Clohars-Carnoët
	Uj	Quimperlé	Jardins privés qu'il n'est pas souhaitable de densifier pour des raisons de contrainte naturelle et de sécurité

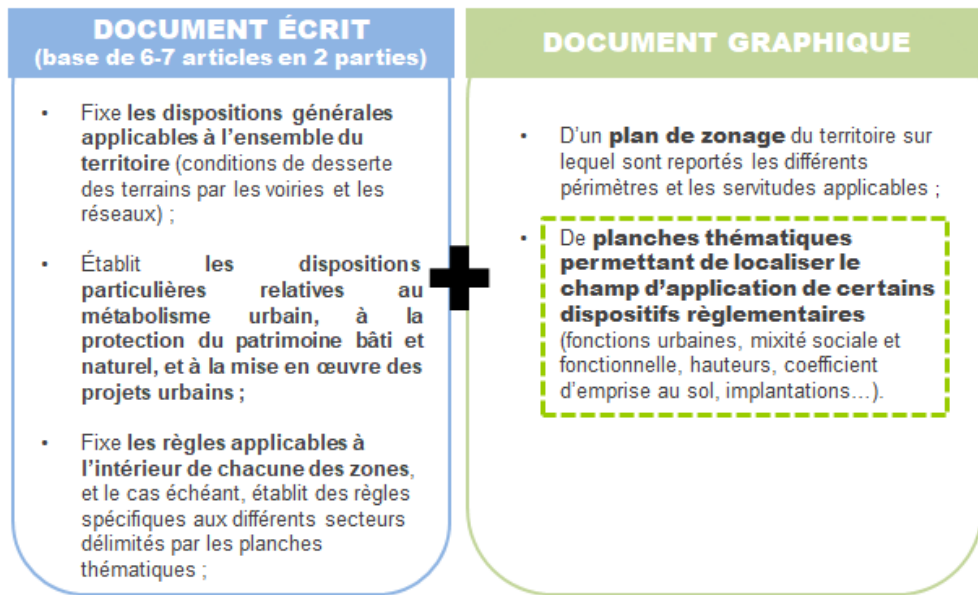
Pourquoi simplifier et réduire ce nombre de secteurs dans le PLUi nouvelle mouture ?

- Recourir à un nombre important de secteurs et sous-secteurs complexifie le règlement dans son application et n'aboutit à pas à un PLUi facile et accessible (trop technique, difficile à lire, etc.)

Par ailleurs, le PLUi doit également questionner les règles en vigueur et édicter des règles communes à l'ensemble du territoire.

Résumé de la nouvelle mouture de règlement pour les zones U :

Le règlement « nouvelle version » du PLUi sera :



3. Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagiste

Ce second chapitre règlemente l'ensemble des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone urbaine. La morphologie des secteurs urbanisés 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.

Ainsi, Quimperlé Communauté s'est positionnée sur l'ensemble de ces thématiques avec pour ambition de conserver une souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, en précisant l'objectif à atteindre essentiellement sous forme de règle qualitative.

Il est donc mentionné dans ce chapitre les attendus en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les hauteurs maximales (par niveaux et non par normes absolues) et l'emprise au sol des constructions. Pour cette dernière thématique, l'application d'une règle a été laissée libre pour chaque commune, celle-ci étant basée pour une majorité de communes sur les règles existantes des PLU en vigueur. Ces différentes règles sont adaptées au tissu urbain environnant et leur niveau est fonction des secteurs identifiés sur les plans de règles graphiques.

La qualité architecturale est règlementée par des règles générales, sous forme de règle qualitative qui permettent de fixer une ambition globale, sans réellement donner d'instruction quantitative. Les élus ont souhaité laisser libre court au projet et à l'adaptation du projet au contexte environnant. Une OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions a été souhaitée par les élus pour venir compléter les dispositions du règlement écrit sur ce sujet, elle agit comme un cahier de recommandations visant à expliciter ou compléter les dispositions écrites du règlement.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est également abordé dans ce chapitre. Ce volet règlementaire permet de définir :

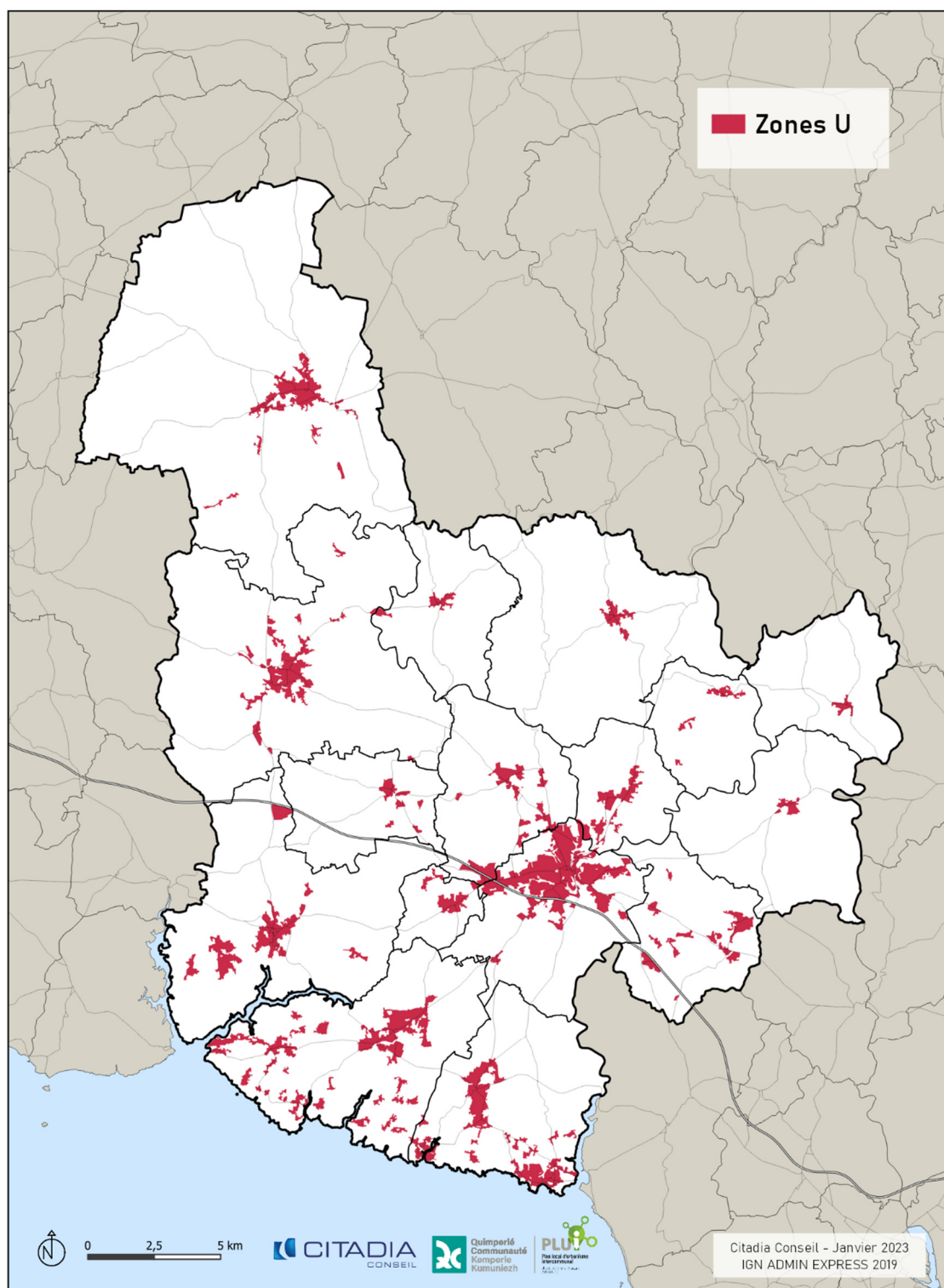
- des normes en matière de maintien et de protection des plantations existantes et d'exigence en termes de limitation des impacts paysagers ;
- de nouvelles plantations à réaliser ;
- d'artificialisation des sols, en cadrant pour chaque fonction urbaine des niveaux de pleine terre minimale à respecter par unité foncière. Ces seuils de pleine terre ont été souhaités par les élus pour répondre aux enjeux de puit carbone, de nature en ville et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (gestion différenciée et infiltration privilégiée).

Le chapitre 2 est associé à 4 règles graphiques sous forme de plans thématiques règlementant l'implantation par rapport aux voies, l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol et les hauteurs des constructions.



4. Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Ce troisième chapitre régit au sein des dispositions générales les équipements et réseaux. Il est identique à l'ensemble des zones et ces dispositions réglementaires ont été reprises et harmonisées en prenant appui sur les PLU communaux.



Localisation des zones urbaines

D. Justification des dispositions applicables aux zones à urbaniser

La réalisation d'OAP est obligatoire sur toute zone 1AU. Les OAP sectorielles d'aménagement s'appliquent sur une zone dont l'ouverture à l'urbanisation induit la création de dispositions relatives à l'aménagement de ce secteur : création d'un nouveau quartier, restructuration d'un quartier, ...

Elles doivent respecter les orientations du PADD.

L'évolution du cadre réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation entraîne de nouvelles possibilités pour traduire le projet territorial et encadrer les projets de construction.

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité en zone AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de règlement écrit sur le secteur. 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.

Quimperlé Communauté a fait le choix de s'inscrire dans cette nouvelle démarche. Ainsi chaque OAP possède un schéma et s'inscrit dans un cadre commun pour chaque vocation d'OAP (habitat, économique, touristique, équipement). Ce cadre commun est proche de celui des zones urbaines notamment en ce qui concerne le chapitre 2 du règlement écrit sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et le chapitre 3 sur les équipements et réseaux.

La mixité fonctionnelle des zones est définie en fonction de la vocation des OAP :

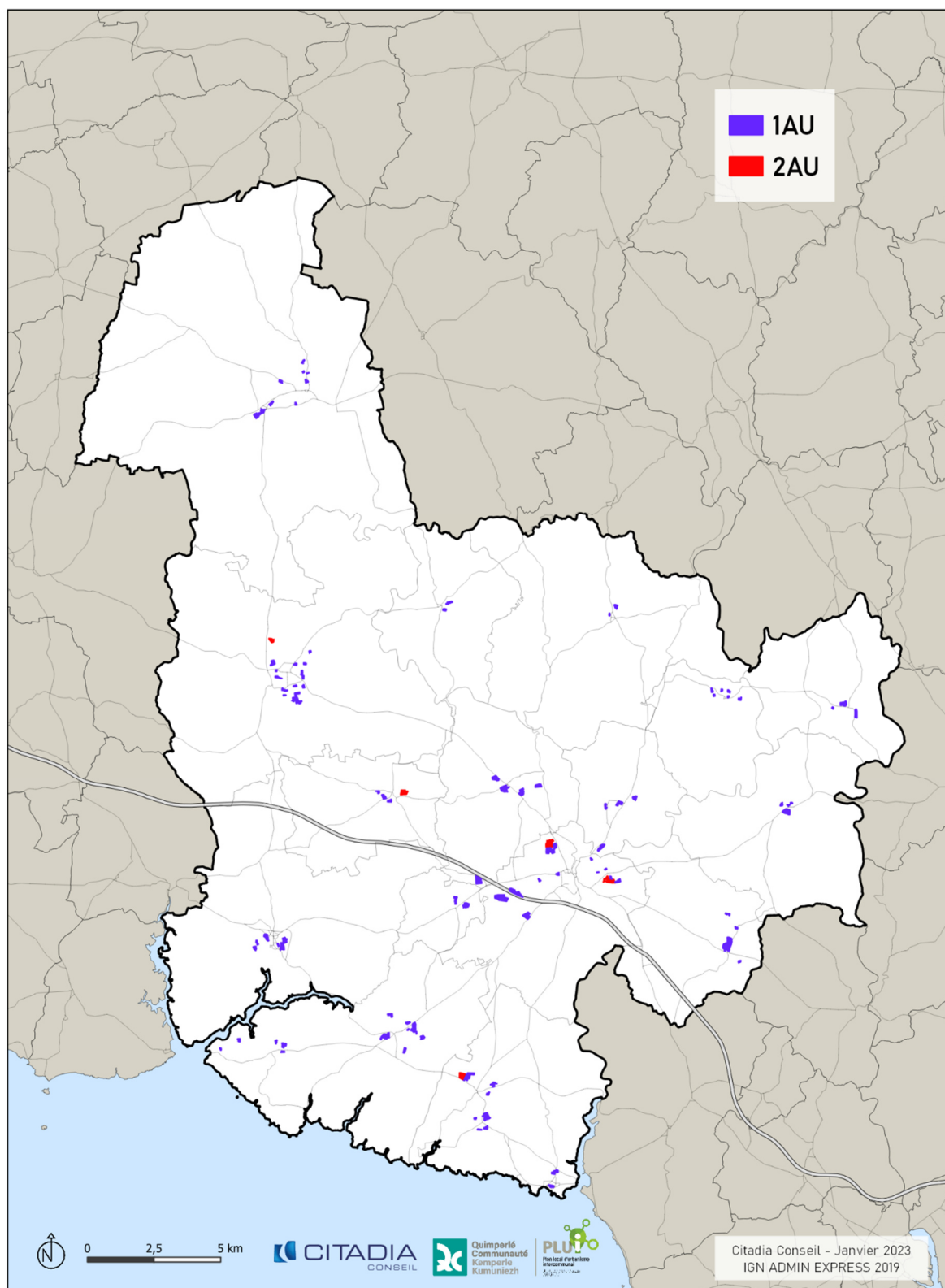
- l'OAP mixte à dominante habitat est calquée sur la fonction urbaine « secteur de mixité des fonctions sommaires » ;
- l'OAP à vocation d'activités économiques est calquée sur la fonction urbaine « secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif » ;
- l'OAP à vocation équipement est calquée 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

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.



Localisation des zones à urbaniser

E. Justification des dispositions applicables aux zones agricoles

1. Caractéristiques générales de la zone

La zone agricole « stricte » couvre les outils agricoles dont les sites et sièges. La zone comporte également des espaces de fonds de jardin (en lien avec les éléments de méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine). 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 (nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones agricoles applicable en commune soumises à la Loi Littoral qui intègre les spécificités liées à la loi littoral. Au sein des zones A localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements de tiers existants. De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

La loi du 6 août 2015, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLUi. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

Ces dispositions sont applicables aux zones A et N.

2. Les zones A hors communes littorales

Les communes non littorales disposent au sein du règlement de 3 types de zones différentes : la zone A générale, une zone A inconstructible répondant à une vocation spécifique, deux zones A liées à des activités implantées et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques.

- **Le secteur A** : Le secteur A est mis en place dans un souci de préservation des espaces agricoles et sites d'exploitation du territoire. Ainsi, un détournage systématique des sièges d'exploitation (données diagnostic agricole) a été effectué afin de vérifier que chaque siège soit bien en secteur A. Au sein du secteur agricole sont admises les nouvelles constructions en lien avec les activités agricoles. Le règlement, comme affirmé à travers le PADD vise également à accompagner l'évolution de la profession en admettant la construction de local de vente direct ou les activités d'hébergement touristique.

Extrait du règlement de la zone A, art 1.1 sur les activités en lien avec les pratiques agricoles :

En secteur A :

Les bâtiments agricoles

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les logements de fonctions

Les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Les constructions autorisées devront être édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sous réserve du respect des autres conditions édictées ci-dessus.

La diversification des activités agricoles

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations et changement de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

En secteur A sont également localisées des habitations de tiers et des hameaux. Leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, même si ces hameaux n'ont pas une vocation agricole au sens d'une activité ou d'un usage agricole, ils ont vocation à être préservés et à ce titre sont couverts par un zonage A. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions (loi MACRON) le règlement de la zone admet des possibilités d'extension des habitations existantes et de constructions d'annexe. Ces évolutions ne doivent en aucun cas concourir à la création de nouveaux logements et sont encadrées réglementairement par le PLUi.

En secteur A sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins...) leur classement en zone agricole est là aussi en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.

Extrait du règlement de la zone A, art 1.1 sur les constructions admises pour les tiers :

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

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

- *L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² de surface de plancher totale ou 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi, à condition que cette surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².*
- *La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).*
- *La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².*

Une dérogation à la règle sur l'extension limitée est autorisée pour les bâtiments exceptionnels de type châteaux, manoirs d'une emprise au sol de plus de 250m². Cette dérogation pourra être délivrée sous réserve de la démonstration d'une impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment.

- **Le secteur As** : C'est un secteur agricole inconstructible. Au sein de ce secteur, aucune construction nouvelle n'est admise pour des raisons paysagères, mis à part les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A. 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.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions et des extensions des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce 1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

3. Les zones A en communes littorales

Les zones A en communes littorales font l'objet d'une réglementation spécifique, conforme aux dispositions de la loi Littoral. Les communes littorales admettent 2 types de zones agricoles : la zone agricole stricte et les zones agricoles spécifiques liées à une vocation et visant à permettre l'évolution des constructions existantes.

- **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.

Extrait du règlement de la zone AI, art 1.1 sur les activités en lien avec les pratiques agricoles :

Les bâtiments agricoles

Au sein des espaces proches du rivage, les extensions admises des bâtiments seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Les logements de fonctions

Les changements de destination vers la sous-destination logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sous réserve du respect des autres conditions édictées ci-dessus.

La diversification des activités agricoles

Le changement de destination de bâtiments existants nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations et les changements de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

En secteur AI sont également localisés des habitations de tiers. Au même titre que le secteur A, le secteur AI admet leur évolution. Toutefois, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

Extrait du règlement de la zone A, art 1.1 sur les constructions admises pour les tiers :

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Les extensions des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

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

- *L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale, à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² ou plus et que l'emprise au sol totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².*

- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².

Une dérogation à la règle sur l'extension limitée est autorisée pour les bâtiments exceptionnels de type châteaux, manoirs d'une emprise au sol de plus de 250m². Cette dérogation pourra être délivrée sous réserve de la démonstration d'une impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment.

Le secteur Ai est également lié à un élément de réglementation supplémentaire : La prescription graphique « espace proche du rivage » vient compléter les éléments détaillés ci-dessus. La portée réglementaire de cet outil est détaillée dans la justification des règles associées aux prescriptions graphiques du présent document.

- **Le secteur Ail :** Le secteur agricole indicé « i » correspond à un secteur au sein duquel les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Ces zones permettent le confortement des activités isolées en campagne sur les communes littorales, un guide détaille leur vocation et les dispositions 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.

Extrait du règlement de la zone Ail :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :

- les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements liés aux activités comprises à l'intérieur de la zone, à la date d'approbation du PLUi, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels..

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de ces secteurs pouvant admettre des extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

- **Le secteur Akl :** Le secteur Akl permet de fixer des droits à bâtir spécifiques pour permettre le développement d'un atelier d'artiste existant sur la commune de Moëlan-sur-Mer. Le secteur permet les changements de destination des bâtiments existants ainsi que leurs extensions dans la limite de 30%.

Extrait du règlement de la zone Ail :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- Le changement de destination de bâtiments existants vers la destination habitat et leurs extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser une emprise au sol totale de 250 m², après extension. Ces extensions ne devront aboutir à la création d'un nouveau logement.
- Le changement de destination des bâtiments existants nécessaires à la création d'un atelier d'artiste et leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de ces secteurs pouvant admettre des extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

- **Le secteur Ao** : Le secteur Ao correspond aux espaces aquacoles et conchylicoles du territoire. Au sein de ces zones, les nouveaux bâtiments peuvent être admis. Ils doivent toutefois justifier de la nécessité de la présence immédiate de l'eau. Cette nécessité s'apprécie au regard de la loi Littoral et des jurisprudences successives. Au sein des secteurs Ao, les aménagements liés aux cultures marines sont également admis.

Extrait du règlement du secteur Ao :

En secteur Ao :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :

- *Les changements de destinations des bâtis à la date d'approbation du PLUi dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés à condition d'être dans le prolongement de l'activité agricole. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.*
- *Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles et de pêche sont autorisés et notamment :*
 - *Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;*
 - *L'entretien des claires.*
 - *Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction.*
- *Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles exigeant la proximité de l'eau qui pourront comprendre :*
 - *Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,*
 - *Des bâtiments d'accueil, et de transformation, conditionnement, et commercialisation de la production à condition que ces activités se situent dans le prolongement de l'acte de production (Cf : L.151-11 du code de l'urbanisme).*
- *Le changement de destination des bâtiments existants s'ils sont nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

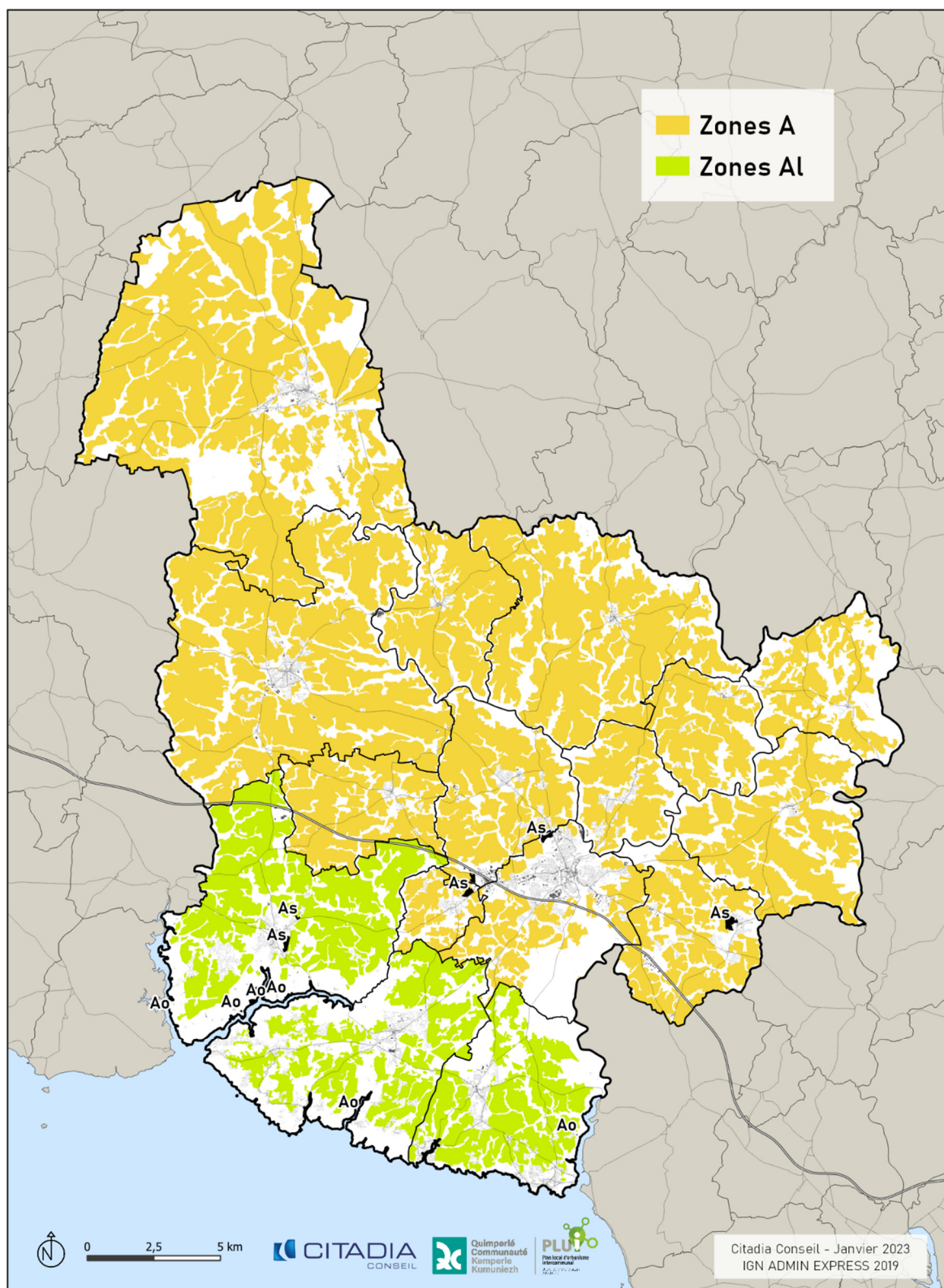
4. Bilan des surfaces zonées en A :

La majeure partie du territoire est couverte par les zones agricoles visant à la protection des espaces de culture (A et Ai), ces zones occupent 37 954 ha soit plus de 99% des surfaces zonées en agricole. Le secteur Ao en lien avec des activités conchylicole occupe 9,66 ha.

Les autres secteurs définis dans le cadre du zonage sont en lien avec des vocations spécifiques. On distingue deux types de zones, celles pouvant admettre de nouvelles constructions et celles liées uniquement à l'extension de bâtis existants :

- Les zones pouvant admettre de nouvelles constructions : Ai et Ais occupent une superficie totale de 39.35 ha.
- Les zones pouvant admettre des extensions limitées des bâtis existants : Ail qui occupent 14.06 ha.

Libellé de la zone	Surface en hectare
A	31052.04
Al	6902.32
Ai	34.16
Ail	14.06
Ais	5.19
Ao	9.66
As	51.69
Ace	3.35
Akl	0.47



Localisation des zones agricoles

F. Justification des dispositions applicables aux zones naturelles

1. Caractéristiques générales de la zone

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, cours d'eau), les zones humides et les réservoirs de biodiversité.

Le règlement du PLUi est divisé en 2 parties liées aux zones naturelles :

- D'une part les zones naturelles en commune non littorale ou le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones naturelles applicable en commune littorale 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.

2. Les zones N hors communes littorales

Les zones N hors communes littorales sont divisées en 2 typologies : les zones N liées à une volonté de protection de certains espaces (N, Nf et Nc) 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 au regard de la qualité de leur site. Dans ce secteur sont admis 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 ne doivent en aucun cas concourir à la création de nouveaux logements et sont encadrées réglementairement par le PLUi.

Extrait du règlement de la zone N, art 1.1 sur les activités admises pour les tiers :

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

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

- *L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² de surface de plancher totale ou 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi, à condition que cette surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².*
- *La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).*
- *La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².*

Une dérogation à la règle sur l'extension limitée est autorisée pour les bâtiments exceptionnels de type châteaux, manoirs d'une emprise au sol de plus de 250m². Cette dérogation pourra être délivrée sous réserve de la démonstration d'une impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment.

- **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.
- **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 (secteur du Manoir du Kernault)
- **Le secteur Ngv** : lié aux aires d'accueil des gens du voyage, cette zone admet les aménagements et constructions liés à cette activité.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions et des extensions des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

3. Les zones N en communes littorales

Les zones naturelles en communes littorales sont divisées, de la même manière qu'au sein des communes non littorales en 2 types de zones : celles visant la protection de milieux et celles admettant des possibilités de constructions. Toutefois, toute évolution reste soumise à la loi Littoral qui encadre l'urbanisation sur ces communes.

- **Le secteur 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 s'appliquent.
- **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.

En secteur Nr et conformément à l'article L121-24 du code de l'urbanisme

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1. Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.*
- 2. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.*
- 3. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.*
- 4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;*
- 5. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher et d'emprise au sol.*
 - b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.*
 - c. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*
- 6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

7. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les décrets d'application définissent la nature et la réalisation des aménagements possibles.

Peuvent également être autorisées, en application et sous réserve du respect des conditions définies à l'article L. 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

Le secteur Nm en lien avec les espaces maritimes, elle vise à admettre des différents usages liés à la vocation de cet espace.

Le sous-secteur Nmo correspondant aux installations conchylicoles autorisées sur le DPM.

Le sous-secteur Nmp correspondant aux espaces portuaires localisés en mer.

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques :

- **Le secteur Nes** dédié aux équipements sportifs et de loisirs.
- **Le sous-secteur Nes1** : dont les dispositions d'emprise au sol varient par rapport au secteur Nes
- **Le secteur Nej** : dont les dispositions sont identiques au secteur Nej des communes non littorales.
- **Le secteur Ncl** : Le secteur Ncl correspond aux exploitations de carrière en activité. Il permet l'extension limitée des bâtiments existants et les aménagements légers liés aux carrières.
- **Le secteur Ntl** : sur lesquels sont implantés des activités touristiques. Le secteur Ntl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux activités touristiques.
- **Le secteur Nel** : sur lesquels sont implantés des équipements. La zone Nel admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux équipements.

L'ensemble de ces zones n'admet que des évolutions des bâtiments existants. Ces évolutions sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document (pièce 1.3.2).

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

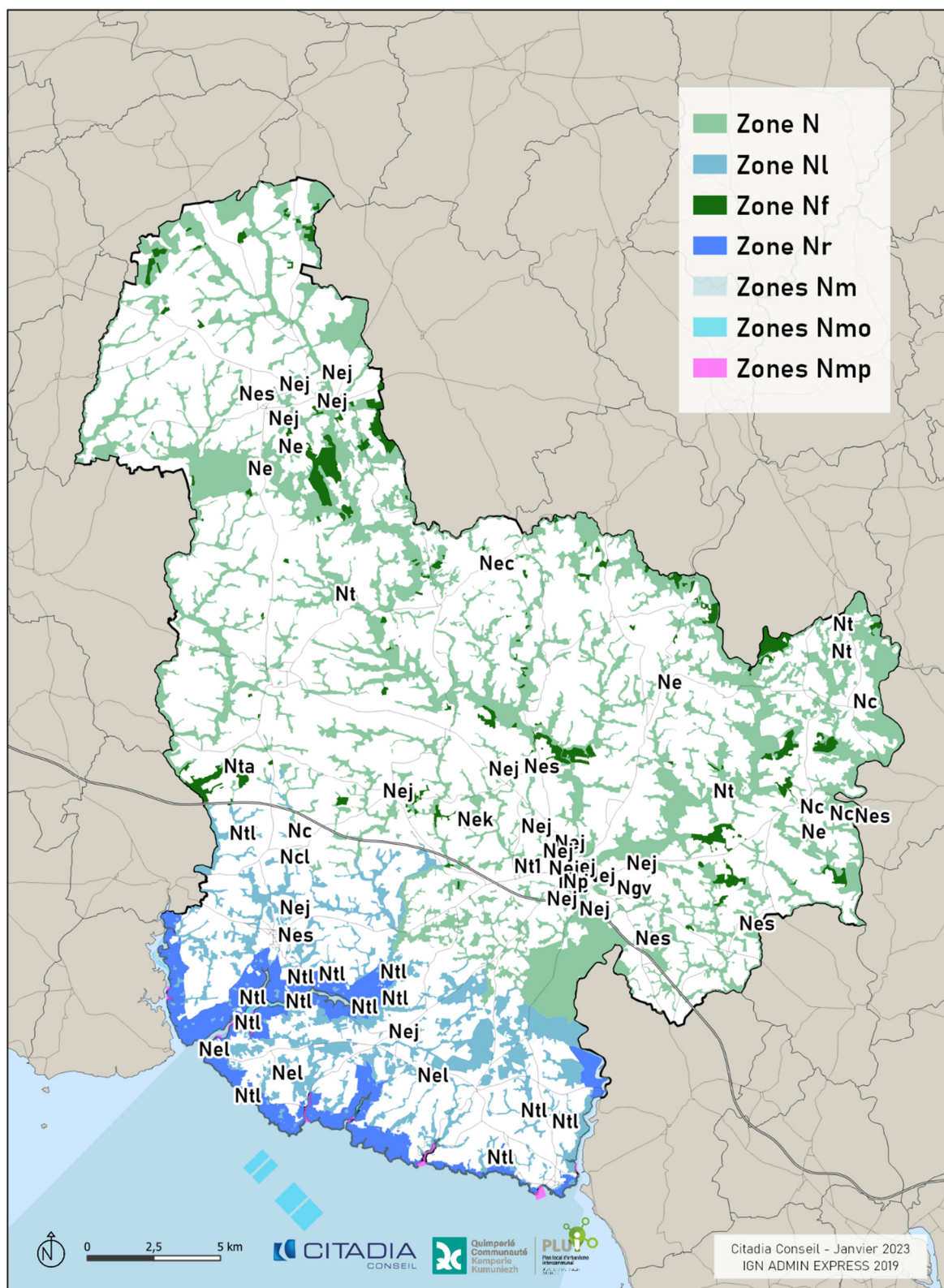
4. Bilan des surfaces zonées en N

Les zones naturelles en lien avec la préservation des espaces sont celles qui sont le plus étendues sur le territoire. Elles occupent une superficie totale de 73 447 ha, dont 2 202 ha de zones naturelles remarquables.

Le PLUi identifie également des zones pouvant admettre de nouvelles constructions en lien avec des vocations spécifiques. Ces dernières occupent 63,49 ha (zones Ne, Ne1, Nes, Nej, Ngv, Nec, Nek, Nt, Nt1 et Nta).

Au sein des communes littorales, sont identifiées des zones spécifiques visant à la possibilité d'extension limitée de bâtis existants en lien avec des activités spécifiques. Ces zones (Nel et Ntl) occupent une surface totale d'environ 52 ha.

Libellé de la zone	Surface en hectare
N	12496
NI	3159.19
Nc	72.4
Ncl	30.78
Ne	4.06
Nec	0.96
Nej	25.33
Nek	3.1
Nel	20.84
Nes	9.52
Nf	11189.07
Ngv	0.86
Nm	53838.5
Nmo	266.24
Nmp	72.48
Np	1.03
Nr	2202.98
Nt	17.04
Nt1	1.36
Nta	1.67
Ntl	30.87



Localisation des zones naturelles

G. Les principales évolutions de zonages induites par le PLUi par rapport aux PLU existants

Afin d'apprécier les évolutions apportées par le PLUi, la partie suivante compare les délimitations des quatre grandes zones (A, N, U et AU) des PLU existants à celle du PLUi. L'objectif étant d'illustrer les grands changements induits par l'application des différentes méthodologies de délimitation des zones présentes dans le chapitre 3 du présent document.

Les communes couvertes par un PLU et comparées dans cette partie sont les suivantes :

- Arzano, approuvé en 2017,
- Bannalec, approuvé en 2015,
- Baye, approuvé en 2014,
- Clohars-Carnoët, approuvé en 2013,
- Mellac, approuvé en 2018,
- Moëlan-sur-Mer, approuvé 2013,
- Quimperlé, approuvé en 2015,
- Rédéné, approuvé en 2017,
- Riec-sur-Bélon, approuvé en 2013,
- Scaër, approuvé en 2020,
- Tréméven, approuvé en 2004.

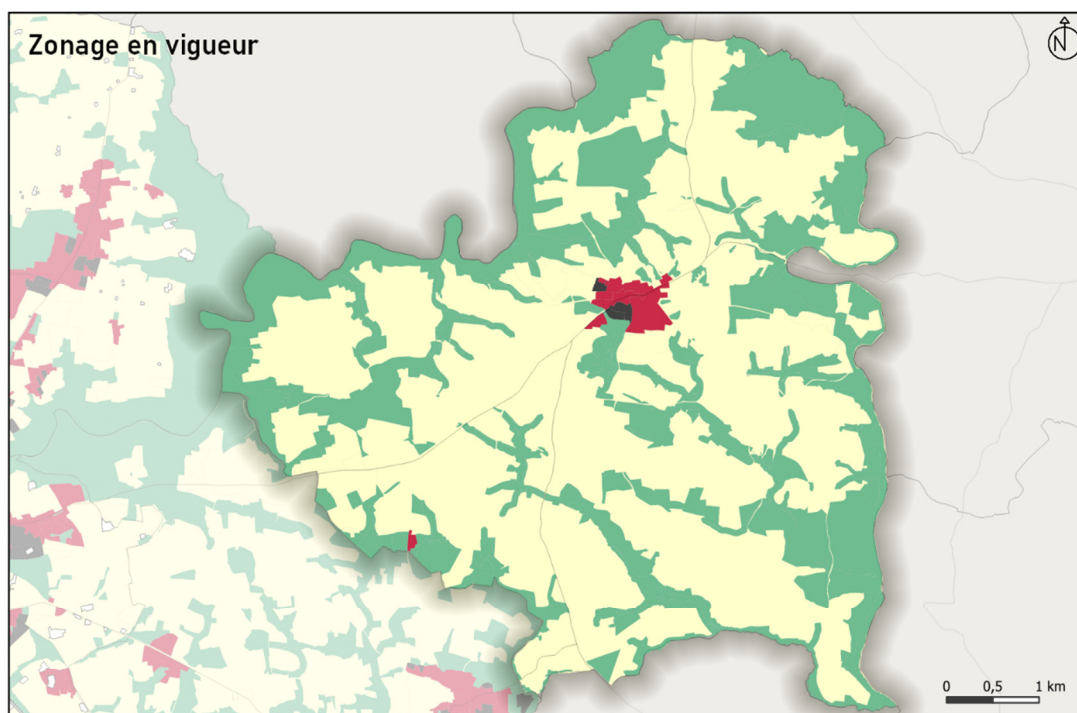
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la méthodologie mise en œuvre a permis une harmonisation de la délimitation des zones à l'échelle de Quimperlé Communauté.

Les documents d'urbanisme en vigueur ont servi de base à l'élaboration du PLUi et ont été permis systématiquement de questionner les élus sur leurs partis pris d'aménagement.

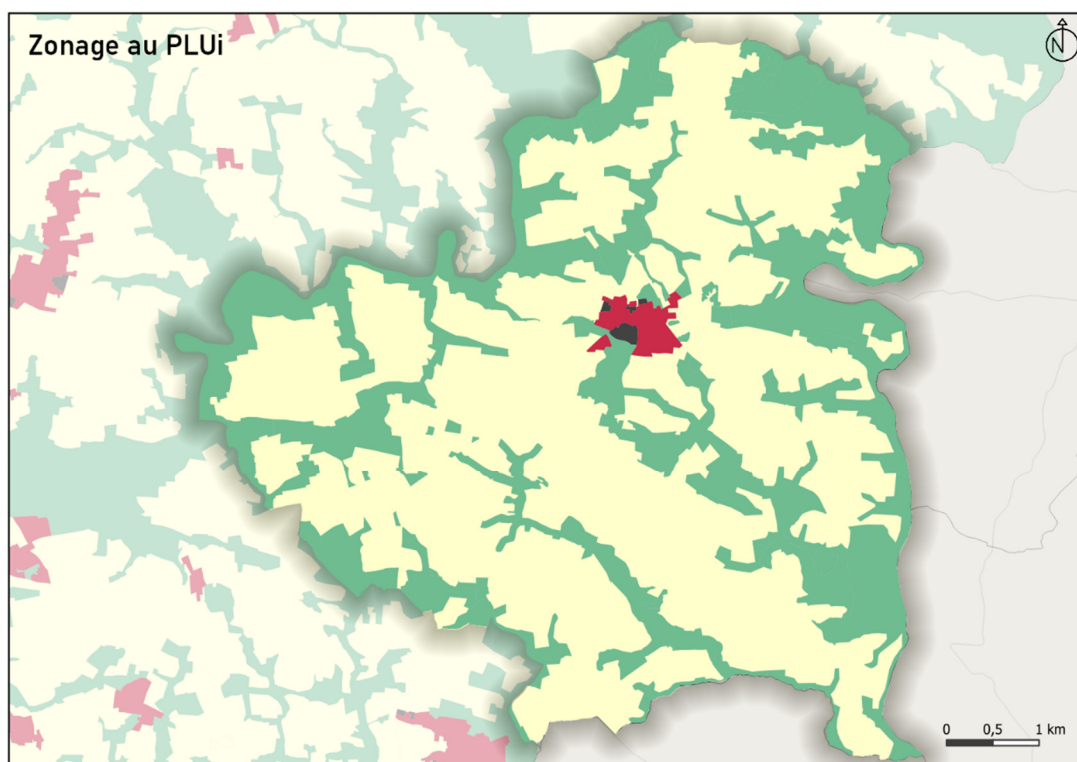
Les PLU communaux ont été **des outils d'aide à la décision pour délimiter les différentes zones et établir des règles adaptées aux contextes locaux.**

La suppression du pastillage (Ah et Nh) en application de la Loi ALUR ainsi que la forte limitation de la consommation d'espace projetée (zones à urbaniser) représentent les deux grandes modifications de zonage (confère plans ci-dessous).

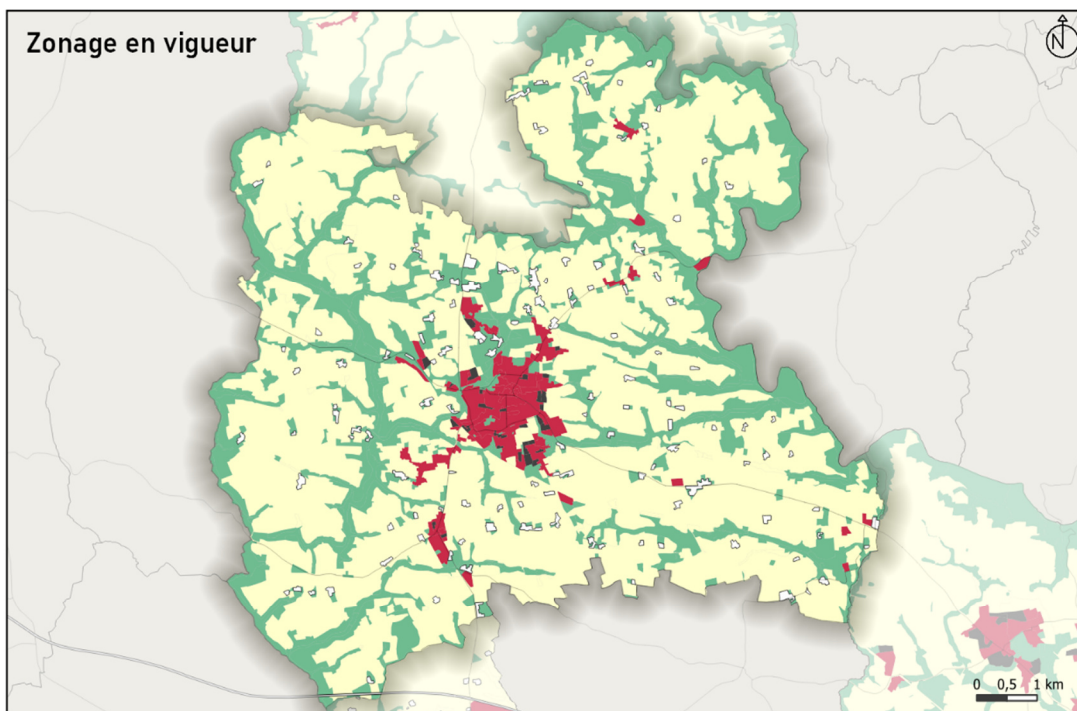
ARZANO



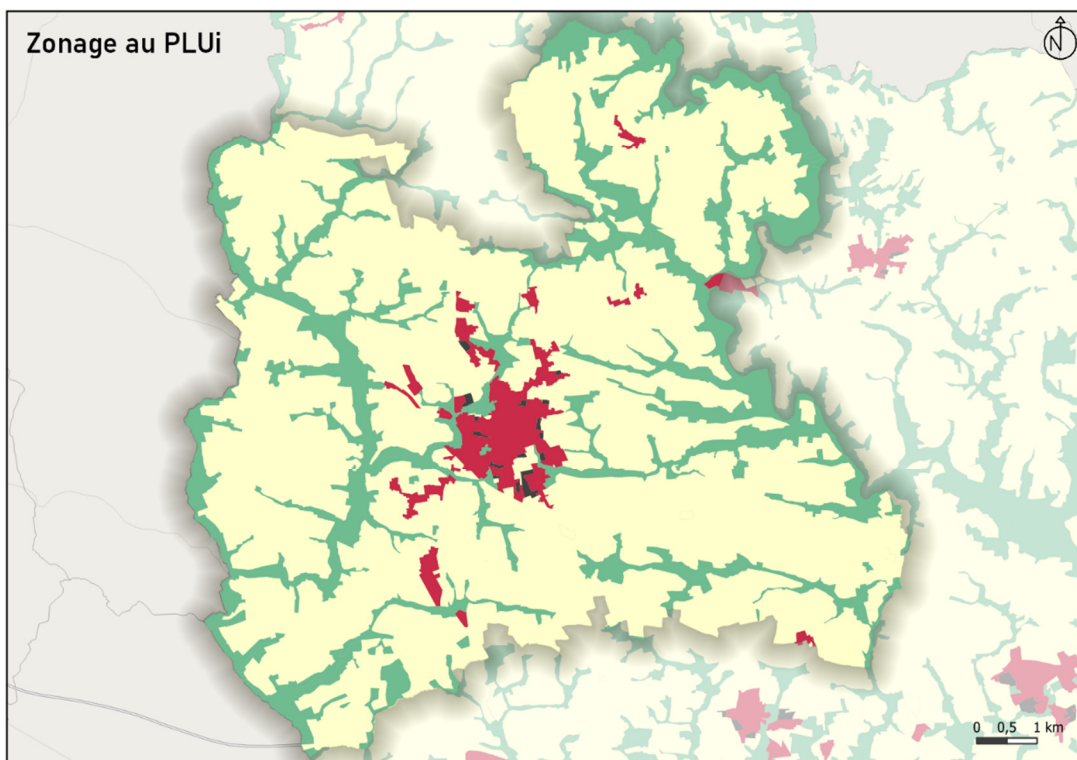
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A □ Nh / Ah (en vigueur)



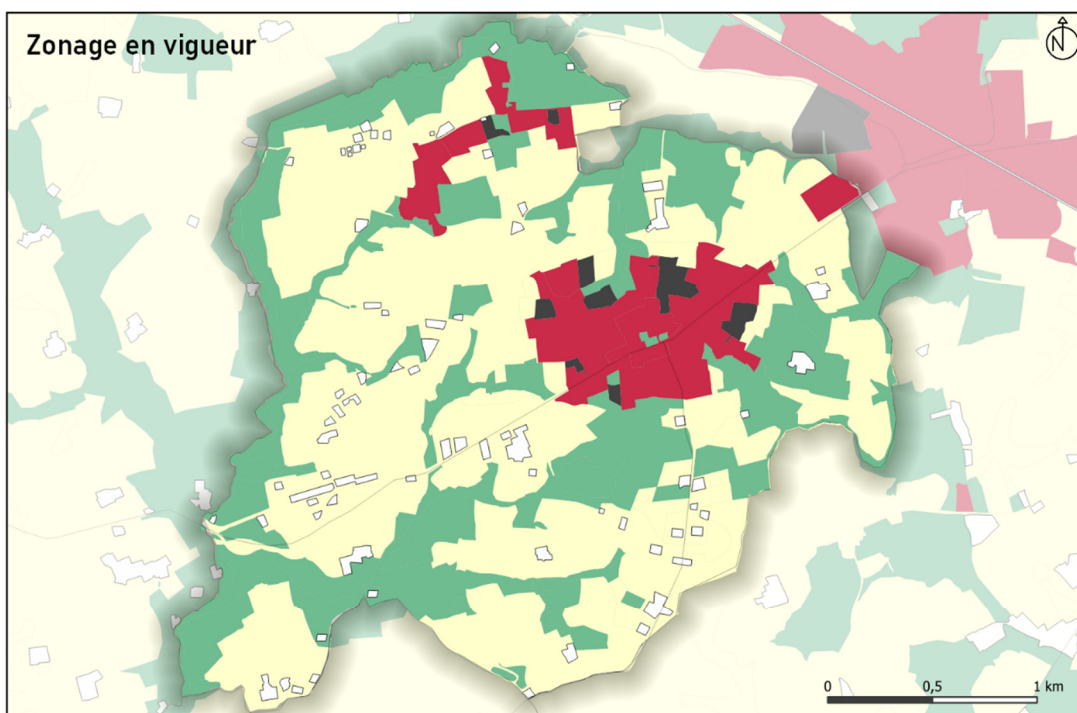
BANNALEC



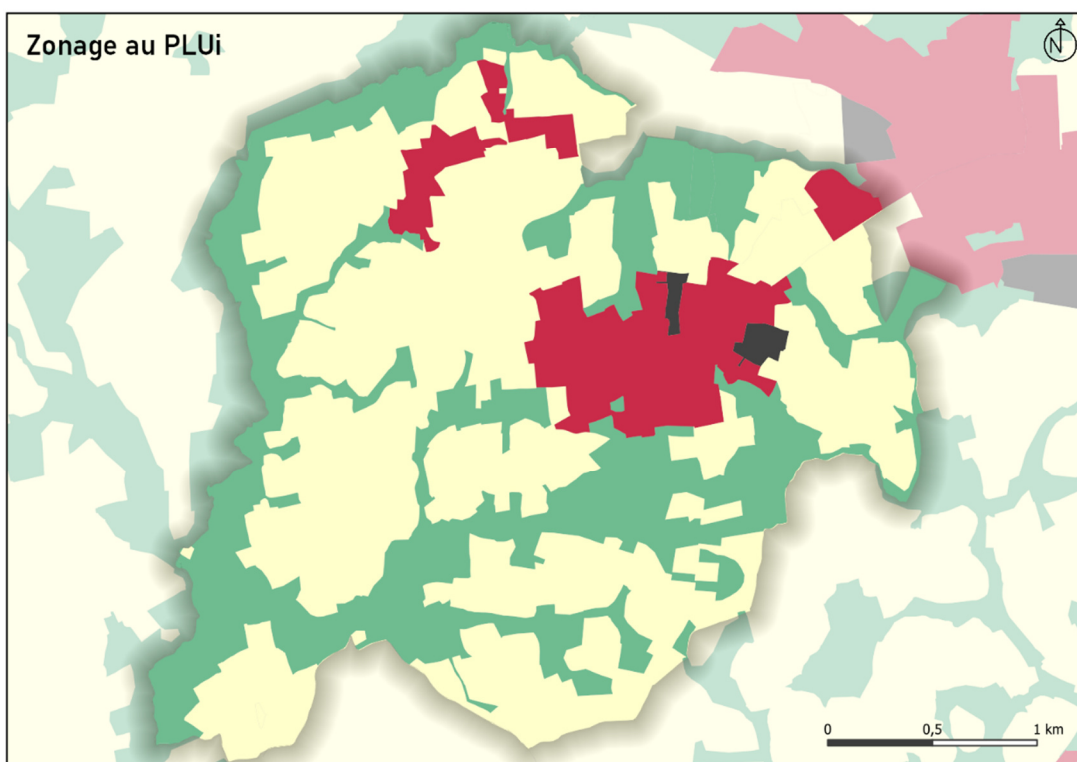
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



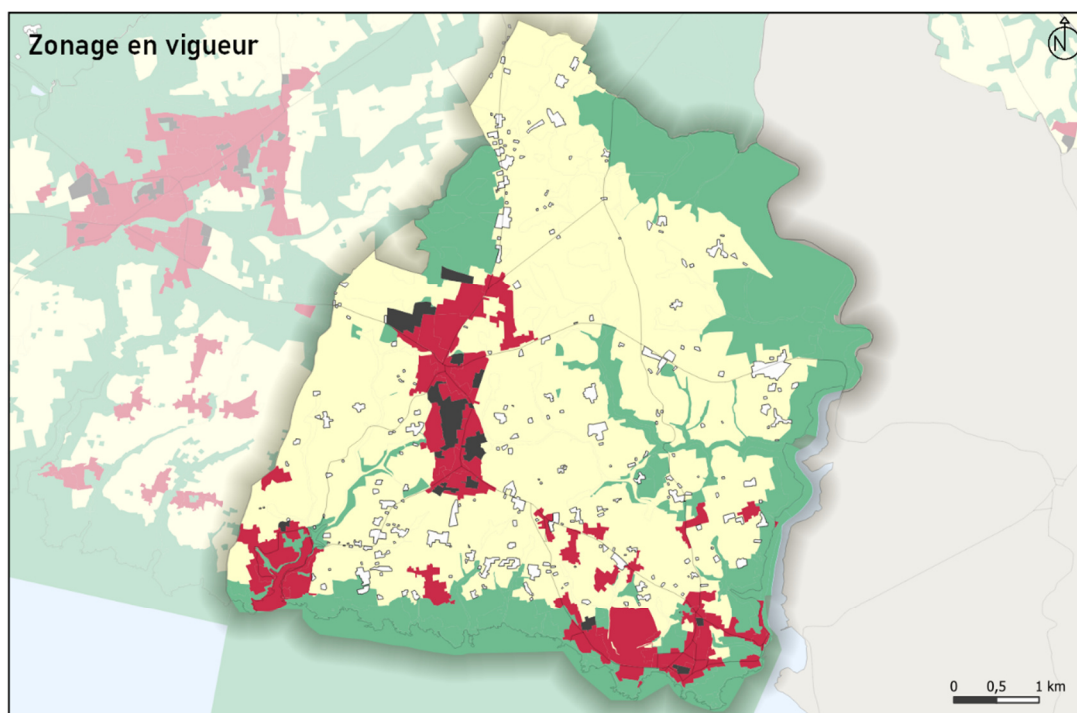
BAYE



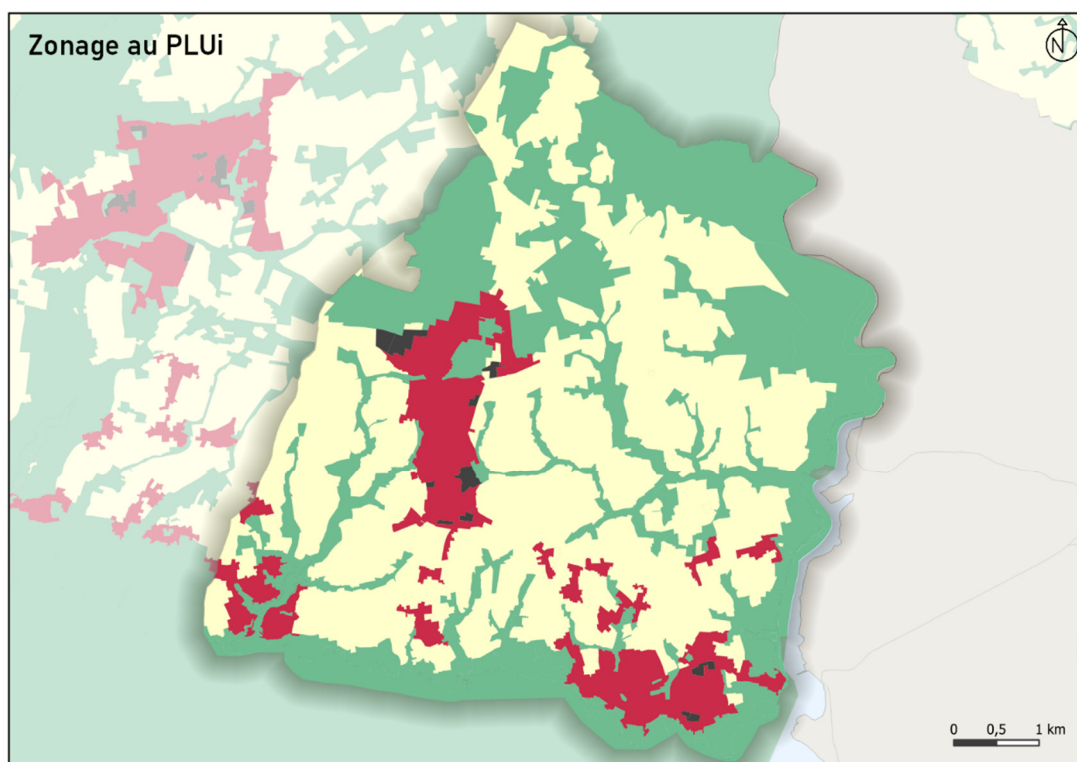
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



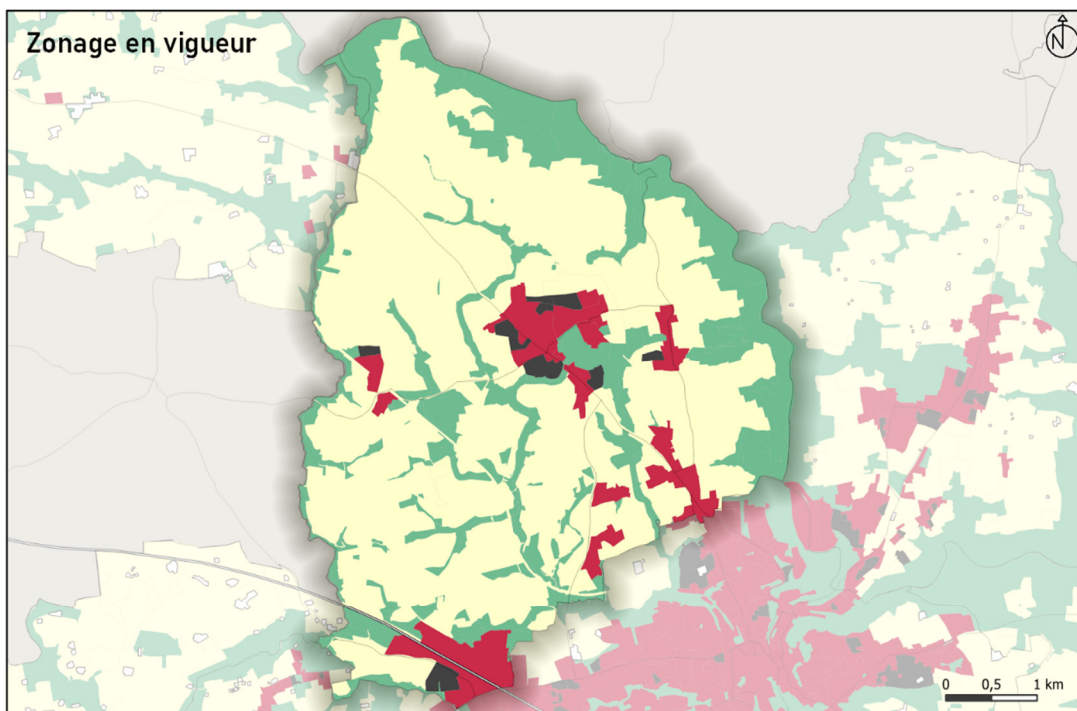
CLOHARS CARNOËT



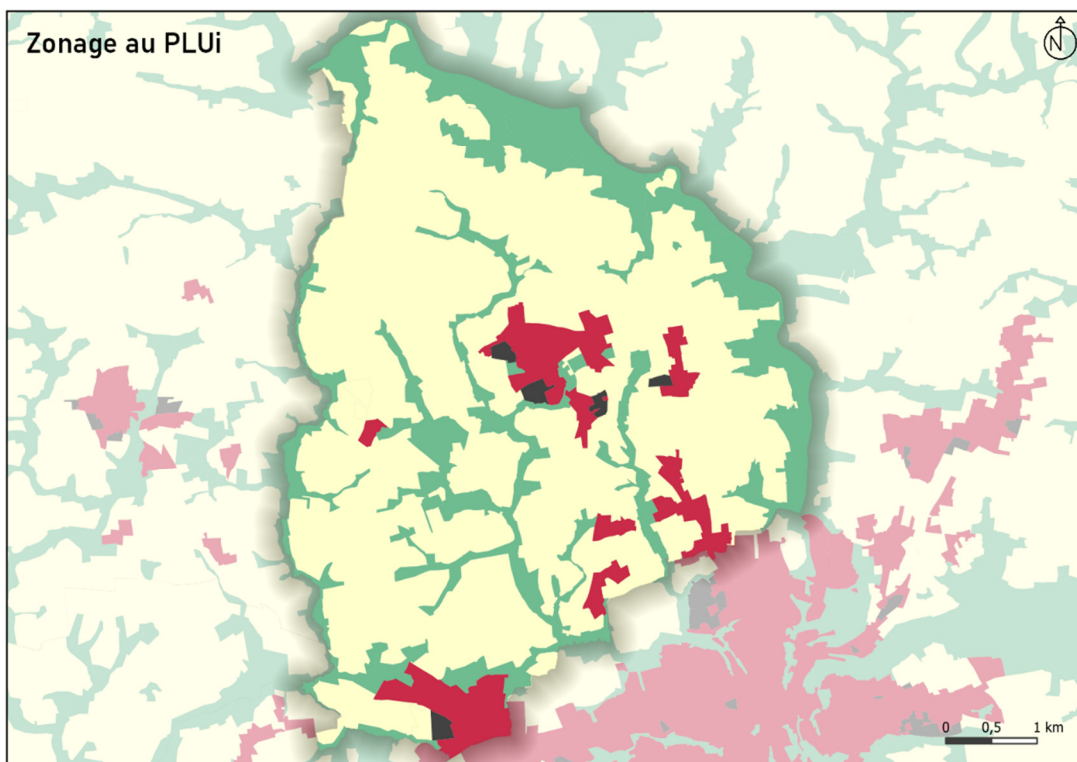
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A □ Nh / Ah (en vigueur)



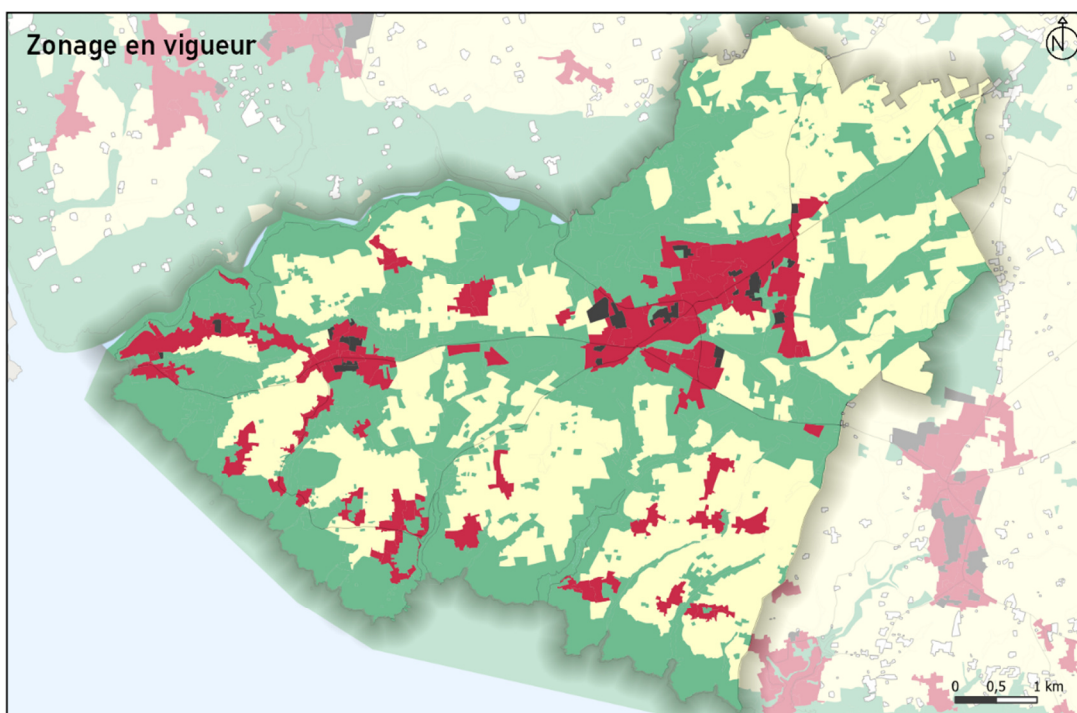
MELLAC



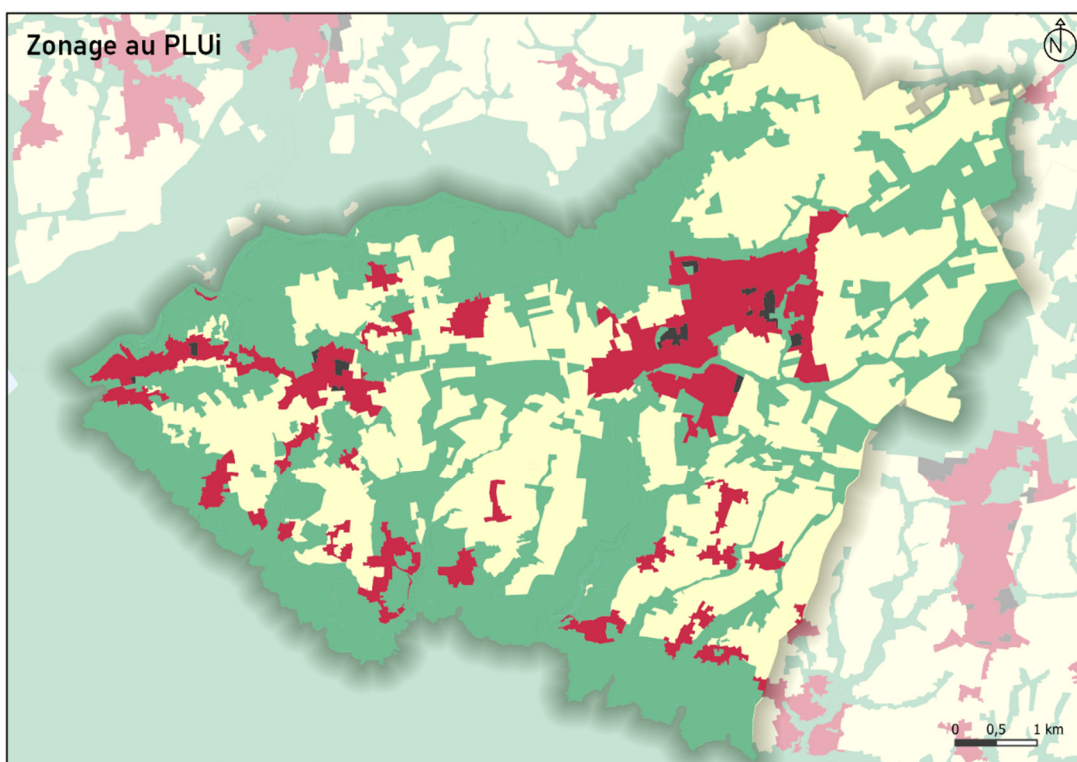
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



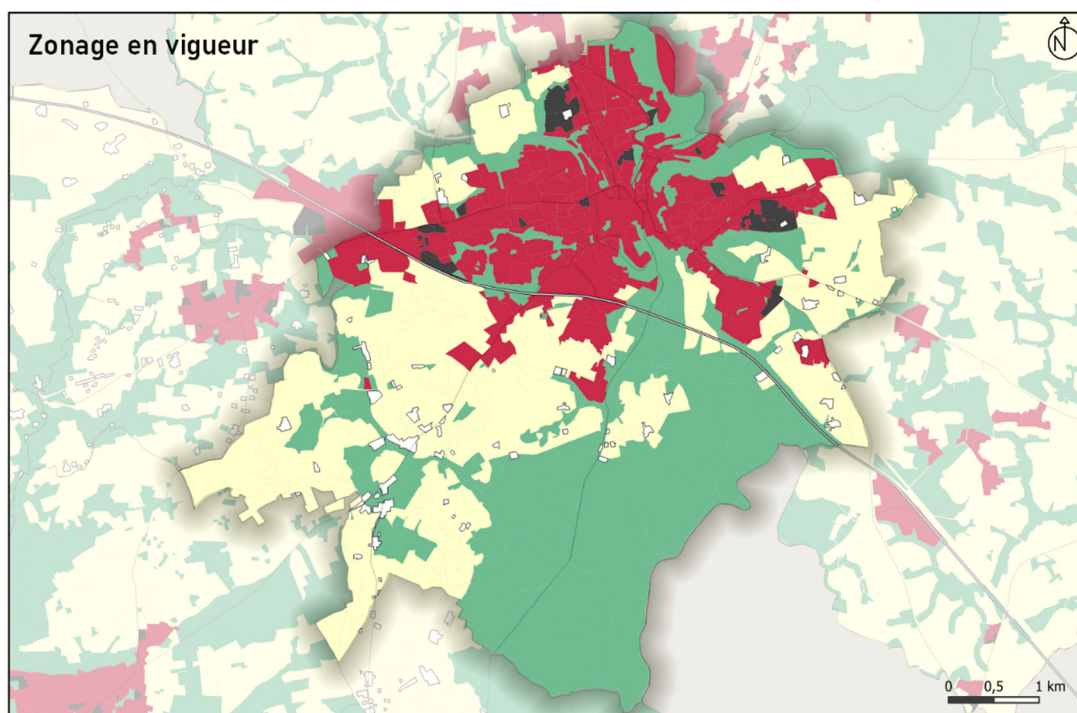
MOELAN SUR MER



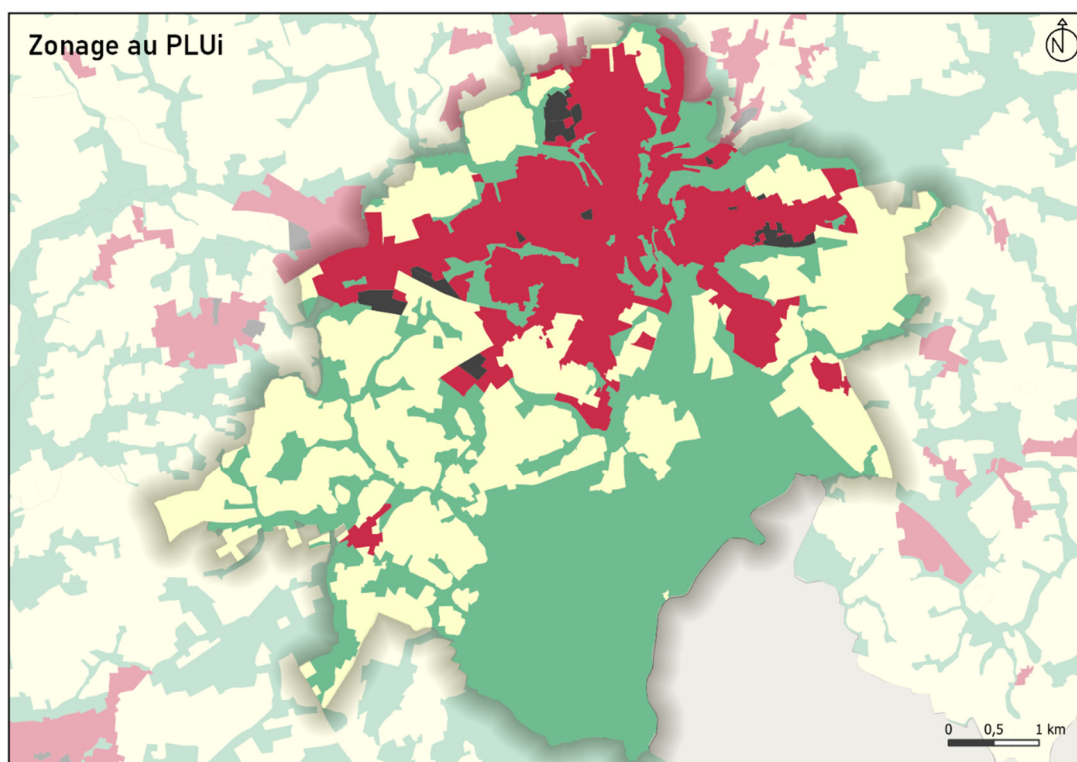
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



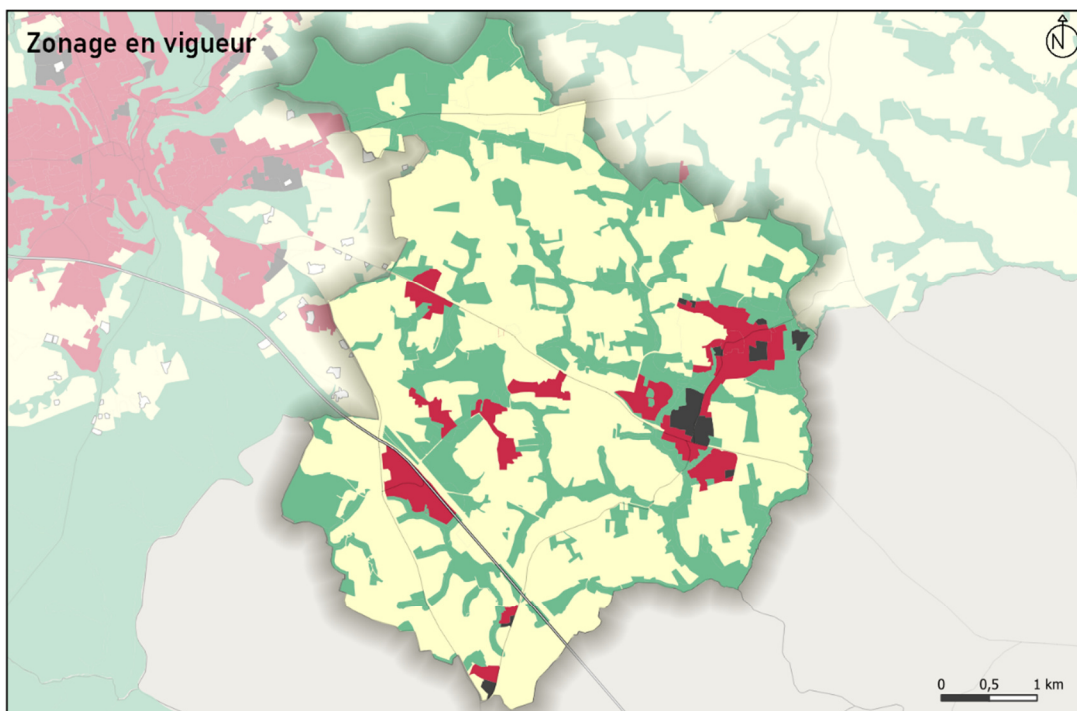
QUIMPERLE



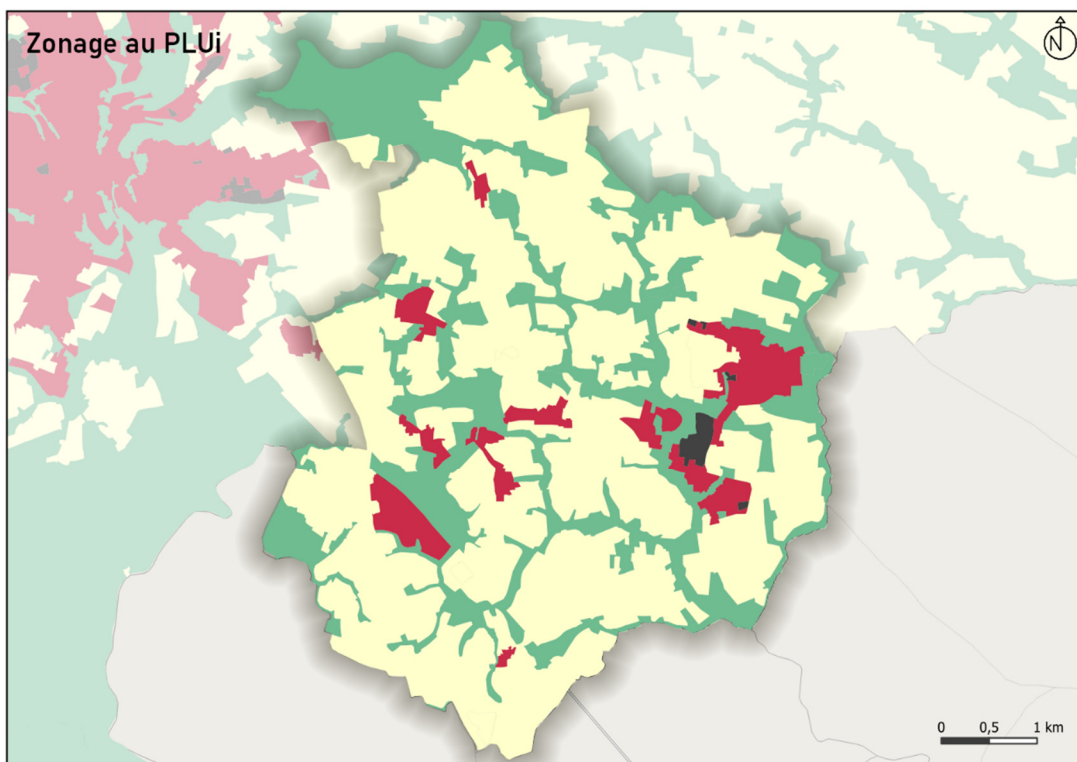
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A □ Nh / Ah (en vigueur)



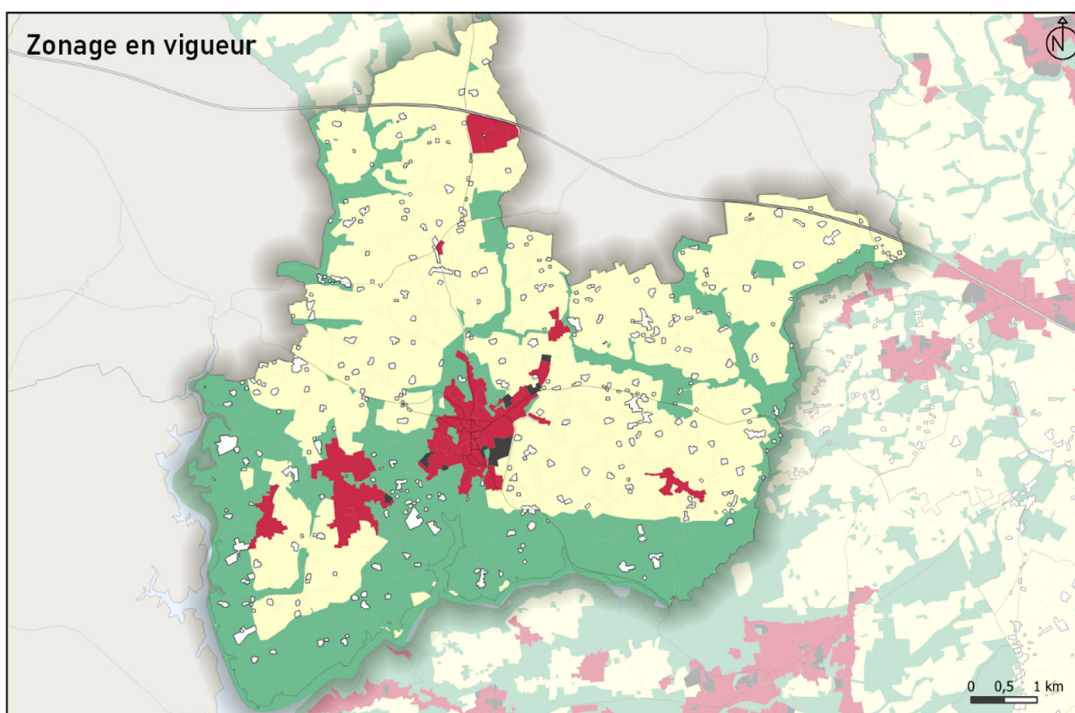
REDENE



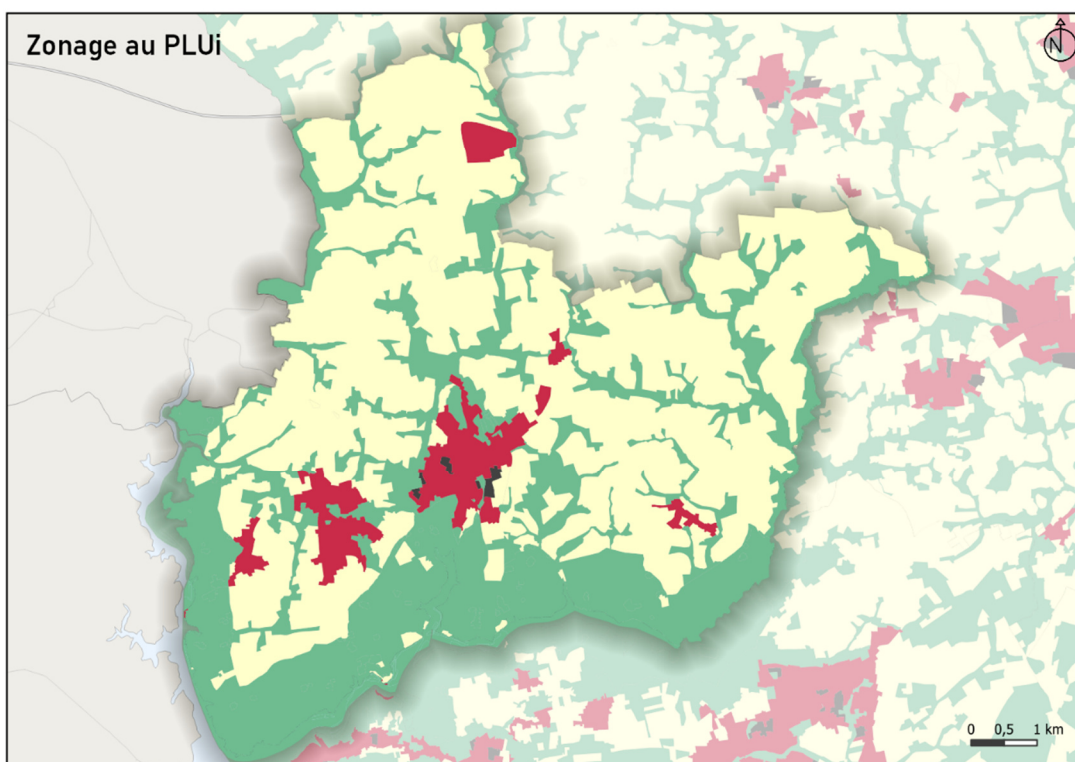
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



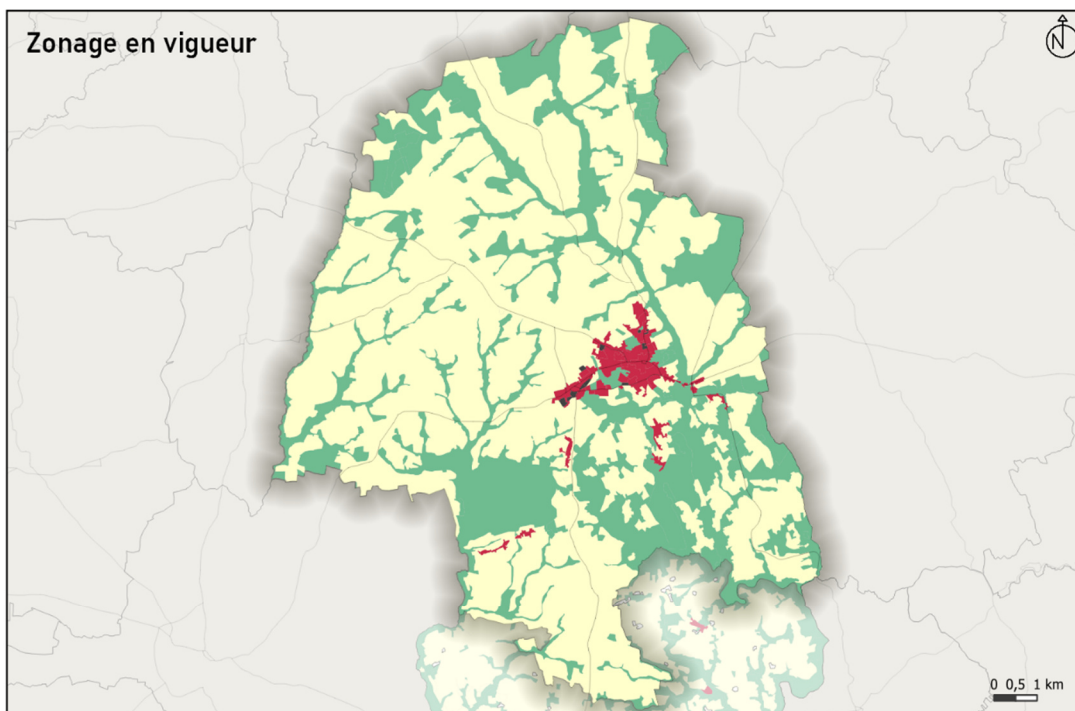
RIEC SUR BELON



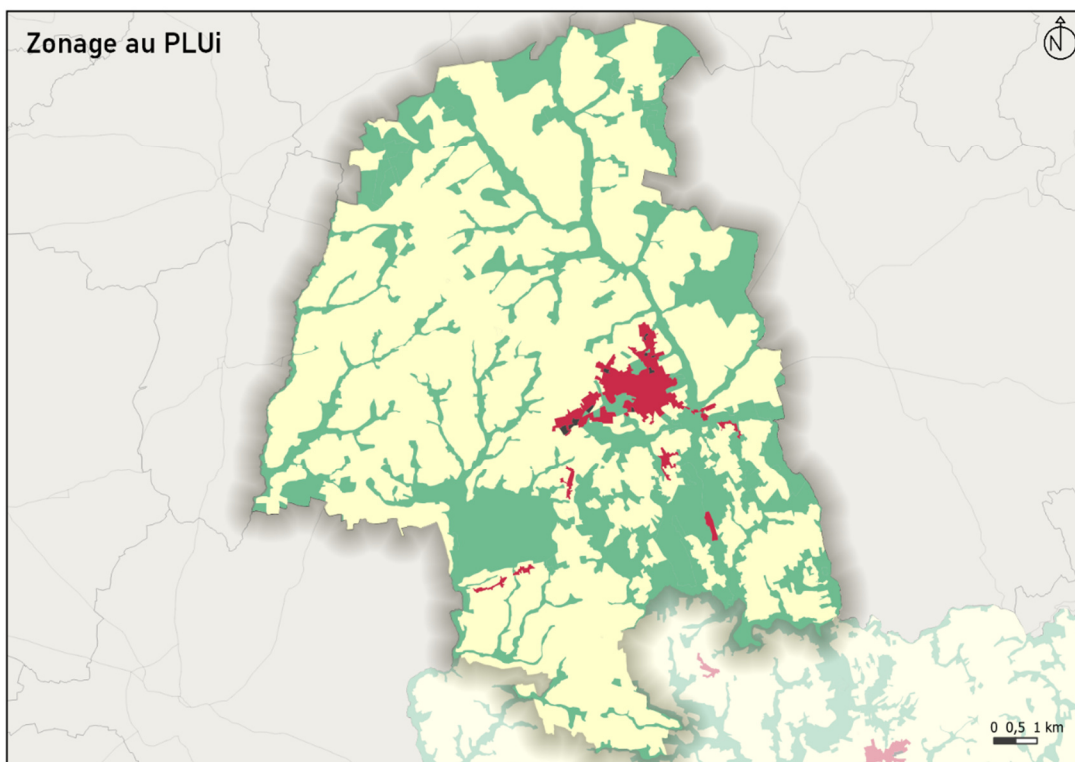
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



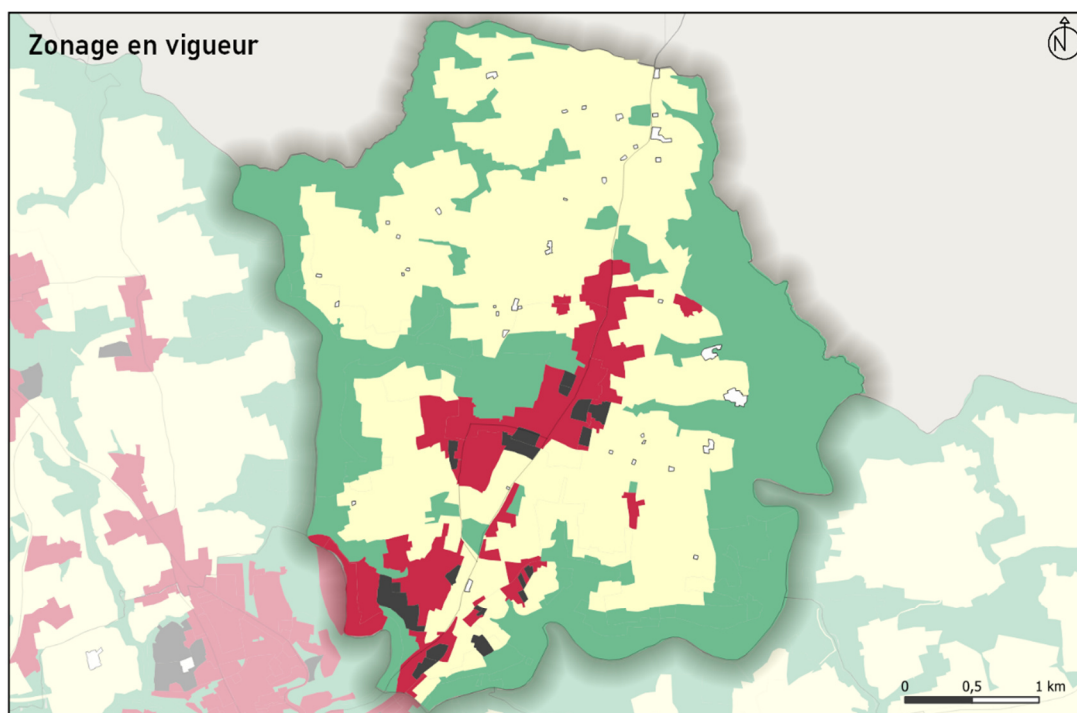
SCAER



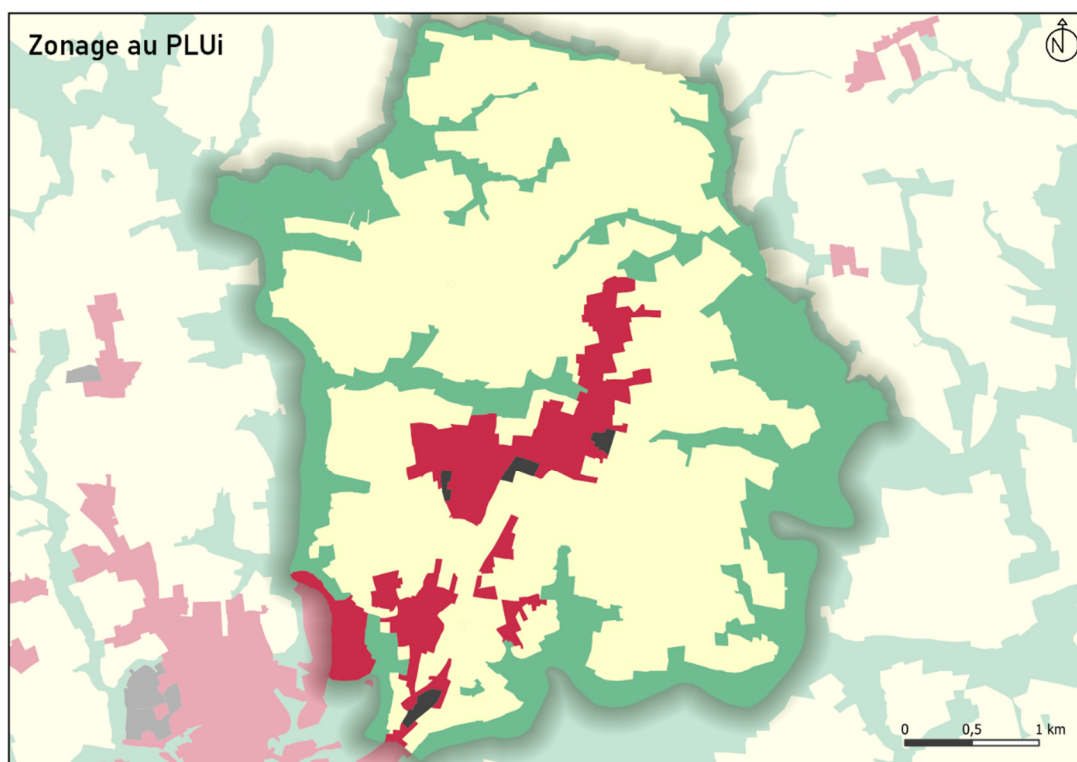
■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



TREMEVEN



■ U ■ Zones AU ■ N ■ A ■ Nh / Ah (en vigueur)



H. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Prescriptions

● Petit patrimoine (L.151-19)	★ Bâtiment susceptible de changer de destination (L.151-11)
 Petit patrimoine surfacique (L.151-19)	xxxxx Linéaire commercial protégé (L.151-16)
■ Patrimoine bâti : bâti remarquable (L.151-19)	 Périmètre commercial à protéger (L.151-16)
 Patrimoine bâti : bâti remarquable (L.151-19)	 Emplacement réservé (L.151-41)
 Patrimoine bâti : bâti intéressant (L.151-19)	 OAP sectorielles d'aménagement (R.151-8)
● Arbre remarquable (L.151-23)	 OAP thématiques d'intensification (R.151-7)
 Haie, talus, murets (L.151-19 et L.151-23)	 Risque d'éboulement - Parcelle remblayée (R.151-31 2° et R.151-34 1°)
 Espace boisé classé (L.113-1 et L.121-27)	 Risque technologique (R.151-31 2° et R.151-34 1°)
 Boisement à protéger (L.151-23)	Zones basses du littoral (R.151-31 2° et R.151-34 1°) :
 Zone humide (L.151-23)	 aléa moyen
 Cours d'eau (L.151-23)	 aléa fort
 Cours d'eau busés (L.151-23)	 aléa lié au changement climatique
 Cheminement doux à créer ou à conserver (151-38)	
 Marges de recul en bordure des voies classées à grande circulation (L.111-6 et L.111-7)	
 Marges de recul en bordure des voies départementales (L.151-18)	

Article R151-2 du cde de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

[...] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

1. Éléments de protection du patrimoine

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

103 arbres remarquables ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les élus et dans le cadre du label Pays d'Art et d'Histoire. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments remarquables et les bâtiments de qualité repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

En application de l'article L151-19, le PLUi identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti. Le repérage du patrimoine s'appuie sur les inventaires menés à l'échelle intercommunale dans le cadre du label Pays d'Art et d'Histoire. Les données des différents PLU ont été complétées et amendées. Ces éléments sont protégés, la modification de l'aspect du bâti fait l'objet d'une déclaration préalable. En cas de destruction, un permis de démolir doit être déposé.

Ainsi 50 bâtiments remarquables sont repérés par un figuré ponctuel et 461 sont repérés par un figuré surfacique. Le PLUi identifie également 415 bâtiments de qualité avec un figuré surfacique.

Le petit patrimoine repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Au même titre que pour les bâtiments remarquables, le petit patrimoine est identifié sur les documents graphiques pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux. Ce repérage s'appuie sur les inventaires menés à l'échelle intercommunale dans le cadre du label Pays d'Art et d'Histoire. Les données des différents PLU ont été complétées et amendées. Ces éléments sont protégés, la modification du petit patrimoine ou sa destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ainsi 1098 petit patrimoine sont repérés par un figuré ponctuel et 60 sont repérés par un figuré surfacique.

Les haies et talus protégés : repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les élus de Quimperlé Communauté ont souhaité protéger l'intégralité du linéaire bocager existant sur le territoire. Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier en dehors des limites fixées par le règlement écrit ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Ainsi sur la totalité du territoire intercommunal : 3 669 km linéaire de haies et talus sont protégés.

Extrait du règlement écrit, dispositions générales, les haies et alignement d'arbres

Les haies et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Talus :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un talus repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme. Sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès d'une largeur finale de moins de 5 m et dans la limite d'un seul accès par unité foncière,
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 m maximum et dans la limite d'un seul accès par unité foncière exploitée partiellement ou totalement par l'agriculture.

Cette déclaration préalable pourra soit être refusée soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée ci-dessous) si le

talus concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Haie :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- Pour des motifs liés à la sécurité.
- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètre linéaire d'une haie repérée aux documents graphiques : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle),
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 m maximum et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

Cette déclaration préalable pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée) si la haie concernée par ces travaux :

- Présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou le paysage.
- Nécessite un abattage pour des raisons sanitaires.

Haie et talus :

Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée :

La modification/suppression autorisée d'une haie ou la modification/suppression autorisée d'un talus entraînent l'obligation de replanter une haie ou de reconstituer un talus de même linéaire et présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché.

Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article R.151-48 du Code de l'Urbanisme **393 km de cheminements doux sont ainsi protégés.**

Les espaces proches du rivage au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme

Les espaces proches sont un des items fondamentaux de la loi littoral. Cet élément est identifié dans le cadre des prescriptions graphiques au sein du PLUi de Quimperlé Communauté. Ainsi, cet élément se superpose au zonage et ajoute des règles aux différentes zones concernées. Ces règles sont de deux natures :

- Règles en lien avec les possibilités de construction limitant l'emprise au sol. En zones A et N localisées au sein des espaces proches du rivage, les possibilités d'évolutions des bâtis existants sont limitées. Ainsi, le règlement au sein de l'article 1.1 spécifie ces points.
- Règles en lien avec une limitation de l'importance des constructions. Ces règles sont appliquées de manières différenciées en zone urbaines et zones à urbaniser.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de

boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

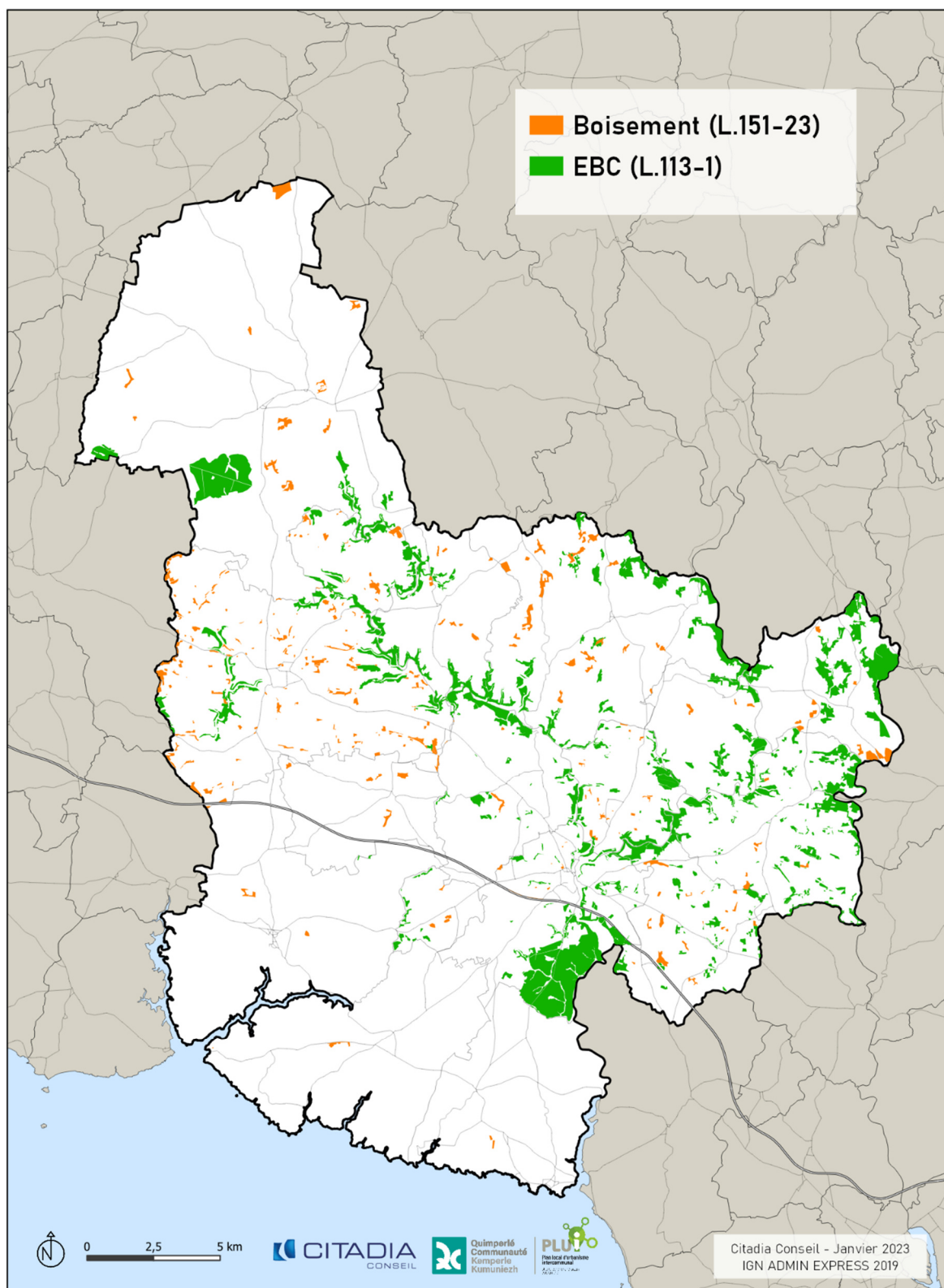
L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques. Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements le long des cours d'eau et dans les réservoirs de biodiversité réglementaire.

Sur le territoire intercommunal, on retrouve 3548 hectares ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1.

Les boisements protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Des boisements à protéger sont identifiés aux documents graphiques du PLUi, tout travaux autre que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces boisements ont fait l'objet d'un classement qui concerne les boisements non classés en EBC et non dotés d'un plan simple de gestion.

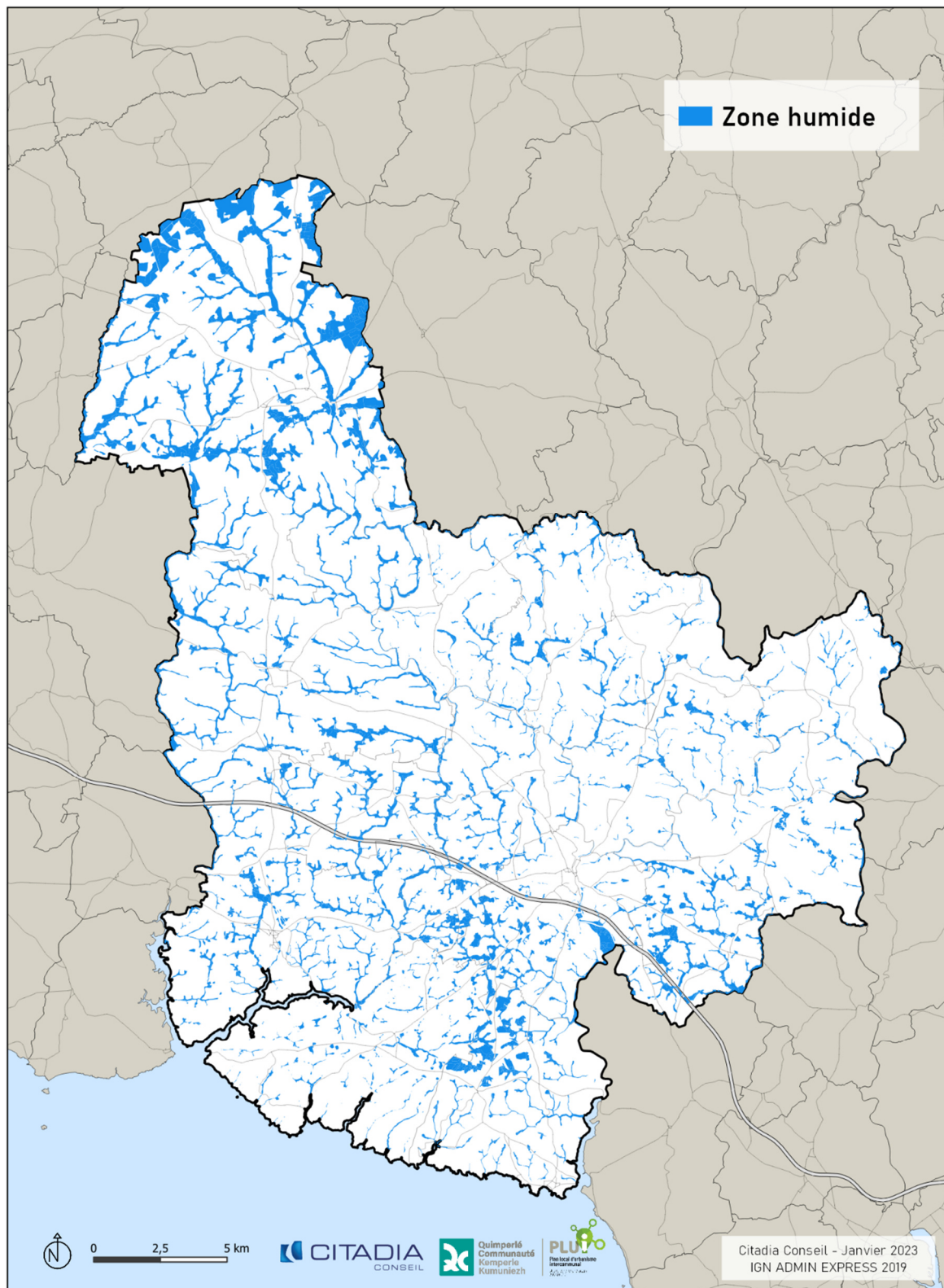
695 ha de boisement protégé sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.



Localisation des boisements protégés

Les zones humides identifiées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLUi sont les zones humides figurant à l'inventaire permanent des zones humides. **Au total 6 699 ha de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage.** En coordination avec les SAGE concernés, une mise à jour de cet inventaire est réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi.



2. Les éléments de programmation urbaine

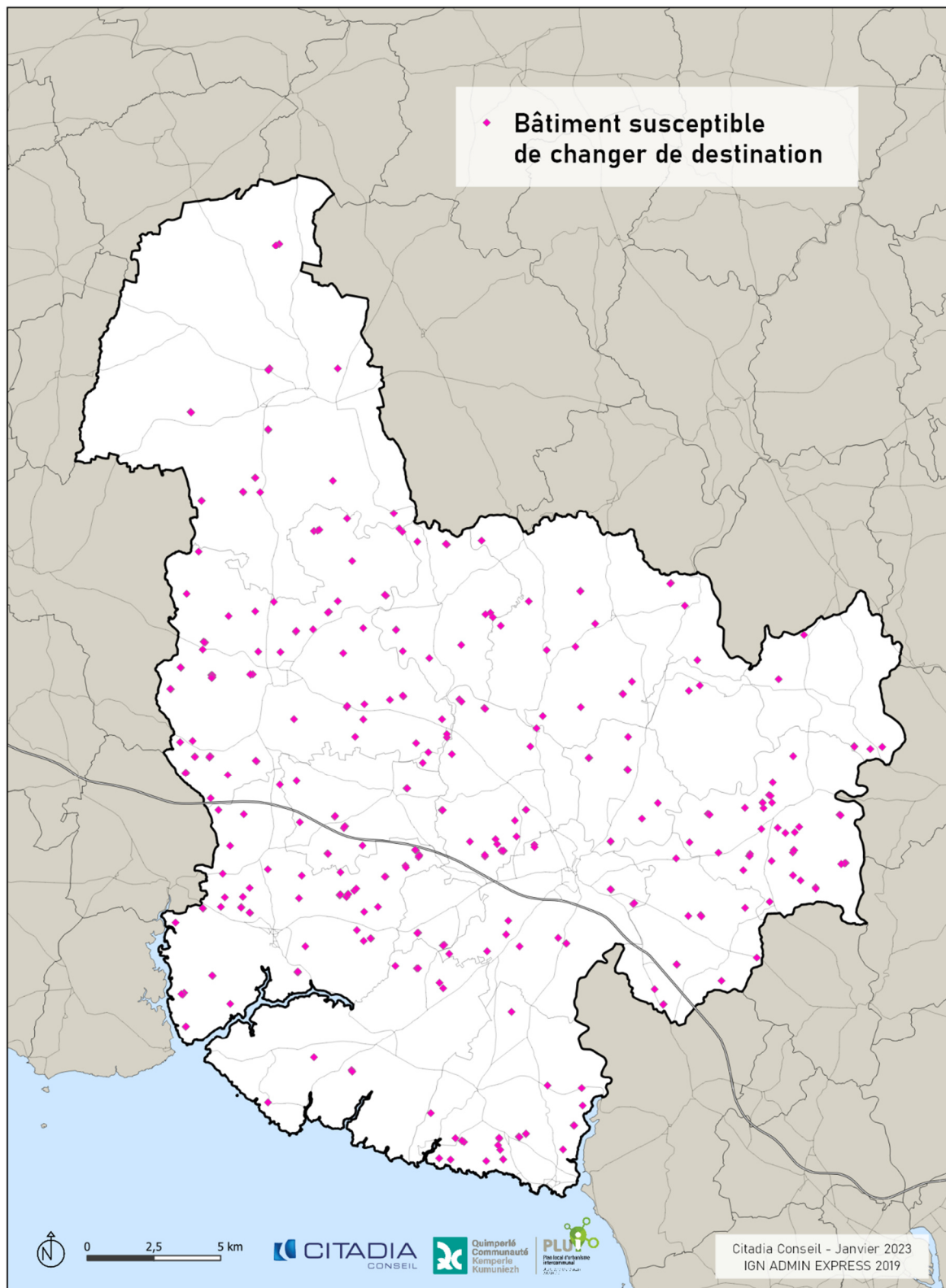
Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après application des critères définis par la CDPENAF du Finistère et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Ces critères sont les suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m²
- Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.

Il y en tout 324 bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLUi pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation et 13 bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLUi pour changer de destination sans création de nouveaux logements.



Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination

Les linéaires commerciaux et périmètres commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires et périmètre commerciaux sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, les communes ont pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines jugées stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale.

Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent le long de ces linéaires :

Les linéaires ou périmètres commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage (ou à l'intérieur des périmètres identifiés aux plans de zonage), les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises).

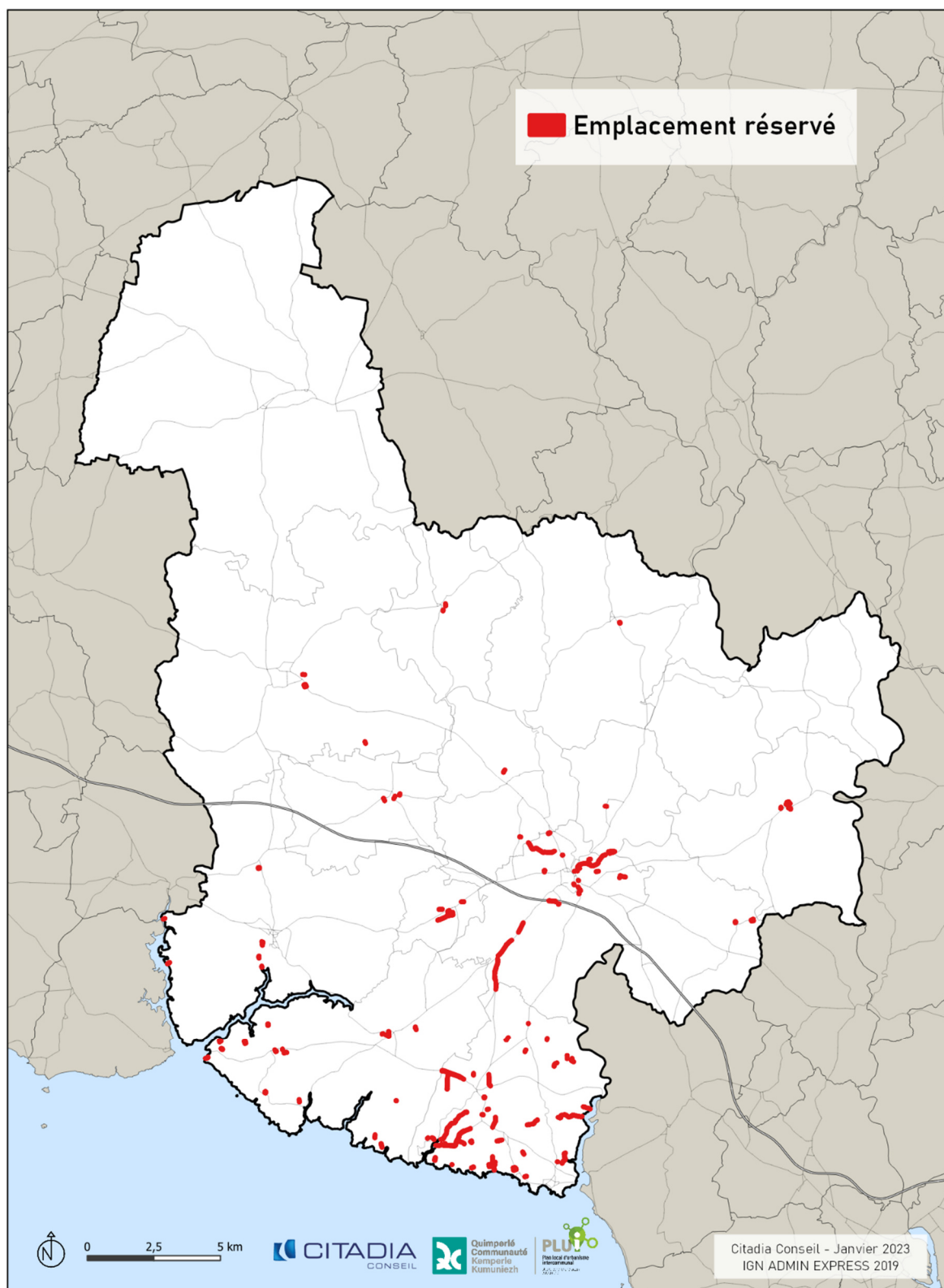
Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-41 du code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUi. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent, de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé ou de l'abandon de projets. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.



Localisation des emplacements réservés

Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP sectorielle ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés au doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation thématique « intensification » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par l'OAP thématique « intensification » ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés au doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à ces secteurs. Celles-ci concernent notamment les niveaux de densité attendus.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP thématique « intensification ». Il doit être fait une application cumulative de l'OAP thématique et du règlement de la zone U.

Secteurs soumis à des risques

Il existe plusieurs types de risques naturels sur le territoire de Quimperlé Communauté notamment inondation au travers du PPRi de Quimperlé et Tréméven en annexe du présent PLUi. Les autres risques sont référencés dans le livret 2 du présent rapport de présentation avec un chapitre dédié aux risques (Etat Initial de l'Environnement). Un dossier Risques et Nuisances figure également en annexe du PLUi. Dans les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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