Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

Le Conseil communautaire de Quimperlé Communauté, convoqué le 4 décembre 2025, s'est réuni le 11 décembre 2025 à 18h00, Salle du conseil de Quimperlé Communauté à Quimperlé, sous la présidence de Monsieur Sébastien MIOSSEC.

| | |
|---|---|
| **Nombre de conseillers :** | |
| **En exercice :** | 52 |
| **Présents :** | 35 |
| **Votants :** | 51 |
| **Secrétaire de séance :** | Alain FOLLIC |

**CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :**

| | |
|---|---|
| **ARZANO :** | Marie-Françoise LE ROCH |
| **BANNALEC :** | Christophe LE ROUX, Marie-France LE COZ, Martine PRIMA |
| **BAYE :** | - |
| **CLOHARS-CARNOËT :** | Jérôme LE BIGAUT |
| **GUILLIGOMARC'H :** | Alain FOLLIC |
| **LE TRÉVOUX :** | Elina VANDENBROUCKE, Daniel HANOCQ |
| **LOCUNOLÉ :** | Corinne COLLET |
| **MELLAC :** | Franck CHAPOULIE, Nolwenn LE CRANN |
| **MOËLAN-SUR-MER :** | Marie-Louise GRISEL, Gwenaël HERROUET, Christelle FENEON, Yanig MOELO |
| **QUERRIEN :** | Stéphane CADO, Patricia ECK |
| **QUIMPERLÉ :** | Danièle KHA, Marie-Madeleine BERGOT, Eric ALAGON, Patrick TANGUY, Eric SAINTILAN |
| **RÉDÉNÉ :** | Yves BERNICOT, Lorette ROBERT-ROCHER |
| **RIEC-SUR-BÉLON :** | Sébastien MIOSSEC, Aude MARSILLE, Vincent PENNOBER, Florence PENCHE |
| **SAINT-THURIEN :** | Michel CHARPENTIER |
| **SCAËR :** | Jean-Yves LE GOFF, Danielle LE GALL, Jean-François LE MAT, Hélène LE BOURHIS |
| **TRÉMÉVÉN :** | Monique CAUDAN, Jean-Claude QUENTEL |

**ABSENTS EXCUSES :**

Jean-Luc EVENNOU (ARZANO), Denis BARGUIL (BANNALEC), Guy DOEUFF (BANNALEC), Pascal BOZEC (BAYE), Denez DUIGOU (CLOHARS), Anne MARECHAL (CLOHARS), Loïc PRIMA (CLOHARS), Christophe LESCOAT (MELLAC), Isabelle MOIGN (MOELAN), Christophe RIVALLAIN (MOELAN), Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE), Michel FORGET (QUIMPERLE), Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE), Manuel POTTIER (QUIMPERLE), Danièle BROCHU (QUIMPERLE), Leslie COLLINS (REDENE), Robert RAOUL (SCAER)

**POUVOIRS :**

Jean-Luc EVENNOU (ARZANO) a donné pouvoir à Marie-Françoise LE ROCH (ARZANO)
Denis BARGUIL (BANNALEC) a donné pouvoir à Christophe LE ROUX (BANNALEC)
Guy DOEUFF (BANNALEC) a donné pouvoir à Marie-France LE COZ (BANNALEC)
Pascal BOZEC (BAYE) a donné pouvoir à Aude MARSILLE (RIEC)
Denez DUIGOU (CLOHARS) a donné pouvoir à Sébastien MIOSSEC (RIEC)
Anne MARECHAL (CLOHARS) a donné pouvoir à Jérôme LE BIGAUT (CLOHARS)
Christophe LESCOAT (MELLAC) a donné pouvoir à Jean-Yves LE GOFF (SCAER)
Isabelle MOIGN (MOELAN) a donné pouvoir à Marie-Louise GRISEL (MOELAN)
Christophe RIVALLAIN (MOELAN) a donné à Lorette ROBERT-ROCHER (REDENE)
Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Danièle KHA (QUIMPERLE)
Michel FORGET (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Eric ALAGON (QUIMPERLE)
Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Florence PENCHE (RIEC)
Manuel POTTIER (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Marie-Madeleine BERGOT (QUIMPERLE)

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

Danièle BROCHU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Patrick TANGUY (QUIMPERLE)
Leslie COLLINS (REDENE) a donné pouvoir à Yves BERNICOT (REDENE)
Robert RAOUL (SCAER) a donné pouvoir à Hélène LE BOURHIS (SCAER)

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

DCC2025-212

**POLITIQUES PUBLIQUES COMMUNAUTAIRES**
**2- URBANISME**

## Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (annexes)

*En annexe :*

- *Fichier pdf bilan de la concertation*
- *Fichier pdf NES – Note explicative de synthèse*
- *Lien de consultation du projet de PLUi révisé :* https://dri.me/BvUYpSuFjok9QgcR4vgnZNTQDUZ4Hg (il est nécessaire de télécharger chaque fichier ZIP)

### NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

*Vu le code général des collectivités territoriales ;*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14 et suivants et R. 153-3 et suivants ;*

*Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du 9 février 2023, puis modifié par délibération du 30 mai 2024, puis modifié par délibération du 3 avril 2025 ;*

*Vu la conférence intercommunale des maires en date du 22 octobre 2024 ;*

*Vu la délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté, en date du 7 novembre 2024, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation et arrêtant les modalités de la collaboration entre l'intercommunalité et ses communes membres et approuvant la charte de gouvernance ;*

*Vu la délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté en date du 3 avril 2025, relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;*

*Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres de Quimperlé Communauté relatives au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en date du :*

- *16 juin 2025 BAYE*
- *9 juillet 2025 CLOHARS CARNOËT*
- *19 juin 2025 LOCUNOLÉ*
- *28 mai 2025 MOËLAN SUR MER*
- *12 juin 2025 QUERRIEN*
- *2 juillet 2025 QUIMPERLÉ*
- *15 mai 2025 RIEC SUR BÉLON*
- *4 juin 2025 SAINT THURIEN*
- *14 septembre 2025 SCAËR*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

- *10 juillet 2025 TRÉMÉVEN*

*Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Quimperlé, approuvé par délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté le 19 décembre 2017 puis modifié le 25 novembre 2021 puis le 13 novembre 2025, ainsi que les autres documents que le PLUi doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;*

*Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;*

*Vu le projet de PLUi révisé annexé à la présente délibération ;*

*Vu la note explicative de synthèse annexée à la convocation des élus à la séance contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;*

**Contexte**

Quimperlé Communauté est doté d'un SCoT à son échelle approuvé en décembre 2017 puis modifié en novembre 2021 et en novembre 2025. Quimperlé Communauté est également doté d'un PLUi depuis février 2023 qui a été modifié en juin 2024 puis en avril 2025.

Par délibération en date du 7 novembre 2024, le conseil communautaire a, d'une part, prescrit la révision du PLUi, défini les objectifs poursuivis et précisé ses modalités de la concertation concernant ce projet.

D'autre part, le conseil communautaire a défini les modalités de collaboration avec les communes suite à l'élaboration d'une charte de gouvernance et la tenue d'une conférence intercommunale des maires le 22 octobre 2024.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en conseil communautaire le 3 avril 2025 ainsi qu'au sein d'une majorité de conseils municipaux entre le 15 mai et 14 septembre 2025. Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme étant élaboré par l'intercommunalité, le débat au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Il convient à présent de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal révisé qui sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à l'Autorité Environnementale, puis soumis à enquête publique.

## I. **Bilan de la concertation** *(voir détails dans le bilan de la concertation en annexe)*

### 1. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLUI DE QUIMPERLE COMMUNAUTE

Dans le cadre de la révision du PLUi de Quimperlé Communauté, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil communautaire en date du 7 novembre 2024.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

Les modalités de concertation avec la population, prévues dans la délibération sont les suivantes :

« Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- disposer d'une information sur l'avancement des études d'élaboration de la révision ;
- contribuer à la construction du projet en donnant un avis à un stade précoce de la procédure ;
- formuler ses observations aux propositions sur les évolutions envisagées du projet.

Cette concertation sera organisée par Quimperlé Communauté avec l'appui des communes. Elle se déclinera de la façon suivante :

*Moyens d'information :*

- le site internet de Quimperlé Communauté intègrera un espace sur la révision du PLUi,
- des articles seront publiés dans le bulletin de Quimperlé Communauté et dans les bulletins municipaux,

*Moyens de débattre et échanger :*

- l'organisation de réunions publiques à l'échelle communale et/ou intercommunale,

*Moyens de s'exprimer :*

Le public pourra formuler des observations, des questions ou des contributions tout au long de la procédure de révision du PLUi par les biais suivants :

- En les consignant dans un registre qui sera ouvert à cet effet aux jours et aux heures habituels d'ouverture du siège de Quimperlé Communauté et dans les communes membres ;
- En les adressant par courrier à l'adresse postale de Quimperlé Communauté 1, rue Andreï Sakharov, CS 20245, 29394 Quimperlé Cedex ;
- En les adressant par courrier électronique à l'adresse suivante : plui@quimperle-co.bzh »

## 2. LES ACTIONS MENÉES

*(voir détails dans le bilan de la concertation en annexe)*

**Les outils d'information dédiés ont été les suivants**

- ► Rédaction d'articles dans les bulletins d'informations communaux et communautaires
- ► Une rubrique dédiée sur le site internet de Quimperlé Communauté

**Les outils de concertation**

- ► Trois réunions publiques en présentiel ont été proposées à la population
- ► Une réunion publique en visio conférence a été proposée à la population
- ► Des registres de concertation ont été disposés dans les 16 mairies et à l'agglomération
- ► Les courriers et mails des citoyens ont été pris en compte dans le cadre de la concertation

## 3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES REMARQUES, DÉBATS ET ANALYSES AU REGARD DU PLUI

*(voir détails dans le bilan de la concertation en annexe)*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

4. BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L. 153-8, L. 153-11, L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de la révision du PLUi, depuis la délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2024 lançant la procédure jusqu'à la délibération tirant le bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers les différentes rencontres de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi les thématiques de la consommation d'espace, du logement dans toutes ses formes, du développement économique ainsi que de l'environnement et de l'énergie ont été des sujets de débat majeurs au fil des différentes rencontres de concertation.

L'ensemble des remarques formulées a été pris en compte et a contribué à enrichir le contenu du document. Ainsi, le projet de PLUi révisé a été finalisé en tenant compte de la parole des habitants.

Il convient ainsi d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi révisé.

**Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.**

## II. Arrêt du projet de PLUi révisé

1/ Rappel des objectifs poursuivis :
La révision du PLUi répond aux objectifs suivants :

- se mettre en compatibilité avec le SCoT, notamment concernant la déclinaison de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, induisant notamment des évolutions dans différentes thématiques appréhendées par le SCoT (économie, tourisme, habitat, équipement...) ;
- modifier le règlement écrit, graphique et les OAP pour intégrer de nouveaux outils et de nouvelles rédactions de prescriptions règlementaires « Climat » ;
- modifier les différentes pièces du PLUi, en vue de faire les évolutions nécessaires (zonage, changement de destination, STECAL...) suite à deux années de mise en œuvre ;
- procéder à toute évolution nécessaire en lien avec les obligations légales et réglementaires pesant sur le PLU intercommunal qui n'aurait pas déjà été intégrée dans le PLUi en vigueur.

2/ Le projet de PLUi révisé :

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

Dans la continuité du PLUi existant et en accord avec la modification du SCoT approuvée le 13 novembre 2025, Quimperlé Communauté fonde toujours son PADD sur six socles considérés comme des invariants à tout scénario de développement envisagé :

- **Une situation du territoire**, au milieu de la côte Sud Bretagne, au sein du système urbain côtier du sud- Bretagne qui rassemble les communautés de Quimper, Concarneau, Lorient, Vannes, Saint-Nazaire et Nantes, qui lui procure un cadre intéressant de développement et d'échanges.
- **Une dynamique de croissance** soutenue mais équilibrée mettant en perspective une croissance de la population, renforcée par l'arrivée de jeunes ménages actifs et par le maintien sur le territoire des actifs déjà installés, et le confortement du taux d'activité et du taux d'emploi afin de conserver une « force productive » interne susceptible de soutenir l'économie productive souhaitée par le Pays.
- **Une solidarité territoriale et une cohésion sociale** qui constituent deux des valeurs fondatrices du projet de développement et d'aménagement durable du territoire de Quimperlé Communauté. Elles devraient renforcer la capacité de réponse au contexte de vieillissement continu de la population, des problématiques d'emplois, et de niveaux de vie, auxquels s'ajoute le retrait continu de l'État sur de nombreux services de proximité.
  Cela sous-entendra un « principe de juste proximité » et de participation renforcée des habitants à la maîtrise du destin collectif.
- **Une ruralité innovante** qui constitue une composante emblématique de la qualité de vie du territoire. À ce titre, Quimperlé Communauté la reconnaît comme l'une de ses valeurs fédératrices et fondatrices pour l'élaboration de ses choix de développement. Ainsi, le projet affirmera son identité territoriale.
- **L'eau et le paysage, vecteurs de coopération et de valorisation légitimés** par 104 kilomètres de côtes bordant l'Océan Atlantique, plusieurs vallées et rias organisées à partir des rivières du Scorff, de la Laïta – précédée de l'Ellé et de l'Isole –, du Bélon et l'Aven et l'ensemble des paysages qui façonnent l'identité de Quimperlé Communauté. Le projet valorisera ces caractères particuliers et s'appuie sur eux, non seulement en termes d'identité et de paysage, mais aussi en termes de développement.
- **Une transition énergétique engagée** qui constitue de fait un défi transversal à la fois aux questions de développement humain, d'aménagement des espaces et de préservation-valorisation de l'environnement.

➢ **PADD – ce qui change par rapport au PLUi existant :**

Le scénario retenu pour le projet de PLUi, en compatibilité avec le SCoT modifié, mise sur un taux de croissance maîtrisé de 0,4 % par an jusqu'en 2034, s'alignant avec les dynamiques régionales, permettant au territoire de participer à cette évolution tout en préservant son équilibre démographique et en répondant aux besoins en logements induits par la

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

décohabitation. Ce scénario ajusté met en perspective une population de 59 843 habitants au 31 décembre 2034.

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

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

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

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

➢ **Règlement – ce qui change par rapport au PLUi existant :**

Chaque commune a actualisé l'analyse fine de son territoire afin de repérer son potentiel de logements en densification diffuse (dents creuses et division parcellaires), son potentiel mutable (sites ou bâtiments en friche susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble), son potentiel stratégique en densification pour des opérations d'ensemble sans consommation d'ENAF, son potentiel de logements produits par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation et son potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché. Ce travail a ainsi constitué l'objectif de production de logements en intensification urbaine (sans consommation d'ENAF).

Sur le territoire de Quimperlé Communauté, cet objectif représente 38% de l'objectif de production de logements. Le SCoT prévoyait une part minimale de 18%, par conséquent, le projet de PLUi révisé s'est davantage emparé de cet enjeu afin de privilégier un développement recentré autour des bourgs contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'ENAF.

En cohérence avec le PADD, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée par le projet de PLUi révisé sur la période 2024-2034 (11 ans) est de 104 hectares soit un rythme moyen annuel d'environ 9.5 ha/an (sans tenir compte des échéances des OAP) soit une modération significative par rapport à la période 2014-2024 (10 ans) où la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers était d'environ 186 ha soit une moyenne annuelle d'environ 18,6 ha/an.

Globalement, les choix retenus dans le projet du PLUi révisé permettent un développement plus vertueux en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

S'agissant de l'objectif visant à intégrer de nouveaux outils et à renforcer les prescriptions règlementaires relatives au climat, le projet de PLUi révisé comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée. Celle-ci vise à décliner de manière opérationnelle les ambitions portées en matière de transition énergétique, en leur

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

conférant une portée juridique renforcée et en garantissant leur application à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Afin d'assurer une meilleure traduction règlementaire de ces orientations, plusieurs principes à dimension climatique ont également été intégrés au règlement écrit.

Par ailleurs, une nouvelle OAP thématique relative à la coloration des façades a été ajoutée. Elle a pour objectif de mettre à disposition un document pédagogique commun, fixant des recommandations ainsi que les pratiques à éviter, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère à l'échelle du territoire.

➢ **Règlement – ce qui est inchangé par rapport au PLUi existant :**

Afin de contribuer à la redynamisation des bourgs, le PLUi agit sur l'aménagement commercial, en déclinant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT. Ainsi tous les commerces, quelle que soit leur taille, peuvent s'implanter dans les secteurs de mixité des fonctions renforcée du PLUi. L'implantation de nouveaux commerces en périphérie est permise uniquement sur les espaces dédiés et pour les commerces de plus de 400 m².

Le PLUi a également décliné la Trame Verte et Bleue du SCoT et afin de préserver des éléments naturels spécifiques, a mobilisé d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi, de nombreuses haies et talus sont protégés ; 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 ; les zones humides sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE ...

En lien avec son label de Pays d'Art et d'Histoire, Quimperlé Communauté a protégé dans le PLUi plus de 2000 éléments de son patrimoine et, en complément des règles écrites sur la protection de celui-ci, mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du patrimoine permettant de concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

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

► Un règlement comprenant :

- Des **plans de zonage** avec les limites des différentes zones
- Des **prescriptions graphiques** associées au « zonage » et notamment :
  - des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
  - des éléments protégés au titre de l'article L.153-17° du Code de l'urbanisme ...
- Un **règlement écrit** qui comprend plusieurs types de zones réglementées par des

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

articles couplés à des règles graphiques

- Des **plans thématiques** (règles graphiques) qui permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public.
- Des annexes d'inventaires réglementaires

► Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) comprenant :

- Des **OAP sectorielles d'aménagements** qui précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'intercommunalité.
- Des **OAP thématiques** sur les thèmes du patrimoine, de l'insertion architecturale et paysagère, de l'intensification urbaine, de la coloration des façades et de l'énergie, climat et continuité écologiques.

► Des **annexes** qui comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique, les risques et les Sites Patrimoniaux Remarquables
- Des informations sur différentes thématiques et notamment des annexes sanitaires comprenant le règlement et le zonage eaux pluviales, les présomptions de site archéologique...

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

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

*(voir détails dans la note explicative de synthèse annexée à la convocation des élus)*

**Rappel des prochaines étapes de la procédure**

Le projet de PLUi révisé arrêté sera transmis aux communes membres de Quimperlé Communauté, aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux personnes consultées en application du code de l'Urbanisme. Parallèlement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sera amenée à émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi révisé. La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) seront également saisies pour donner leur avis.

Les communes membres ont 3 mois à compter de l'arrêt du projet pour rendre leur avis (R. 153-5 du code de l'urbanisme), les personnes publiques associées ont 3 mois après transmission du projet de plan pour rendre leur avis (R. 153-4 du code de l'urbanisme) et l'autorité environnementale a 3 mois suivant la date de sa saisine (R. 104-25 du code de l'urbanisme) pour formuler son avis.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

Une enquête publique sera ensuite organisée. A cette étape, le public pourra consulter l'intégralité du dossier de projet du PLUi révisé, le bilan de concertation, l'avis des communes membres, l'avis des Personnes Publiques Associées ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale ; dans ce cadre, il pourra à nouveau s'exprimer sur le projet et émettre des observations avant l'approbation du PLUi révisé.

L'assemblée délibérante est invitée à :
- APPROUVER le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- CLORE la concertation ;
- ARRÊTER le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Quimperlé Communauté tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- PRECISER que ce projet sera communiqué pour avis, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, aux communes membres de Quimperlé Communauté, aux personnes publiques associées à son élaboration, aux personnes devant être consultées ainsi qu'à celles qui en ont fait la demande ;
- PRÉCISER que la présente délibération fera l'objet des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme ;

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré,
- APPROUVE le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- CLORE la concertation ;
- ARRÊTE le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Quimperlé Communauté tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- PRECISE que ce projet sera communiqué pour avis, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, aux communes membres de Quimperlé Communauté, aux personnes publiques associées à son élaboration, aux personnes devant être consultées ainsi qu'à celles qui en ont fait la demande ;
- PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme ;

ADOPTÉ à l'unanimité,

ET ONT, les membres présents, signé après lecture.

Pour extrait certifié conforme,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Le Président,

Sébastien MIOSSEC

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



# Bilan de la concertation

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

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



Bilan de la concertation ..... 1
CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL ..... 3
LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLUi DE QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ ..... 4
LES ACTIONS MENÉES ..... 5
A. Les outils d'information ..... 5
Site internet ..... 5
Articles rédigés par la presse et les bulletins ..... 9
Expositions ..... 11
Affiche ..... 14
Vidéos ..... 15
B. Les outils de concertation ..... 16
Réunions publiques ..... 16
Registres de concertation, courriers et mails ..... 17
Bilan des actions menées ..... 19
SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES REMARQUES, DÉBATS ET ANALYSES AU REGARD DU PLUI ..... 20
Remarques liées à la procédure de révision du PLUi ..... 20
Remarques liées à la consommation d'espace et au scénario de développement : enveloppe de 120ha, densification, constructibilité, zones à urbaniser, assainissement… ..... 21
Remarques liées aux changements de destination en zone agricoles et naturelles ..... 23
Remarques liées aux principes climatiques est énergétiques. ..... 24
Remarques liées au logement ..... 25
Remarques liées à l'habitat réversible ..... 25
BILAN DE LA CONCERTATION ..... 27

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil Communautaire.

**L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme** précise :
« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :
1° Les procédures suivantes :
a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ; […] »

**L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme** précise :
« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :
1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ; 2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;
3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. […] »

**L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme** précise :
« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

**L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme** précise :
« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.
Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.»

**L'article L.153-8 du Code de l'urbanisme** précise : « Le PLU est élaboré à l'initiative de l'EPCI compétent en matière de PLU, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son Président, l'ensemble des maires des communes membres.

**L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme** précise : « L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. […]»

A l'arrêt du PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de l'intercommunalité.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLUi DE QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Dans le cadre de la révision du PLUi de Quimperlé Communauté, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire datée du 7 novembre 2024. Par ailleurs cette délibération a été affichée pendant 1 mois au début de la démarche, en mairies et au siège de Quimperlé Communauté.

Les modalités de concertation avec la population, prévues dans la délibération sont les suivantes :

*« Les objectifs de la concertation sont les suivants :*

*Permettre aux habitants, aux acteurs socio-économiques, aux associations locales et de protection de l'environnement et à toute personne concernée par le projet de révision de :*

- *disposer d'une information sur l'avancement des études de la révision ;*
- *contribuer à la construction du projet en donnant un avis à un stade précoce de la procédure ;*
- *formuler ses observations aux propositions sur les évolutions envisagées du projet.*

*<u>Moyens d'information :</u>*

- *Le site internet de Quimperlé Communauté intégrera un espace sur la révision du PLUi,*
- *Des articles seront publiés dans le bulletin de Quimperlé Communauté et dans les bulletins municipaux,*

*<u>Moyens de débattre et échanger :</u>*

- *L'organisation de réunions publiques à l'échelle communale et/ou intercommunale,*

*<u>Moyens de s'exprimer :</u>*

*Le public pourra formuler des observations, des questions ou des contributions tout au long de la procédure de révision du PLUi par les biais suivants :*

- *En les consignant dans un registre qui sera ouvert à cet effet aux jours et aux heures habituels d'ouverture du siège de Quimperlé Communauté et dans les communes membres ;*
- *En les adressant par courrier à l'adresse postale de Quimperlé Communauté 1, rue Andreï Sakharov, CS 20245, 29394 Quimperlé Cedex ;*
- *En les adressant par courrier électronique à l'adresse suivante : plui@quimperle-co.bzh »*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



# LES ACTIONS MENÉES

## A. Les outils d'information

### Site internet

Une rubrique propre au PLUi a été créée sur le site internet de Quimperlé Communauté. Sur ce site, l'ensemble des citoyens peut trouver :

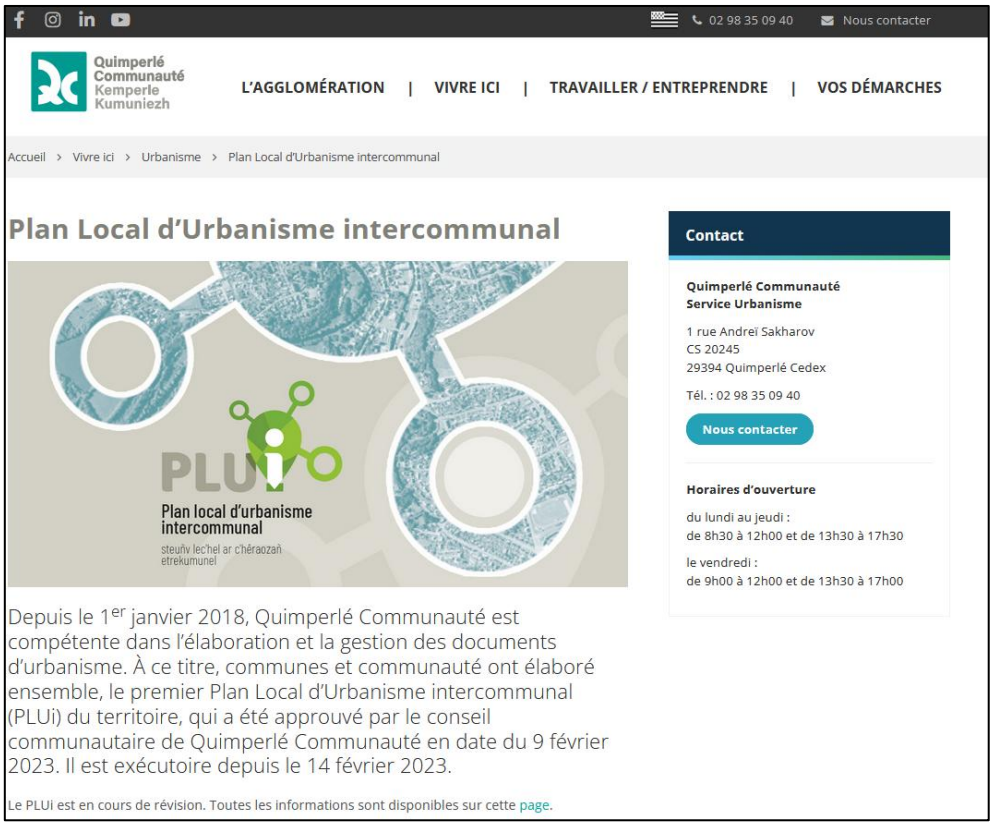
- Une explication sur le PLUi, les thématiques qu'il traite, sur son lien avec le SCoT, etc. ;
- Deux vidéos pédagogiques sur le PLUi ;
- Une page permettant de consulter le PLUi exécutoire (pièces du PLUi en pdf et carte interactive pour consulter le plan de zonage) ;
- Une page par procédure d'évolution du document ;

Concernant la procédure de révision du PLUi, une page spécifique a été créée où on peut trouver :

- Les objectifs poursuivis, les grandes étapes de la révision, le calendrier prévisionnel, comment contribuer, etc. ;
- Du contenu sur les enjeux de la sobriété foncière.

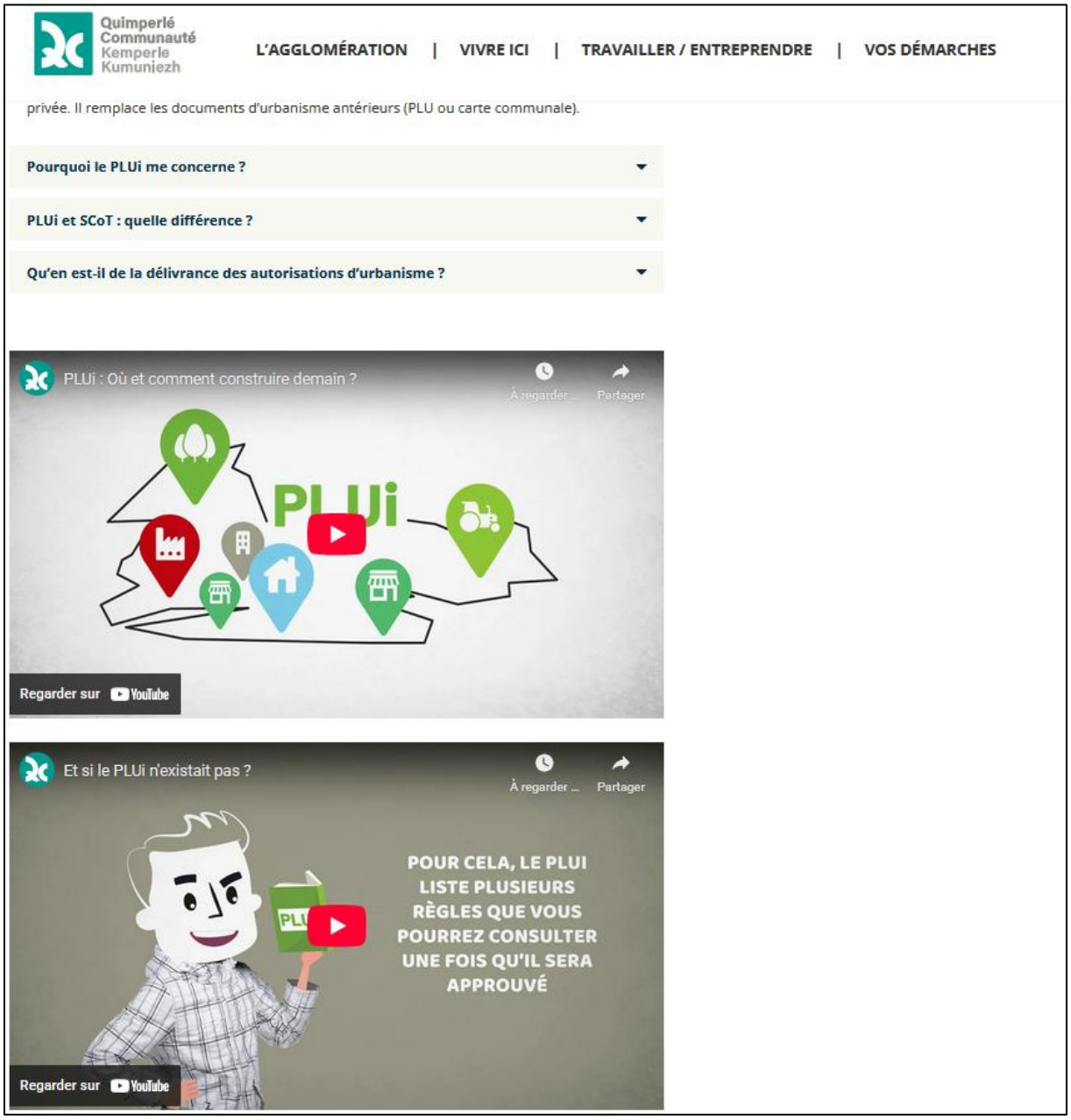
En plus de ces pages dédiées au PLUi, des informations sur le projet sont régulièrement diffusées sur la page d'actualité du site internet.

Les sites internet des communes ont également servi de relais d'information en proposant des explications sur le PLUi et en indiquant les dates des réunions publiques.



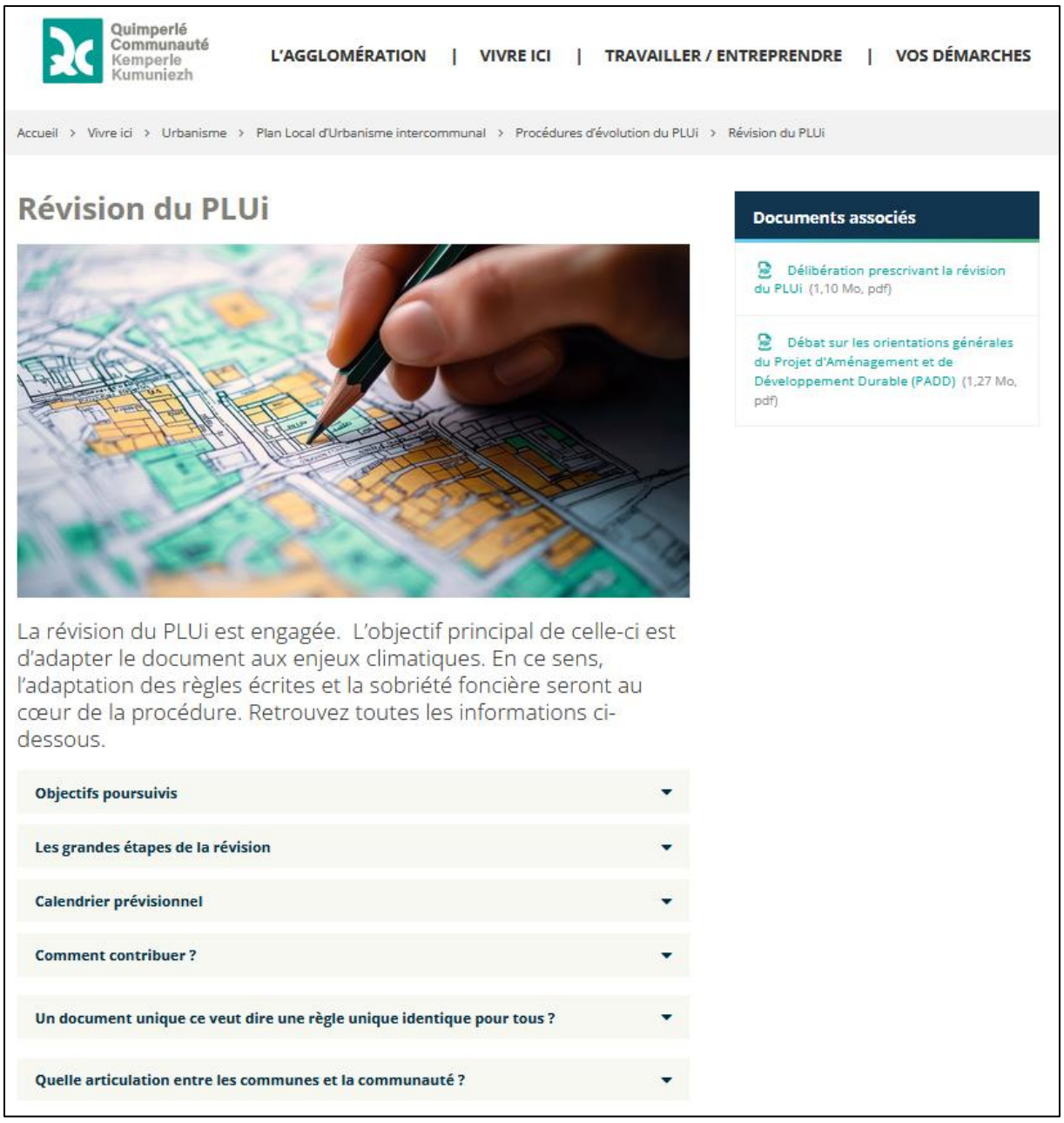

*Article paru sur le site internet de Quimperlé Communauté*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE




*Extrait du site internet de Quimperlé Communauté*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

L'AGGLOMÉRATION | VIVRE ICI | TRAVAILLER / ENTREPRENDRE | VOS DÉMARCHES

Accueil > Vivre ici > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme intercommunal > Procédures d'évolution du PLUi > Révision du PLUi

## Révision du PLUi

La révision du PLUi est engagée. L'objectif principal de celle-ci est d'adapter le document aux enjeux climatiques. En ce sens, l'adaptation des règles écrites et la sobriété foncière seront au cœur de la procédure. Retrouvez toutes les informations ci-dessous.

**Documents associés**

Délibération prescrivant la révision du PLUi (1,10 Mo, pdf)

Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (1,27 Mo, pdf)

- Objectifs poursuivis
- Les grandes étapes de la révision
- Calendrier prévisionnel
- Comment contribuer ?
- Un document unique ce veut dire une règle unique identique pour tous ?
- Quelle articulation entre les communes et la communauté ?

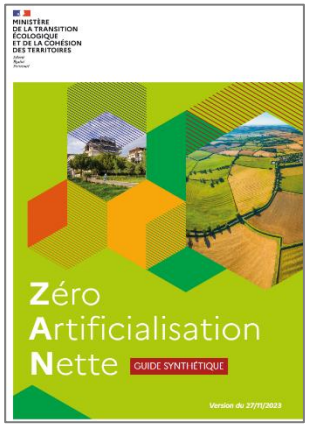
*Extrait du site internet de Quimperlé Communauté*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

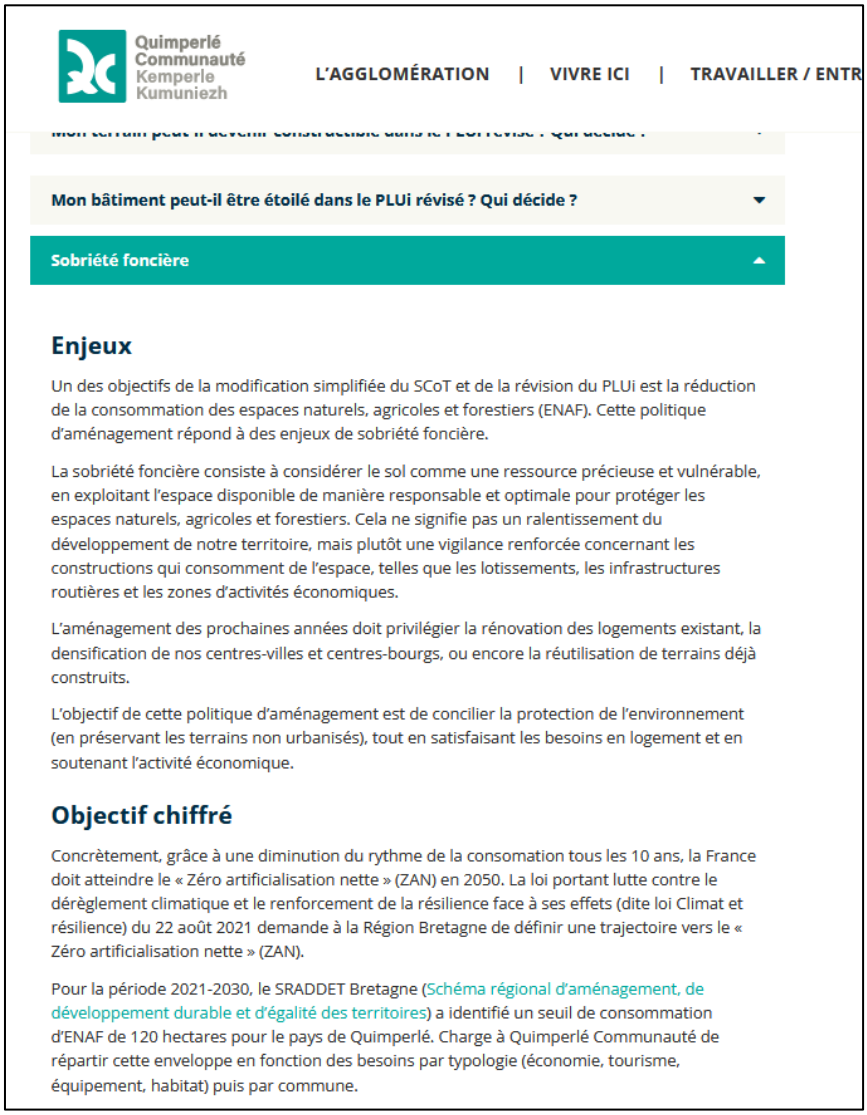


https://www.vie-publique.fr/eclairage/287326-zero-artificialisation-nette-zan-comment-proteger-les-sols




https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2024/07/ZAN%20DP%2027nov23_VF-17_0.pdf




*Extrait du site internet de Quimperlé Communauté*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

## Articles rédigés par la presse et les bulletins

Afin d'informer les citoyen·nes pendant la procédure, divers articles sont parus notamment pour annoncer les temps de rencontre.

La presse locale (Ouest France, Le Télégramme) a diffusé des articles de la démarche de révision du PLUi. Par ailleurs, le magazine communautaire et les bulletins municipaux ont également relayé les divers événements de concertation et les étapes clés de la démarche.



COMMENT FAIRE MIEUX AVEC MOINS ?

C'est autour de cette question dans un contexte de sobriété foncière que « La Matinale de l'Habitat » organisée par Quimperlé Communauté à destination des acteurs publics et privés, le 5 décembre dernier, engageait une réflexion sur la manière d'habiter demain sur le territoire. En d'autres termes, comment utiliser l'espace disponible de manière responsable et efficace, pour préserver les terrains naturels, agricoles et forestiers, tout en répondant aux besoins en logement, en infrastructure et en activités économiques ?

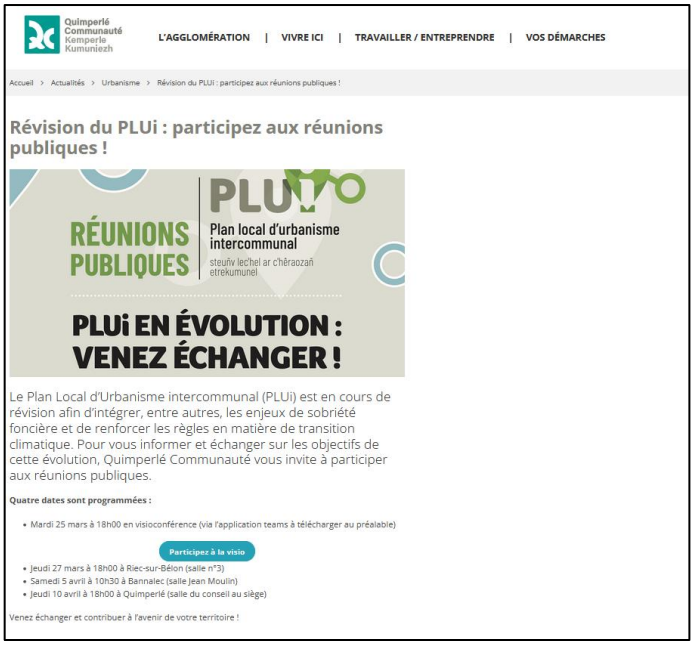
Cet événement a été l'occasion de questionner en profondeur le renouvellement des politiques de l'habitat à travers l'expression de nombreux partenaires, experts, usagers, décideurs pour partager des initiatives et expérimentations.

*« Face à la crise du logement, cette rencontre a permis d'échanger et de commencer à identifier les leviers d'actions pour préparer le nouveau Programme Local de l'Habitat de Quimperlé Communauté et faire évoluer fortement nos manières de concevoir le logement dans nos communes dès demain. »* résume Sébastien Miossec, Président de l'Agglomération.

**LE PLUI ÉVOLUE : PARTICIPEZ !**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est actuellement en révision, avec un accent particulier sur le climat et la sobriété foncière. Cette démarche concerne directement l'avenir de notre territoire. Vous souhaitez apporter votre contribution ? Les modalités de participation sont disponibles sur le site internet de Quimperlé Communauté. Des réunions publiques seront également organisées prochainement pour échanger et recueillir vos avis. Ensemble, construisons un futur durable !

*Article paru dans le MAG 16 (numéro 62)*



Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

L'AGGLOMÉRATION | VIVRE ICI | TRAVAILLER / ENTREPRENDRE | VOS DÉMARCHES

Accueil > Actualités > Urbanisme > Révision du PLUi : participez aux réunions publiques !

**Révision du PLUi : participez aux réunions publiques !**

RÉUNIONS PUBLIQUES

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

**PLUi EN ÉVOLUTION : VENEZ ÉCHANGER !**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours de révision afin d'intégrer, entre autres, les enjeux de sobriété foncière et de renforcer les règles en matière de transition climatique. Pour vous informer et échanger sur les objectifs de cette évolution, Quimperlé Communauté vous invite à participer aux réunions publiques.

**Quatre dates sont programmées :**

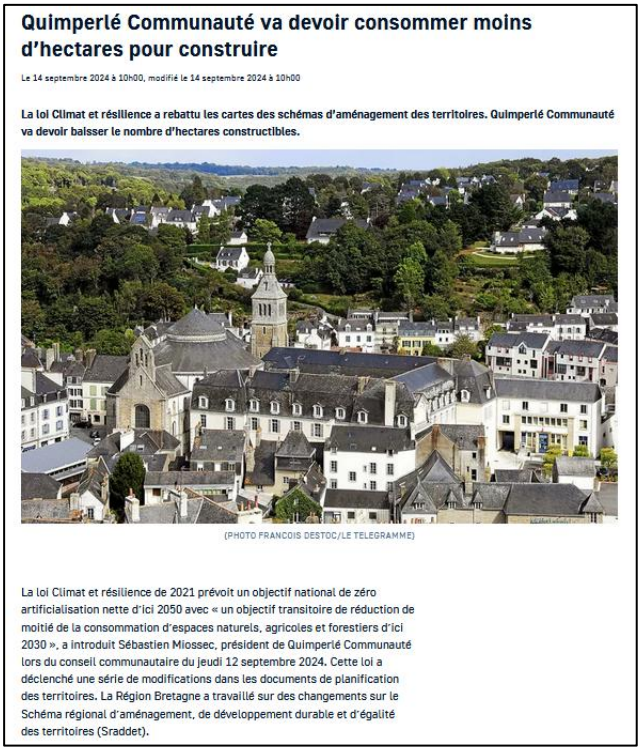
- Mardi 25 mars à 18h00 en visioconférence (via l'application teams à télécharger au préalable)

Participez à la visio

- Jeudi 27 mars à 18h00 à Riec-sur-Bélon (salle n°3)
- Samedi 5 avril à 10h30 à Bannalec (salle Jean Moulin)
- Jeudi 10 avril à 18h00 à Quimperlé (salle du conseil au siège)

Venez échanger et contribuer à l'avenir de votre territoire !

*Article paru sur le site internet de Quimperlé Communauté*



**Quimperlé Communauté va devoir consommer moins d'hectares pour construire**

Le 14 septembre 2024 à 10h00, modifié le 14 septembre 2024 à 10h00

**La loi Climat et résilience a rebattu les cartes des schémas d'aménagement des territoires. Quimperlé Communauté va devoir baisser le nombre d'hectares constructibles.**

(PHOTO FRANCOIS DESTOC/LE TELEGRAMME)

La loi Climat et résilience de 2021 prévoit un objectif national de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec « un objectif transitoire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 », a introduit Sébastien Miossec, président de Quimperlé Communauté lors du conseil communautaire du jeudi 12 septembre 2024. Cette loi a déclenché une série de modifications dans les documents de planification des territoires. La Région Bretagne a travaillé sur des changements sur le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet).

*Article de presse relatif à la sobriété foncière*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

## Quels sont les objectifs des plans d'urbanisme ?

Le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) du pays de Quimperlé est en cours de révision afin d'intégrer, entre autres, les enjeux de sobriété foncière et de renforcer les règles en matière de transition climatique.

Pour informer et échanger sur les objectifs de cette évolution, Quimperlé communauté invite les habitants du territoire à participer aux réunions publiques. Seront présentés les tenants et aboutissants de cette révision, pour contribuer à l'avenir du territoire.



| Photo : Archives Ouest-France

Quatre dates sont programmées : ce mardi 25 mars, à 18 h, en visioconférence via le site internet de Quimperlé Communauté, rubrique Actualités ; jeudi 27 mars, à 18 h, à Riec-sur-Bélon (salle n° 3) ; samedi 5 avril, à 10 h 30, à Bannalec (salle Jean-Moulin) ; jeudi 10 avril, à 18 h, à Quimperlé (salle du conseil au siège de l'agglomération).

Le Télégramme

mercredi 26 mars 2025

Page Pays de Quimperlé

## Révision du PLUi : plusieurs réunions publiques dans le pays de Quimperlé

● Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours de révision afin d'intégrer, entre autres, les enjeux de sobriété foncière et de renforcer les règles en matière de transition climatique.
« Pour s'informer et échanger sur les objectifs de cette évolution, Quimperlé Communauté invite les habitants du territoire à participer aux réunions publiques. Seront présentés les tenants et aboutissants de cette révision, notamment sur le sujet de la sobriété foncière à l'échelle locale », indique Quimperlé Communauté.

***Trois réunions à Riec, Bannalec et Quimperlé***

Trois dates sont programmées : jeudi à 18 h à Riec-sur-Bélon (salle n° 3), samedi 5 avril à 10 h 30 à Bannalec (salle Jean-Moulin) et jeudi 10 avril à 18 h à Quimperlé (salle du conseil au siège de l'agglomération).

ouest france

Samedi 12 et lundi 14/04/25

Page Quimperlé

## L'agglo s'engage pour un urbanisme plus sobre

Après Riec-sur-Bélon et Bannalec, Quimperlé a accueilli jeudi une réunion publique sur la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal, portée par l'enjeu de l'habitat et de la sobriété foncière.

Le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) du pays de Quimperlé (Finistère) est en cours de révision. Pour en présenter les enjeux, Quimperlé communauté a organisé, depuis le 25 mars, une visioconférence puis des réunions publiques à Riec-sur-Bélon, à Bannalec, et, enfin, jeudi, à Quimperlé.

Les rencontres ont été animées par Sébastien Miossec, président de Quimperlé communauté, Denez Duigou, vice-président en charge de l'urbanisme intercommunal et des mobilités, et Simon Le Breton, chargé d'urbanisme planificateur. À chaque fois, un même objectif : partager avec les habitants les enjeux de cette révision, en mettant l'accent sur la sobriété foncière, l'adaptation au changement climatique, et les principes d'un urbanisme plus durable. Le PLUi doit être la traduction d'une « vision globale », sur la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Il en ressortira la réglementation du droit des sols de chaque parcelle publique ou privée.

### Consommation d'espaces maîtrisée

Adopté en février 2023, le PLUi intègre les objectifs fixés par la loi Climat et résilience de 2021. Parmi ceux-ci, la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031. Une enveloppe de 120 hectares aménageables sur la période 2021-2031 avait été fixée pour le territoire de Quimperlé communauté. 63 hectares ont déjà été consommés ou engagés sur des projets.



*À Bannalec, comme à Quimperlé jeudi soir, Quimperlé communauté était venu exposer aux habitants, une quarantaine de personnes à chaque fois, les enjeux de la révision du PLUi*

| Photo : Ouest-France

« **Il nous faut désormais faire mieux avec moins** », résume Denez Duigou, insistant sur la nécessité de planifier un développement plus économe en foncier. La révision du PLUi décale aujourd'hui la stratégie jusqu'à 2034, portant à 144 hectares cette consommation d'espaces. Sébastien Miossec évoque « **l'effort, d'abord sur l'habitat** ». 107,5 hectares y seront dédiés, avec en corollaire l'objectif de créer 300 logements par an. 8,5 hectares seront réservés aux équipements intercommunaux, 2 hectares au développement touristique et 26 hectares pour le développement économique.

Quelle répartition du foncier aménageable selon les communes ? « **Nous travaillons à dégager le meilleur compromis** », assure le président Miossec. En clair l'agglomération fixera le cadre général. Et il reviendra aux communes d'arbitrer localement la classification de leurs terrains...

### Une réponse aux défis climatiques

Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) porté par Quimperlé communauté, fixe par ailleurs l'ambition d'atteindre l'autonomie énergétique à 100 % d'ici 2050. Cela passe par la réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments, le soutien aux énergies renouvelables, mais aussi par la promotion des mobilités actives. Denez Duigou précise les adaptations envisagées dans les règles d'urbanisme : « **Nous travaillons à faciliter l'intégration des panneaux solaires, à encourager la végétalisation des espaces extérieurs, et à favoriser des formes d'habitat réversible.** »

Les différentes réunions se sont conclues par des temps d'échange avec le public. De nombreuses questions y ont été soulevées, notamment sur les possibilités de densification, sur le sort réservé à l'habitat léger, sur le développement du photovoltaïque au sol et de la méthanisation... Le projet de PLUi révisé devrait être arrêté en septembre prochain. Il sera soumis aux communes, puis à enquête publique, avant son approbation, espérée à l'été 2026.

*Articles de presse liés aux réunions publiques*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



## Expositions

L'exposition « La leçon des villes - Inspirations pour imaginer l'urbanisme de demain » réalisée par le CAUE du Finistère a été installée au siège de Quimperlé Communauté.

Cette exposition était accessible librement aux heures et jours d'ouverture du siège de Quimperlé Communauté du 4 décembre 2024 au 4 avril 2025.

Objectifs de l'exposition :

*« L'urbanisation croît à un rythme plus important que la démographie (20% contre 6%). L'artificialisation continue de grignoter insidieusement les espaces naturels et agricoles. Cette voracité spatiale a de nombreuses conséquences sur l'environnement : imperméabilisation des sols, perte de biodiversité, dépendance à l'automobile et aux énergies fossiles, ségrégation spatiale des populations, dégradation des paysages...*

*À l'heure d'imaginer de nouvelles manières d'urbaniser, arrêtons-nous un instant sur quelques villes, centres bourgs et quartiers finistériens afin d'en extraire la quintessence. De l'observation de ces lieux choisis comme des parangons de morphologies urbaines pourrait naître une manière plus sensible d'inventer la ville de demain, une ville plus dense, plus intense, vivante et inclusive, donc plus durable ! »*

# Quand des lycéens prennent des leçons de ville

Des lycéens de la section maintenance des motos du lycée Roz-Glas ont rencontré une architecte-urbaniste, à Quimperlé communauté, à l'occasion de l'exposition *La Leçon des villes*.

Depuis décembre, le hall de Quimperlé communauté accueille une exposition intitulée *La Leçon des villes*. À partir d'exemples finistériens, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Finistère, y présente une dizaine de modes de développement de villes et de quartiers. Marie-Louise Grisel, vice-présidente de Quimperlé communauté chargée de l'habitat, et Floriane Magadoux, architecte-urbaniste au CAUE, ont expliqué cette leçon des villes aux élèves de la classe de maintenance moto du lycée Roz-Glas.



*Les lycéens ont été accueillis par Marie-Louise Grisel, vice-présidente de Quimperlé communauté chargée de l'habitat, et Floriane Magadoux, architecte-urbaniste.* | PHOTO : OUEST-FRANCE

### « Regrouper l'habitat »

**« L'habitat, ce n'est pas que le logement, qu'il soit individuel ou collectif. C'est aussi tout ce qu'il y a autour »**, expliquent d'une même voix, Marie-Louise Grisel et Floriane Magadoux. À l'heure de la loi Zéro artificialisation nette, l'enjeu des années présentes et à venir sera de consommer le moins d'espace possible. **« À cause du réchauffement climatique, nous travaillons à regrouper l'habitat en centre-ville, dans les dents creuses, et non plus en campagne. »**

Architecte-urbaniste, Floriane Magadoux accompagne les communes dans leurs projets de construction. **« Nous avons aussi une mission de sensibilisation auprès des élus. »** D'hier à aujourd'hui, les modes de construction ont changé, l'étalement urbain a modifié les paysages en quelques décennies. Routes, réseaux d'eau et d'assainissement ont suivi. Les zones d'activités aussi.

**« L'exposition permet de montrer des concentrations d'habitats, avec des formes architecturales différentes »**, explique Floriane Magadoux. Et pour réfléchir aux villes de demain, l'architecte-urbaniste a d'abord un regard sur ce qu'il se faisait avant, dans les villes et les villages. Densité d'habitation, matériaux utilisés, importance des espaces publics, respect de l'intimité du voisinage... Autant de points relevés dans différents exemples pour inspirer les nouvelles constructions.

**« L'idée est de comprendre comment la ville s'est formée »**, poursuit Floriane Magadoux. Avec à l'appui, des extraits de cadastres, des photos, des chiffres sur les densités de population... Exemple de ville reconstruite, Brest. Une ville a forte densité de population **« qui reste agréable à vivre car il y a de nombreux espaces publics : parcs et jardins ».**

### Des exemples du passé

Particularité bretonne, l'attrait pour la maison individuelle. **« On en revient »**, insiste Floriane Magadoux. Là où il y a plus de dix ans, une maison se construisait sur un terrain d'un hectare par exemple, plusieurs sont construites aujourd'hui. Village-rue de Brasparts, village concentré comme à Cléder Cap-Sizun, ville-place de Guerlesquin, cité ouvrière de Keranna à Ergué-Gabéric, les exemples du passé permettent de mieux réfléchir l'avenir.

Ville au commerce anciennement florissant, Scaër voit se fermer ses commerces de rez-de-chaussée. **« À l'étage, le logement reste vide aussi,** reprend Floriane Magadoux. **L'idée est de remettre du commerce en centre-bourg, de redonner de la place aux piétons, de repenser l'espace public et de penser la voiture et les parkings autrement. »**

**Béatrice GRIESINGER.**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



*Hall de Quimperlé Communauté*



Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

L'AGGLOMÉRATION | VIVRE ICI | TRAVAILLER / ENTREPRENDRE | VOS DÉMARCHES

Accueil › Actualités › Habitat › La leçon des villes, l'exposition sur l'urbanisme de demain

## La leçon des villes, l'exposition sur l'urbanisme de demain

LA LEÇON DES VILLES
INSPIRATIONS POUR IMAGINER L'URBANISME DE DEMAIN
EXPOSITION du CAUE du FINISTÈRE
4 déc. 2024 > 4 avril 2025
QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ
1 rue Andrei Sakharov, QUIMPERLÉ
Gratuit, entrée Libre - 02 98 35 09 40
CAUE FINISTÈRE

Quimperlé Communauté vous invite à réfléchir sur l'urbanisation de demain autour d'une exposition sur 10 formes de quartiers du Finistère. Une exposition à découvrir au siège de l'agglomération du 4 décembre au 4 avril.

L'urbanisation croît à un rythme plus important que la démographie (20% contre 6%). L'artificialisation continue de grignoter insidieusement les espaces naturels et agricoles. Cette voracité spatiale a de nombreuses conséquences sur l'environnement : imperméabilisation des sols, perte de biodiversité, dépendance à l'automobile et aux énergies fossiles, ségrégation spatiale des populations, dégradation des paysages...

L'exposition *La Leçon des Villes* présente un panel diversifié comprenant 10 formes d'urbanisation et 10 échantillons de quartiers répartis sur tout le Finistère. Ce panorama non exhaustif des typologies d'urbanisation témoigne de qualités spatiales en termes de densité, d'usage parcimonieux des matériaux, d'intimité, d'espaces communs, de rapport au paysage. Ces formes de ville sont inspirantes au moment d'envisager leur évolution par des opérations dites de renouvellement urbain ou par la création de nouveaux quartiers.

Une exposition thématique répartie autour de 13 maquettes et de panneaux didactiques pour appréhender l'urbanisation en Finistère.

### Infos pratiques

**Lieu :** siège de Quimperlé communauté, 1 rue Andreï Sakharov à Quimperlé
**Date :** du 4 décembre 2024 au 4 avril 2025
**Entrée libre, sur les heures d'ouverture du siège de l'agglomération**

**Contact**

**Quimperlé Communauté**
**Service Habitat**
1 rue Andreï Sakharov
CS 20245
29394 Quimperlé Cedex
Tél. : 02 98 35 09 40
Nous contacter

**Horaires d'ouverture**
du lundi au jeudi :
de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
le vendredi :
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

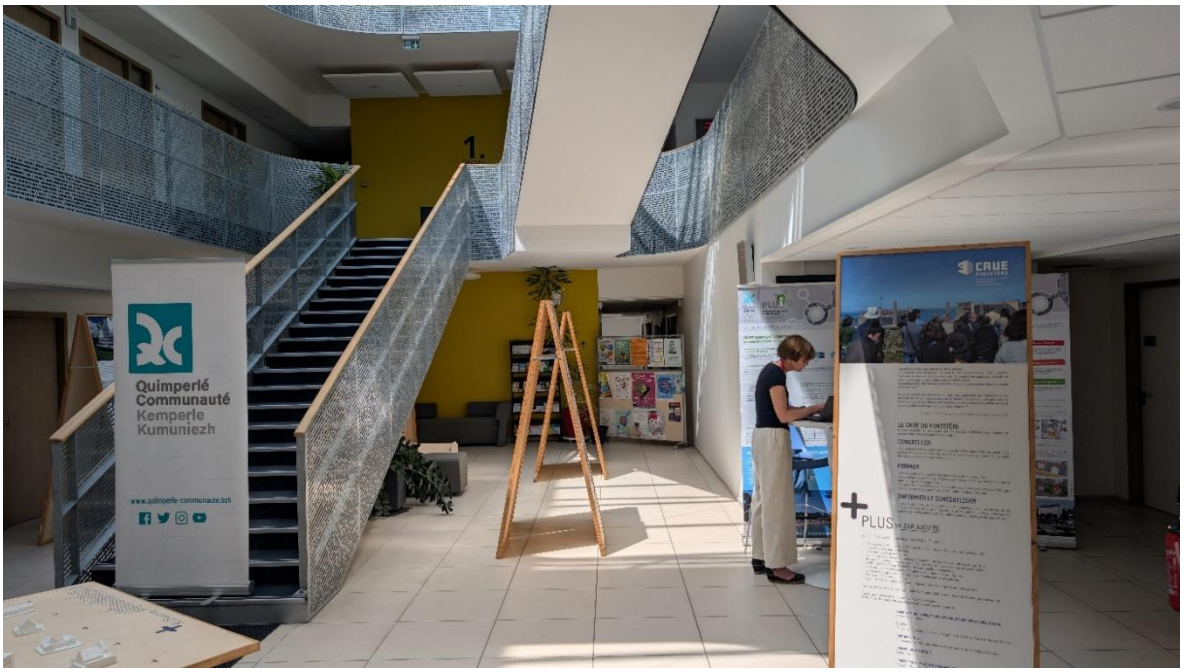
Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

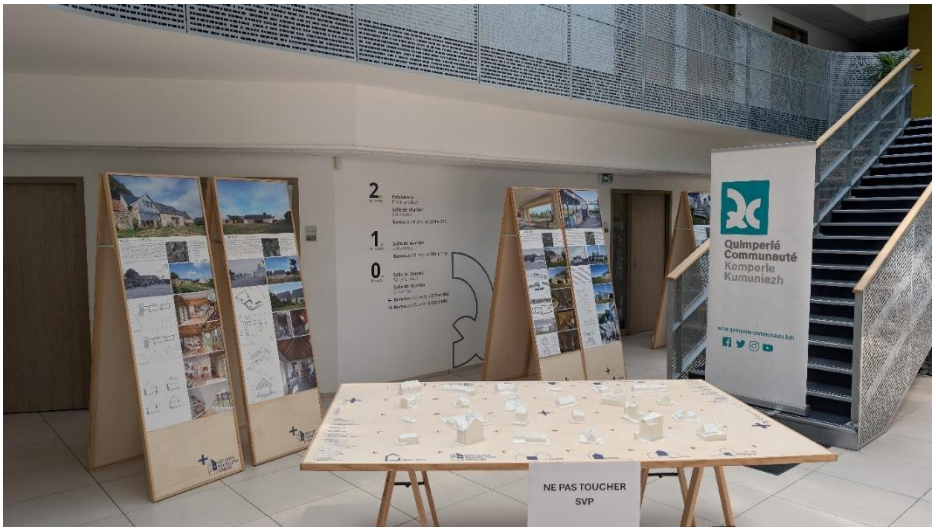
L'exposition « PLUS, VALEUR AJOUTÉE : 24 maisons prolongées par des architectes » réalisée par le CAUE du Finistère a été installée au siège de Quimperlé Communauté.

Cette exposition était accessible librement aux heures et jours d'ouverture du siège de Quimperlé Communauté du 11 juin 2025 au 3 septembre 2025. Elle était notamment consultable le 14 juin en marge du Forum de l'habitat organisé au siège de l'agglomération.

Objectifs de l'exposition :

L'exposition présente une analyse des limites structurelles du modèle pavillonnaire, notamment ses impacts sociaux, territoriaux et environnementaux. Elle rappelle que la construction neuve contribue à l'artificialisation des sols et à la dégradation des écosystèmes, tandis que la réhabilitation, bien que plus exigeante techniquement, constitue une alternative opérationnelle conforme aux principes de sobriété foncière. À ce titre, l'exposition valorise 24 opérations d'extension ou de transformation, illustrant des démarches de « prolongement » du bâti existant. Cet ensemble est présenté comme un référentiel démonstratif en faveur du recyclage architectural.




*L'exposition « PLUS, VALEUR AJOUTÉE : 24 maisons prolongées par des architectes » dans le hall de Quimperlé Communauté*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



## Affiche

Des affiches ont été exposées dans les communes et au siège de Quimperlé Communauté afin d'informer les habitants sur la tenue des réunions publiques.




*Affiche Réunions publiques - 2025*

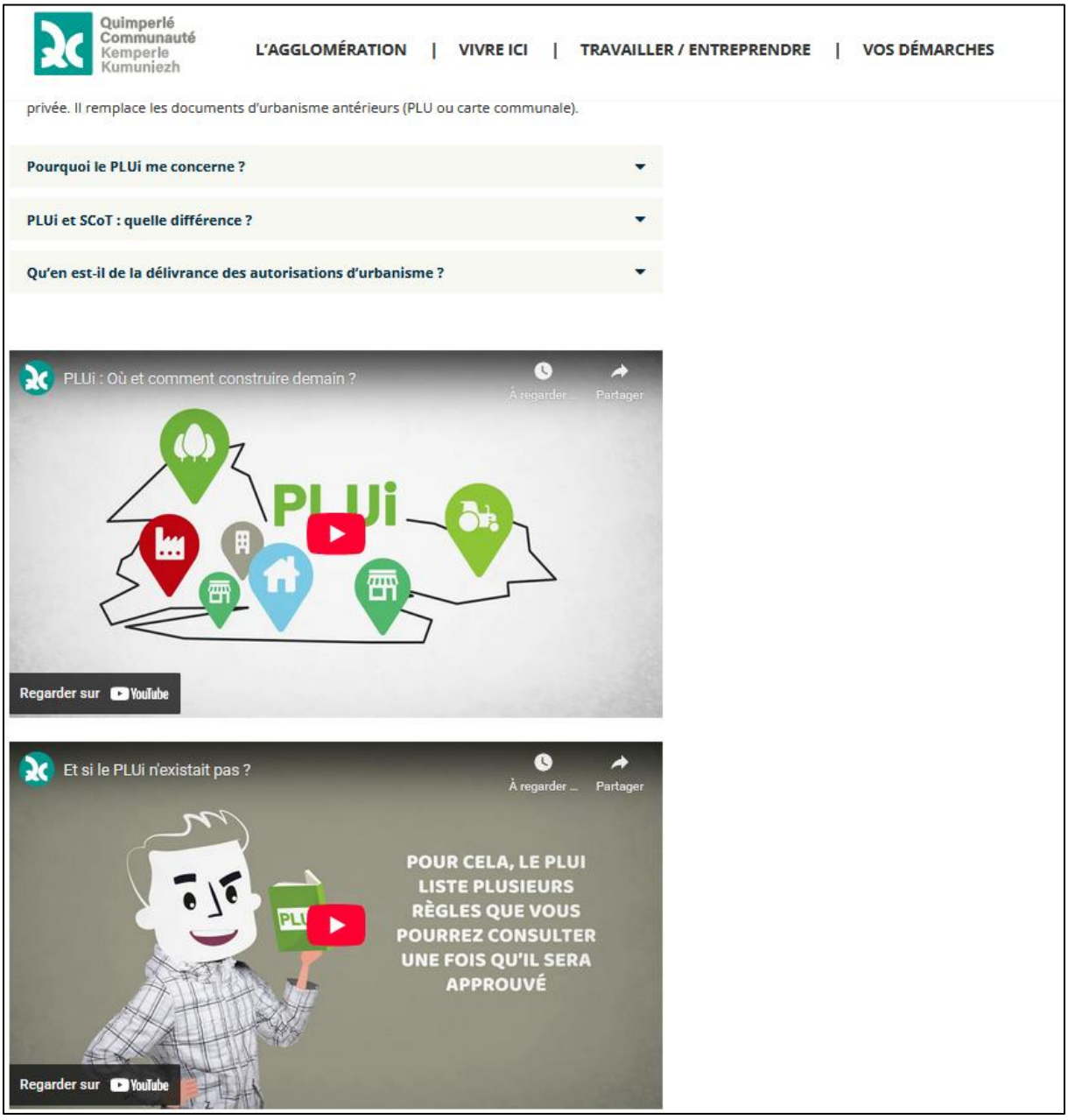
Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



## Vidéos

Les vidéos réalisées précédemment dans le cadre de l'élaboration du PLUi sont toujours consultables sur le site internet de Quimperlé Communauté. Elles aident à la compréhension de la démarche.

- *1 vidéo datant du début de la démarche PLUi présentant le territoire de Quimperlé Communauté, le lien entre SCoT et PLUi ainsi que la démarche PLUi (objectifs, étapes, concertation…) ;*
- *1 vidéo datant de la phase de traduction réglementaire présentant quelques cas pratiques en matière de nouvelles constructions, extension, etc.*




*Vidéos mises en ligne sur le site internet de Quimperlé Communauté*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



## B. Les outils de concertation

### Réunions publiques

Une série de 4 réunions publiques a été organisée lors de la phase de traduction réglementaire. Au total, ces rencontres ont réuni environ 140 participant·es. Elles se sont déroulées :

- Lundi 25 mars 2025 en visioconférence ;
- Mardi 27 mars 2025 à Riec-sur-Bélon ;
- Lundi 5 avril octobre 2025 à Bannalec ;
- Jeudi 10 avril 2025 à Quimperlé.

Les 4 rencontres se sont déroulées sous le même format. Les réunions publiques ont été ouvertures par un mot d'introduction du Président de Quimperlé Communauté. Le vice-président de Quimperlé Communauté en charge de l'urbanisme intercommunal et des mobilités a ensuite présenté les différentes évolutions du PLUi de Quimperlé Communauté depuis son approbation avant d'expliquer les enjeux liés à la sobriété foncière et la déclinaison territoriale de la réduction de la consommation foncière. Le Président a poursuivi en présentant les évolutions envisagées par la révision, notamment le scénario de développement retenu, la nouvelle temporalité du PLUi et la répartition de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers dans le temps et par typologie. Un agent de Quimperlé Communauté a présenté les contours de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique déclinant de nouvelles prescriptions climatiques. Enfin, les réunions se sont conclues par un aperçu du calendrier prévisionnel de la procédure et les possibilités de s'informer et de s'exprimer présentés par le Président.

Tout au long des réunions publiques, les habitant·es ont été invité·es à intervenir, poser leurs questions et apporter leurs suggestions, dans un débat avec les élus.



Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



## Registres de concertation, courriers et mails

Des registres de concertation ont été mis à la disposition du public au siège de Quimperlé Communauté et dans chacune des mairies des communes membres, de la prescription jusqu'à l'arrêt du projet, afin que les habitant·es puissent y inscrire leurs requêtes à finalité personnelle ou collective.

Les observations pouvaient être faites via ces registres de concertation ainsi que par courrier et courriel. Ainsi dès lors qu'un courrier ou un courriel est reçu en mairie, celle-ci le transmet à Quimperlé Communauté qui effectue son enregistrement. Il en est de même lorsque la demande arrive directement à Quimperlé Communauté.

Quimperlé Communauté a répondu à chaque personne ayant envoyé un courrier/courriel pour leur indiquer que leur demande était bien étudiée et qu'ils pourraient prendre connaissance des suites apportées à leur requête au cours de l'enquête publique qui suivra l'arrêt du projet.

Quimperlé Communauté a recensé au total 244 requêtes. Les tableaux et graphiques ci-dessous indiquent la nature des requêtes ainsi que leur répartition par commune :

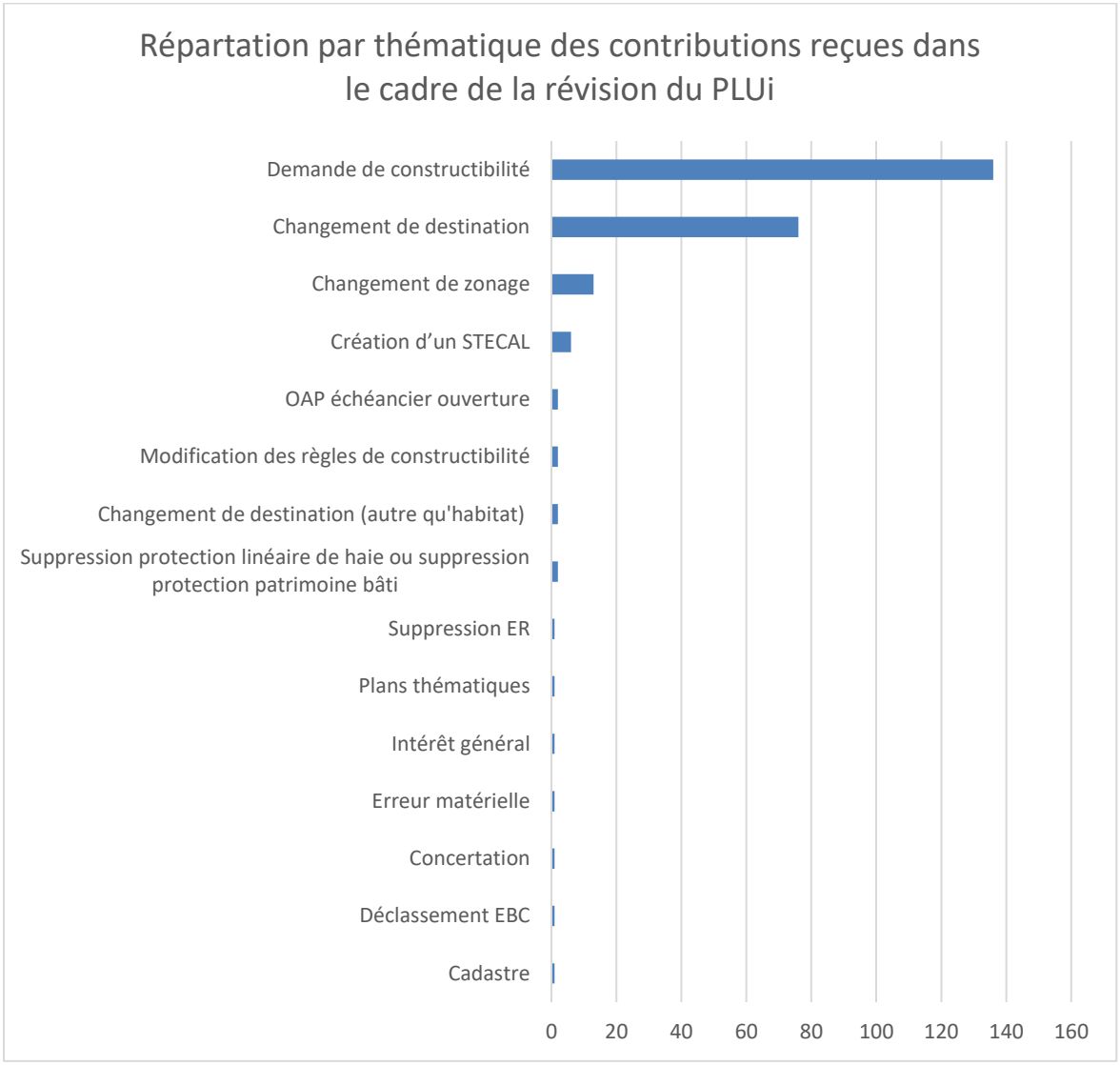
Tableau recensant la nature des requêtes :

| **Nature des requêtes** | **Nombre de requêtes** |
|---|---|
| Demande de constructibilité | 136 |
| Changement de destination | 76 |
| Changement de zonage | 13 |
| Création d'un STECAL | 6 |
| Changement de destination (autre qu'habitat) | 2 |
| Modification des règles de constructibilité | 2 |
| OAP échéancier ouverture | 2 |
| Suppression protection linéaire de haie ou suppression protection patrimoine bâti | 2 |
| Déclassement EBC | 1 |
| Concertation | 1 |
| Erreur matérielle | 1 |
| Intérêt général | 1 |
| Plans thématiques | 1 |
| Suppression ER | 1 |
| Cadastre | 1 |

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



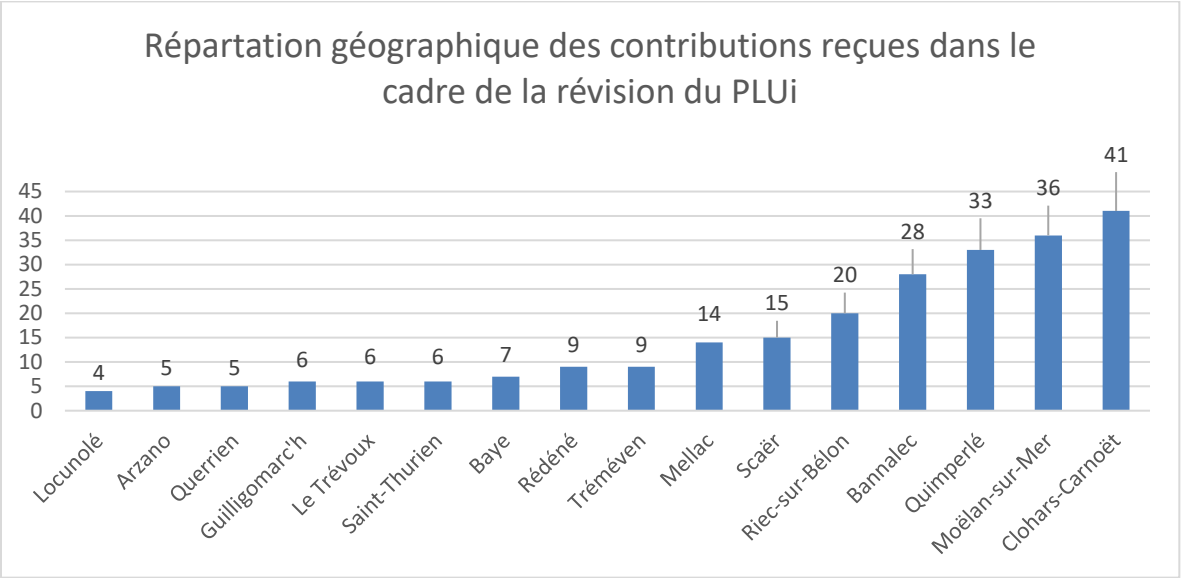
Graphique recensant la nature des requêtes :



Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



Graphique recensant la provenance des requêtes par commune :




## Bilan des actions menées

Les outils d'information dédiés ont été les suivants :

- Rédaction d'articles dans les bulletins d'informations communaux et communautaires
- Une rubrique dédiée sur le site internet de Quimperlé Communauté

Les outils de concertation :

- Trois réunions publiques en présentiel ont été proposées à la population
- Une réunion publique en visio conférence a été proposée à la population
- Des registres de concertation ont été disposés dans les 16 mairies et à l'agglomération
- Les courriers et mails des citoyens ont été pris en compte dans le cadre de la concertation

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES REMARQUES, DÉBATS ET ANALYSES AU REGARD DU PLUI

Les principales remarques et attentes émises lors des réunions publiques peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées, directement lors rencontres ou dans le PLUi, sont précisées à la suite.

## Remarques liées à la procédure de révision du PLUi

**Au cours des échanges avec les habitant·es lors des réunions publiques, certain·es s'interrogent sur les modalités de révision du PLUi. Certain·es participant·es se demandent aussi quelle est la marge de manœuvre et les possibilités de modification de ce document. Enfin, certain·es s'interrogent sur les étapes de la procédure et son calendrier et souhaitent savoir à quel moment ils pourront prendre connaissance des documents constitutifs du PLUi. Enfin, certaines personnes ont demandé des précisions sur les autorisations d'urbanisme déposées avant l'approbation du document.**

La révision du PLUi suit plusieurs étapes jusqu'à son entrée en vigueur. Ce calendrier prévisionnel était présenté à la fin de chaque réunion publique :




Quimperlé Communauté ne peut pas prévenir l'ensemble des propriétaires qui ont fait une demande d'évolution du document. C'est matériellement impossible de le faire. C'est l'enquête publique permet d'avoir connaissance des évolutions sur les terrains en question. Il est précisé que les personnes ne sont pas reçues individuellement par l'agglomération mais qu'un accusé de réception est adressé à chaque personne ayant formulé une contribution.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

Par ailleurs, chaque personne ayant un projet ou demande d'évolution peut rencontrer les élu·es de sa commune. Le projet de PLUi révisé est travaillé avec les élu·es de toutes les communes membres de Quimperlé Communauté. Pour formuler une contribution, il est préférable de le faire rapidement pour qu'elle puisse être traitée par les services de l'agglomération. Cependant toutes les contributions sont recevables jusqu'à la clôture de la concertation.

Suite à des interrogations sur l'enquête publique, notamment concernant son fonctionnement et sur la prise en compte des contributions par l'agglomération son fonctionnement et son rôle dans la procédure sont rappelés. D'une part, elle sert à informer les habitants et habitantes des évolutions du PLUi avant son approbation et permet de recueillir des avis et contributions supplémentaires. L'agglomération répond à chaque contribution. D'autre part, elle est suivie par une commission d'enquête au point de vue neutre qui émet des conclusions sur le projet de PLUi. Généralement, suite à ces conclusions, le projet de PLUi évolue avant approbation.

L'ensemble des documents sera consultable au moment de l'enquête publique, prévue courant 2026. L'entrée en vigueur est prévue à sur le deuxième semestre de 2026 après l'enquête publique.

Toutes les informations relatives à révision du PLUi sont à retrouver sur le site de Quimperlé Communauté, une page dédiée à la révision centralise toutes les informations.

Par ailleurs, l'agglomération se réserve le droit de surseoir à statuer pour certaines autorisations d'urbanisme pour des zones 1AU. C'est le cadre de la procédure de révision du PLUi qui le permet, c'est un outil à la disposition de l'agglomération.

Il est rappelé que c'est Quimperlé communauté qui est compétente en matière de PLU et ce sont les communes qui délivrent les autorisations d'urbanisme.

### Remarques liées à la consommation d'espace et au scénario de développement : enveloppe de 120ha, densification, constructibilité, zones à urbaniser, assainissement…

**Une des thématiques les plus débattues lors des rencontres publiques est celle de la consommation d'espace (densification, constructibilité…) un des objectifs de la révision est la planification de la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les impacts de cette réduction planifiée et les densités que cela induit sont particulièrement questionnés et débattues lors des réunions publiques, notamment sous l'angle de l'égalité en matière de possibilité de développement (constructibilité des hameaux). Certaines personnes sont interrogées sur la capacité du système d'assainissement à accueillir de nouveaux habitants.**

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

Le SRADDET Bretagne, fixe pour le territoire de Quimperlé Communauté une enveloppe de consommation maximale d'ENAF de 120ha pour la période 2021-2031.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

L'objectif du développement résidentiel du Pays de Quimperlé visera d'abord l'accueil de nouvelles populations. Il permettra, ensuite, la poursuite du « desserrement résidentiel » (diminution de la taille des ménages) ainsi que l'amélioration du confort des logements. Le scénario d'évolution démographique retenu pour le territoire suppose la construction en moyenne de 300 logements par an jusqu'en 2034.

A cet effet, le PADD fixe la consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 120 hectares pour la période 2021-2031 et 24 hectares pour la période 2031-2034, correspondant à une enveloppe globale de 144 hectares jusqu'à 2034 inclus se répartissant de la manière suivante :

- 107,5 hectares dédiés aux besoins en logement ainsi que l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie courante communale (équipements, services, activités économiques (hors activités stratégiques...).
- 8,5 hectares dédiés aux équipements d'intérêt intercommunal ;
- 26 hectares dédiés au développement des activités économiques de rayonnement communautaire ;
- 2 hectares destinés au développement et au confortement des équipements touristiques.

La répartition foncière entre ces quatre typologies pourra être modulée par un jeu de vases communicants sans pour autant porter atteinte aux orientations stratégiques définies par le SCoT.

La traduction règlementaire de cette enveloppe globale devra tenir compte de la consommation d'ENAF déjà effective depuis 2021, avec cette précision que les surfaces planifiées constructibles par le PLUi, qui sont positionnées sur des ENAF et ayant pour objet de créer ou d'étendre un espace urbanisé, pourront excéder les enveloppes de consommation ENAF effectives à partir du moment où ces enveloppes seront respectées.

Cette enveloppe globale n'est pas un objectif à atteindre mais un plafond en dessous duquel le PLUi doit se situer.

Pour la période 2021-2031, le suivi des objectifs porte sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. A partir de 2031, le suivi des objectifs devra également porter sur l'artificialisation nette.

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »[1].

Le projet de PLUi met en perspective une population de 59 843 habitants à l'horizon 2034, soit une augmentation de 2 900 habitants sur la durée du PLUi par rapport à 2022. Cette évolution démographique entrainera la nécessité de traitement de volume d'effluents supplémentaires.

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

[1] Article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience, complété par la loi du 20 juillet 2023.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



**De nombreux·se citoyen·nes ont souhaité des clarifications quant à la réglementation sur les changements de destination des bâtiments situés en zone agricole.**

En zones agricoles et naturelles, il est interdit de construire de nouvelles habitations, mais autorisé de faire des extensions et annexes limitées. Les changements de destination permettent de créer de nouveaux logements sans réaliser de nouvelles constructions.

Les changements de destination ne sont réalisables qu'à partir du moment où ils ne portent pas préjudice à l'activité agricole. Pour s'assurer de cela, les changements de destination doivent être réalisés dans des hameaux, c'est-à-dire à proximité d'autres habitations. Cela garantit leur regroupement.

Etant donné que ces changements ont vocation à accueillir des tiers et non des agriculteurs, ils doivent être situés à plus de 200 mètres des bâtiments à usage agricole. En d'autres termes, tant que l'exploitation agricole est en activité, le changement de destination est interdit pour l'accueil de tiers, mais autorisé s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitant. Si l'activité agricole cesse et n'est pas reprise, le changement de destination pour les tiers pourrait être autorisé au bout de quelques années. Le PLUi privilégie la possibilité de perpétuer l'activité agricole, plutôt que les changements de destination. Par ailleurs, normalement tous les critères de la CDPENAF sont obligatoires pour obtenir le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, sachant que la CDPENAF rend un avis conforme (oui ou non) sur les changements de destination identifiés au plan de zonage.

Les critères fixés par la CDPENAF permettant d'identifier l'aptitude au changement de destination d'un ancien bâtiment agricole ont été rappelé :

✓ Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;

✓ Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;

✓ Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;

✓ Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;

✓ Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;

✓ Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles ;

✓ Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;

✓ Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;

✓ Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m² ;

✓ Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.

✓ Sur les 3 communes littorales, un critère supplémentaire s'applique : il faut que le bâtiment ait été édifié avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 pour pouvoir être repéré comme étant susceptible de changer de destination.

Si des étoiles étaient présentes dans les PLU communaux et absentes au plan de zonage du PLUi approuvé en 2023, c'est que les bâtiments concernés ne remplissaient probablement pas tous les critères fixés par la CDPENAF ou qu'ils ont fait l'objet de choix de planification.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

Dans tous les cas, dans le cadre de la révision, une demande d'étoilement peut être faite auprès de la commune ou auprès de l'agglomération. S'il est prouvé que le bâtiment en question est une maison, alors il n'a pas de destination agricole et il n'a pas besoin d'être étoilé.

### Remarques liées aux principes climatiques est énergétiques.

**Suite à la présentation de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Énergie et Climat, diverses questions ont été posées sur le sujet. Notamment les intentions de l'agglomération en termes de développement des énergies renouvelables, les mesures prises en faveur de la biodiversité ou encore le positionnement vis-à-vis des matériaux biosourcés.**

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

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

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

Pour tendre vers une autonomie énergétique, inscrite au PCAET, il est rappelé qu'il faut réduire la consommation et on augmenter la production d'ENR. Aujourd'hui, 90 % de l'énergie consommée provient d'ailleurs ; il est donc nécessaire d'identifier les potentiels locaux de production d'ENR (toutes sources confondues), mais surtout de diminuer la consommation du territoire. Sur la méthanisation par exemple, il y a quelques projets mis en œuvre mais l'idée est de réfléchir à une feuille de route sur la méthanisation.

Concernant les projets photovoltaïques, le PLUi révisé encadrera, en complément du document-cadre du Finistère, les projets d'installations photovoltaïques au sol sur espaces agricoles, naturels et forestiers. Les porteurs de projets sont invités se rapprocher des services de l'agglomération afin d'assurer une démarche concertée en amont. Lorsque la production d'ENR est portée par un agriculteur ou une agricultrice, elle doit s'inscrire dans le cadre de l'agrivoltaïsme, qui consiste à associer une production agricole (maraîchage, élevage, viticulture, etc.) et, de manière secondaire, une production d'électricité.

Enfin, un des objectifs du PLUi révisé est d'encourager les installations de production d'ENR en toiture plutôt qu'au sol, afin de limiter les impacts sur les sols.

Par ailleurs, le PLUi révisé encourage l'usage des matériaux biosourcés sans l'obliger strictement. Il faut rappeler que le PLUi encadre les principes d'aménagement et la manière d'urbaniser le territoire, mais n'encadre pas les règles de construction au sein des logements. Par ailleurs, l'agglomération se structure avec des services dédiés pour développer et encourager l'usage des matériaux biosourcés.

En matière de biodiversité, les haies et talus sont identifiés au plan de zonage et protégés, des essences sont recommandées dans l'OAP thématique « Insertion architecturale et paysagère ».

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

### Remarques liées au logement

**Lors des réunions publiques, les participant·es ont interrogé les élus sur la vision du PLUi en matière d'accès au logement, en lien notamment l'augmentation de la part des résidences secondaires, la part de logements sociaux et la politique de sobriété foncière.**

La politique de l'habitat de l'agglomération est déclinée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, il définit les objectifs stratégiques et opérationnels en matière de production, d'adaptation et de gestion de l'offre résidentielle. Le PLH est en cours de révision.

Le scénario d'évolution démographique retenu dans le cadre du PLUi révisé suppose, pour maintenir la population résidente et accompagner la croissance attendue de la population, une production moyenne d'environ 300 logements par an jusqu'en 2034. Cette programmation doit répondre à un enjeu central : adapter les nouveaux logements aux besoins réels du territoire, notamment à la réduction progressive de la taille des ménages, phénomène régulièrement observé à l'échelle locale et nationale.

L'analyse du fonctionnement résidentiel montre un taux de vacance d'environ 8 %, niveau jugé satisfaisant. En effet, un taux inférieur à 5 % traduit généralement une tension excessive du marché du logement, susceptible de limiter significativement les mobilités résidentielles. Le territoire ne présente donc pas, de ce point de vue, une situation critique.

S'agissant des résidences secondaires, il est rappelé que le PLUi ne peut, à lui seul, réguler leur développement. Les communes disposent de leviers fiscaux, tels que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. À ce titre, Riec-sur-Bélon a, par exemple, appliqué une majoration de 60 % en 2023. Par ailleurs, les outils récemment introduits par la loi Le Meur feront l'objet d'un examen par l'agglomération, notamment la servitude pour les résidences principales, afin d'évaluer leur pertinence locale. Dans des secteurs identifiés, le PLUi peut exiger que toute construction nouvelle à usage d'habitation soit destinée exclusivement à la résidence principale, afin de préserver la fonction résidentielle permanente et de maîtriser le développement des résidences secondaires sur le littoral.

Concernant les difficultés d'accès au logement, celles-ci relèvent principalement de la compétence du PLH, qui met en œuvre les actions spécifiques pour y répondre (accompagnement des publics, mobilisation du parc existant, diversification de l'offre, etc.). Il a été rappelé, dans ce cadre, que la sobriété foncière recherchée dans le PLUi révisé n'est pas la cause principale des difficultés d'accès au logement rencontrées sur le territoire.

Par ailleurs, l'agglomération n'est pas soumise à l'obligation réglementaire d'atteindre une part minimale de 20 % de logements sociaux telle que prévue par la loi SRU. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles fixent des taux minimaux de logements sociaux à produire dans les secteurs concernés. Le respect de ces taux constitue une condition d'acceptation des autorisations d'urbanisme.

Dans l'ensemble, la politique locale de l'habitat s'appuie sur un cadre programmatique (PLH) et sur des outils opérationnels intégrés au PLUi révisé pour répondre, de façon cohérente et maîtrisée, aux enjeux de production, d'adaptation et de régulation de l'offre de logement sur le territoire.

### Remarques liées à l'habitat réversible

**Lors des réunions publiques, la question de l'habitat réversible a régulièrement été abordée. Les prises de parole visaient à démontrer qu'il s'agit d'une alternative crédible aux difficultés d'accès au logement et que ces types d'habitats sont cohérents avec les enjeux de sobriété foncière.**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

Le PLUi en vigueur autorise d'ores et déjà l'implantation d'habitats réversibles dans certains secteurs identifiés, notamment en zone 1AU, comme c'est le cas à Arzano. Ces formes d'habitat sont considérées, au même titre que l'habitat plus traditionnel, comme de la consommation d'espace et s'inscrivent à ce titre dans le plafond global de 120 ha de consommation fixé par le PLUi.

Premièrement, la politique de l'habitat conduite par l'agglomération, définie dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), vise à accompagner simultanément la production de logements neufs et la rénovation du parc existant pour répondre aux difficultés d'accès au logement. Dans cette perspective, les solutions d'habitat léger et réversible apparaissent comme une composante complémentaire de l'offre existante.

À ce stade, un premier frein réside dans les conditions d'implantation : l'habitat léger et réversible est aujourd'hui possible uniquement en zones U, 1AU ou au sein de secteurs spécifiquement dédiés (STECAL).

L'agglomération souhaite toutefois travailler à une meilleure intégration de ces modes d'habiter dans les zones urbaines. En effet, il est rappelé que la principale difficulté réside dans l'insertion paysagère et architecturale de l'habitat léger au sein du tissu urbain existant. Pour l'habitat léger en zone U, une réflexion sera engagée afin d'évaluer les évolutions réglementaires permettant une insertion plus large, soit en identifiant des secteurs dédiés où cette forme d'habitat serait explicitement autorisée, soit en adaptant certaines dispositions du règlement pour en permettre l'implantation sous conditions.

Ainsi, le cadre réglementaire applicable à l'habitat réversible fera l'objet d'une mise en discussion dans le cadre de la présente révision du PLUi. L'objectif de l'agglomération est de trouver une solution opérationnelle et équilibrée permettant d'encadrer et de faciliter, l'implantation d'habitats réversibles.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L. 153-8, L. 153-11, L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de la révision du PLUi, depuis la délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2024 lançant la procédure jusqu'à la délibération tirant le bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers les différentes rencontres de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi les thématiques de la consommation d'espace, du logement dans toutes ses formes, du développement économique ainsi que de l'environnement et de l'énergie ont été des sujets de débat majeurs au fil des différentes rencontres de concertation.

L'ensemble des remarques formulées a été pris en compte et ont contribué à enrichir le contenu du document. Ainsi, le projet de PLUi révisé a été finalisé en tenant compte de la parole des habitants.

Il convient ainsi d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi révisé.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



# NOTE DE SYNTHESE

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

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# SOMMAIRE

**SOMMAIRE ..... 2**

**LE CADRE DE LA REVISION DU PLUI ..... 3**

A. LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLUI DE QUIMPERLE COMMUNAUTE ..... 3
B. LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME ..... 4

**LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD ..... 6**

A. LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ..... 6
*1. Le zoom sur les enjeux « habitat » ..... 7*
*2. Les enjeux issus de l'EIE (livret 2) ..... 8*
B. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PADD ..... 9

**L'INTEGRATION DU PADD AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES ..... 10**

A. LE DECOUPAGE DES ZONES AU SEIN DU REGLEMENT ET DU ZONAGE ..... 11
*1. La zone urbaine ..... 12*
*2. Les zones à urbaniser ..... 13*
*3. Les zones agricoles ..... 14*
*4. Les zones naturelles ..... 16*
B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..... 18
*1. Rappel des tenants et aboutissants des OAP ..... 18*
*2. L'approche de Quimperlé Communauté dans la construction de ses OAP : ..... 19*
*3. Le choix de Quimperlé Communauté d'utiliser l'outil « OAP sectorielles d'aménagement » pour tous les secteurs AU ..... 19*
*4. Le maintien des OAP thématique « patrimoine » et « Insertion architecturale et paysagère des constructions » ..... 20*
*5. Le maintien d'une OAP thématique « intensification » ..... 20*
*6. Le choix de Quimperlé Communauté d'instaurer une OAP thématique « coloration » ..... 20*
*7. Le choix de Quimperlé Communauté d'instaurer une OAP thématique « énergie, climat et continuités écologiques » ..... 21*
C. LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DU REGLEMENT ET DES OAP ..... 21
*1. Maitrise du développement résidentiel ..... 21*
*2. Environnement, patrimoine et paysage ..... 24*
*3. La gestion des risques ..... 25*
*4. Le développement touristique ..... 25*
*5. L'agriculture ..... 25*
*6. Les activités artisanales et industrielles ..... 26*
*7. Le développement des activités isolées hors ZAE ..... 28*
*8. L'offre commerciale ..... 29*
*9. Les équipements collectifs ..... 29*
D. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ..... 30

**ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI REVISE ..... 32**

E. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 32
F. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS CADRES ..... 35
G. CHOIX OPERES AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES : EVALUATION DES SCENARIOS ENVISAGES ..... 35
H. ANALYSE EXPOSANT LES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 35

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

# LE CADRE DE LA REVISION DU PLUi

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Mise à jour des annexes n°1** | Opposable depuis le 16 mai 2023 | Cette mise à jour porte sur l'intégration des servitudes d'utilité publique modifiées, afin de tenir compte du nouveau périmètre délimité des abords de la chapelle Saint-Maudet à Clohars-Carnoët. |
| **Mise à jour des annexes n°2** | Opposable depuis le 6 juin 2024 | Elle intègre le retrait de la délégation au profit de la commune de Tréméven et le transfert à l'Établissement Public Foncier de Bretagne concernant la parcelle cadastrée section AB n°131, rue du Calvaire, à Tréméven. |
| **Modification simplifiée n°1** | Opposable depuis le 7 juin 2024 | Cette procédure a permis de corriger des erreurs matérielles présentes sur les plans thématiques de la zone urbaine. |
| **Mise à jour des annexes n°3** | Opposable depuis le 10 avril 2025 | Elle consiste à annexer le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) au PLUi. |
| **Modification de droit commun n°1** | Opposable depuis le 10 avril 2025 | Cette modification vise à adapter certaines règles écrites, à la suite d'une année d'application du PLUi, afin d'en faciliter la lecture, la compréhension et la mise en œuvre au regard des retours d'expérience. |

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

### Sobriété foncière

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

La loi Climat et Résilience fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un **premier temps à réduire de moitié** la consommation des **E**spaces **N**aturels, **A**gricoles et **F**orestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à **atteindre le ZAN en 2050** par tranches de 10 ans.

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

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

### Réglementation « climatique »

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

### Évolutions graphiques

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

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

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

**Equilibre**

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

**Diversité**

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

### Préservation

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

Le projet de PLUi a été guidée à la fois par :

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

## A. La synthèse des enjeux du diagnostic

**Positionnement stratégique du territoire, Quimperlé Communauté dans son environnement**

*Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic*

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

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

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

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

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

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

**Armature urbaine et structuration du territoire**

*Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic*

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

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

**Economie et commerce**

*Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic*

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

**Déplacements et mobilités**

*Questionnements stratégiques soulevés par le diagnostic : extrait du diagnostic*

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

En particulier doivent être soulignés :

- **La compartimentation interne du réseau viaire**, élément aggravé par la géographie et notamment les difficultés de franchissement des rivières.
- **L'encombrement de la RN 165** aux heures et saisons de pointe, avec des perspectives difficiles à moyen terme compte tenu de l'accroissement des flux circulant sur cette route.
- La mise aux normes autoroutières de la RN 165 pourrait fluidifier temporairement la circulation dans Lorient, mais ne permettra pas de résoudre la situation à long terme.
- Les difficultés de circulation autour de Quimperlé qui génère un engorgement pour passer du nord au sud du territoire du PLUi et tendent à isoler les communes du nord-est du périmètre.
- La faiblesse des interconnexions entre les pays de Quimperlé et Lorient : aux difficultés de connexion des réseaux viaires, s'ajoute le fait que les réseaux de transport collectif régionaux et intercommunaux du Finistère et du Morbihan sont mal ou peu interconnectés, ce qui, pour le Pays de Quimperlé situé en lisière des deux départements, représente un certain handicap, notamment dans les déplacements vers Lorient.

## 1. Le zoom sur les enjeux « habitat »

**Evolution sociodémographique**

- Le retour à une dynamique naturelle positive, à minima à l'équilibre
- L'accueil de populations nouvelles, notamment de jeunes ménages pour permettre le renouvellement de la population
- L'apport de réponses aux nouveaux besoins liés aux mutations démographiques (éclatement des ménages et vieillissement de la population)
- La mise sur le marché de logements abordables (en location et en accession) pour les populations locales

**Les caractéristiques du parc de logements**

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

**Les dynamiques de marché**

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

**La réponse aux besoins spécifiques**

*Les constats et les enjeux issus du diagnostic habitat : extrait du diagnostic*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

*Les enjeux :*

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

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

**Les paysages, patrimoine bâti et culturel**

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

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

**Les milieux naturels et la biodiversité**

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

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

**La ressource foncière**

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

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

**La ressource en eau**

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

- Participer aux actions du SDAGE et des SAGE et des différents contrats par la réalisation de documents d'urbanisme compatibles et articulés,
- Préserver la qualité des ressources en eau superficielles (cours d'eau, estuaires et zones littorales) et souterraines en favorisant le développement urbain raisonné,
- Sécuriser l'alimentation en eau potable des communes en limitant les pertes sur réseau grâce à un habitat dense,

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

- Pérenniser les systèmes d'assainissement actuels,
- Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement notamment dans les zones sensibles (littoral, zones conchylicoles, sites naturels remarquables),
- Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes,
- Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif.

**Les risques naturels et technologiques**

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

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

## B. Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD

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

Dans la continuité du PLUi existant et en accord avec la modification du SCoT approuvée le 13 novembre 2025, Quimperlé Communauté fonde toujours son PADD sur six socles considérés comme des invariants à tout scénario de développement envisagé :

- **Une situation du territoire**, au milieu de la côte Sud Bretagne, au sein du système urbain côtier du sud-Bretagne qui rassemble les communautés de Quimper, Concarneau, Lorient, Vannes, Saint-Nazaire et Nantes, qui lui procure un cadre intéressant de développement et d'échanges.
- **Une dynamique de croissance** soutenue mais équilibrée mettant en perspective une croissance de la population, renforcée par l'arrivée de jeunes ménages actifs et par le maintien sur le territoire des actifs déjà installés, et le confortement du taux d'activité et du taux d'emploi afin de conserver une « force productive » interne susceptible de soutenir l'économie productive souhaitée par le Pays.
- **Une solidarité territoriale et une cohésion sociale** qui constituent deux des valeurs fondatrices du projet de développement et d'aménagement durable du territoire de Quimperlé Communauté. Elles devraient renforcer la capacité de réponse au contexte de vieillissement continu de la population, des problématiques d'emplois, et de niveaux de vie, auxquels s'ajoute le retrait continu de l'État sur de nombreux services de proximité. Cela sous-entendra un « principe de juste proximité » et de participation renforcée des habitants à la maîtrise du destin collectif.
- **Une ruralité innovante** qui constitue une composante emblématique de la qualité de vie du territoire. À ce titre, Quimperlé Communauté la reconnaît comme l'une de ses valeurs fédératrices et fondatrices pour l'élaboration de ses choix de développement. Ainsi, le projet affirmera son identité territoriale.
- **L'eau et le paysage, vecteurs de coopération et de valorisation légitimés** par 104 kilomètres de côtes bordant l'Océan Atlantique, plusieurs vallées et rias organisées à partir des rivières du Scorff, de la Laïta – précédée de l'Ellé et de l'Isole –, du Bélon et l'Aven et l'ensemble des paysages qui façonnent l'identité de Quimperlé Communauté. Le projet valorisera ces caractères particuliers et s'appuie sur eux, non seulement en termes d'identité et de paysage, mais aussi en termes de développement.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

### PADD – ce qui change par rapport au PLUi existant :

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

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

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

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

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

# L'INTEGRATION DU PADD AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

- Des **OAP sectorielles d'aménagements** qui précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'intercommunalité.
- Des **OAP thématiques** sur les thèmes du patrimoine, de l'insertion architecturale et paysagère, de l'intensification urbaine, de la coloration des façades et de l'énergie, climat et continuité écologiques.

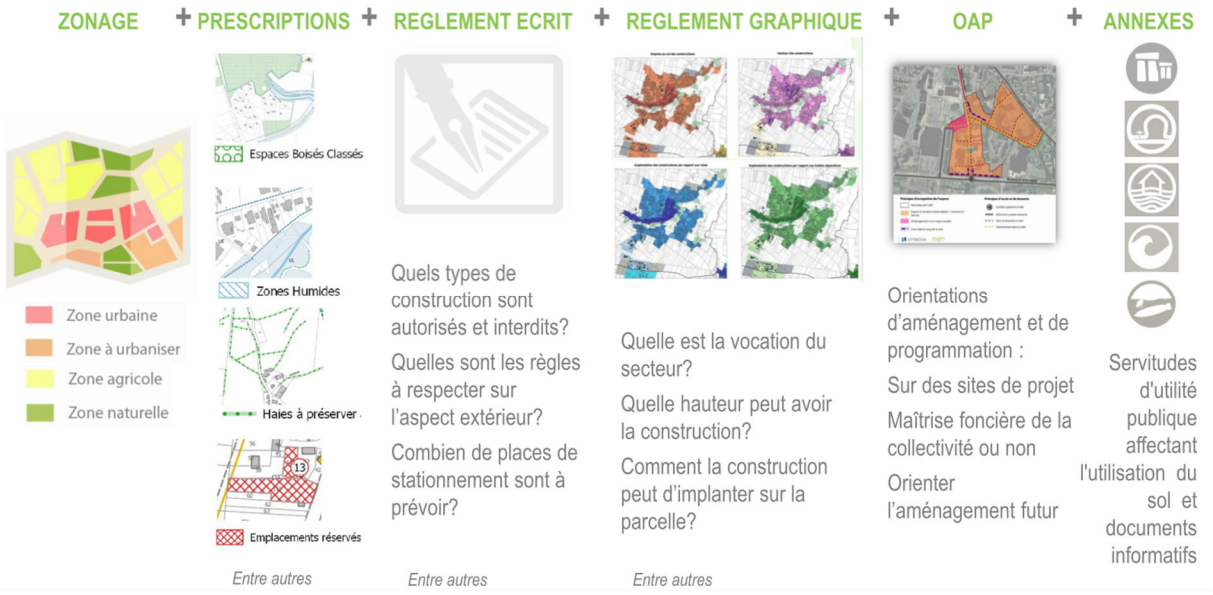
➢ Des **annexes** qui comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique, les risques et les Sites Patrimoniaux Remarquables
- Des informations sur différentes thématiques et notamment des annexes sanitaires comprenant le règlement et le zonage eaux pluviales, les présomptions de site archéologique…

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

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

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




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

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

**Quelle traduction règlementaire du PADD ?**

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

## 1. La zone urbaine

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

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

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

**Le fonctionnement des règles graphiques :**

Un atlas graphique vient compléter les règles du règlement écrit sous forme de **plans thématiques** zoomés sur les zones urbaines. Chaque pétitionnaire peut donc être informé de la règlementation applicable à sa parcelle grâce aux règles graphiques en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

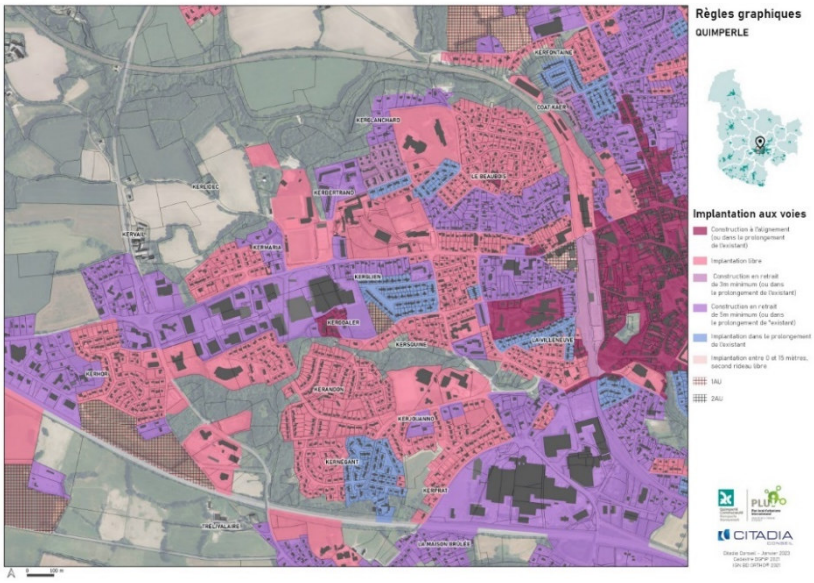
Le **premier chapitre** du règlement écrit de la zone U (Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité) constitue **le socle de ce qui est autorisé ou interdit au sein de la zone urbaine.** Il liste ainsi l'ensemble des destinations et sous-destinations qui sont autorisées et qui sont interdites. Ainsi les usages et affectations sont différents suivant la localisation de la zone urbaine (centre-ville, bourgs et village, quartiers résidentiels, secteur à dominante d'activités économiques ou commerciales, …). Cette localisation fait l'objet d'une règle graphique sous forme d'un **plan thématique appelé « Mixité des fonctions ».** Cette différenciation permet une meilleure adaptabilité de la règle et limite notamment les conflits d'usages en respectant la morphologie urbaine dominante.

Le **second chapitre** (Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère) 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.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

Ce 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 séparative,
- l'emprise au sol et
- les hauteurs des constructions.




**Ainsi, Quimperlé Communauté s'est positionnée sur l'ensemble de ces thématiques avec pour ambition de conserver une souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, en précisant l'objectif à atteindre essentiellement sous forme de règle qualitative.**

## 2. Les zones à urbaniser

Deux types de zones à urbaniser sont à distinguer :

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

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

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

La réalisation d'OAP est obligatoire sur toute zone 1AU. Les OAP sectorielles d'aménagement s'appliquent sur une zone dont l'ouverture à l'urbanisation induit la création de dispositions relatives à l'aménagement de ce secteur : création d'un nouveau quartier, restructuration d'un quartier, …

Elles doivent respecter les orientations du PADD.

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité en zone AU, de **concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules**, en l'absence de règlement écrit sur le secteur. Elle s'accompagne d'un contenu minimal (art R.151-8 du code de l'urbanisme) repris pour définir les chapitres du cadre commun des OAP :

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la préservation des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

**Chaque OAP possède un schéma** et s'inscrit **dans un cadre commun** pour chaque vocation d'OAP (habitat, économique, touristique, équipement). Ce cadre commun est proche de celui des zones urbaines notamment en ce qui concerne le chapitre 2 du règlement écrit sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et le chapitre 3 sur les équipements et réseaux.

La mixité fonctionnelle des zones est définie en fonction de la vocation des OAP :

- L'OAP mixte à dominante **habitat** est calquée sur la fonction urbaine « secteur de mixité des fonctions sommaires » ;
- L'OAP à vocation **d'activités économiques** est calquée sur la fonction urbaine « secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles » ;
- L'OAP à vocation **équipement** est calquée sur la fonction urbaine « secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public » ;
- L'OAP à vocation **d'activités touristiques** est calquée sur la fonction urbaine « camping ».

Dans le cadre de l'élaboration du PCAET de Quimperlé Communauté, l'agglomération a souhaité traduire plusieurs actions/règles dans le PLUi et notamment sur les secteurs OAP en matière de :

- **Performance énergétique des bâtiments** (respect des règlementations thermiques, approche bioclimatique, …)
- **Production d'énergies renouvelables** (système de production d'énergie renouvelable encouragée, orientation des toitures pour favoriser les panneaux solaires, …)
- **Revêtement** des places de stationnement avec des matériaux filtrants
- Mise en valeur des **continuités écologiques**

Le schéma de principe et le cadre commun établi pour chaque vocation d'OAP permettent de cadrer l'aménagement futur souhaité sur la zone dans un principe de compatibilité et non de conformité.

La zone 2AU est définie comme « fermée » par le règlement du PLUi et de ce fait inconstructible sans modification ou révision du PLUi. Le projet de PLUi révisé ne comporte pas de zone 2AU.

### 3. Les zones agricoles

La zone agricole « stricte » couvre les **outils agricoles** dont les sites et sièges. La zone comporte également des espaces de **fonds de jardin** (en lien avec les éléments de méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine). Des parcelles peuvent être inscrites en zone A dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone agricole plus largement définie, y compris, parfois, lorsque leur potentiel agricole propre est faible voire nul. Il en va notamment ainsi de l'inclusion dans une zone A de terrains déjà bâtis, par exemple des **écarts qui rassembleraient quelques d'habitations**, ou de terrains qui, en liaison avec une autre zone, permettent d'en limiter l'extension en frontière d'un secteur agricole. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme. Ces espaces n'ont pas vocation à être artificialisés, ils participent à la volonté intercommunale de préserver et valoriser l'agriculture locale.

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

**Le règlement du PLUi est divisé en 2 parties liées aux zones agricoles :**

- D'une part, les **zones agricoles situées en commune non littorale** dans lequel le règlement admet de nouvelles constructions (agricoles, logement de fonction, nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le **règlement des zones agricoles applicable en commune soumises à la Loi Littoral** qui intègre les spécificités liées à la loi littoral. Au sein des zones A localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

### Les zones A hors communes littorales

Les communes non littorales disposent au sein du règlement de plusieurs types de zones différentes : la zone A générale, une zone As inconstructible répondant à une vocation spécifique, différentes zones $A_{indicés}$ liées à des activités implantées et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques : Ace, Ai, Ais, Ahr, Ahr*.

- **Le secteur As** : C'est un secteur agricole inconstructible. Au sein de ce secteur, aucune construction nouvelle n'est admise pour des raisons paysagères. Seules les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A sont possibles. Ce secteur concerne des parcelles proches des bourgs ou de zones d'activités.
- **Le secteur Ace** : permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les centres équestres.
- **Le secteur Ai** : Le secteur agricole indicé « i » correspond à un secteur au sein de laquelle les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, un guide détaille leur vocation et les dispositions règlementaires associées. Ces zones Ai admettent des possibilités de développement pour les activités comprises à l'intérieur du secteur à la date d'approbation du PLUi.
- **Le secteur Ais** : lié à des activités de réinsertion professionnelle et d'hébergements solidaires.
- **Les secteurs Ahr et Ahr*** : Le secteur Ahr permet d'autoriser, dans la destination « habitation », les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le secteur Ahr* est spécifiquement dédié au mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile à savoir les résidences mobiles des gens du voyage

Un document annexe sur les STECAL détaille les vocations et les dispositions règlementaires encadrant le développement des sites concernés par un STECAL.

### Les zones A en communes littorales

Les zones A en communes littorales font l'objet d'une règlementation spécifique, conforme aux dispositions de la loi Littoral. Les communes littorales admettent plusieurs types de zones agricoles : la zone agricole stricte As et les zones agricoles spécifiques liées à une vocation et visant à permettre l'évolution des constructions existantes : Ao, Ail, Akl.

- **Le secteur Al** : Le secteur Al a la même vocation que la zone A toutefois, elle admet des possibilités de construction différentes. En effet, au sein de ces zones, les possibilités de constructions de nouveaux bâtis sont limitées. En zone Al sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins…) leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.
- **Le secteur As** : identique au secteur AS des communes non littorales.
- **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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

dispositions règlementaires associées. Ces secteurs Ail admettent des possibilités de développement pour les activités comprises à l'intérieur de la zone à la date d'approbation du PLUi.

- **Le secteur Akl** : Le secteur Akl permet de fixer des droits à bâtir spécifiques pour permettre le développement d'un atelier d'artiste existant sur la commune de Moëlan-sur-Mer. Le secteur permet les changements de destination des bâtiments existants ainsi que leurs extensions dans la limite de 30%.
- **Le secteur Ao :** Le secteur Ao correspond aux espaces aquacoles et conchylicoles du territoire. Au sein de ces zones, les nouveaux bâtiments peuvent être admis. Ils doivent toutefois justifier de la nécessité de la présence immédiate de l'eau. Cette nécessité s'apprécie au regard de la loi Littoral et des jurisprudences successives. Au sein des secteurs Ao, les aménagements liés aux cultures marines sont également admis.

### 4. Les zones naturelles

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

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

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

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

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

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

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

La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, cours d'eau), les zones humides et les réservoirs de biodiversité.

Le règlement du PLUi est divisé en 2 parties liées aux zones naturelles :

- D'une part les **zones naturelles en commune non littorale** ou le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des **zones naturelles applicable en commune littorale** et donc en lien avec la loi Littoral. Au sein des zones N localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

#### Les zones N hors communes littorales

Les zones N hors communes littorales sont divisées en 2 typologies : les zones N liées à une volonté de protection de certains espaces (N, Nf et Nc) et les zones N en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques.

Les zones relatives à des espaces de protection :

- **Le secteur N** : Le secteur N est lié aux espaces à protéger en raison notamment de leur caractère d'espaces naturels ou au regard de leur qualité. Dans ce secteur sont admises les constructions liées aux activités agricoles et forestières ainsi que l'évolution limitée et le changement de destination des bâtiments existants. En secteur N sont également localisées des habitations de tiers. Dans une volonté de préserver

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

ces habitations et de permettre leurs évolutions (loi MACRON), le règlement du secteur admet des possibilités d'extension et de constructions d'annexe. Ces évolutions sont encadrées règlementairement par le PLUi.

- **Le secteur Nf** : Le secteur Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un plan de gestion.
- **Le secteur Nc** : le secteur Nc correspond aux exploitations de carrière en activité. Le règlement de la zone permet les aménagements et constructions nécessaires à cette activité.
- **Le secteur Np** : Le secteur Np correspond à l'espace portuaire présent sur la commune Quimperlé.

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques :

**Cette sectorisation aux réglementations différenciées permet de prendre en compte les constructions et usages du sols et non dédiés à la vocation naturelle et forestière de la zone N :**

- **Le secteur Nt** : accueillant des activités touristiques. Au sein de ce secteur sont autorisées les nouvelles constructions liées au tourisme. Le secteur Nt comprend un sous-secteur Nt1 spécifique à un projet sur la commune de Quimperlé.
- **Le secteur Nta** : permettant le développement d'un projet touristique particulier sur la commune de Bannalec. Au sein de cette zone sont autorisés, les nouvelles constructions liées au tourisme, à l'agriculture ainsi que les équipements d'intérêt collectif.
- **Le secteur Ne** : au sein duquel des équipements sont implantés. Les constructions et aménagements liés aux équipements sont autorisés.
- **Le sous-secteur Ne1** : dédié à des sites d'équipements comprenant une surface bâtie importante.
- **Le secteur Nej** : autorisant des aménagements légers de loisirs en lien avec l'accueil du public sur des jardins et espaces publics naturels et sur des fonds de jardins privés.
- **Le secteur Nes** : dédié aux équipements sportifs et de loisirs.
- **Le secteur Nec** : dédié aux pensions canines du territoire isolées en campagne.
- **Le secteur Nek** : à vocation d'activités culturelles et touristiques (secteurs du Manoir du Kernault et du Moulin Blanc)

Un document annexe sur les STECAL détaille les vocations et les dispositions règlementaires encadrant le développement des sites concernés par un STECAL.

### Les zones N en communes littorales

Les zones naturelles en communes littorales sont divisées, de la même manière qu'au sein des communes non littorales en 2 types de zones : celles visant la protection de milieux et celles admettant des possibilités de constructions. Toutefois, toute évolution reste soumise à la loi Littoral qui encadre l'urbanisation sur ces communes.

- **Le secteur Nl** : Le secteur Nl désigne la zone naturelle des communes littorales. Au sein de ce secteur, les dispositions de la zone N classique sont applicables, toutefois, les dispositions prévues par la loi littorale induisent certaines spécificités.
- **Le secteur Nr** : Le secteur Nr correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le secteur Nr est dessiné au regard des espaces remarquables identifiés. Les éléments admis en zone Nr répondent aux objectifs de la loi Littoral.
- **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 :**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

- **Le secteur Nes** dédié aux équipements sportifs et de loisirs.
- **Le sous-secteur Nes1** : dont les dispositions d'emprise au sol varient par rapport au secteur Nes
- **Le secteur Nej** : dont les dispositions sont identiques au secteur Nej des communes non littorales.
- **Le secteur Ncl :** Le secteur Ncl correspond aux exploitations de carrière en activité. Il permet l'extension limitée des bâtiments existants et les aménagements légers liés aux carrières.
- **Le secteur Ntl :** sur lesquels sont implantés des activités touristiques. Le secteur Ntl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux activités touristiques.
- **Le secteur Nel :** sur lesquels sont implantés des équipements. La zone Nel admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux équipements.

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

### 1. Rappel des tenants et aboutissants des OAP

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

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

**Les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser :**

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

**Le schéma d'aménagement**

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

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

**L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies.** Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées quantitativement. L'expression des orientations est le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

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

**Au total, ce sont 81 secteurs ciblés par une ou plusieurs1 OAP sectorielles d'aménagement qui sont définis aux documents graphiques du PLUi.**

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

Afin d'éviter les incohérences qui pourraient exister entre les règles écrites du règlement et les principes édictés dans le cadre des OAP, le choix a été fait de proposer des OAP sectorielles d'aménagement **conformément aux dispositions de l'article R151-8 du code de l'urbanisme qui précise :**

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

*Elles portent au moins sur :*

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

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

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

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

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

---

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

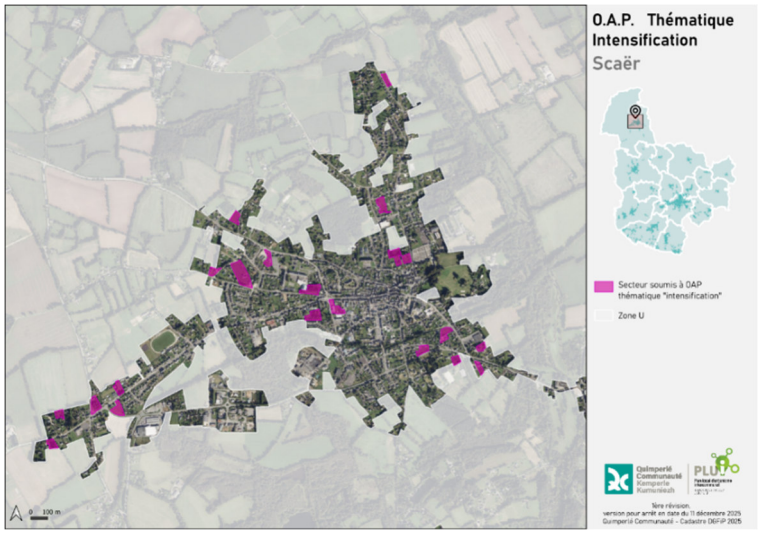
### 4. Le maintien des OAP thématique « patrimoine » et « Insertion architecturale et paysagère des constructions »

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

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

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

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




L'OAP thématique « intensification » **fixe des objectifs de densité** sur ces secteurs dits diffus c'est-à-dire localisés dans l'enveloppe urbaine, **encadrant ainsi des dynamiques spontanées de division parcellaire** et de comblement des enveloppes urbaines. La **production de logements** ainsi que l'aménagement des sites en question notamment **la qualité de la desserte** (accès) est ainsi **encadrée**.

Au total, ce sont **47 hectares d'unités foncières** en diffus qui sont cadrés par cette OAP thématique.

Quimperlé Communauté est donc soucieuse de l'encadrement du développement de ces espaces, qui participent à limiter la consommation d'ENAF.

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

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

Cette OAP a pour objectif de **guider les porteurs de projets dans le choix des teintes et finitions**, selon les typologies bâties et les familles architecturales, afin de préserver la cohérence des ensembles et la lisibilité du patrimoine local.

Elle contribue ainsi à la mise en valeur du cadre bâti et à la qualité esthétique des espaces urbains.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

### 7. Le choix de Quimperlé Communauté d'instaurer une OAP thématique « énergie, climat et continuités écologiques »

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

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

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

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

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

### 1. Maitrise du développement résidentiel

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

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

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

### La maîtrise du développement résidentiel sur les communes littorales

Sur les communes littorales, aucune zone à urbaniser (AU) à vocation résidentielle n'a été identifiée en dehors des bourgs, qui constituent ainsi les pôles privilégiés pour l'accueil de nouveaux habitants et le renforcement des centralités existantes.

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

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

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

Plusieurs orientations ont guidé ces choix de réduction :

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

**La consommation d'ENAF planifiée à vocation d'habitat correspond aux zones AU et STECAL situées sur des ENAF et destinées à créer ou étendre un espace urbanisé.**

### Densité

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

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

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

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

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

### L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

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

**Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

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

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

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

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

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

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.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

## 2. Environnement, patrimoine et paysage

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

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

L'ensemble de ces indicateurs a servi de base pour définir les limites de la zone N stricte, puis des secteurs spécifiques comme la zone Nf pour les boisements soumis à plan simple de gestion et Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles.

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

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

Afin de préserver des éléments naturels spécifiques, le PLUi mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi :

- De nombreuses **haies et talus sont protégées** au titre de la loi Paysage,
- La plupart des **boisements**, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés, en **Loi Paysage ou en zone Nf**,
- Une **marge de recul d'inconstructibilité** de 10 m de part et d'autre des **cours d'eau** est appliquée en zone A et N, préservant ainsi la trame bleue et ses abords dont la ripisylve,
- Les **zones humides sont préservées** par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE,
- Un zonage Nf a été créé pour l'ensemble des **espaces naturels forestiers** qui font l'objet d'un plan de gestion. Ce zonage doit permettre, d'une part, de préserver la qualité paysagère et écologique de ces milieux naturels, d'autre part, d'autoriser les activités sylvicoles. Ce zonage a vocation à favoriser la gestion durable des forêts et notamment les conditions d'exploitation des bois. Sont ainsi autorisés : les accès aux parcelles boisées, le stockage des bois, la desserte, les locaux techniques nécessaires aux activités sylvicoles.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

### 3. La gestion des risques

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

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

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

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

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

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

### 4. Le développement touristique

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

- Des zones U avec des fonctions urbaines intitulées « camping » et « hébergement hôtelier et touristique exclusif », pour permettre le développement des activités existantes et compris au sein ou en continuité des zones urbaines. Ces zones comme l'intitulé le présente, permettent les constructions en lien avec la vocation touristique, ainsi que les équipements qui y sont liés, les bureaux et les logements de fonction (de manière limitée pour ces derniers).
- Des zones Nt et Ntl (pour les communes littorales) qui permettent le développement (uniquement par extension des constructions existantes en Ntl) des activités touristiques existantes. Ces zones sont délimitées essentiellement pour permettre le développement de camping existants et de structures d'accueil touristique isolées en campagne.

### 5. L'agriculture

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

- Classant l'**intégralité des sièges et sites agricoles en zone A** (données issues du diagnostic agricole) pour permettre le développement des exploitations, cette délimitation prévoit également une marge permettant la création et/ou l'extension de constructions agricoles. Il est également à signaler que même

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

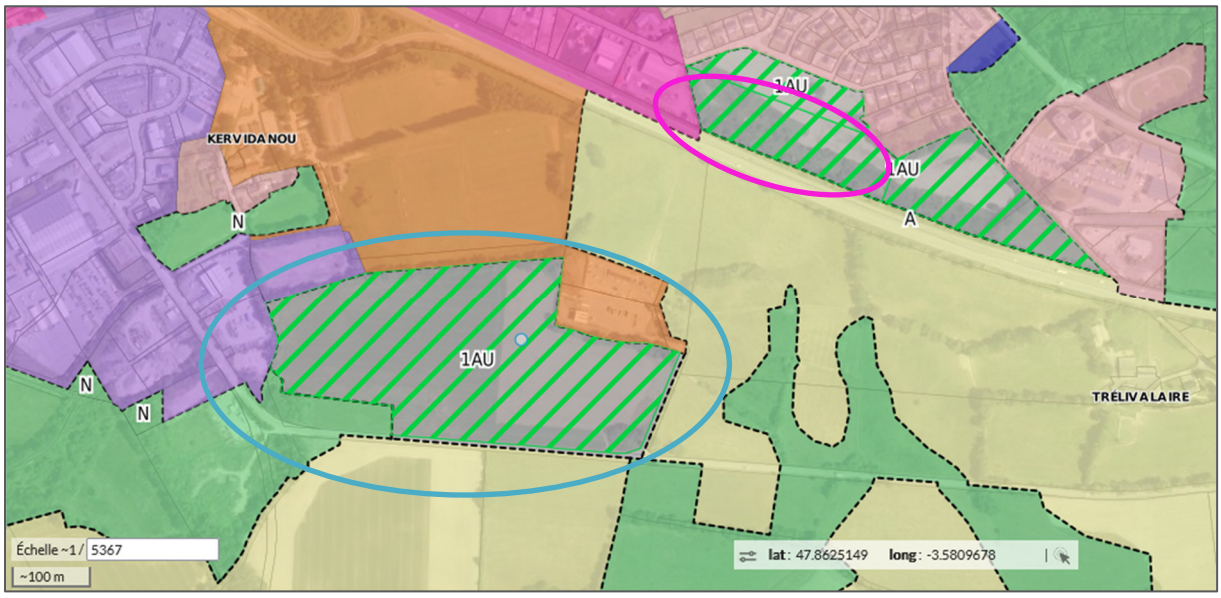
dans le cas d'une zone protégée règlementairement (site inscrit), les exploitations ont été détourées en zone A.

- **Limitant fortement la consommation d'ENAF** par rapport à l'analyse de la consommation d'ENAF passée.
- Respectant les **périmètres de réciprocité** dans la délimitation des zones U et notamment dans le choix des zones AU et des STECAL.
- **Encadrant les droits à construire pour les tiers en zone agricole**, conformément aux dispositions prévues par la CDPENAF et en maîtrisant l'identification et le classement de zones U en campagne.
- Favorisant la **diversification des activités agricoles,** conformément à la charte d'agriculture et urbanisme du Finistère.
- Identifiant des **bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et** N. Cet inventaire est essentiel pour permettre la valorisation du patrimoine bâti en campagne qui avait une fonction agricole par le passé et qui aujourd'hui n'a plus vocation à assurer cette fonction.

## 6. Les activités artisanales et industrielles

L'organisation du développement économique est traduite ainsi :

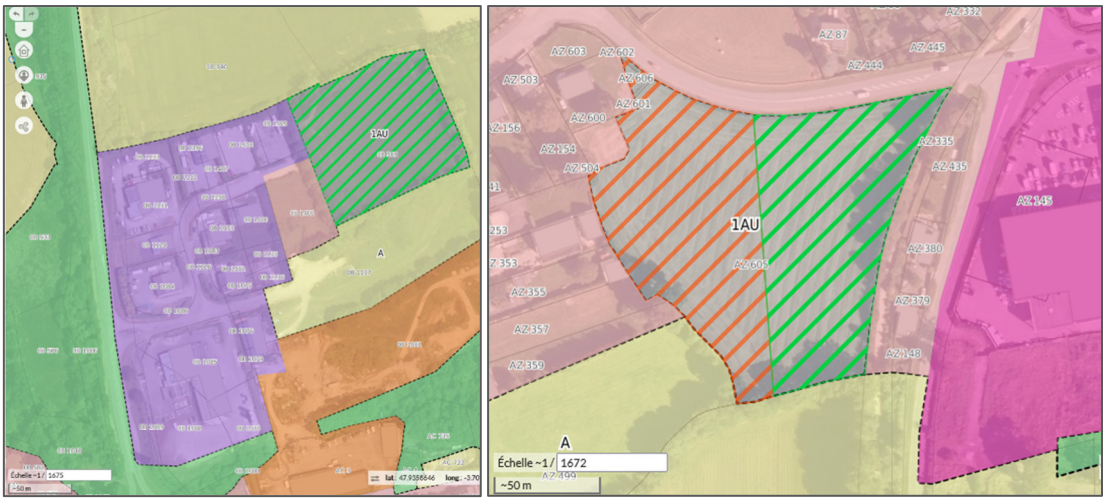
- Sur le secteur structurant de l'entrée Est du territoire, rattaché au pôle ville centre et communes associées, permettant de profiter de la proximité immédiate de la RN165, on pourra retrouver des **espaces économiques structurants**, à rayonnement régional et départemental, avec pour vocation d'être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




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

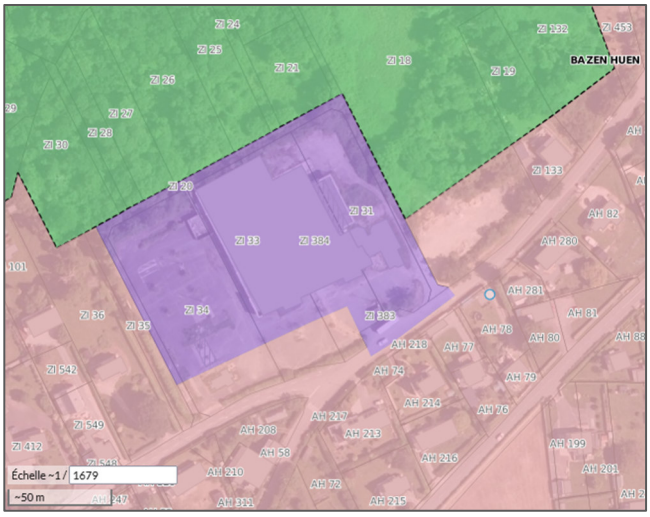
- Sur les polarités intermédiaires, on pourra retrouver des **espaces économiques secondaires à vocation artisanale**, dont l'objectif est non seulement d'assurer un **développement harmonieux** sur l'ensemble du territoire, mais aussi de **proposer des conditions d'accueil de qualité qui assurent une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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE




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

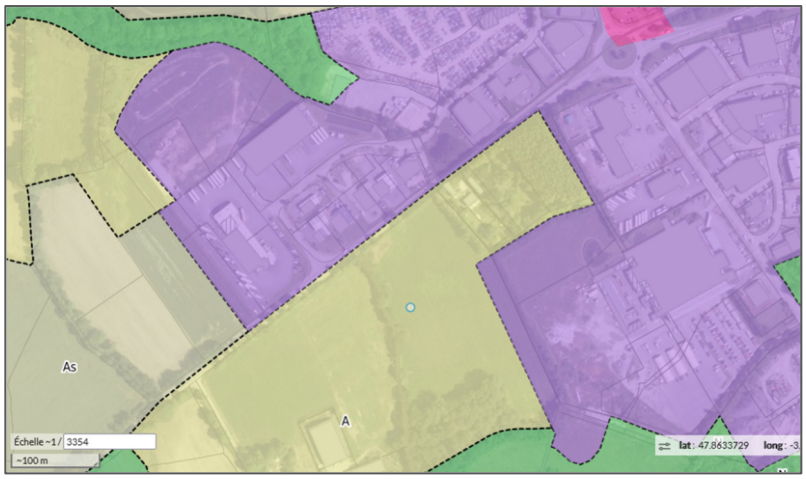
- Localement, les communes ont identifié **dans le tissu urbain existant des reconversions de friches**, dans l'objectif d'inscrire le développement dans de nouvelles formes urbaines compactes de type **« village d'artisans ».** Les communes ont été libres d'identifier des friches ou bâtiments d'activité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




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

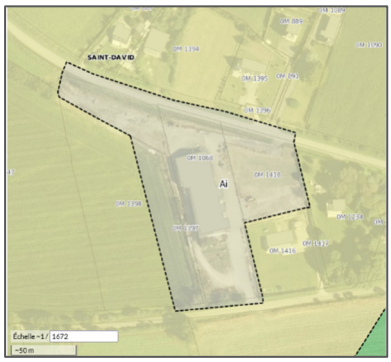
Afin de prendre en compte les besoins d'extensions ponctuels d'entreprises en place sur le territoire, la zone U a été étendue à la marge. Ces extensions sont situées sur des terrains occupés par les entreprises dès lors le projet de PLUi révisé ne les considère pas comme participant à la création ou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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE




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

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




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

## 7. Le développement des activités isolées hors ZAE

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

## 8. L'offre commerciale

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

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

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

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

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

- **L'implantation en zone périphérique**

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

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

## 9. Les équipements collectifs

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

- Une **fonction urbaine spécifique** « secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public », excluant toutes destinations de constructions autres que les équipements.
- Des **zones AU à vocation équipement**, cadré par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.
- Des secteurs dédiés aux équipements et adaptés aux différents projets et occupations du sol existantes :
    - Les zones **Ne et Ne1**, dédiées aux équipements collectifs et d'intérêt général isolé.
    - La zone **Nej**, liée à des jardins et espaces publics naturels localisés majoritairement en milieux urbains ;
    - La zone **Nes** dédiée aux équipements sportifs et de loisirs ;
    - La zone **Nek** spécifiquement dédiée au manoir de Kernault et au Moulin Blanc sur la commune de Mellac ;
    - La zone **Nel** dédiée aux équipements existants en commune littorale.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

## D. Bilan de la consommation d'espace

### Le bilan de la consommation d'ENAF projetée

| Temporalité | | 2021-2024 | 2024-2031 | | 2031-2034 | 2021-2034 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Durée en année | | 3 | 7 | | 4 | 14 |
| | | Consommé 2021-2024 au MOS 2024 | AU | STECAL | AU | TOTAL |
| Equipements intercommunaux | pôle urbain central | 2 | 2,7 | 0,2 | 0,0 | 5,8 |
| | pôles intermédiaires | | 0,0 | 0,6 | 0,2 | |
| | pôles proximité | | 0,0 | 0,1 | 0,0 | |
| Développement touristique | pôle urbain central | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0,9 |
| | pôles intermédiaires | | 0,0 | 0 | 0,0 | |
| | pôles proximité | | 0,9 | 0 | 0,0 | |
| Développement économique | pôle urbain central | 2,1 | 9,9 | 0 | 2,2 | 25,2 |
| | pôles intermédiaires | | 2,0 | 0,3 | 8,2 | |
| | pôles proximité | | 0,0 | 0,5 | 0,0 | |
| Habitat | pôle urbain central | 33,1 | 20,3 | 0,7 | 6,2 | 106,7 |
| | pôles intermédiaires | | 24,4 | 0 | 7,3 | |
| | pôles proximité | | 9,9 | 0 | 4,9 | |
| Equipement communal | pôle urbain central | 2,1 | 0,0 | 0 | 0,0 | 4,7 |
| | pôles intermédiaires | | 0,0 | 0 | 1,0 | |
| | pôles proximité | | 1,0 | 0 | 0,6 | |
| *Consommation planifiée* | Total | 39,3 | 71,0 | 2,4 | 30,6 | 143,3 |
| | | | 73,4 | | | |
| | | | 104,0 | | | |
| | | 112,7 | | | 30,6 | |

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

### Comparaison par décennie « Loi Climat »

*La comparaison s'effectue entre 2011-2021 et entre 2021-2031.*

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée par le projet de PLUi révisé sur la **période 2021-2031** (10 ans) est 112,7 hectares soit un rythme moyen annuel **d'environ 11,3 ha/an** soit une modération significative par rapport à la période 2011-2021 où la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers était d'environ 209 ha soit une moyenne annuelle **d'environ 20,9 ha/an.**

### Comparaison par rapport aux 10 dernières années précédant l'arrêt du projet.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée par le projet de PLUi révisé sur la **période 2024-2034** (11 ans) est de 104 hectares soit un rythme moyen annuel **d'environ 9.5 ha/an** (sans tenir compte des échéances des OAP) soit une modération significative par rapport à la période 2014-2024 où la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers était d'environ 186 ha soit une moyenne annuelle **d'environ 18,6 ha/an.**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

## Tableau de synthèse

| | Années | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cadre | Cadre ZAN – 1ere décennie | | | | | | | | | | | *120* | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | *12* | *12* | *12* | *12* | *12* | *12* | *12* | *12* | *12* | *12* | | | | |
| | Cadre ZAN – 2de décennie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | *24* | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | *6* | *6* | *6* | *6* |
| Conso ENAF passée | Conso ENAF Portail artif | 28,1 | 58,5 | 32,7 | 36,6 | 22,8 | 30,6 | 22,7 | 14,6 | 10,8 | 23,7 | 21 | 35,9 | 28,7 | | | | | | | | | | | |
| | | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | | | | | | | | | | | |
| | Conso ENAF MOS – décennie loi climat | 20,9 | 20,9 | 20,9 | 20,9 | 20,9 | 20,9 | 20,9 | 20,9 | 20,9 | 20,9 | | | | | | | | | | | | | | |
| | Estim conso ENAF MOS – décénnie précédent l'arrêt | | | | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | | | | | | | | | | | |
| | Estim conso ENAF MOS *2021-2024* | | | | | | | | | | | 13 | 13 | 13 | | | | | | | | | | | |
| Conso ENAF projet PLUi révisé | Conso planifiée projet PLUi (en tenant compte des échéances AU) | | | | | | | | | | | | | | 10,5 | 10,5 | 10,5 | 10,5 | 10,5 | 10,5 | 10,5 | 7,7 | 7,7 | 7,7 | 7,7 |
| | Conso planifiée projet PLUi (sans tenir compte des échéances AU) | | | | | | | | | | | | | | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 |

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

# ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUi REVISE

## E. Méthodologie de l'évaluation environnementale

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

## F. Articulation du PLUi avec les documents cadres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

L'analyse se décompose en deux volets :

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

Pour chaque enjeu, il est indiqué :

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

### 1. Analyse du PADD

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

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

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

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

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

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

## I. Analyse environnementale des sites revêtant une importance particulière

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

### 3. Méthode d'analyse

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

- Milieux naturels et biodiversité

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

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

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

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

### 4. Les secteurs les plus sensibles des OAP

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

Elles sont classées selon leur niveau d'enjeux environnementaux :

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

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

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

### 5. Les STECAL et les zones agricoles ou naturelles spécifiques

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

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

### 6. Les emplacements réservés

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

### 7. Changements de destination des bâtiments

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

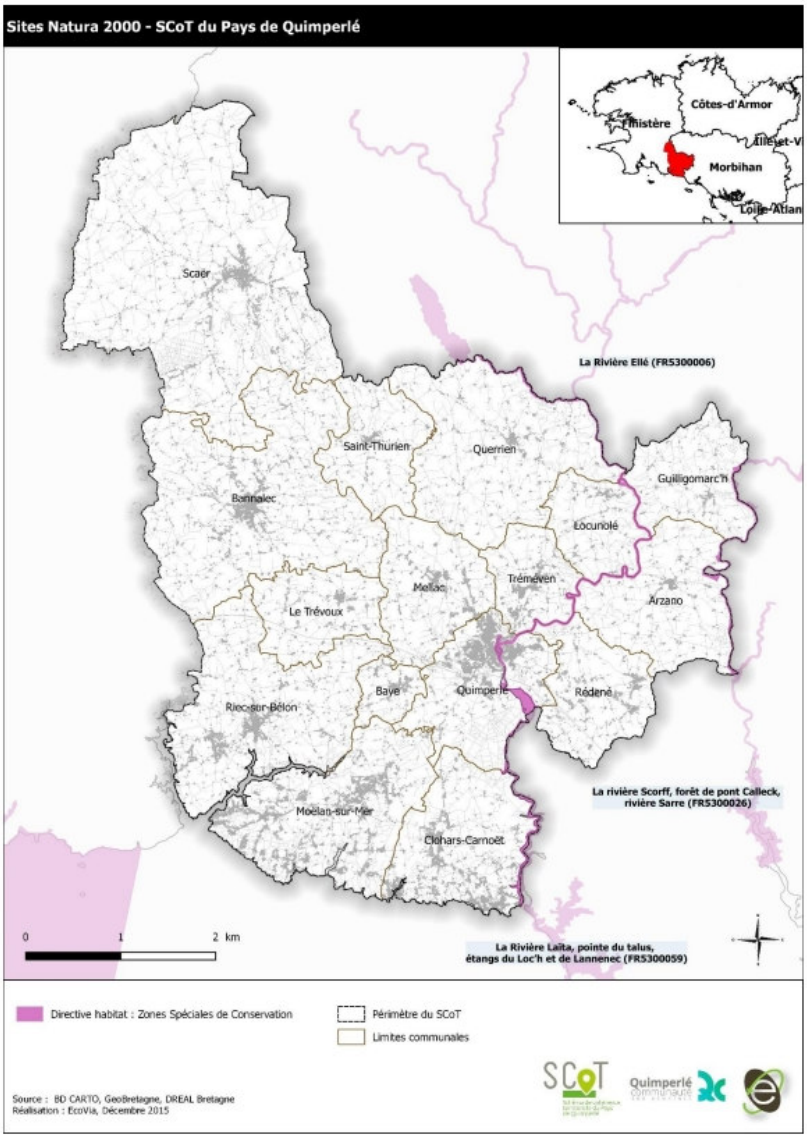
- Contribue à la préservation du patrimoine bâti,
- Permet d'éviter une artificialisation nouvelle,
- Mais peut entraîner localement des impacts (modification du couvert végétal, besoins en eau et assainissement, exposition aux risques).

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

## J. Evaluation des incidences dans les sites Natura 2000

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

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




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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE

*Cartographie des sites Natura 2000 du territoire*

*(Source : Rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement du SCoT du Pays de Quimperlé)*

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

## K. Dispositifs de suivi des effets environnementaux du PLUi

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

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_212-DE



Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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