



COMMUNE DE QUIMPERLE

DEPARTEMENT DU FINISTERE (29)

ELABORATION DU P.L.U. 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 3 – Le projet de PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
Le Maire,

EOL



APPROBATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PARTIE 3 : LE PROJET DE PLU.....	6
1 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
1.1 LES ENJEUX RETENUS	8
1.1.1 Les problématiques du territoire.....	8
1.1.2 Les enjeux retenus.....	10
1.1.3 Le modèle de développement retenu	11
1.2 LES GRANDES LIGNES DU PADD	15
1.2.1 Les orientations d'urbanisme retenues	15
1.2.2 Les projections démographiques et estimation des besoins en logements	16
1.2.3 Les moyens mis en œuvre pour respecter le PADD	25
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	32
2.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	33
2.1.1 Les choix retenus pour établir le règlement graphique.....	33
2.2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT	44
2.2.1 La vocation des zones.....	44
2.2.2 Les critères nécessaires à la viabilisation	48
2.2.3 Les critères définissant les formes urbaines.....	48
2.3 TABLEAUX DES SURFACES	54
2.3.1 Surfaces détaillées du PLU approuvé en hectares :.....	54
2.3.2 Comparaison des surfaces POS / PLU arrêté/PLU approuvé :.....	56
2.4 LES INFORMATIONS UTILES ET PERIMETRES DE PROTECTION	59
2.4.1 Les zones humides	59
2.4.2 Les EBC.....	59
2.4.3 Les éléments du patrimoine et du paysage à préserver.....	60
2.4.4 La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)	60

2.4.5 Les emplacements réservés.....	60
2.4.6 Les servitudes d'utilité publique	61
2.4.7 La prévention contre les inondations	62
2.4.8 La prévention contre les submersions marines	62
2.4.9 La prévention contre les risques de mouvement de terrain	62
2.4.10 La prévention contre les nuisances sonores.....	62
2.4.11 Les marges de recul par rapport aux routes départementales	62
2.4.12 La protection des sites archéologiques	63
2.4.13 La servitude d'attente de projet au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme	67
2.5 LE RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U.	68
2.5.1 La compatibilité avec les documents supracommunaux	68
2.5.2 La compatibilité avec la loi grenelle II.....	77
2.5.3 La compatibilité avec la loi ALUR et la compatibilité avec la loi AAAF	78
2.5.4 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme	79
3- MODIFICATIONS ENTRE ARRET ET APPROBATION	84
3.1. LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PPA.....	86
3.2. LA PRISE EN COMPTE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	86
3.3. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX DOCUMENTS DU PLU.....	87
3.3.1 Évolutions du zonage et du règlement.....	88
3.3.2 Évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation	92
3.3.3 mise en compatibilité du PADD avec les évolutions du projet de PLU :.....	93
3.3.4 Évolutions des Annexes.....	93
3.3.4 Évolutions du rapport de présentation	93
3.4. CONCLUSION : LE RESPECT DE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET	95
3.4.1 Evolution du nombre de logements :.....	95
3.4.2 Evolution des surfaces entre l'arrêt et l'approbation :.....	96

PARTIE 3 : LE PROJET DE PLU

1 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 LES ENJEUX RETENUS

1.1.1 LES PROBLEMATIQUES DU TERRITOIRE

Le diagnostic a mis en évidence trois grandes problématiques :

1/ Une problématique de ville-centre qui doit conforter son attractivité :

▶ Attractivité économique :

- Confortation des entreprises existantes
- Accessibilité des zones d'activités économiques
- Qualité paysagère et urbaine des zones anciennes

▶ Attractivité commerciale

- Équilibre et complémentarité des offres commerciales de centre-ville, de quartiers et de périphérie
- Dynamisation des commerces de centre-ville

▶ Attractivité résidentielle

- Diversité de l'offre d'habitat
- Qualité environnementale du cadre de vie
- Qualité paysagère et urbaine du cadre de vie
- Fluidité des déplacements
- Accès aisé aux commerces et services depuis les différents quartiers

2/ Une problématique de préservation des ressources naturelles:

▶ Un foncier sous tension

- Une concurrence entre l'agriculture et l'urbanisation (résidence+autres activités économiques)
- Un foncier agricole affaibli par l'étalement urbain et le mitage des campagnes
- Des formes urbaines (résidences +activités) consommatrices de foncier

▶ Des efforts de reconquête de la qualité de l'eau à poursuivre

- Un risque d'inondation accentué par l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation
- Des dysfonctionnements des Assainissements Non Collectifs

▶ Une trame verte et bleue à préserver et à renforcer

- Un secteur Nord Est fragilisé
- Des continuités écologiques à renforcer dans le centre ville
- Des ressources en eaux potables connaissant des variations saisonnières

3/ Une problématique de polarité et d'articulation des différents espaces:

▶ La place du centre-ville

- Un centre-ville espace de représentation qui remplit son rôle symbolique, ses fonctions administratives et culturelles, mais qui fonctionne mal comme espace de vie et d'animation de la ville. (vacation de locaux commerciaux et des logements)
- Un centre-ville au croisement des routes, enclavé par la circulation et le relief, mal relié aux différents quartiers de la ville

▶ La place de la voiture et du piéton

- une place de la voiture à repenser avec la politique de transport en commun et de réseau de bus urbain
- Des trajets piétons peu attractifs pour le quotidien
- Des accès depuis la ville aux espaces de nature à compléter

► Les franges urbaines

- Un développement Ouest en cours de constitution, qui a brouillé les limites de la ville
- Des interfaces espaces urbanisés/espaces naturels ou cultivés peu lisibles à l'Est

1.1.2 LES ENJEUX RETENUS

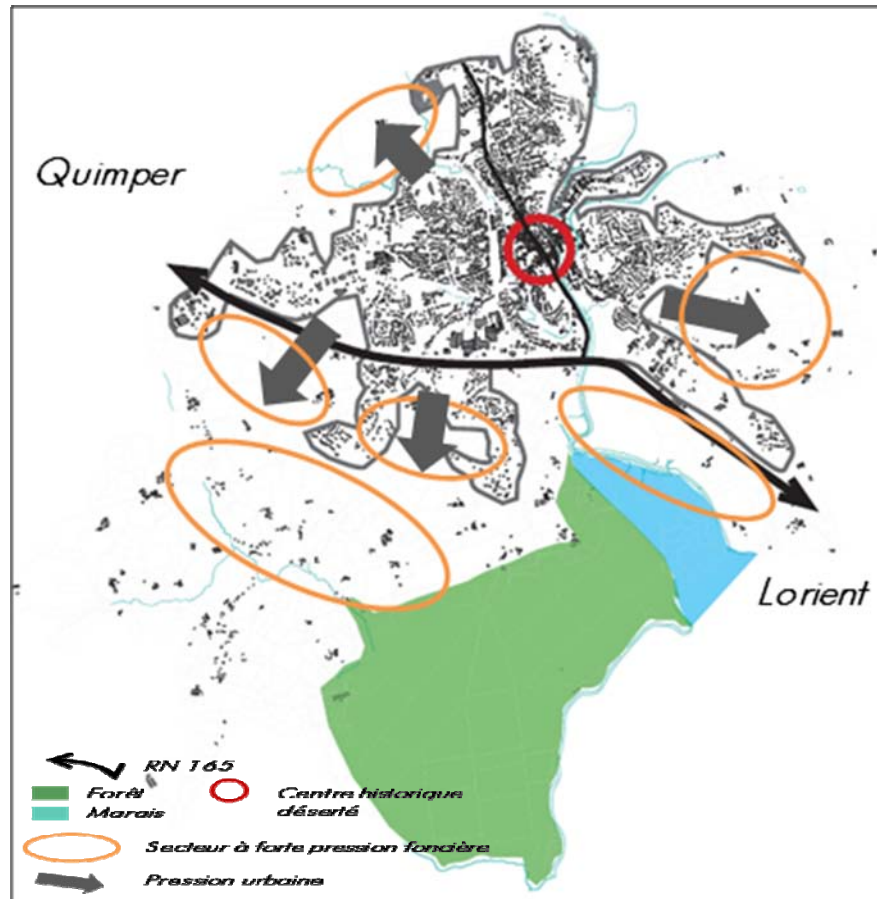
Le principal enjeu du PLU de QUIMPERLE est de renforcer son statut et sa place de ville-centre de la COCOPAQ en conciliant plusieurs objectifs :

- Retrouver une attractivité résidentielle de façon à augmenter son poids démographique en adaptant la ville aux attentes sociétales d'urbanité, en complément à un territoire rural.
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle pour rééquilibrer la structure démographique et sociale, notamment en attirant des familles
- Dynamiser le centre-ville
- Organiser l'offre commerciale sur le territoire
- Confirmer sa place de pôle d'emplois
- Préserver et mettre en valeur ses patrimoines naturels, paysagers et bâtis
- Préserver l'activité agricole et la ressource foncière
- Intensifier la présence de la nature en ville
- Développer les déplacements doux
- Veiller à la qualité de l'eau
- Prendre en compte les risques et nuisances

1.1.3 LE MODELE DE DEVELOPPEMENT RETENU

La réflexion menée par le comité de pilotage s'est appuyée sur la représentation de 3 modèles de développement. Ces modèles représentent des tendances qui permettent d'évaluer les possibilités d'évolution à partir de la situation actuelle, et d'identifier les marges de manœuvre.

Modélisation 1 : scénario au fil de l'eau



Caractéristiques:

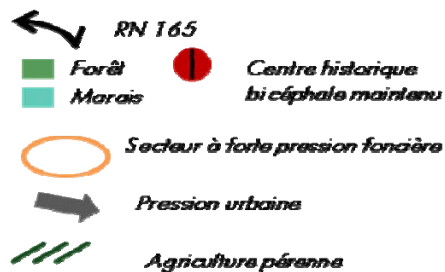
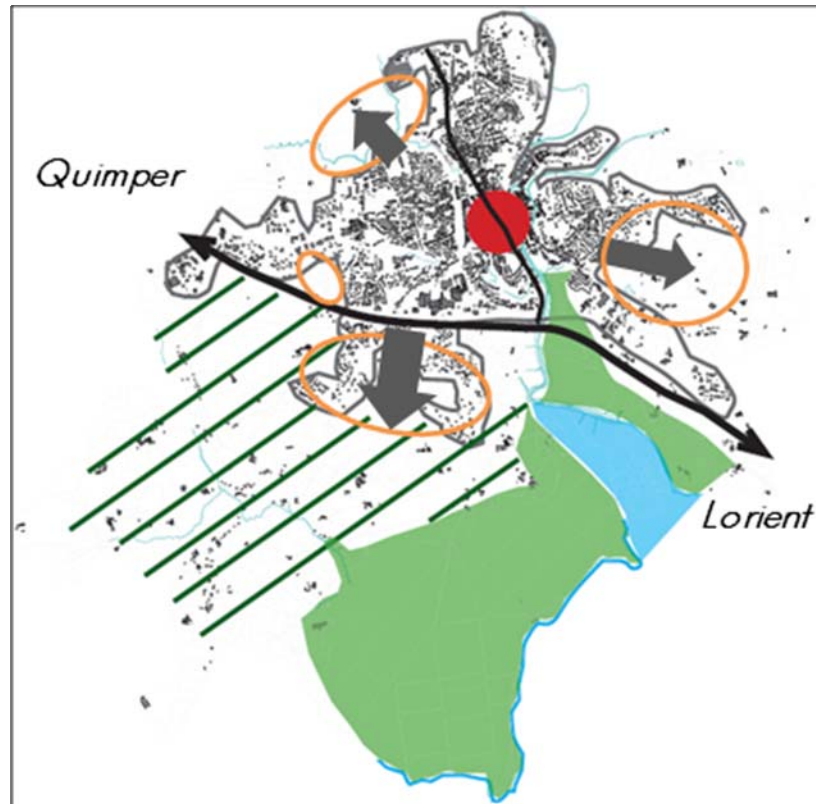
- développement spontané de la commune; politique de « laisser-faire » avec des ajustements ponctuels qui ne règlent pas les problèmes de fond

Tendances:

- Comblement du secteur de Kergoaler
- Extensions urbaines au Nord de la ville sur les terres agricoles
- Extensions urbaine à l'Est de la ville sur des secteurs cultivés et sensibles sur le plan environnemental
- extensions urbaines dans la partie campagne des hameaux
- Développement des activités commerciales en périphérie
- Manque de ressources foncières pour les entreprises

→ ville-dortoir de Lorient

Modélisation 2 : scénario volontaire : un territoire sous contrôle



Caractéristiques:

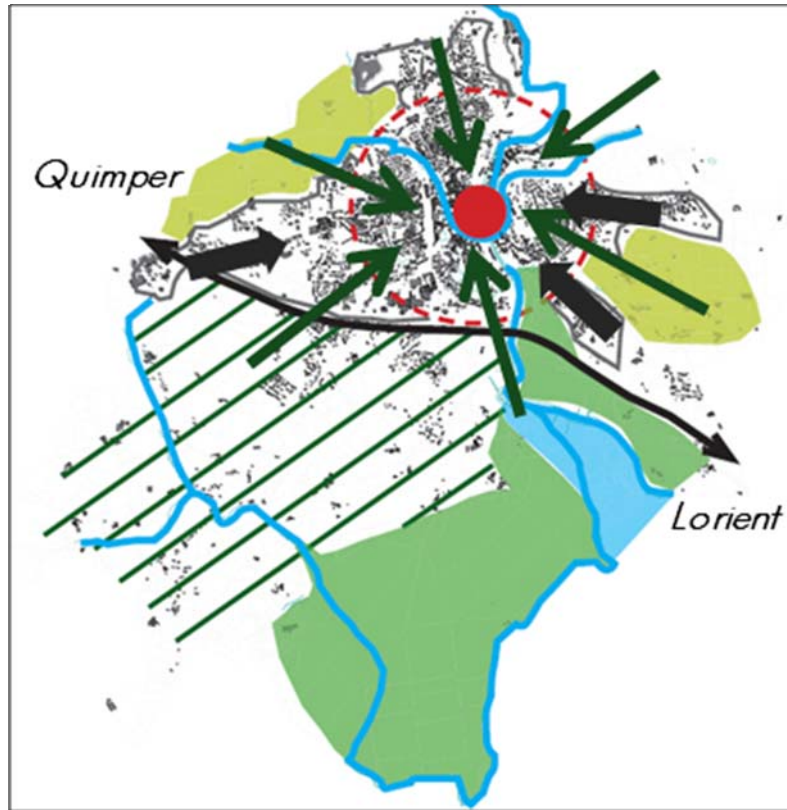
- Maîtrise de l'urbanisation par opérations d'ensemble avec des contraintes fortes, permettant de conserver la même structure de territoire (partition Nord/Sud; centre bicéphale; même schéma de circulation)
- poursuite de la redynamisation du centre-ville actuel
- Compléments du parc de logement pour un parcours résidentiel complet
- Valorisation des entrées de villes et des zones d'activité
- ...

Objectifs/actions:

- Délimitation et calibrage des extensions urbaines en fonction d'objectifs de modération de consommation foncière
- Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation
- Relance du logement locatif en centre-ville
- Développement d'une offre de logements prenant en compte le vieillissement de la population (en cours)
- Développement des équipements et services en fonction de la population
- ...

➔ **Maintien d'une attractivité, sans nouveau souffle**

Modélisation 3 : scénario très volontaire : un territoire recentré



- ↖ RN 165
- Forêt
- Marais
- Centre historique réajusté
- Centre élargi, renouvellement urbain
- ↔ Recrochage de la péri-urbaine et des entrées de ville
- ↔ Mise en valeur des rivères
- ↔ Nature en ville - cheminement doux
- /// Agriculture pérenne
- Agriculture périurbaine

Caractéristiques:

- Centre élargi: centres historique + 1^{ère} couronne agglomérée
- Idée de la « ville à pied »: baisse significative du trafic de transit dans le centre, aménagement de parties piétonnes
- Réarticulation des quartiers entre eux et des entrées de ville avec la ville
- Faire rentrer la nature dans ville
- Rééquilibrage et complémentarité des offres commerciales
- Développement d'une offre touristique

Objectifs/actions:

- Renouvellement urbain: densification du centre élargi, renouvellement du parc de logement économe, urbanisation type « éco-quartier » avec mixité de type de logement
- Déplacements alternatifs à la voiture: réseau de cheminement doux structurant et mise en place à terme d'un transport collectif intra-urbain
- valorisation du cours du Douro (étude en cours), reconquête des berges de la Laïta
- trame paysagère à l'échelle de la ville et mise en réseau des espaces publics
- sensibilisation à l'environnement (observatoire de la faune en ville)
- Participation des espaces urbains aux continuités écologiques

➔ Image de ville active, en lien avec son environnement

Evaluation des modèles de développement :

	IMPACTS ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE	IMPACTS SOCIAUX	IMPACTS ECONOMIQUES
SCENARIO 1 : Au fil de l'eau	Engorgement du centre par la circulation Difficulté à améliorer la qualité de l'eau Perte de biodiversité	Désertification du centre-ville, lieu de passage, et report de la population vers la périphérie Précarité énergétique pour une partie du parc de logement Stagnation voire perte de population au profit des communes limitrophes	Déprise agricole Perte d'attractivité économique pour les entreprises Affaiblissement des commerces du centre-ville
SCENARIO 2 : Un territoire sous contrôle	Relâchement de la pression foncière Protection du patrimoine naturel	Maintien de la population ou poursuite d'une croissance modérée Ségrégation du territoire: accueil de familles en périphérie et paupérisation du centre	Maintien de l'agriculture Maintien des activités économiques Déprise des commerces du centre et report sur la périphérie
SCENARIO 3 : Vers un territoire recentré, en lien avec son environnement	Relâchement de la pression foncière Amélioration des continuités écologiques Urbanisation moins impactante pour l'environnement	Attractivité pour de nouvelles populations: maintien d'une structure sociale équilibrée, croissance démographique maîtrisée Convivialité, mixité sociale et générationnelle Renouvellement du parc de logements obsolète	Maintien de l'activité agricole Développement d'une agriculture périurbaine Attractivité économique Offres commerciales complémentaires

Au regard des enjeux portés par le territoire, la modélisation la plus volontaire apparaît comme étant la plus adaptée.

1.2 LES GRANDES LIGNES DU PADD

1.2.1 Les orientations d'urbanisme retenues

- **Orientation 1 : Se donner les moyens d'attirer et d'accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité du centre-ville**

4 objectifs sont inscrits au PADD :

- Poursuivre la reconquête du centre-ville
- Permettre à la ville de se renouveler
- Se donner les moyens de maîtriser le développement urbain

- **Orientation 2 : Préserver les ressources naturelles et la qualité paysagère**

6 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Rationnaliser et limiter la consommation par l'urbanisation des espaces agricoles et naturels
- Préserver et renforcer les continuités écologiques
- Favoriser la présence de la nature en ville
- Favoriser des modes de vie plus économes en énergie
- Mener une politique volontaire de gestion des déchets de chantier
- Valoriser les paysages urbains et ruraux

- **Orientation 3 : Améliorer les déplacements**

3 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Mettre en concordance la desserte motorisée et le développement urbain
- Favoriser l'intermodalité
- Favoriser les déplacements doux

- **Orientation 4 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle**

3 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Mettre en adéquation la production de logements et les évolutions sociodémographiques
- Favoriser le rééquilibrage de la structure sociale en agissant sur l'offre en logement
- Anticiper les besoins en équipements

- **Orientation 5 : Favoriser le dynamisme économique**

3 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Favoriser la continuité et le développement de l'activité agricole
- Favoriser la complémentarité des offres commerciales et le développement des services
- Maintenir et permettre le développement des activités artisanales, industrielles et touristiques

1.2.2 Les projections démographiques et estimation des besoins en logements

Plusieurs scénarios d'accueil de la population ont été construits pour la période probable d'application du PLU (2013-2023) à partir des variables suivantes : le taux de croissance démographique annuel moyen et le taux de desserrement des ménages annuel moyen. Le taux de desserrement des ménages permet d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires au maintien de la population.

Pour rappel, les taux de croissance enregistrés pour ces 2 variables dans les communes du secteur urbain du SCOT et du PLH sont les suivantes :

		Quimperlé	Baye	Mellac	Rédené	Trémeven
Population	1999	10841	922	2307	2303	2017
	2008	11088	1104	2603	2743	2132
	Cce période	2,3%	19,7%	12,8%	19,1%	5,7%
	Cce annuelle	0,25%	2,02%	1,35%	1,96%	0,62%

		Quimperlé	Baye	Mellac	Rédené	Trémeven
nombre de personnes/ménage	1999	2,21	NC	2,53	2,78	2,49
	2008	2,09	NC	2,37	2,61	2,43
	Cce période	-5,4%	#####	-6,3%	-6,1%	-2,4%
	Cce annuelle	-	-	-	-	-

► Scénario au fil de l'eau :

Taux de croissance démographique : 0,25%/an, tel qu'observé sur la période intercensitaire 1999-2008

Taux de desserrement des ménages : -0,54%/an, tel qu'observé sur la période intercensitaire 1999-2008

	2008	2013	2023
Population	11088	11227	11511
Variation de la population		+139	+284
Taille des ménages	2,09	2,03	1,93
Nombre Ménages	5080	5330	5964
Augmentation totale de ménages		+250	+634
Augmentation due au desserrement		+159	+294
Augmentation due à l'apport de population		+91	+340

► Scénario intermédiaire :

Ce scénario correspond à une augmentation de l'attractivité résidentielle de Quimperlé, sans diversification de sa structure sociale ni modification de la dynamique générale du territoire : les petits ménages s'installent de préférence à Quimperlé, les familles avec enfants préfèrent les communes limitrophes.

Taux de croissance démographique : 0,6%/an, se rapprochant de la moyenne prévue par le SCOT (0,8%/an)

Taux de desserrement des ménages : -0,54%/an, tel qu'observé sur la période intercensitaire 1999-2008

	2008	2013	2023
Population	11088	11425	12129
Variation de la population		+337	+704
Taille des ménages	2,09	2,03	1,93
Nombre Ménages	5080	5628	6284
Augmentation totale de ménages		+548	+656
Augmentation due au desserrement		+161	+309
Augmentation due à l'apport de population		+397	+347

► **Scénario volontaire :**

Ce scénario correspond à une augmentation de l'attractivité résidentielle de Quimperlé, avec diversification de sa structure sociale et modification de la dynamique générale du territoire : la ville s'est adaptée aux besoins de familles avec enfants, ralentissant ainsi la diminution du nombre de personnes par ménage. Sa croissance démographique correspond à la combinaison d'apports migratoires et d'un solde naturel positif.

Taux de croissance démographique : 0,8%/an, moyenne prévue par le SCOT.

Taux de desserrement des ménages : -0,45%/an, tel qu'observé sur la période intercensitaire 1999-2008

	2008	2013	2023
Population	11088	11539	12496
Variation de la population		+451	+957
Taille des ménages	2,09	2,04	1,95
Nombre Ménages	5080	5656	6408
Augmentation totale de ménages		+576	+752
Aug, due au desserrement		+135	+283
Aug, due à l'apport de population		+441	+459

► **Hypothèse retenue : un scénario volontaire.**

Quimperlé s'est donné pour objectif de changer les dynamiques en cours de façon à assurer son rôle de ville-centre pour la COCOPAQ. D'un point de vue dynamique démographique, il s'agit de conforter l'attractivité et d'attirer des familles. Le scénario au fil de l'eau ne peut donc pas être retenu. Le scénario volontaire correspond le mieux aux objectifs de la commune. A terme, la ville-centre devrait croître au même rythme que le reste du territoire, pour garder le même poids démographique en proportion. QUIMPERLE, ville-centre de la COCOPAQ, projette d'augmenter son poids démographique proportionnellement à la croissance du territoire intercommunal, c'est-à-dire une croissance moyenne annuelle de 0,8%/an. Cet objectif paraît possible dans la mesure où la

croissance actuelle est due aux apports migratoires positifs. Le contexte démographique général de la Bretagne, région dont l'INSEE prévoit le renforcement de l'attractivité ces 20 prochaines années, permet d'avancer l'hypothèse que ces apports migratoires se renforceront.

Un des objectifs du PLU étant d'attirer des familles avec enfants, le solde naturel devrait redevenir positif. Il a été considéré que le rythme de desserrement des ménages allait se ralentir pour se rapprocher de celui de la COCOPAQ. Un taux de variation annuelle moyenne de -0,45%/an a été retenu.

► **Résultats: projections à partir des chiffres 2009 donnés à la commune par l'INSEE début 2011.**

2009 : population totale = 12057 habitants (données INSEE)

Nombre de personne par résidence principale : 1,86

Nombre de résidences principales : 6482

2013 : population totale= 12447 habitants

Nombre de personne par résidence principale : 1,83

Nombre de résidences principales : 6801

2023 : population totale= 13480 habitants

Nombre de personne par résidence principale : 1,75

Nombre de résidences principales : 7703

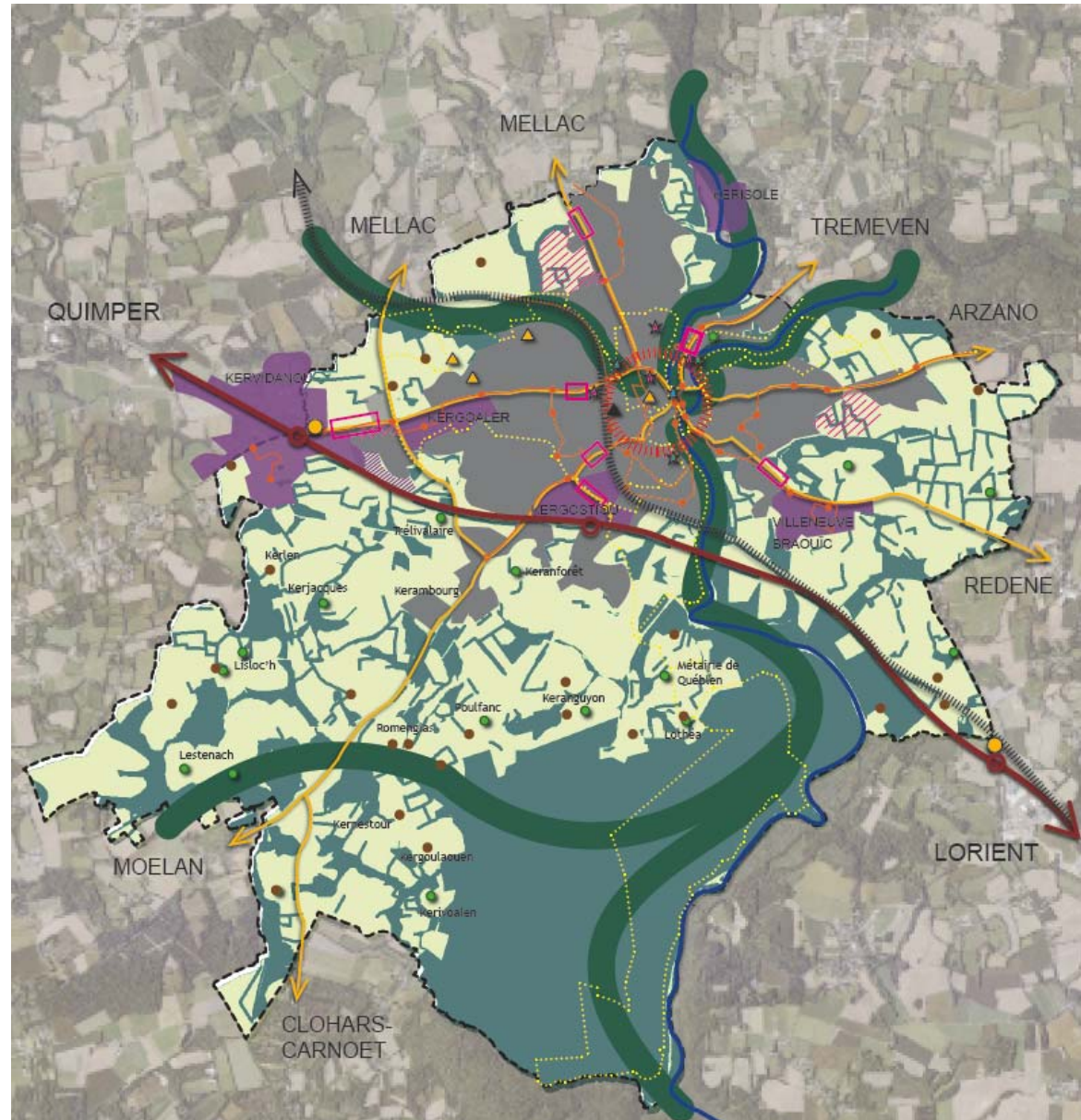
Pour QUIMPERLE, cela revient à accueillir entre 1300 et 1500 habitants d'ici à 2023, pour atteindre 13500 habitants.

Période 2009-2013 : 319 nouvelles résidences principales

Période 2013-2023 : 902 nouvelles résidences principales

La production de logements en cours devra couvrir les besoins estimés entre 2009 et 2013, année d'entrée en vigueur du PLU. Les réserves foncières du PLU devront correspondre aux besoins estimés pour la période 2013-2023, en prenant en compte les réserves immobilières : les logements issus de la remise sur le marché de logements vacants (OPAH, renouvellement urbain), ainsi que l'éventuel manque ou surplus de logements produits pour la période précédant 2013. Les réserves foncières comprennent l'urbanisation des cœurs d'îlot non bâtis du tissu urbain constitué (densification) et les extensions d'urbanisation.

► La carte de synthèse du PADD



Légende de la carte de synthèse du PADD
Commune de Quimperlé

Se donner les moyens d'attirer et d'accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité du bourg

- Redynamisation du centre ville
- Zone urbaine
- Entrée de ville

Préserver les ressources naturelles et la qualité paysagère

- Parc en ville
- Trame verte et bleue
- Cours d'eau
- Connexion nature en ville
- Patrimoine bâti

Améliorer les déplacements

- RN 165
- Echangeur RN 165
- Desserte locale
- Aire de covoiturage
- Gare
- Voie ferrée
- Sentier piéton
- Transport en commun

Favoriser la mixité sociale et générationnelle

- Secteur de renouvellement
- Equipement
- Zone d'extension de l'habitat

Favoriser le dynamisme économique

- Espaces agricoles
- Siège d'exploitation
- Activité salicole et aquacole
- Zone d'activités
- Extension de la zone d'activités

► Répartition des logements sur le territoire

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nombre logts	agrandissement de l'aire bâtie
Parc Rhu	1AUa	2,19	2,19	40	88	0
rue Gorrequer	1AUa	0,47	0,47	40	19	0
Terre de Vannes	1AUa	2,09	2,09	13	27	0
rue de Pont Aven Nord	1AUa	1,22	1,22	14	17	0
rue de Pont Aven Sud	1AUa	1,7	1,7	20	34	0
Kerhor	1AUa	0,79	0,79	12	9	0
Rue du 8 mai 1945	1AUa	0,6	0,6	18	11	0
Total densification		9,06	9,06	22,62	205	
Campagne	Uc	parcelles disséminées			60	0
Total parcelles disséminées				12	60	0

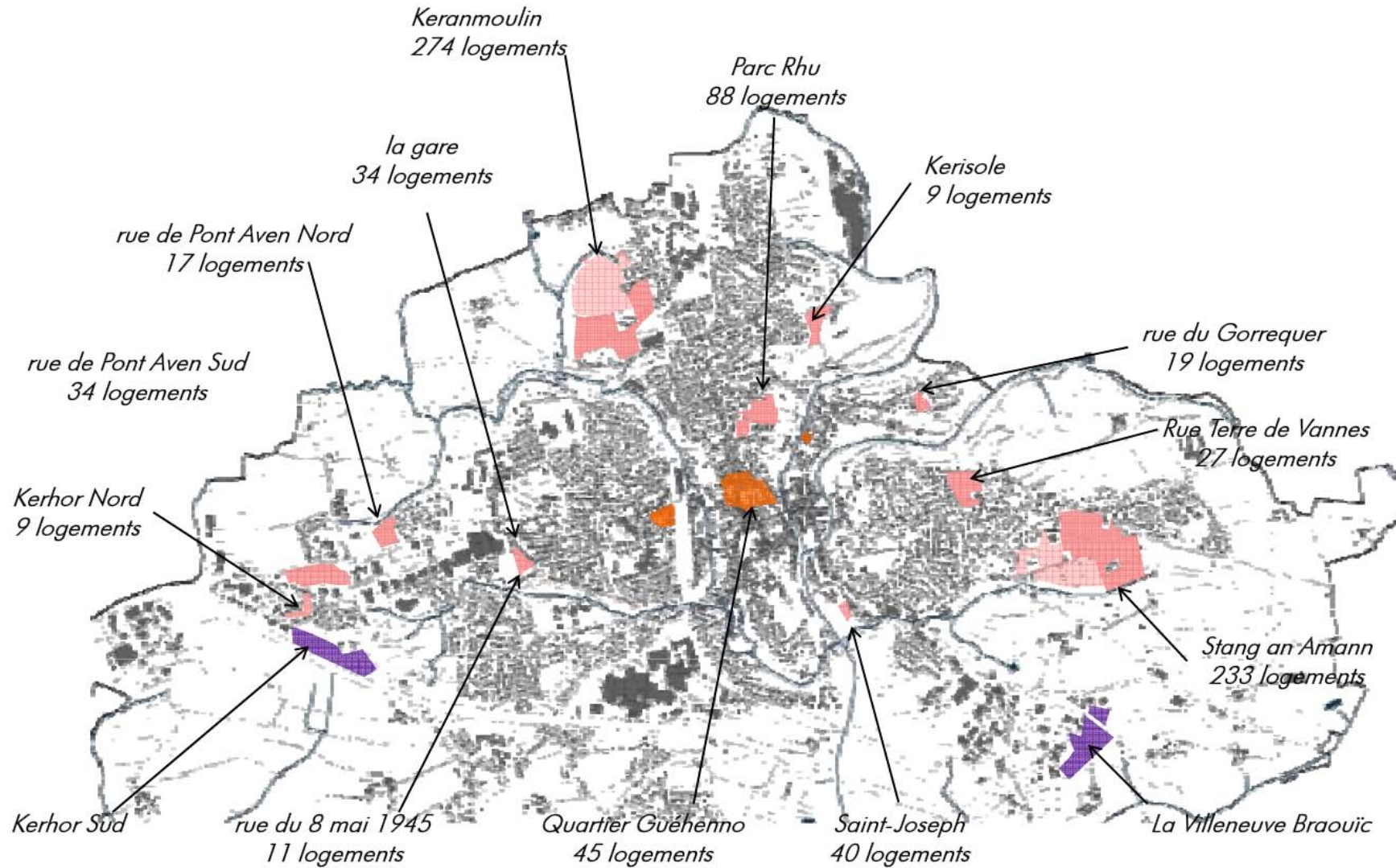
zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nombre logts	agrandissement de l'aire bâtie
Kerisole (Mauduit)	1AUa	1,25	0,75	12	9	1,25
Kerhor Sud	1AUa	0,79	0,79	18	14	0,79
Keranmoulin	1AUa	6,81	6,81	19	129	6,81
Stang an Amann Est	1AUa	7,72	6,92	21,6	149	7,72
sous total zones 1 AUa		16,57	15,27	20	302	1,25
Keranmoulin	2AUa	6,84	4,84	30	145	6,84
Stang an Amann Ouest	2AUa	6,45	6,45	13	84	6,45
sous total zones 2AUa		13,29	11,29	20	229	13,29
total extension		29,86	26,56	20	531	14,54

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nombre logts	agrandissement de l'aire bâtie
Kerhor Sud	1AUi	3,76	0			3,76
Villeneuve Braouïc	1AUi	3,88	0			3,88
Pont Aven Sud	1AUi	1	0			0
sous total 1AUi		8,64				7,64

Le PLU permet la production de 925 logements répartis de la façon suivante :

- 13% en renouvellement urbain
- 22,4% en densification du tissu urbain de Quimperlé par opérations d'ensemble
- 6,6% en densification des noyaux urbains significatifs en campagne
- 58% en extension du tissu urbain de Quimperlé, correspondant à une extension de l'aire bâtie de 22.18 ha.

-  Zone à dominante d'habitat immédiatement urbanisable
-  Zone à dominante d'habitat urbanisable dans un 2^{ème} temps
-  Renouvellement urbain
-  Zone à vocation d'activité



1.2.3 Les moyens mis en œuvre pour respecter le PADD

- **Orientation 1 : Se donner les moyens d'attirer et d'accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité du centre-ville**

4 objectifs sont inscrits au PADD :

- Poursuivre la reconquête du centre-ville :
- Permettre à la ville de se renouveler
- Se donner les moyens de maîtriser le développement urbain

Les actions de reconquête du centre-ville relèvent plus de l'urbanisme opérationnel que du réglementaire : poursuite de l'OPAH (compétence COCOPAQ), utilisation de la procédure d'abandon manifeste et arrêté de péril, etc., politique de mise en valeur des espaces publics (aménagement de la place Charles de Gaulle et de la Ville Basse), politique de mise en valeur des vitrines et enseignes.

Le PLU accompagne ces actions par :

- La mise en place d'un linéaire commercial en application de l'article L 123-1-5 7bis du Code de l'Urbanisme le long de la rue Génot, le long de la place Saint Michel jusqu'au haut de la rue Savary, le bas de la rue Savary et rue du Bourgneuf.
- L'identification de sites de renouvellement urbain : le quartier Guéhenno, et le site RFF contre la voie ferrée.
- L'identification de réserves foncières permettant une opération d'ensemble dans le périmètre du centre ville : le parc Rhu
- Une réflexion spécifique sur la densification des secteurs déjà urbanisés en fonction des tissus urbains.

Afin de maîtriser son développement urbain, la commune de Quimperlé a calibré les extensions d'urbanisation en fonction de la densification prévue. La démarche a consisté à d'abord rechercher le potentiel de renouvellement urbain et de densification des tissus existants, puis à compléter avec les extensions nécessaires.

La commune de Quimperlé a engagé une étude spécifique sur le quartier Guéhenno. Ce secteur a été considéré comme prioritaire par rapport aux autres secteurs pour les raisons suivantes :

Le secteur d'étude tient une position particulière sur le territoire. Il est situé dans la Ville Haute, dont le carrefour rue Thiers/rue du Couëdic constitue une entrée aujourd'hui peu valorisée et peu valorisante. Cette étude de programmation est sous-tendue par la **question de l'attractivité et de la redynamisation du centre-ville.**

Le secteur Guéhenno concentre une série d'enjeux majeurs pour le développement de Quimperlé, enjeux liés les uns aux autres:

Enjeux d'identité: identité portée par le centre-ville et son patrimoine d'une part, mais aussi par l'image qu'offrent les entrées de ville et de centre-ville. Actuellement, les aménagements de la rue Thiers et des carrefours avec la rue de Pont-Aven, de Mellac et du Couëdic, sont plus routiers qu'urbains.

Enjeux urbains et paysagers: articulation entre Ville Haute et Ville Basse, mise en valeur du belvédère sur la vallée, place du végétal dans un secteur très minéral...

Enjeux de mobilité: proximité de la gare, pôle d'échange multimodal, proximité des cheminements doux et des espaces de nature, transports en commun à intégrer, important flux de véhicules sur la Rue Thiers (en grande partie incompressible)... la cohabitation entre les différents modes de déplacements est à organiser. **L'accessibilité** est également un enjeu majeur, avec une bonne gestion des stationnements et des pentes.

Enjeux résidentiels: un centre-ville attractif et dynamique est un centre-ville habité. La diversification des typologies d'habitat, répondant aux normes de confort notamment thermique, est un enjeu à Quimperlé. Habiter le patrimoine, diversifier les typologies d'habitat sur la commune, répondre aux attentes sociétales en terme d'habitat (qualité du cadre de vie et normes de confort), sont autant de questions à traiter.

Enjeux patrimoniaux: conservation, évolution et mise en valeur du patrimoine bâti. Cheminement jusqu'à l'église Saint-Michel.

Enjeux d'activités: question du dynamisme commercial, fonction inséparable d'un centre attractif, et de l'intégration de services, notamment médicaux (fuite des cabinets médicaux vers la périphérie, où les locaux sont plus facilement accessibles)

Enjeux de convivialité: la présence d'équipements, la qualité des espaces publics, la mixité sociale, l'idée de la « ville à pied » sont autant de facteurs de convivialité, qui permettent de renforcer l'attractivité en termes d'image comme en termes d'usages.

L'étude comprend un volet foncier et un volet procédure pour la mise en place de l'étape opérationnelle.

La commune est propriétaire du foncier du Parc Rhu et envisage la mise en place d'un éco-quartier. L'étude pourrait être menée suite à l'étude de circulation que la commune engage également et après celle du quartier Guéhenno.

Le secteur de Kerhor, entre la rue de Pont Aven et la RN 165, a fait l'objet d'une étude de ZAC.

Concernant les extensions, le secteur de Keranmoulin a déjà fait l'objet d'études préalables de ZAC. Ces études seront à approfondir pour mieux intégrer la dimension de la rationalisation de l'utilisation du foncier.

A l'exception du secteur Guéhenno et des anciennes Fonderies Rivières, secteurs nécessitant des études plus fines, les autres secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation indiquant une densité minimum de logements à respecter.

Au total, 22,6% des logements prévus sont dans le centre-ville historique : 119 en renouvellement urbain et 88 en cœur d'îlots sur les 915 logements potentiels du PLU.

- **Orientation 2 : Préserver les ressources naturelles et la qualité paysagère**

6 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Rationnaliser et limiter la consommation par l'urbanisation des espaces agricoles et naturels
- Préserver et renforcer les continuités écologiques
- Favoriser la présence de la nature en ville
- Favoriser des modes de vie plus économes en énergie
- Mener une politique volontaire de gestion des déchets de chantier
- Valoriser les paysages urbains et ruraux

La ville de Quimperlé prévoit des actions d'aménagement et de gestion permettant de concourir à ces objectifs : l'aménagement de la vallée du Doudu et du secteur de Kerjegu ; aménagements prévus dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial ; entretien des espaces de nature en ville (pentes boisées par exemple). En outre, la commune prévoit d'engager une étude paysagère pour introduire une trame végétale à l'échelle de la commune. D'autre part, elle souhaite avoir une démarche exemplaire concernant son propre patrimoine bâti dans le cadre de son agenda 21, l'installation de cuves de rétention des eaux pluviales et apporter un soutien financier aux particuliers pour l'isolation et l'utilisation de chauffe-eau solaire notamment. Elle réorganise l'éclairage public pour réaliser des économies d'énergie. Les dispositifs prévus pour favoriser les alternatives à la voiture sont exposés dans l'orientation 3.

Le PLU prend ces objectifs en compte :

Afin de rationaliser et limiter la consommation par l'urbanisation des espaces agricoles et naturels, le PLU :

- Privilégie le renouvellement urbain et la densification des quartiers existants par rapport à l'étalement urbain.
- Prévoit les extensions d'urbanisation dans la continuité de la ville de Quimperlé, au Nord de la RN 165.
- Affecte une densité de logements minimum dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le quartier de la gare a été zoné en Uru (renouvellement urbain) et permet la possibilité d'accueillir des locaux tertiaires sur le site
- Afin de favoriser la réaffectation des friches artisanales et la construction des terrains encore libres dans les zones d'activités existantes, le foncier dédié aux activités a été réduit et correspond à des emprises déjà prévues dans le cadre d'aménagements d'ensemble. L'aménagement de l'extension de la Villeneuve Braouic est de la compétence de la COCOPAQ, qui n'est pas encore propriétaire des terrains. Le secteur de Kerhor le long de la RN 165 et de la rue de Pont Aven font partie de la ZAC de Kerhor (aménageur privé) et sont dévolus aux activités tertiaires et commerciales autres que les commerces de proximité.
- L'article 5 du règlement s'appuie sur l'article L 110 du Code de l'Urbanisme pour éviter une consommation excessive de foncier par une construction.
- Les hameaux et constructions isolées en secteurs agricoles ou naturels ne peuvent accueillir que l'extension limitée des constructions existantes. Les dépendances et annexes autorisées ne peuvent être édifiées qu'à une distance maximum de la construction principale.

Afin de préserver et renforcer les continuités écologiques et favoriser la présence de la nature en ville, le PLU prévoit les mesures suivantes :

- Les espaces verts récréatifs en ville sont zonés en N ℓ de façon à garantir leur caractère paysager à terme, et les espaces de nature en Nd.
- Les continuités écologiques sont protégées par les dispositions réglementaires correspondant le mieux à leurs caractéristiques : Nz h et Az h pour les zones humides ; Nd pour les zones naturelles ; As (agricole inconstructible) pour les parties exploitées et entretenues par l'agriculture ; EBC pour les bois constituant des réservoirs de biodiversité ; classement au titre des éléments du paysage à préserver du réseau bocager dont la densité est significative et des haies isolées qui mettent en relation des réservoirs de biodiversité ; N j (fond de jardin inconstructible) pour les jardins de particuliers en ville confortant ces continuités écologiques par leur situation et la surface qu'ils représentent, N ℓ pour les espaces verts en ville. Une annexe au règlement du PLU indique les dispositions qui s'appliquent aux haies classées au titre de l'intérêt paysager. Une carte représentant les continuités écologique est annexée au PLU (annexe 6.12).
- Le zonage d'assainissement pluvial indique les dispositions à prendre pour la gestion des eaux de pluies.
- Le règlement du PLU comprend une annexe indiquant les essences végétales à privilégier et interdit les essences végétales invasives.

- Le règlement impose la plantation d'arbres dans les espaces non-occupés par le bâti. Il prévoit également qu'une partie de cette surface soit paysagée et permette l'infiltration des eaux de pluies.

Afin de favoriser des modes de vie plus économes en énergie, le PLU prévoit :

- Des emplacements réservés permettant de compléter le réseau de cheminements doux, de façon à proposer « la ville à pied » en alternative à l'utilisation de l'automobile.
- Dans le règlement, la possibilité d'imposer une implantation différente que celle proposée pour prendre en compte la problématique de l'ensoleillement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation stipulent que l'implantation des bâtiments devra prendre en compte les apports solaires (orientation, ombres portées...).
- L'implantation des dépendances en limite de propriété est gérée par un système de prospect de façon à limiter les éventuelles pertes d'ensoleillement.

Pour permettre de mener une politique volontaire de gestion des déchets de chantier :

- La commune souhaite utiliser un de ces terrains situé dans la zone d'activité de la Villeneuve Braouïc pour le stockage des déchets de chantier et de démolition en vue de leur réemploi. Ce terrain est zoné Ui3.
- Par ailleurs, toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) est interdite en zone N ainsi qu'en zone A (sauf si elle est liée à la vocation de la zone).

Pour valoriser les paysages urbains et ruraux :

- Le PLU protège les arbres remarquables au titre de l'article L 123-1-5 titre III-2°
- Le PLU prend en compte la ZPPAUP
- Le PLU protège le patrimoine vernaculaire en campagne soit au titre de l'article L 123-1-5 titre III-2° pour le petit patrimoine rural et les édifices isolés, soit par un zonage Ahp pour les hameaux présentant une qualité architecturale particulière intégrant des dispositions relatives à l'aspect des constructions.
- Le PLU intègre la problématique des entrées de ville : Rue de Pont Aven: prescriptions paysagères en fonction de l'étude paysagère existante (haie à créer en EBC et renvoi à l'étude paysagère Loi Barnier dans les OAP) ; Route d'Arzano: une entrée de ville arborée avec un alignement d'arbres de chaque côté prescrite sous forme d'Espace Boisé à Créer, depuis Bois Joly jusqu'à la rue de Neuville.
- Rue de Lorient: protection du mur de clôture du Château de Keransquer au titre de l'article L 123-1-5 titre III-2° et du boisement de pins par un EBC.
- Le règlement encadre les possibilités d'évolution des tissus urbains existants de façon à préserver ou améliorer leur qualité urbaine et paysagère, notamment pour l'extension des constructions existantes et pour les processus de divisions foncières à l'œuvre sur la commune.

La commune prévoit également d'élaborer un règlement de publicité suite aux études du PLU. Le nombre et l'importance des études à mener ont incité à les phaser dans le temps.

- **Orientation 3 : Améliorer les déplacements**

3 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Mettre en concordance la desserte motorisée et le développement urbain
- Favoriser l'intermodalité
- Favoriser les déplacements doux

Pour atteindre le 1^{er} objectif, la commune lance une étude de circulation prenant en compte l'urbanisation future. Le projet d'aménagement de la gare en pôle d'échange multimodal par la COCOPAQ et la politique de développement des transports en commun conjugués à la promotion du vélo électrique contribueront à favoriser l'intermodalité.

Le PLU prend ces objectifs en compte :

- En anticipation des augmentations probables de trafic, la commune a prévu 9 emplacements réservés pour des aménagements de voies, de carrefour, de stationnements et d'accès à certains secteurs à urbaniser.
- Les possibilités de densification des quartiers existants résultant des CES tiennent compte, entre autre, de la capacité des voies de dessertes. Dans les secteurs de grandes parcelles relativement enclavées, un zonage Uj a été choisi pour les fonds de jardin afin d'éviter les divisions en drapeaux qui pourraient potentiellement doubler la circulation.
- Les Orientations d'aménagement et de programmation intègrent des prescriptions sur la desserte et sur les cheminements doux à intégrer aux aménagements. Les Orientations d'aménagement et de programmation prévoient qu' « un autre schéma de desserte pourra être proposé en fonction de changements intervenus ou prévus dans le plan de circulation général de la commune, et/ou d'aménagement de voirie changeant les conditions de circulation générale ».
- La commune a prévu 4 emplacements réservés pour l'aménagement de cheminements doux complétant le réseau actuel.

- **Orientation 4 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle**

3 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Mettre en adéquation la production de logements et les évolutions sociodémographiques
- Favoriser le rééquilibrage de la structure sociale en agissant sur l'offre en logement
- Anticiper les besoins en équipements

La ville de Quimperlé souhaite prendre en compte les changements intervenus dans les attentes par rapport à la ville et au logement. Elle prend en compte le vieillissement de la population en favorisant la construction de résidences-services et en élaborant son Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics. Afin d'agir sur la qualité du parc de logements futur, la commune souhaite maîtriser certaines opérations d'aménagement : le renouvellement urbain du quartier Guéhenno, l'édification d'un éco-quartier sur le site du Parc Rhu, une Zone d'Aménagement Concerté pour le secteur de Keranmoulin. Ces

secteurs présentent un potentiel estimé à 407 logements, soit 44% de la production totale prévue (915 logements potentiels). Les programmes de constructions pourront être affinés dans la cadre des études préalables pour correspondre à la fois aux besoins de la commune portés par le PLU et le fonctionnement du marché local.

La construction envisagée du Parc Rhu pose la question des équipements sportifs, ce site accueillant aujourd'hui un stade de foot qui sert à une association sportive. La suppression de cet équipement n'est envisageable qu'à la condition de proposer une alternative, comme par exemple un stade synthétique en salle, tel qu'envisagé sur le site de Kerjouanneau. L'urbanisation du Parc Rhu devra maintenir la fonction récréative.

Le PLU prend ces objectifs en compte :

Pour mettre en adéquation la production de logements et les évolutions sociodémographiques, le PLU :

- Prend en compte le phénomène de desserrement des ménages dans le calcul du nombre de logements à construire pour accueillir le nombre d'habitants souhaité.
- Permet les transformations du bâti existant en prévoyant un CES supérieur à l'occupation réelle du sol tout en préservant la qualité urbaine et paysagère.
- Encadre les phénomènes de densification spontanée (divisions foncières et construction des fonds de jardin) de façon à préserver un sentiment d'intimité : marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives de fond, distance minimum entre 2 constructions sur une même propriété (article 8), utilisation d'un CES différentiel pour les tissus urbains complexes, préservation des espaces de jardins pour répondre aux attentes de nature en ville.

Favoriser le rééquilibrage de la structure sociale en agissant sur l'offre en logement

L'enjeu principal est de répondre à la fois au desserrement des ménages et à l'accueil de familles avec enfants. Le PLU agit sur l'offre en logement au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les formes urbaines et les typologies d'habitat découlent des prescriptions données :

- Les OAP identifient 4 catégories de logements : habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons individuelles pavillonnaires, maisons individuelles groupées.
- Les OAP indiquent la densité brute minimum attendue sur chaque secteur.
- Le règlement et les OAP vont dans le sens d'un urbanisme intégrant la notion de nature en ville et de construction durable. (cf. orientation 2)

Pour anticiper les besoins en équipements :

- Le zonage Ube identifie les emprises des équipements existants sans distinction typologique, de façon à faciliter les recompositions qui pourraient s'avérer nécessaires.
- Le PLU prévoit une aire d'accueil des gens du voyage zonée Ngv à la place d'une friche industrielle.
- l'étude du secteur de renouvellement urbain du quartier Guéhenno prendra en considération le besoin et l'opportunité de mieux répartir les équipements scolaires en fonction des développements futurs de Quimperlé. Les secteurs 1AU de Stang an Aman et 2AU de Keranmoulin prévoient une réserve foncière pour équipements futurs de façon à pouvoir faire évoluer le niveau d'équipement ou leur re-répartition en fonction des évolutions démographiques.

- **Orientation 5 : Favoriser le dynamisme économique**

3 objectifs ont été inscrits au PADD :

- Favoriser la continuité et le développement de l'activité agricole
- Favoriser la complémentarité des offres commerciales et le développement des services
- Maintenir et permettre le développement des activités artisanales, industrielles et touristiques

La ville de Quimperlé a engagé un certain nombre d'actions : aménagement de la place Charles de Gaulle et de la Ville Basse et poursuite de la politique d'embellissement des vitrines inoccupées.

Le PLU prend ces objectifs en compte :

- Le foncier agricole est identifié par un zonage A ne permettant que les constructions liées à l'activité agricole et l'extension limitée des constructions existantes d'une autre vocation, ainsi que les installations et changements de destination de bâtiments existants dont l'intérêt architectural ou patrimonial est avéré, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole. Un zonage As (non constructible) est utilisé dans les espaces exploités par l'agriculture faisant partie d'une continuité écologique. Afin de permettre aux agriculteurs d'avoir une vision de l'évolution probable du foncier au-delà du temps du PLU (les logiques foncières agricoles jouent sur plus de 10 ans), ce même zonage As a été utilisé dans les secteurs susceptibles de voir l'urbanisation se développer à terme, principalement au Nord-Ouest de la commune, entre le secteur de Keranmoulin et l'urbanisation de Mellac.
- Les constructions couvertes par un périmètre sanitaire sont zonées en A.
- Le PLU met un frein au mitage en campagne : en utilisant un zonage Ah/Nh ou Ahp/Nhp pour les hameaux et bâtiments isolés ne permettant que des extensions limitées des constructions existantes, sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées ; en ne permettant que la construction des dents creuses dans les zones Uc ; en ne permettant que les extensions mesurées des constructions existantes en secteur naturel. Les parcelles non-bâties et où aucune autorisation d'urbanisme n'est en cours des zones Uc représentent un potentiel de 60 logements (densité de référence : 12 logements/ha), soit 6,5% de l'ensemble des logements prévus.
- Mise en place d'un linéaire commercial au titre de l'article L.123-1-7°bis du code de l'Urbanisme dans les rues piétonnes du centre-ville et celles présentant un linéaire commercial dense.
- Les règles de stationnement différentes en fonction de la taille des commerces, de façon à ne pas handicaper les commerces de centre-ville.
- Les zones 1AUi2 de Kerhor et de la rue de Pont-Aven, situées hors des pôles de centralité commerciale, sont dédiées aux activités commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hostellerie, etc.) autres que les commerces et services de proximité.
- La zone 1AUi1 de la Villeneuve Braouic permettra d'accueillir des activités artisanales une fois que la zone Ui de la Villeneuve Braouic sera entièrement construite (compétence COCOPAQ).
- La zone Ui3 de Kergostiou permet à l'industriel en place de gérer sa logistique sans nuisance pour les secteurs d'habitat autour.
- Le règlement de la zone Ul permettra au camping municipal de faire évoluer son offre en hébergement (possibilité d'aire d'accueil des camping-cars et PRL en complément à l'offre en camping-caravaning).

2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

2.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1.1 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

Pour retranscrire le PADD, le zonage poursuit les objectifs suivants :

- Protéger les corridors écologiques ;
- Protéger les paysages ;
- Protéger l'activité agricole ;
- Renforcer le poids démographique du centre-ville ;
- Utiliser les constructibilités résiduelles ;
- Réglementer les quartiers existants en fonction des tissus urbains: possibilités d'agrandissement des constructions existantes et possibilités de densification des parcelles construites ;
- Éviter la concurrence commerciale des zones de périphérie.

Les tableaux suivants présentent zone par zone les choix retenus pour le règlement écrit et graphique : les principes de délimitation et les principales caractéristiques attendues.

ZONES AGRICOLES			
Nom de zone	Vocation	Principe de délimitation	Caractéristiques
A	Parties du territoire affectées aux activités agricoles.	Secteur exploité par l'agriculture, comprenant des constructions liées à l'activité, délimité sur la base du diagnostic agricole 2011. Périmètres sanitaires sauf corridors écologiques.	Zone exclusivement réservée aux activités agricoles et aux installations et constructions liées à la vocation de la zone. Les extensions des logements existants sont autorisées dans les limites de 40 m ² et 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU.
As	Parties du territoire affectées aux activités agricoles, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.	Secteur agricole participant à une continuité écologique; secteur agricole dans le périmètre de protection du captage d'eau; secteur agricole au voisinage de noyau urbain pouvant être amené à s'étendre.	Zone exclusivement réservée à l'exploitation agricole des terres, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.

Azh	Zones humides en milieu agricole.	Protection des zones humides issues du recensement des zones humides validé par délibération du 12 décembre 2012	Inconstructibilité sauf cas particuliers: défense nationale et sécurité civile; canalisations si impératifs techniques; aménagements légers réversibles pour mise en valeur et préservation du site.
Constructions en campagne			
Ah	Hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat au sein d'espaces agricoles (Ah).	Délimitation à la parcelle de façon à inclure un éventuel dispositif d'assainissement autonome et permettre les extensions.	Bâti non agricole pouvant faire l'objet d'extension mineure, sans création de nouveau logement. Les extensions sont possibles : 40 m ² dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, les dépendances sont autorisées dans la limite de 35 m ² , dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, édifiées à moins de 10m de la construction principale. Les annexes sont autorisées dans la limite de 15 m ² .
Ahp	Hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat au sein d'espaces agricoles (Ahp), présentant un caractère architectural remarquable ou à valeur identitaire (bâti vernaculaire typique).	Délimitation à la parcelle.	Idem Ah, avec des contraintes d'aspect de façon à préserver la qualité architecturale de l'ensemble.
Les périmètres sanitaires de 100m ont été tracés sur la base du diagnostic agricole effectué en 2011. Depuis, le périmètre sanitaire de Kerchopine a disparu.			

ZONES NATURELLES			
Nzh	Zones humides en milieu naturel.	Protection des zones humides issues du recensement des zones humides validé par délibération du 12 décembre 2012.	Inconstructibilité sauf cas particuliers: défense nationale et sécurité civile; canalisations si impératifs techniques; aménagements légers réversibles pour mise en valeur et préservation du site;
Nd	Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages	zone Natura 2000+ zonage des parcelles soumises à l'archéologie préventive et zone de saisine du préfet+zonage des Espaces Boisés Classés+secteurs paysagers de la ZPPAUP (constructions comprises) + zonage de la zone de protection des captages d'eau non exploité par l'agriculture+corridors écologiques non exploité par l'agriculture.	Interdiction de toute construction et terrain de camping, caravaning, HLL. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne peut pas excéder 40 m ² dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Espaces naturels récréatifs			
NI	Espaces verts récréatifs en milieu urbain.	Espaces existants aménagés ou à aménager.	Permet la réalisation d'aménagements paysagers, notamment de stationnements perméables, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, de parcours sportifs, de terrasse d'agrément, de jardins familiaux, d'observatoires de la faune etc., sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site. CES max : 10% dans la limite de 50 m ² .
Ngv	Aire d'accueil des gens du voyage	En entrée de ville est: réaffectation d'un site actuellement désaffecté, dans la continuité de la zone artisanale de la Villeneuve Braouic.	Installations liées à la vocation de la zone

ZONES URBAINES			
Tissus urbains mixtes à valeur patrimoniale			
Ua1	Tissus urbains denses de la ville haute et de la ville basse	Délimitation en fonction du tissu urbain, correspondant à la délimitation Uha du POS. Espace urbanisé de la ZPPAUP. Habitat et activité compatible (commerces en rdc). Linéaire commercial au bourg neuf, bas de la rue Savary, rue Génot, côté Est de la place Saint Michel, haut de la rue Savary.	<p>Recul sur voie: implantation en limite de voie ou en limite d'emplacement réservé.</p> <p>Recul sur LS* latérale: de limite à limite ou relié par un mur de clôture à l'alignement.</p> <p>Recul sur LS* de fond: 3m.</p> <p>6m entre 2 logements sur une même propriété.</p> <p>CES: non réglementé.</p>

			<p>Gabarit: r+2 (9 m en sommet de façade; 14m au point le plus haut). La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Dépendances: un seul niveau. Annexe: 3m max.</p> <p>Aspect: selon ZPPAUP.</p>
Ua2	Quartier du Bel Air	Délimitation en fonction du tissu urbain. Espace urbanisé de la ZPPAUP.	Recul sur voie: implantation en limite de voie ou en limite d'emplacement réservé sauf si implantation d'origine différente
			Recul sur LS* latérale: 1,90 m ou en limite.
			Recul sur LS* de fond: 3m.
			6m entre 2 logements sur une même propriété.
			CES: 60%.
			<p>Gabarit: r+1(6m en sommet de façade ; 11m au point le plus haut) la hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Dépendances: un seul niveau. Annexe: 3m max.</p> <p>Aspect: selon ZPPAUP.</p>
Tissus urbains mixtes à valeur patrimoniale			
Ua3	Noyaux anciens pris dans le tissu urbain	Délimitation en fonction du tissu urbain	Recul sur voie: implantation en limite de voie ou en limite d'emplacement réservé, sauf si l'implantation d'origine est différente.
			Recul sur LS* latérale: de limite à limite ou relié par un mur de clôture à l'alignement.
			Recul sur LS* de fond: 3m.

			<p>CES: non réglementé.</p> <p>Gabarit: r+1(6m en sommet de façade ; 11m au point le plus haut) la hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Dépendances: un seul niveau. Annexe: 3m max.</p> <p>Aspect: conservation du caractère de la façade.</p> <p>Aspect: conservation du caractère de la façade.</p>
Tissus urbain résidentiel à dominante pavillonnaire			
Ub1	Tissu urbain à dominante de maisons individuelles et activités compatibles, issu d'opération groupée (pas de limites séparatives entre les constructions)	Délimitation en fonction du tissu urbain. Quartier de Kerstrado, quartier de Ros Glaz, impasse de Portzmoguer et rue Joseph Guy Ropartz. Particularité: pas de limite séparative entre les constructions (pc valant division).	<p>Recul sur LS: en limite ou recul 1,90m.</p> <p>Recul sur LS de fond: 3m.</p> <p>Possibilité d'étendre les constructions, mais dépendances non autorisées.</p> <p>CES: 40%.</p> <p>Gabarit: r+1. La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions étendues. Annexe: 3m max.</p> <p>Aspect: construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou non-traditionnelle.</p> <p>Recul sur voie: respect du recul existant +/- 2m.</p>
Ub2	Tissu urbain mixte à dominante de maisons individuelles, formées de maisons accolées par 2 ou plus et activités compatibles	Délimitation en fonction du tissu urbain et de l'emprise au sol des constructions constatées: de 30 à 50% d'emprise au sol et plus. Tissu urbain à dominante d'habitat constitué de constructions jumelées ou accolées sur une limite séparative. Extensions possibles.	<p>Recul sur LS: en limite ou recul 1,90m.</p> <p>Recul sur LS* de fond: 3m.</p> <p>6m entre 2 logements sur une même propriété.</p> <p>CES: 60%.</p> <p>Gabarit: r+1.</p>

		Densification en fonction de la taille de la parcelle (CES) et des marges d'isolement.	Aspect: construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou non-traditionnelle. Recul sur voie: entre 0 et 5m.
Tissus urbain résidentiel à dominante pavillonnaire			
Ub3	Tissus urbain pavillonnaire régulier et activités compatibles.	Délimitation en fonction du tissu urbain et de l'emprise au sol des constructions constatées: emprise au sol <30%.	Recul sur LS* latérale: 0 ou 3m.
			Recul sur LS* de fond: 3m.
			6m entre 2 logements sur une même propriété.
			CES: 60%.
			Gabarit: r+1.
			Aspect: construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou non-traditionnelle.
Ub4	Tissus urbain résidentiel de caractère paysager: maisons individuelles sur grandes parcelles.	Délimitation en fonction du tissu urbain et de l'emprise au sol des constructions constatées: emprise au sol <15 %. Partie de la ville où la dominante paysagère est souhaitée.	Recul sur LS* latérale: 3m .
			Recul sur LS* de fond: 3m.
			6m entre 2 constructions sur une même propriété.
			CES: 20%.
			Gabarit: r+1.
			Aspect: construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou non-traditionnelle
Ub5	Tissus urbains mixtes, d'époques et de densités variées et activités compatibles	Maisons individuelles et activités compatibles avec l'habitat: éviter une trop grande densification pour des raisons d'enclavements et de qualité paysagère. CES différentiel en fonction de la taille de la parcelle pour permettre l'extension des constructions sur les petites parcelles,	Recul sur voie: marge du plan de zonage ou 5m minimum.
			Recul sur LS: en limite ou recul 1,90m.
			Recul sur LS* de fond: 3m minimum.
			CES:<800m ² : 50 m ² +25%; ≥ 800 m ² : 200m ² +6,25%.
			Gabarit: r+1.

		permettre la division des grands terrains en évitant un trop grand morcellement.	Aspect: construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou non-traditionnelle.
Uc	Noyau urbain relativement dense et important en campagne, au tissu urbain mixte.	Délimitation en fonction du tissu urbain. Emprises au sol des constructions constatées: variables. CES différentiel en fonction de la taille de la parcelle pour permettre l'extension des constructions sur les petites parcelles, permettre la division des grands terrains en évitant un trop grand morcellement	Recul sur LS* latérale: en limite ou recul 1,90m.
			Recul sur LS* de fond: 3m.
			CES:<800m ² : 50 m ² +25%; ≥ 800 m ² : 200m ² +6,25%.
			Gabarit: r+combles.
			Aspect: construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou non-traditionnelle.
			Recul sur voie: marges de recul du plan de zonage ou 5m minimum.
Autres tissus urbain résidentiel			
Ud	Quartier d'habitat collectif et activités compatibles.	Délimitation en fonction du tissu urbain	Recul sur voie: marges de recul du plan de zonage ou 5m minimum.
			Recul sur LS* latérale: 3m minimum.
			Recul sur LS* de fond: 3m minimum.
			CES: 65%.
			Gabarit: r+5.
			Aspect architectural : peu contraint.
Uru	Secteur de renouvellement urbain.	Secteurs de renouvellement urbain situés en ZPPAUP. Aménagement du pôle d'échange multimodal sur le site de la gare SNCF; périmètre d'étude du quartier Guéhenno.	Possibilité de programmes mixtes ; encadrement réglementaire de la ZPPAUP pour les bâtiments existants et la reconstruction; gabarit maximum r+3.

Uj	Jardins inconstructibles	Protection des parties non bâties à usage de jardin de grandes parcelles qu'il n'est pas souhaitable de densifier.	Permet l'édification d'annexe (15m ² max).
Equipements et activités			
Ube	Secteur d'équipement collectif de toute nature.	Emprise foncière d'équipements situés dans le tissu urbain ou en continuité d'urbanisation.	Hauteur max 21 m; recul sur voie: marges de recul du plan de zonage ou 5m minimum. Construction hors marge de recul ou 5m minimum; implantation à une distance représentant au moins la 1/2 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5m.
Ui1	Activités de toute nature, y compris industrielles, à l'exclusion du stockage de déchets inertes+bâtiments d'intérêt collectif.	Sites de Kervidanou et sites industriels de Kerisole, de Kergostiou, et la zone d'activité de la Villeneuve Braouic.	Hauteur max 21m; construction hors marge de recul ou 5m minimum; implantation à une distance représentant au moins la 1/2 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5m. Marge d'isolement par rapport aux secteurs limitrophes.
Ui2	Zones pouvant accueillir des activités commerciales et tertiaires, et autres activités ne comportant de nuisances pour l'habitat+bâtiments d'intérêt collectif	Zone d'activités de Kergoaler, emprises d'activités de moindre importance prises dans le tissu urbain (enseigne isolée ou quelques locaux regroupés), locaux isolés en entrée de ville (route de Lorient)	Hauteur max 8m; construction hors marge de recul ou 5m minimum; implantation à une distance représentant au moins la 1/2 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5m. Marge d'isolement par rapport aux secteurs limitrophes.

<p>Ui3</p>	<p>Zones destinées aux activités de stockage et de dépôt, notamment stockage des déchets inertes+bâtiments d'intérêt</p>	<p>Déchetterie+propriété Bigard au sud de la rd + zone d'activité de la Villeneuve Braouic: parcelle communale affectée à l'aménagement d'une plateforme de tri et de récupération des déchets inertes</p>	<p>Installations correspondant à la vocation de la zone. Hauteur max. 4m (point le plus haut) marge d'isolement par rapport aux secteurs d'habitat limitrophes.</p>
-------------------	--	--	---

<p>Secteurs de loisirs</p>			
<p>Ul</p>	<p>Hébergement de loisir.</p>	<p>Emprise foncière du camping municipal.</p>	<p>Possibilité d'accueil de tentes-caravanes-HLL-PRL-aire de camping-car+équipements d'accompagnement camping municipal.</p>

<p>ZONES A URBANISER</p>			
<p>1Aua</p>	<p>Secteur à urbaniser à vocation dominante d'habitat.</p>	<p>Terrains non-bâtis de taille significative à l'intérieur des tissus urbains déjà constitués, extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération de Quimperlé.</p>	<p>Aménagement soumis à OAP, sous réserve d'opération d'ensemble par secteur défini dans les OAP.</p>

1Aui1	Secteur à urbaniser à vocation d'activités, à l'exception des commerces de proximité.	Partie encore non aménagée de la zone d'activités de la Villeneuve Braouic.	Orientations d'aménagement et de programmation en fonction du dossier loi Barnier.
1Aui2	Secteur à urbaniser à vocation d'activités commerciales et tertiaires, à l'exception des commerces de proximité	Partie sud de Kerhor, en continuité de Kervidanou et en façade de la RN 165	Règlement et OAP à élaborer pour ouvrir à l'urbanisation
2AUa	Secteurs à vocation principale d'habitat, pouvant être urbanisé suite à modification ou révision du plu, sous condition de mise au point d'orientation d'aménagement et de programmation	Secteurs qui ne présenteront une continuité d'urbanisation qu'après urbanisation des secteurs contigus.	Règlement et OAP à élaborer pour ouvrir à l'urbanisation

2.2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT

2.2.1 La vocation des zones

Il s'agit au travers des articles 1° et 2° de définir la vocation de la zone, c'est-à-dire les types d'occupation du sol qui sont autorisés.

► zone à vocation habitat principalement

La délimitation des zones d'habitat dans les parties urbaines suit une logique de tissus urbains.

- Ua1 : immeubles du centre ville historique.
- Ua2 : Quartier de Bel Air.
- Ua3 : Noyaux anciens pris dans le tissu urbain.
- Ub1 : maisons individuelles groupées.
- Ub2 : maisons jumelées ou maisons en bande.
- Ub3 : tissu urbain à dominante résidentielle régulier.
- Ub4 : tissu urbain à dominante résidentielle au caractère paysager.
- Ub5 : tissu urbain hétérogène à dominante résidentielle.
- Uc : Noyau urbain relativement dense et important en campagne.
- Ud : tissu urbain composé d'immeubles de logements collectifs.
- Uj : fond de jardin à constructibilité limitée.

Concernant les secteurs Ub5 et Uc :

Les tissus urbains qui regroupent ces zones sont hétérogènes : les tailles de parcelles et leur occupation par le bâti sont très diversifiées. Par conséquent, la logique de zonage par tissu urbain aboutit à des micros-zones imbriquées les unes dans les autres. Il a donc été décidé de regrouper ces secteurs sous 2 types de zonage, un pour la partie ville et un pour la partie campagne (différence de hauteur).

Particularités

En zone Ua1, le règlement interdit le changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux le long des linéaires figurant au document graphique afin de garantir l'attractivité du centre-ville « *Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à des activités commerciales, de services ou artisanales. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.*

Sont interdits :

Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.

La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble ».

En zone Ua, le règlement interdit « *le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).* »

Dans l'ensemble des zones d'habitat, la disposition suivante s'applique :

« Les garages en sous-sol ne seront admis qu'à condition, d'une part que le niveau du sous-sol soit supérieur au moins en un point à celui du terrain naturel ou de l'exutoire permettant l'évacuation gravitaire des eaux pluviales et d'autre part de respecter la topographie du terrain naturel. »

Les zones Uj identifie les fonds de jardin qu'il n'est pas souhaitable de densifier pour des raisons de qualité paysagère de la frange urbaine, de risque de multiplication des sorties sur la voie de desserte (cas des divisions en drapeau), d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif (topographie.) ou de topographie accidentée. Cette zone ne permet pas la construction de nouveaux logements. Seules les annexe de moins de 15 m² de CES et les piscines sont autorisées.

Les secteurs de renouvellement urbain situés dans l'emprise de la ZPPAUP sont identifiés avec un zonage spécifique.

- Uru : secteur de réhabilitation et de renouvellement urbain

Particularités

La zone Uru est composée de 2 secteurs :

- **Secteur Uru de la Gare**: correspondant au site d'étude du pôle d'échange multimodal de la COCOPAQ.
- **Secteur Uru des Anciennes Fonderies Rivière** : correspondant au renouvellement urbain d'un ancien site d'activités.

La délimitation des zones d'habitat dans la partie campagne s'appuie sur la typologie des noyaux bâtis :

- Uc : Noyau urbain relativement dense et important en campagne. L'urbanisation des dents creuses est possible.
- Ah : espaces bâtis et constructions isolées à vocation d'habitat au sein d'espaces agricoles. Seules les extensions du bâti existant, les dépendances et les annexes sont possibles.
- Ahp : espaces bâtis et constructions isolées à vocation d'habitat au sein d'espaces agricoles, présentant un caractère architectural remarquable. Seules les extensions du bâti existant, les dépendances et les annexes sont possibles, sous condition de respect du caractère architectural.

L'emprise foncière dévolue à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage a un zonage spécifique :

- Ngv : aire d'accueil des gens du voyage

Les secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat sont réparties en 2 catégories :

- 1AUa : secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le secteur 1 AUa de la Gare est un secteur de renouvellement urbain situé hors ZPPAUP. Il a donc été choisi de lui appliquer le règlement de la zone 1AUa.
- 2AUa : secteurs à vocation principale d'habitat, urbanisables suite à modification ou révision du PLU.

Cette disposition permet de phaser l'urbanisation. Les secteurs classés en 2AUa (Keranmoulin et Stang an Amann) le sont principalement pour des raisons d'enclavement : l'urbanisation de la partie classée en 1AUa devra permettre de bonnes conditions de desserte.

L'urbanisation du secteur du Parc Rhu est prévue dans une 2^{ème} phase. Cependant, ce foncier étant communal et la commune souhaitant maîtriser l'opération d'aménagement, il a été choisit de le classer en 1AUa pour éviter une procédure de modification qui n'a pas de véritable raison d'être.

Particularités

Dans l'ensemble des zones d'habitat, la disposition suivante s'applique :

« Les garages en sous-sol ne seront admis qu'à condition, d'une part que le niveau du sous-sol soit supérieur au moins en un point à celui du terrain naturel ou de l'exutoire permettant l'évacuation gravitaire des eaux pluviales et d'autre part de respecter la topographie du terrain naturel. »

► zone d'activités économiques

Les secteurs existants ont un règlement différent en fonction de la destination et des caractéristiques urbaines et architecturales.

- Ui1 : activités de toute nature à l'exclusion du stockage de déchets inertes
- Ui2 : activités commerciales et tertiaires, et autres activités ne comportant de nuisances pour l'habitat
- Ui3 : zones destinées aux activités de stockage et de dépôt, notamment stockage des déchets inertes

Les secteurs à urbaniser à vocation principale d'activités sont réparties en 2 catégories en fonction de leur destination et des caractéristiques urbaines et architecturales :

- 1AUi1 : extension de la zone d'activités de la Villeneuve Braouïc
- 1AUi2 : secteurs d'activités commerciales et tertiaires

Particularités

Afin de favoriser l'implantation des commerces de proximité dans les pôles de centralité et éviter la concurrence centre/périphérie, dans les secteurs 1AUi sont interdites :

« Les activités commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hôtellerie, etc) autres que les commerces et services de proximité, impliquant des achats réguliers. »

▶ zone à vocation d'équipement

- Ube : secteur d'équipements d'intérêt collectifs

L'ensemble des emprises d'équipements d'intérêt collectifs ont été classé en Ube afin de faciliter la recomposition de l'offre en équipement.

▶ zone à vocation de loisir

- Ul : camping municipal

▶ zone à vocation agricole

- A : activités agricoles
- As : activités agricoles sans construction ou installation nouvelles, à l'exception des ouvrages d'intérêt public
- Azh : zones humides en milieu agricole

Dans les zones dites agricoles, la vocation de la zone est stricte. Les seules constructions autorisées sont les constructions à usage agricole et les extensions des logements existants dans la limite de 40 m² et 30 m² de la surface existante, à l'exclusion de tout nouveau logement.

zone à vocation naturelle

Les zones naturelles se divisent en 2 catégories : les parties du territoire à caractère naturel, et les espaces verts ou de nature situés dans le tissu urbain.

- Nd : protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages
- Nzh : zones humides en milieu naturel
- Nℓ : Espaces verts récréatifs en milieu urbain

Dans les zones dites naturelles, la vocation de la zone est stricte. Les seules constructions autorisées sont les constructions à usage agricole et les extensions des logements existants dans la limite de 40 m² et 30 m² de la surface existante, à l'exclusion de tout nouveau logement.

2.2.2 Les critères nécessaires à la viabilisation

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions nécessaires pour que la construction soit autorisée en matière de desserte, accès, réseaux (EDF, téléphone, eau) d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

En règle générale, les secteurs où les constructions sont autorisées sont soit réputés viabilisés, soit les réseaux sont existants à proximité immédiate. Le traitement des effluents autres que domestiques est encadré. Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Il est précisé que le pétitionnaire doit se conformer au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les secteurs non reliés à l'assainissement autonome, il est précisé que le terrain devra avoir les aptitudes nécessaires pour disposer d'un assainissement conforme.

2.2.3 Les critères définissant les formes urbaines

Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. En fonction de la localisation des constructions, dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente et l'intégration des constructions en campagne, les règles régissant la construction sont diversifiées.

D'une manière générale, le but du règlement de ce PLU est de générer des formes urbaines plus variées et d'aller dans le sens d'un urbanisme durable en générant plus de densité, en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement.

► les hauteurs

L'article 10 distingue 2 points de références : sommet de la façade et point le plus haut. L'acrotère est assimilé au sommet de la façade, sauf dans les zones où seul le point le plus haut est réglementé.

Hauteur maximale : La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale calculée à partir d'un « point référence » défini comme suit :

- Le niveau du sol de la voie de la construction calculé au point médian de la façade avant travaux pour les implantations à l'alignement
- Le terrain naturel au droit de la construction au point médian de la façade avant travaux, dans le cas d'un recul par rapport à la voie
- Le sommet de la façade, qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.
- Le point le plus haut de la couverture (hors éléments techniques).

Ces points de référence définissent : le plan de façade, entre le sol et le sommet de façade ou acrotère, et le volume de toiture, entre le sommet de façade ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés qu'un volume en attique.

L'acrotère est assimilé au sommet de la façade. Dans le cas où seul le point le plus haut est limité, il est assimilé à celui-ci.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC, etc.), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent pas dépasser 20 m de long, et la cote de hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elles.

Les hauteurs maximum ont été déterminées en fonction des gabarits existants et en fonction de la densification envisagée.

	Gabarit	Hauteur
Ua1	R+2	SF: 9m PH: 14m
Ua2 et Ua3	R+1	SF: 6m PH: 11m
Ub1, Ub2, Ub3, Ub4 et Ub5	R+1	SF : 6m PH : 11m
Ube		SF: non réglementé PH: 21m
Uc	R+1	SF: 4,5m PH: 9m
Ud	R+2	Hauteur max : 14m
Ui1	R+3+C	Hauteur max : 25m
Ui2	R+2+C	Hauteur max : 8m

Ui3	R+C	Hauteur max : 4m
Uru Guéhenno	R+2	SF : 9m PH : 14m
Uru Gare	R+2	SF : 14m PH : 14m
UI	R+1	SF: 4,50m PH: 9m HLL: SF: 3,5m PH: 5m
1AU Keranmoulin Sud Gare Parc Rhu Stang An Aman Rue de Pont Aven Sud	R+2	SF: 9m PH: 14m
1AU Rue du Gorrequer Rue Terre de Vannes Kerhor Rue du 8 mai 1945 Kerisole Kerhor Sud	R+1	SF : 6m PH : 11m
1AUi1		Hauteur max : 25m
1AUi2		Hauteur max : 8m
A (habitat autorisé)	R+1	SF: 4,5m PH: 9m
Ah	R+1	SF: 4,5m PH: 9m
N (extensions autorisées)		La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.
NI		Hauteur max : 6m
Ngv		Hauteur max : 4m

Les dépendances ne peuvent pas dépasser 7m au point le plus haut. Les annexes ne pourront pas dépasser 3m au point le plus haut.
Les constructions à usage d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones. Leur hauteur maximum autorisée correspond au point le plus haut du secteur.

► l'aspect extérieur des constructions

L'article 11 a un niveau de réglementation différent en fonction des zones.

L'ensemble des zones intègre des prescriptions sur l'intégration des systèmes solaires.

- Secteurs appartenant à la ZPPAUP : le règlement renvoie vers le règlement de la ZPPAUP.
- Secteurs d'habitat existant situés hors ZPPAUP : Ub et Uc pour les tissus de maisons individuelles, Ud pour les secteurs d'habitat collectif. L'article 11 encadre les diverses situations d'extension de constructions existantes et de constructions neuves. Pour les constructions neuves en secteurs Ub et 1AU, l'article 11 distingue les constructions d'expression traditionnelle et les constructions d'expression non traditionnelle.
- La hauteur des clôtures est imposée, les dispositifs interdits sont énoncés.
- Pour les zones d'activités, des principes généraux sont imposés. Pour les clôtures, les dispositifs interdits sont énoncés.
- Habitat en zone A et N, et changement de destination autorisé: le règlement intègre des prescriptions sur la restauration et l'extension en distinguant les bâtiments anciens (terre/pierre) et les autres bâtiments.
- En zone Ah le règlement intègre des prescriptions concernant les extensions. En Ahp (patrimoine), le règlement vise à préserver et respecter strictement le caractère architectural des constructions existantes.

► L'implantation des constructions

Aux articles 6 et 7, les règles d'implantation visent à respecter le caractère urbain et paysager des différents secteurs tout en laissant la possibilité d'agrandir les constructions existantes. Le règlement permet d'imposer une implantation différente pour les raisons suivantes :

- *Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;*
- *Des raisons de sécurité*
- *En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;*
- *La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;*
- *La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.*

Il a été tenu compte des marges de recul imposées aux constructions bordant la RN 165 et les routes départementales.

L'article 7 distingue les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond (cf. annexe 1). Un recul des constructions par rapport aux limites de fond de 3m est systématiquement imposé pour garantir de bonnes conditions de densification.

L'article 8 est cohérent avec cette disposition : « *La distance entre 2 constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.* »

► L'emprise au sol, l'occupation du sol et les espaces verts

Le règlement associe un CES à l'article 9 et une partie non-bâtie obligatoirement paysagée à l'article 13. La partie paysagée doit elle-même en partie permettre l'infiltration. La partie non-perméable permise tient compte de la nécessité d'aménager des terrasses, des accès ou autre.

Dans les secteurs d'habitat existants, le CES a été déterminé en fonction de l'occupation réelle du sol, de façon à permettre de nouvelles constructions ou des extensions. Dans les parties denses, où l'occupation du sol peut atteindre 100% (Ua ; Ui), le CES n'est pas réglementé. Seul l'article 13 impose un minimum perméable, si le bâti existant le permet.

Dans les secteurs d'activités, seul un pourcentage d'espace perméable est demandé de façon à permettre leur densification et leur recomposition.

	CES	Espace vert
Ua1 et Ua3	Non réglementé	10%
Ua2	60%	40% dont 20% perméables
Ub1	40%	50% dont 40% perméables
Ub2 et Ub3	60%	30% dont 20% perméables
Ub4	20%	70% dont 60% perméables
Ub5 Assiette foncière ≤800m ² Assiette foncière >800m ²	25% + 50m ² 6,5%+200m ²	30% dont 20% perméables
Ube	Non réglementé	Non réglementé
Uc Assiette foncière ≤800m ² Assiette foncière >800m ²	25% + 50m ² 6,5%+200m ²	30% dont 20% perméables
Ud	65%	25% sauf si le bâti existant ne le permet pas
Ui	Non réglementé	30% sauf si le bâti existant ne le permet pas
Uru	Non réglementé	10% sauf si le bâti existant ne le permet pas
U'	Non réglementé	60% perméables
1AU	Non réglementé	10% perméables
A (habitat autorisé)	Extension des constructions existantes : 40m ² / 30% de la surface de plancher de la construction existante	Non réglementé
Ah	Extension des constructions	Non réglementé

	existantes : 40m ² / 30% de la surface de plancher de la construction existante	
N (extensions autorisées)	Extension des constructions existantes : 40m ² / 30% de la surface de plancher de la construction existante	Non réglementé
NI	10% dans la limite de 50m ²	Non réglementé
Ngv	Non réglementé	Non réglementé

Cas des secteur Ub5 et Uc : le CES différenciel

Assiette foncière < 800 m² : CES = 25% + 50m²

Assiette foncière ≥ 800 m² : CES = 6,5% + 200m²

Dans les tissus urbains hétérogènes, dont la desserte résidentielle ne pourra absorber qu'un l'objectif poursuivi est double :

- Permettre aux constructions existantes sur de petite parcelle d'évoluer : besoin d'un CES significatif
- Encadrer la densification des grandes parcelles de façon à éviter une augmentation trop forte du trafic qu'entraînerait la construction de petits collectifs (possible sur des terrains de 800 m², en R+1 avec un CES de 40%). La densification sous forme de maisons groupées ou maisons individuelles est privilégiée, les reculs imposés par rapport aux limites séparatives limitant les risques de promiscuité. A l'inverse, cette disposition vise également à préserver une offre de maisons individuelles sur des grands terrains.

Le mode de calcul retenu évite les effets de seuil qu'aurait engendrés le choix d'un CES différent en fonction de la taille du terrain.

Exemples de calcul du CES différenciel pour les zones Ub et Uc concernées.

Surface de terrain (en m ²)	CES (m ²)
300	125
400	150
500	175
600	200
700	225
800	220
1000	265
1500	297,5
2000	330

2.3 TABLEAUX DES SURFACES

2.3.1 Surfaces détaillées du PLU approuvé en hectares :

Zones agricoles et naturelles : 2431.87 ha

Zone agricole	A	As	Azh	TOTAL
	801	210.97	127.31	1139.28

Zone naturelle	Nd	Nzh	TOTAL
	986.49	240.53	1227.02

Urbanisation en campagne	Ah	Ahp	Ngv	TOTAL
	35.32	14.94	0.61	50.97

Espace naturel de loisirs	NI	TOTAL
	14.60	14.60

Zones urbaines : 513.62 ha

Tissus urbain mixte à valeur patrimoniale	Ua1	Ua2	Ua3	TOTAL
	45.19	4.98	3.94	54.11

Fond de jardin à densification limitée	Uj	TOTAL
	3.44	3.44

Tissus urbain résidentiel pavillonnaire	Ub1	Ub2	Ub3	Ub4	Ub5	Uc	Ud	TOTAL
	8.76	25.30	113.33	46.46	86.36	62.30	13.53	356.04

Secteur de renouvellement urbain	Uru
	8.12

Secteurs de bâtiments d'équipement d'intérêt collectif	Ube	UI
	89.31	2.60

Zones d'activités : 149.81 ha

Zones d'activités	Ui1	Ui2	Ui3	TOTAL
	116.68	26.36	6.77	149.81

Zones à urbaniser : 52.67 ha

Zones à urbaniser	1AUa	1AUi1	1AUi2	2AUa	TOTAL
	27.84	3.87	9.98	12.83	51.52

2.3.2 Comparaison des surfaces POS / PLU arrêté/PLU approuvé :

Surface en ha	Zones urbaines à vocation principale d'habitat														
	UHAa			UHAb			UHB			UHC			NB		
POS	69			10			310			33			58		
	422									58					
	480														
PLU arrêté	Ua1	Ua2	Ua3	Ub1	Ub2	Ub3	Ub4	Ub5	Uc	Ud	Uru	Ah	Ahp	Ngv	Uj
	45.00	4.98	3.95	8.77	25.34	112.54	46.29	84.92	63.84	13.55	8.52	33.68	13.59	0.61	0
	53.93			277.86						63.84	13.55	8.52	33.68	13.59	0.61
465,58															
PLU approuvé	Ua1	Ua2	Ua3	Ub1	Ub2	Ub3	Ub4	Ub5	Uc	Ud	Uru	Ah	Ahp	Ngv	Uj
	45,19	4,98	3,94	8,76	25,30	113,33	46,46	86,36	62,30	13,53	8,12	35,32	14,94	0.61	3,44
	54,11			280,21						62,30	13,53	8,12	35,32	14,94	0.61
472,58															

Surface en ha	Zones d'urbanisation future				
	1 NAHB	1NAHC	1 NAi	1 NAI	2 NA
POS	125	60	34	19	154
	185		53		154
	392				
PLU arrêté	1AUa	1 AUi1	1 AUi2	2AUa	
	29.02	3.25	7.55	12.85	
	29.02	10.80		12.85	
	52.67				
PLU approuvé	1AUa	1 AUi1	1 AUi2	2AUa	
	27,84	3,87	9,98	12,83	
	27,84	10,85		12,83	
	51,52				

Surface en ha	Equipements publics et superstructures		Zones d'activité économique			Espaces de loisirs	
	UHD	UF	Ui				
POS	19	22	96				
	19	22	96				
	137						
PLU arrêté	Ube	UI	Ui1	Ui2	Ui3	NI	Nj
	89.21	2.66	117.08	24.97	6.78	14.69	11.67
	89.21	2.66	148.83			14.69	11.67
	267.06						
PLU approuvé	Ube	UI	Ui1	Ui2	Ui3	NI	Nj
	89,31	2,60	116,68	26,36	6,77	14,60	0
	89,31	2,60	149,81			14,60	0
	256,32						

Surface en ha	Zones naturelles et agricoles				
	ND			NC	
POS	1097			1067	
	2164				
PLU arrêté	Nd	Nzh	Azh	A	As
	958.55	242.27	127.5	802.58	209.5
	1355.32			802.58	209.5
	2367.40				
PLU approuvé	Nd	Nzh	Azh	A	As
	986,49	240,53	127,31	801	210,97
	1354,33			801	210,97
	2366,30				

2.4 LES INFORMATIONS UTILES ET PERIMETRES DE PROTECTION

2.4.1 Les zones humides

L'inventaire des zones humides situées sur le territoire de QUIMPERLE a été approuvé par délibération municipale le 12 décembre 2012.

Au total, 369 ha de zones humides ont été recensés, soit 12% du territoire. Une zone humide a fait l'objet d'une autorisation Loi sur l'Eau depuis l'inventaire. Elle a été diminuée dans le cadre de la construction de l'hôtel communautaire dans le secteur de Trivalaire Nord, sous condition de mesures compensatoires. La surface de zones humides protégées est ramenée à 367,88 ha.

La prise en compte des zones humides dans le projet de PLU se traduit par l'application d'un zonage particulier à ces zones : Nzh lorsqu'elles se trouvent en zone à vocation naturelle et Azh dans les zones à vocation agricole. Dans ces zones, l'utilisation et l'occupation du sol sont limitées, au regard de la nécessaire protection de ces espaces.

2.4.2 Les EBC

Les boisements les plus significatifs du territoire ont été préservés au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'imposent à chaque zone.

Les EBC ont été identifiés par un travail combiné d'analyse du POS, de repérage sur orthophoto et de sorties sur le terrain.

744 ha de bois ont été classés en EBC soit 39 ha de moins par rapport au POS.

Evolution des surfaces classées EBC entre le POS et le PLU

EBC POS	786 ha
EBC PLU	744 ha

La différence de surface boisée classée EBC entre le POS et le PLU s'explique par une mise à jour des données issues du travail de recensement. Plusieurs critères ont entraîné le déclassement de certains secteurs : la préservation et la gestion des zones humides boisées, l'entretien des abords des bâtiments situés dans les EBC (application d'un périmètre de 10,00m).

2.4.3 Les éléments du patrimoine et du paysage à préserver

Les éléments du patrimoine et du paysage sont protégés au titre du L123-1-5 titre III-2° du Code de l'Urbanisme. En cas de modification, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à ce Code. Les conditions de préservation figurent en annexe du règlement écrit.

Sont protégés à ce titre sur le territoire de QUIMPERLE :

- Le réseau complexe de haies bocagères
- Certains arbres remarquables (marronniers Place Jean Jaurès, magnolia Place Barzaz Breizh, etc.)
- Les éléments du patrimoine vernaculaire (croix, fontaines, etc.) dont la liste et la localisation ont été transmis par le SDAP.

Le patrimoine bâti fait l'objet de plusieurs types de protection, selon son caractère patrimonial et sa localisation. Ainsi, les bâtiments concernés peuvent être protégés par la ZPPAUP, le zonage Ahp ou au titre du L123-1-5 titre III-2° du Code de l'urbanisme.

2.4.4 La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Le cœur historique de QUIMPERLE est soumis à une ZPPAUP, créée le 09 décembre 1994 et modifiée par arrêté le 17 avril 2010.

Une étude pour la révision de la ZPPAUP a été menée en 2006 et 2008 et a permis de :

- Réactualiser le périmètre en y incluant des quartiers tels que ceux de la gare et du Bel Air
- Inclure la notion de paysage, avec la prise en compte des vallées de l'Issole, de l'Ellé et de la Laïta
- Inclure un règlement comportant des prescriptions et recommandation d'ordre architectural et urbain.

Le PLU de QUIMPERLE tient compte de cette ZPPAUP, en renvoyant au règlement de la ZPPAUP dans les articles 11 de la zone concernée (Ua1 et Ua2).

2.4.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent d'identifier des secteurs sur lesquels la commune ou une autre collectivité publique souhaitent acquérir en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public. ILS donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

N°	Destination	Surface en m2	Bénéficiaire
1	élargissement de la RD 16	11333,12	Conseil Général 29
2	élargissement de la route de Kernours et contournement de Kernours	8940,85	commune
3	aménagement de voie rue du Guesclin	296,5	commune
4	création d'un accès	308,26	commune

5	aménagement de voie	311,37	commune
6	création d'un cheminement doux le long de l'Ellé	9770,43	commune
7	aménagement d'un carrefour rue du Couëdic	147,36	commune
8	aménagement d'un cheminement doux rue Saint-Yves	220,45	commune
9	aménagement d'un cheminement doux	53,29	commune
10	aménagement d'un cheminement doux	329,86	commune
11	aménagement de voie rue Terre de Vannes	440,56	commune
12	réserve foncière pour château d'eau	1538,15	commune
13	création de place de stationnements	124,92	commune
14	aménagement d'un accès au Parc Rhu	222,84	commune

2.4.6 Les servitudes d'utilité publique

Liste des servitudes d'utilité publique grevant le territoire de QUIMPERLE :

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques

AC4 Servitudes de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

AS1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales

I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

PM1 Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles et instituées en application de l'article 5-1, 1^{er} alinéa, de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982

EL 11 Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express servitudes destinées à éviter les abus de publicité aux abords des voies express

PT1 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

PT3 Servitudes relatives à la protection des réseaux et câbles enterrés

T1 Servitudes de zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer

T7 Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières

Source : PAC DDTM29 – octobre 2010

Le tableau des servitudes ainsi que leur localisation sur plan au 10 000^e figurent en annexe du présent PLU.

2.4.7 La prévention contre les inondations

Du fait de sa localisation à la confluence de trois rivières, QUIMPERLE est soumis au risque inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 décembre 2004. Les documents composants ce PPRi sont annexés au présent PLU et les préconisations reprises dans les dispositions générales et les articles des zones concernées dans le règlement.

2.4.8 La prévention contre les submersions marines

QUIMPERLE est également vulnérable face au risque de submersion marine. Une cartographie transmise par les services de l'Etat fait apparaître trois niveaux d'aléa, elle est annexée au présent dossier de PLU, au règlement graphique et au règlement écrit.

2.4.9 La prévention contre les risques de mouvement de terrain

Le territoire de QUIMPERLE est soumis au risque mouvement de terrain, un plan de prévention des risques mouvements de terrain (PPRMT) prescrit le 13 janvier 2003. Les zones de QUIMPERLE soumises au risque de mouvement de terrain figurent sur les plans de zonage. Les parcelles non bâties sont zonées en N.

2.4.10 La prévention contre les nuisances sonores

L'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004 est applicable sur la commune de QUIMPERLE. Il porte révision du classement sonore des infrastructures de Transports terrestres du Finistère qu'il convient de reporter dans la partie graphique du règlement.

Les modalités de prise en compte de la prévention contre les nuisances sonores figurent dans les dispositions générales du règlement, la zone touchée par le bruit de part et d'autre de la RN 165 est indiquée sur les plans de zonage.

2.4.11 Les marges de recul par rapport aux routes départementales

Le conseil général du Finistère demande les reculs suivants :

Hors agglomération, sauf indications contraires portées au plan de zonage, les reculs suivant seront respectés le long des routes départementales :

Routes Départementales de catégorie 1 : recul de 35m pour les constructions à usage d'habitation et de 25m pour les autres constructions.

- RD 765 en direction de Rosporden et de Lorient
- RD 790 en direction du Faouët

- RD 62 en direction de Pont Scorff
- RD 783 en direction de Pont Aven

Routes Départementales de catégorie 2 : l'ensemble des constructions sont soumises à un recul de 25m par rapport à l'axe de la RD.

- RD16 et 116 en direction de Moëlan sur Mer
- RD 49 en direction du Pouldu

Les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Sur QUIMPERLE, les marges de recul sont indiquées sur les plans de zonage.

2.4.12 La protection des sites archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (*loi validée du 27 septembre 1941, titre III*) s'applique à l'ensemble du territoire communal est résumée par : « *toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue chapitre 35044 RENNES Cedex Tél. : 02.98.84.59.00).* »

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise que : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du code pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal est résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322.* »

Liste des sites archéologiques recensés sur la commune :

N° de zone	Protection	Parcelles	Identification de l'EA
29233A RC001	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : ZA.42	3766 / 29 233 0008 / QUIMPERLE / DOLMEN DE ROSCAQUEN / ROSCASQUEN / dolmen / Néolithique
29233A RC002	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : BR.141-142	9008 / 29 233 0009 / QUIMPERLE / TOUL AR BLEIZ / TOUL AR BLEIZ / Epoque indéterminée / enclos
29233A RC003	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : BP.126	9007 / 29 233 0010 / QUIMPERLE / KERNESTOUR / KERNESTOUR / Epoque indéterminée / enclos
29233A RC004	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : BM.62-63	12844 / 29 233 0021 / QUIMPERLE / KERJACQUES / LISLOCH / Epoque indéterminée / enclos
29233A RC005	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : BN.48-49	12845 / 29 233 0022 / QUIMPERLE / LA GARE DE LA FORET / LESTENARCH / Epoque indéterminée / enclos
29233A RC006	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : BN.142 à 144	9505 / 29 233 0023 / QUIMPERLE / KERVENNON / KERVENNON / enceinte / Epoque indéterminée

29233A RC007	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : BD.35	6026 / 29 233 0025 / QUIMPERLE / KERNOURS / KERNOURS / Epoque indéterminée / enclos
29233A RC008	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : ZD.253	6027 / 29 233 0026 / QUIMPERLE / KERVAIL / KERVAIL / occupation / Gallo-romain ?
29233A RC009	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2010 : ZE.114	9006 / 29 233 0029 / QUIMPERLE / KERLEN / KERLEN / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
29233A RC010	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Sections AS et AT en totalité	1175 / 29 233 0024 / QUIMPERLE / RUE DE MELLAC / RUE DE MELLAC / occupation / Epoque moderne
11	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : BT.106 à 110; BT.114; BT.116; BT.127; BX.30; BX.34; D.8 à D.20; D.22 à D.30	663 / 29 233 0002 / QUIMPERLE / FORET DE CARNOET / FORET DE CARNOET / dolmen / Néolithique
			9993 / 29 233 0012 / QUIMPERLE / Lothea / FORET DE CARNOET / tumulus / Age du bronze ancien
			9997 / 29 233 0016 / QUIMPERLE / Chateau de Comorre / FORET DE CARNOET / château fort / Moyen-âge
			9005 / 29 233 0028 / QUIMPERLE / FORET DE CARNOET / FORET DE CARNOET / Epoque indéterminée / enclos
			11930 / 29 233 0019 / QUIMPERLE / LE ROYAL / FORET DE CARNOET / menhir / Epoque indéterminée

			15315 / 29 233 0030 / QUIMPERLE / CAMP DU PASSAGE / FORET DOMANIALE DE CARNOET / enceinte / Moyen-âge
			15316 / 29 233 0031 / QUIMPERLE / CHATEAU DE CARNOET - LA MAISON DU PASSAGE / CHATEAU DE CARNOET - LA MAISON DU PASSAGE / occupation / Moyen-âge
			11929 / 29 233 0018 / QUIMPERLE / LOTHEA / FORET DE CARNOET / menhir / Epoque indéterminée
29233A RC012	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : D.31 à 34; D.36 à 63	3768 / 29 233 0003 / QUIMPERLE / LES GRANDS BUIS / FORET DOMANIALE DE CARNOET / thermes / Haut-empire
			3764 / 29 233 0006 / QUIMPERLE / KERQUILVEN / KERQUILVEN / tumulus / Age du bronze
			9992 / 29 233 0011 / QUIMPERLE / Les Grands Buis / FORET DE CARNOET / enceinte / Epoque indéterminée
			19204 / 29 233 0036 / QUIMPERLE / FORET DE CARNOET / FORET DE CARNOET / Epoque indéterminée
			9004 / 29 233 0027 / QUIMPERLE / FORET DE CARNOET / LIGNE DES GRANDS BUIS / enceinte / Age du fer
			9996 / 29 233 0015 / QUIMPERLE / Les Grands Buis IV / FORET DE CARNOET / enceinte / Epoque indéterminée
29233A RC013	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : D.6	19203 / 29 233 0035 / QUIMPERLE / FORET DE CARNOET / FORET DE CARNOET / nécropole / Epoque indéterminée
29233A RC014	prescription archéologique dans une zone autre que N du	2012 : BR.249; BR.281 à 283	3762 / 29 233 0004 / QUIMPERLE / TOUL ER BLEIS / TOUL ER BLEIS / dolmen / Néolithique

	PLU		
29233A RC015	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : AB.123;AB.18;AB.19;AB.195;AB.196;AB.20;AB.21;AB.22;AB.23;AB.25;AB.26;AB.27;AB.30;AB.31;AB.65;AB.87;AC.112;AC.113;AC.134;AC.135;AC.159;AC.160;AC.161;AC.162;AC.164;AC.165;AC.166;AC.173;AC.174;AC.207;AC.208;AC.32à46;AC.48à51;AC.53;AC.54;AC.55;AC.62	20581 / 29 233 0005 / QUIMPERLE / VOIE VANNES/QUIMPER / Section unique de Roscaquen à Kerneuzec / route / Gallo-romain - Période récente
29233A RC016	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : Al.121;Al.123;Al.124;Al.125;Al.126;Al.127;Al.128;Al.129;Al.132;Al.135;Al.138;Al.139;Al.140;Al.141;Al.142;Al.144;Al.146;Al.147;Al.148;Al.149;Al.152;Al.245;Al.246;Al.291;Al.292;Al.330;Al.331;Al.337;Al.345;Al.356;Al.362;Al.371;Al.372;Al.391;AL.100;	20582 / 29 233 0013 / QUIMPERLE / VOIE CARHAIX/QUIMPERLE / Section unique de Lerluandre à la confluence entre Isole et Ellé / route / Gallo-romain - Période récente
29233A RC017	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : AM1.134;AM1.135;AM1.146;AM1.258;AM1.259;AM1.419;AM1.421;AM1.465;AM1.466;AM1.467;AM1.470;AM1.471;AM1.472;AM1.473;AM1.474;AM1.475;AM1.476;AM1.477;AM1.478;AM1.479;AM1.480;AM1.96;AM1.97;AN1.107;AN1.125;AN1.126;AN1.131;AN1.152;AN1.185;AN1.187;AN1.214	20581 / 29 233 0005 / QUIMPERLE / VOIE VANNES/QUIMPER / Section unique de Roscaquen à Kerneuzec / route / Gallo-romain - Période récente
29233A RC018	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : AM.100;AM.191;AM.195;AM.196;AM.250;AM.276;AM.277;AM.311;AM.312;AM.313;AM.314;AM.364;AM.367;AM.399;AM.400;AM.401;AM.408;AM.424;AM.449;AM.506à511;AM.516;AM.52;AM.54 à59;AM.63;AM.89à93;AN.100;AN.116;AN.117;AN.134;AN.144;AN.149;AN.150;AN.16;AN.170;AN	20583 / 29 233 0014 / QUIMPERLE / VOIE RENNES/QUIMPER / Section unique de Kerstrado aux Cinq Croix / route / Gallo-romain

2.4.13 La servitude d'attente de projet au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme

Le secteur de Guéhenno tient une position particulière sur le territoire. Il est situé dans la Ville Haute, dont le carrefour rue Thiers/rue du Couëdic constitue une entrée aujourd'hui peu valorisée et peu valorisante. Il est à entre le pôle d'échange multimodal de la Gare et la ville basse, dans une position de belvédère qui offre une vue en direction des rivières. 2 écoles sont situées de part et d'autre de la rue Thiers. Ce positionnement, à proximité des commerces

et des équipements, en fait un secteur stratégique pour la redynamisation du centre-ville. Une étude pré-opérationnelle est en cours. Elle comprend un volet programmation logements et programmation équipements.

Cette étude de programmation est sous-tendue par la **question de l'attractivité et de la redynamisation du centre-ville.**

Le secteur Guéhenno concentre une série d'enjeux majeurs pour le développement de Quimperlé, enjeux liés les uns aux autres:

Enjeux d'identité: identité portée par le centre-ville et son patrimoine d'une part, mais aussi par l'image qu'offrent les entrées de ville et de centre-ville. Actuellement, les aménagements de la rue Thiers et des carrefours avec la rue de Pont-Aven, de Mellac et du Couëdic, sont plus routiers qu'urbains.

Enjeux urbains et paysagers: articulation entre Ville Haute et Ville Basse, mise en valeur du belvédère sur la vallée, place du végétal dans un secteur très minéral...

Enjeux de mobilité: proximité de la gare, pôle d'échange multimodal, proximité des cheminements doux et des espaces de nature, transports en commun à intégrer, important flux de véhicules sur la Rue Thiers (en grande partie incompressible)... la cohabitation entre les différents modes de déplacements est à organiser. L'accessibilité est également un enjeu majeur, avec une bonne gestion des stationnements et des pentes.

Enjeux résidentiels: un centre-ville attractif et dynamique est un centre-ville habité. La diversification des typologies d'habitat, répondant aux normes de confort notamment thermique, est un enjeu à Quimperlé. Habiter le patrimoine, diversifier les typologies d'habitat sur la commune, répondre aux attentes sociétales en terme d'habitat (qualité du cadre de vie et normes de confort), sont autant de question à traiter.

Enjeux patrimoniaux: conservation, évolution et mise en valeur du patrimoine bâti. Cheminement jusqu'à l'église Saint-Michel.

Enjeux d'activités: question du dynamisme commercial, fonction inséparable d'un centre attractif, et de l'intégration de services, notamment médicaux (fuite des cabinets médicaux vers la périphérie, où les locaux sont plus facilement accessibles)

Enjeux de convivialité: la présence d'équipements, la qualité des espaces publics, la mixité sociale, l'idée de la « ville à pied » sont autant de facteurs de convivialité, qui permettent de renforcer l'attractivité en termes d'image comme en termes d'usages.

La servitude d'attente couvre donc un secteur zoné Uru (renouvellement urbain). Le règlement associé à la zone Uru permet la construction et les aménagements liés aux besoins en déplacement (au pôle d'échange multimodal). Il institue un seuil de 20 m² de surface de plancher pour les autres constructions pour le déclenchement du sursis à statuer, de façon à permettre des évolutions à la marge des constructions existantes sans toutefois permettre des investissements qui pourraient s'avérer non-pérennes à la fin de l'étude.

2.5 LE RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U.

2.5.1 La compatibilité avec les documents supracommunaux

► Le Schéma de cohérence territorial de la COCOPAQ (SCoT)

Le SCoT de la COCOPQ a été approuvé par le conseil communautaire le 17 décembre 2008, il est exécutoire depuis le 16 mars 2009. Le DOG a été modifié en 2011.

Les orientations du SCoT, figurant au Document d'Orientations Générales, sont juridiquement opposables, le tableau suivant présentent les modalités de prise en compte de ces orientations dans le PLU.

SCoT	PLU
LES GRANDS EQUILIBRES TERRITORIAUX	
Des besoins en espace à organiser spatialement pour un meilleur équilibre du territoire	
<p>Phasage des réponses aux besoins en logement en 3 temps et modération de la consommation foncière. Prévisions pour les communes du secteur urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2008-2013 : 1 290 lgt / 48 à 61 ha - 2014-2019 : 1 215 lgt / 45 à 58 ha - 2020-2030 : 1 840 lgt / 68 à 88 ha <p>Densité moyenne 21 à 27 logements/ha (25 à 30 logements/ha pour les opérations d'ensemble)</p>	<p>Au regard des objectifs du SCoT et tenant compte du PLH en cours d'élaboration, le PLU de QUIMPERLE prévoit un besoin en logements de 902 résidences principales pour la période 2013-2023. La répartition de ces besoins en logements se fera par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation en densification par opération d'ensemble. - Extension d'urbanisation sur des secteurs stratégiques pour des projets ciblés <p>Au total, 35,62 ha de foncier sont mobilisés la production de 915 logements, soit 26 logements/ha en moyenne. Les logements prévus sur les 5 premières années : 469 Les logements prévus sur les 5 années suivantes : 446</p>
<p>Développement des activités économiques selon deux principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de nouveaux parcs d'activité pour améliorer l'attractivité du territoire - Revalorisation des parcs existants 	<p>Les zones 1AU_i2 de Kerhor et de la rue de Pont-Aven, situées hors des pôles de centralité commerciale, sont dédiées aux activités commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hostellerie, etc.) autres que les commerces et services de proximité. La zone 1AU_i1 de la Villeneuve Braouic permettra d'accueillir des activités artisanales une fois que la zone Ui de la Villeneuve Braouic sera entièrement construite (compétence COCOPAQ). La zone Ui3 de Kergostiou permet à l'industriel en place de gérer sa logistique sans nuisance pour les secteurs d'habitat autour.</p>
Une gestion économe de l'espace au profit d'une préservation de l'agriculture et des espaces naturels	
<p>Principe de renforcement des centralités urbaines : construire la ville sur la ville et limiter la consommation foncière</p>	<p>Le PLU donne la priorité aux projets de renouvellement urbain (quartier Guéhenno, le site RFF contre la voie ferrée, les anciennes fonderies Rivière) et de densification du tissu urbain (identification de réserves foncières permettant une opération d'ensemble dans le périmètre du centre ville : le parc Rhu, réflexion spécifique sur la densification des secteurs déjà urbanisé en fonction des tissus urbains. Ainsi, seuls 57% des besoins en logements nécessitent des zones d'ouverture à l'urbanisation dont la qualité des aménagements est garantie par un projet de ZAC et l'application d'OAP.</p>
<p>Prise en compte de l'agriculture : préservation du foncier agricole et sécurisation des exploitations</p>	<p>Réalisation d'un diagnostic agricole parallèlement à l'élaboration du PLU. Le foncier agricole est identifié par un zonage A ne permettant que les constructions liées à l'activité agricole et l'extension limitée des constructions existantes d'une autre vocation, ainsi que les installations et changements de destination de bâtiments existants dont l'intérêt architectural ou patrimonial est avéré, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole. Un zonage As (non constructible) est utilisé dans les espaces exploités par l'agriculture faisant partie d'une continuité écologique. Afin de permettre aux agriculteurs d'avoir une vision de</p>

	<p>l'évolution probable du foncier au-delà du temps du PLU (les logiques foncières agricoles jouent sur plus de 10 ans), ce même zonage As a été utilisé dans les secteurs susceptibles de voir l'urbanisation se développer à terme, principalement au Nord-Ouest de la commune, entre le secteur de Keranmoulin et l'urbanisation de Mellac.</p> <p>Les constructions couvertes par un périmètre sanitaire sont zonées en A.</p> <p>Le PLU met de plus, un frein au mitage en campagne : en utilisant un zonage Ah ou Ahp pour les hameaux et bâtiments isolés ne permettant que des extensions limitées des constructions existantes, sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées ; en ne permettant que la construction des dents creuses dans les zones Uc ; en ne permettant que les extensions mesurées des constructions existantes en secteur naturel. Les parcelles non-bâties et où aucune autorisation d'urbanisme n'est en cours des zones Uc représentent un potentiel de 60 logements (densité de référence : 12 logements/ha), soit 6,4% de l'ensemble des logements prévus.</p>
Préservation et valorisation des infrastructures naturelles	Les modalités de préservation et de prise en compte des infrastructures naturelles du territoire sont présentées dans la partie sur les incidences du PLU sur l'environnement
La politique littorale	QUIMPERLE ne fait pas partie du secteur littoral et n'est donc pas concerné par cette orientation.
Les grands équipements à l'appui de ce développement équilibré	
Développement du contournement de QUIMPERLE	
Optimisation des infrastructures de transport et développement des réseaux d'information	Le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare (pôle d'échange multimodal) tient compte de la nécessité d'organiser les échanges entre les différents modes de transports.
LA VALORISATION DES RESSOURCES URBAINES ET NATURELLES	
Gestion économe et préservation de la ressource en eau	Les mesures prises dans le PLU pour préserver la ressource en eau sont présentées dans la partie « évaluation des incidences du PLU sur l'environnement ».
Les moteurs du développement économique cohérents avec les ressources du territoire	
Implantation privilégiées et qualité de l'offre foncière et immobilière pour les activités économiques	<p>Les zones d'activités économiques n'étant pas encore complètes, la mise à disposition de foncier pour les activités économiques est limitée à 7,64 ha. Les zones 1AUi2 de Kerhor et de la rue de Pont-Aven, situées hors des pôles de centralité commerciale, sont dédiées aux activités commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat (commerces, services, hostellerie, etc.) autres que les commerces et services de proximité.</p> <p>La zone 1AUi1 de la Villeneuve Braouic permettra d'accueillir des activités artisanales une fois que la zone Ui de la Villeneuve Braouic sera entièrement construite (compétence COCOPAQ).</p> <p>La zone Ui3 de Kergostiou permet à l'industriel en place de gérer sa logistique sans nuisance pour les secteurs d'habitat autour.</p>
Economie numérique et tourisme de caractère	Le PLU identifie tout un réseau de cheminements doux à préserver et à créer, participant à la fois au développement urbain et à la mise en valeur du territoire. La zone U ℓ du camping permet des

	aménagements correspondant à l'évolution de la demande (HLL, accueil de camping-cars...)
Ecotechnologies, politique des déchets et politique énergétique	Les OAP prévoient différentes mesures pour garantir une meilleure prise en compte de l'environnement et de la nécessité de limiter la consommation d'énergie (gestion de l'eau, formes architecturales innovantes, orientation du bâti en fonction des apports solaires, recours aux dispositifs de production/utilisation d'énergie renouvelable, etc.) De plus, La commune souhaite utiliser un terrain situé dans la zone d'activité de la Villeneuve Braouïc pour le stockage des déchets de démolition, de chantier et de démolition en vue de leur réemploi. Ce terrain est zoné Ui3, comme la déchetterie. Par ailleurs, toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) est interdite en zone N ainsi qu'en zone A (sauf si elle est liée à la vocation de la zone).
L'économie du vieillissement	La commune prend en compte le vieillissement de la population en favorisant la construction de résidences-services et en élaborant un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics
Les commerces et services	Le PLU veille à préserver et améliorer l'offre en commerces et services, qu'ils soient situés en centre-ville ou dans la zone commerciale en périphérie. Il met en place d'un linéaire commercial au titre de l'article L.123-1-7°bis du code de l'Urbanisme dans les rues piétonnes du centre-ville et celles présentant un linéaire commercial dense. De plus, des règles de stationnement différentes sont imposées en fonction de la taille des commerces, de façon à ne pas handicaper les commerces de centre-ville.
La diversité résidentielle, vecteur de cohésion et d'urbanité	
Mixité des typologies de logements	Le PLU agit sur l'offre en logement au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les formes urbaines et les typologies d'habitat découlent des prescriptions données : Les OAP identifient 4 catégories de logements : habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons individuelles pavillonnaires, maisons individuelles groupées. Elles indiquent également la densité brute minimum attendue sur chaque secteur.
Mixité fonctionnelle des formes urbaines	Lorsque la nature des activités le permet (absence de nuisance), celles-ci sont autorisées dans les zones à vocation principale d'habitat. Les projets de renouvellement urbain intègrent par ailleurs la nécessité de diversifier les fonctions urbaines des quartiers.
Des mobilités internes et externes facilitées	En anticipation des augmentations probables de trafic, la commune a prévu 9 emplacements réservés pour des aménagements de voies, de carrefour, de stationnements et d'accès à certains secteurs à urbaniser. Les possibilités de densification des quartiers existants résultant des CES tiennent compte entre autre de la capacité des voies de dessertes. Dans les secteurs de grandes parcelles relativement

	<p>enclavées, un zonage Nj a été choisi pour les fonds de jardin afin d'éviter les divisions en drapeaux qui pourraient potentiellement doubler la circulation.</p> <p>Les Orientations d'aménagement et de programmation intègrent des prescriptions sur la desserte et sur les cheminements doux à intégrer aux aménagements. Les Orientations d'aménagement et de programmation prévoient qu' « un autre schéma de desserte pourra être proposé en fonction de changements intervenus ou prévus dans le plan de circulation général de la commune, et/ou d'aménagement de voirie changeant les conditions de circulation générale ».</p> <p>La commune a prévu 4 emplacements réservés pour l'aménagement de cheminements doux complétant le réseau actuel.</p>
UN CADRE DE VIE HAUTEMENT QUALITATIF	
<p>Les modes de développement urbain : gestion différenciée selon l'organisation et la nature des espaces</p>	<p>La quasi-totalité de l'urbanisation se situe au Nord de la RN165, en continuité de l'agglomération existante. Les possibilités de constructions en campagne sont résiduelles et toujours localisées à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.</p> <p>Les prescriptions figurant dans les OAP garantissent un aménagement global des secteurs, permettant ainsi de lutter contre l'urbanisation linéaire.</p>
<p>La préservation des paysages</p>	<p>Le PLU protège les arbres remarquables au titre de l'article L 123-1-5 titre III-2°.</p> <p>Le PLU prend en compte la ZPPAUP.</p> <p>Le PLU protège le patrimoine vernaculaire en campagne soit au titre de l'article L 123-1-5 titre III-2° pour le petit patrimoine rural et les édifices isolés, soit par un zonage Ahp pour les hameaux présentant une qualité architecturale particulière intégrant des dispositions relative à l'aspect des constructions.</p> <p>Le PLU intègre la problématique des entrées de ville : Rue de Pont Aven: prescriptions paysagères en fonction de l'étude paysagère existante (haie à créer en EBC et renvoi à l'étude paysagère Loi Barnier dans les OAP) ; Route d'Arzano: une entrée de ville arborée avec un alignement d'arbres de chaque côté prescrite sous forme d'Espace Boisé à Créer, depuis Bois Joly jusqu'à la rue de Neuville.</p> <p>Rue de Lorient: protection du mur de clôture du Château de Keransquer au titre de l'article L 123-1-5 7° et du boisement de pins par un EBC.</p> <p>Le règlement encadre les possibilités d'évolution des tissus urbains existants de façon à préserver ou améliorer leur qualité urbaine et paysagère, notamment pour l'extension des constructions existantes et pour les processus de divisions foncières à l'œuvre sur la commune.</p> <p>La commune prévoit également d'élaborer un règlement de publicité suite aux études du PLU. Le nombre et l'importance des études à mener ont incité à les phaser dans le temps.</p>
<p>La préservation de l'environnement</p>	<p>Les modalités de prise en compte de l'environnement figurent dans la partie « évaluation des incidences du PLU sur l'environnement ».</p>

Production de logements prévue pour la période 1 (2013-2018)

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nbre logts
Site Saint Joseph	Ua1	réhabilitation (emprise au sol 0,15 ha)	à déterminer par la programmation du bâtiment existant	220	40
Total renouvellement urbain		4,72	2,72	14,71	40

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nbre logts
rue Gorrequer	1AUa	0,47	0,47	40	19
Terre de Vannes	1AUa	2,09	2,09	13	27
rue de Pont Aven Nord	1AUa	1,22	1,22	14	17
rue de Pont Aven Sud	1AUa	1,7	1,7	20	34
Kerhor	1AUa	0,79	0,79	12	9
Rue du 8 mai 1945	1AUa	0,6	0,6	18	11
Total densification		6,27	6,27	18,71	117
Campagne	Uc	parcelles disséminées			10

Total parcelles disséminées				12	10
-----------------------------	--	--	--	----	----

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nbre logts
Kerisole (Mauduit)	1AUa	1,25	0,75	12	9
Kerhor Sud	1AUa	0,79	0,79	18	14
Keranmoulin	1AUa	6,81	6,81	19	129
Stang an Amann Est	1AUa	7,72	6,92	21,6	149
sous total zones 1 AUa		16,57	15,27	20	302

TOTAL période 1	469
------------------------	------------

Production de logements prévue pour la période 2 (2019-2023)

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nbre logts
Guehenno	Uru	renouvellement urbain (site d'étude 3,42 ha)	1,92ha (à valider par la programmation du secteur)	13	45
La Gare	1AUa	renouvellement urbain (0,85ha)	0,55 ha (locaux tertiaires 0,30ha)	40	34

Total renouvellement urbain		4,72	2,52	31,35	79
-----------------------------	--	------	------	-------	-----------

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nbre logts
Parc Rhu	1AUa	2,19	2,19	40	88
Total densification		2,19	2,19	40,00	88
Campagne	Uc	parcelles disséminées			50
Total parcelles disséminées				12	50

zone	classement	surface totale (ha)	surface pour l'habitat (ha)	densité brute (logts/ha)	nbre logts
Keranmoulin	2AUa	6,84	4,84	30	145
Stang an Amann Ouest	2AUa	6,45	6,45	13	84
sous total zones 2AUa		13,29	11,29	20	229

TOTAL période 2					446
------------------------	--	--	--	--	------------

► Le Programme Local de l'Habitat de la COCOPAQ (PLH)

Un PLH 2014-2020 est en cours d'élaboration pour le territoire de la COCOPAQ. Le règlement écrit précise qu'il faudra en tenir compte : « *Le programme de construction des secteurs aménagés devra permettre de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la COCOPAQ en cours. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.* »

Les modalités de prise en compte du PLH se retrouvent à la fois dans le règlement et dans les OAP.

► Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)

L'ensemble de la commune de QUIMPERLE est compris dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé par arrêté le 18 novembre 2009.

Ce SDAGE définit quinze objectifs vitaux pour le bassin versant :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le projet du PLU apparaît compatible avec ce document :

- L'inventaire des zones humides et des cours d'eau de QUIMPERLE a été validé en conseil municipal le 12 décembre 2012. Toutes les zones humides font l'objet d'une protection avec un classement en zone Nzh et Azh interdisant tous les exhaussements et affouillements excepté les zones humides dégradées.

- Les cours d'eau sont tous protégés par un zonage inconstructible.

- Un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) est en cours d'élaboration, il devrait être validé au cours du second trimestre 2013.

► Le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Ellé-Isole-Laïta (SAGE)

Le SAGE Ellé-Isole-Laïta a été approuvé le 10 juillet 2009. Il identifie les enjeux suivant :

- Mettre en place une gestion quantitative de la ressource en eau équilibrée, en particulier lors des périodes de crises à l'étiage
- Réduire plus encore les risques d'inondation pour des événements d'occurrence régulière (entre 10 à 20 ans)
- Milieux aquatiques et zones humides : atteindre le bon état des cours d'eau, un fonctionnement optimal des zones humides...
- Obtenir une qualité physico-chimique des eaux de surface et souterraines permettant d'atteindre le bon état et de satisfaire les usages
- Garantir les fonctionnalités de l'estuaire de la Laïta et ses usages

ILS ont été pris en compte dans le présent PLU, la partie sur l'Etat Initial de l'Environnement et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement expliquent comment le PLU participe à une meilleure qualité générale de l'eau.

2.5.2 La compatibilité avec la loi grenelle II

Le PLU intègre les dispositions de la loi Grenelle II et prévoit des mesures pour :

Lutter contre l'étalement urbain : analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le PLU tient compte de la nécessité de limiter la consommation foncière, en prévoyant notamment une grande partie des besoins en logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de densification.

Le PLU permet la production de 915 logements répartis de la façon suivante :

- 13% en renouvellement urbain
- 22,4% en densification du tissu urbain de Quimperlé par opérations d'ensemble
- 6,6% en densification des noyaux urbains significatifs en campagne
- 58 % en extension du tissu urbain de Quimperlé

Un bilan de la consommation foncière a été réalisé : il en résulte que 200 ha ont été environ entre 1992 et 2007. Une carte est présentée à ce sujet dans la partie sur le diagnostic territorial. C'est principalement la moitié Nord de la commune qui est concernée.

La surface en extension d'urbanisation pour les logements est de 14,54 ha, celle prévue pour les activités est de 7,64 ha, soit 22,18ha au total.

Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques

Le PLU identifie et protège la trame verte et bleue à travers différentes mesures : Les différents zonages N, et A, ainsi que les Espaces Boisés Classés et les éléments protégés au titre du L123-1-5 titre II-2° du Code de l'Urbanisme sont autant de mesures de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les secteurs inscrits dans le tissu urbain et participant à la trame verte et bleue ont également été identifiés et protégés : les espaces verts sont classés en zone naturelle, les haies, arbres remarquables et secteurs boisés caractéristiques du paysage sont protégés au titre du L123-1-5 titre II-2° du Code de l'Urbanisme. Le règlement prévoit également un pourcentage d'espace vert à maintenir sur la parcelle, permettant de maintenir une aération du tissu urbain. Une carte des continuités écologiques a été annexée au PLU .

Faciliter la mise en œuvre des travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments

Les mesures inscrites dans les différentes pièces du PLU permettent de limiter la consommation énergétique des bâtiments :

Les OAP prévoient différentes mesures pour garantir une meilleure prise en compte de l'environnement et de la nécessité de limiter la consommation d'énergie (gestion de l'eau, formes architecturales innovantes, orientation du bâti en fonction des apports solaires, recours aux dispositifs de production/utilisation d'énergie renouvelable, etc.)

Concevoir l'urbanisme de façon globale et créer un lien entre la densité et le niveau de desserte en transport en commun

Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre, le PLU prend en compte la nécessité de promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment en localisant les futurs quartiers à proximité des axes de transport collectif, en prenant en compte les études pour l'évolution de la gare vers un pôle d'échange multimodal et en favorisant l'aménagement ou la création de liaisons douces interquartier et vers les espaces naturels (emplacements réservés et prescriptions des OAP).

2.5.3 La compatibilité avec la loi ALUR et la compatibilité avec la loi AAAF

La commune de Quimperlé est couverte par un SCoT approuvé. Le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014. Le PLU intègre les dispositions de la loi ALUR et de la loi AAAF et prévoit des mesures pour :

Lutter contre l'étalement urbain

Le PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti, en tenant compte des formes urbaines et architecturale. Les dispositions favorisant la densification des ces espaces ainsi que la limitation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, ainsi que l'analyse de la consommation foncière sont exposés au chapitre 1.7.2.

► La règle de constructibilité limitée de l'article L 111-2-1

Le PLU ne prévoit pas de possibilité de création de nouveaux logements ni de dépendances dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers en dehors de STECAL. Une aire d'accueil des gens du voyage est prévue avec un zonage Ngv.

► Les STECAL

Le PLU identifie les noyaux bâtis en secteur agricole, composé d'habitat de tiers principalement, par un zonage Ah et Ahp. Le zonage Ahp identifie les noyaux bâtis à enjeux patrimoniaux. Ils constituent les STECAL de la commune. Les nouveaux logements ne sont pas autorisés. Seules les extensions (limitées à 40 m² dans la limite de 30% de la surface de plancher) et les dépendances (limitées à 35 m² de CES et un seul niveau) et les annexes (limitées à 15 m²) le sont. La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles a émis un avis favorable sur les zones Ah et Ahp du PLU arrêté lors de la séance dématérialisée de janvier 2015. Le PLU approuvé a introduit un changement en remplaçant la zone Uc de Coat Ar Guilly par un zonage Ah à la demande des PPA dans l'avis des services. La zone Ah de la Loge Daniel est intégrée à la Uc suite à l'avis favorable du Commissaire Enquêteur. Dans les STECAL, les nouveaux logements sont interdits, mais les dépendances et les annexes sont possibles.

► La règle de l'urbanisation limitée de l'article L 122-2

La révision du PLU ne comporte pas d'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou de zones naturelles.

► L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

La révision du PLU ne comporte pas d'ouverture à l'urbanisation de zone 2AU.

► Le changement de destination de bâtiments situés en zones naturelles, agricoles ou forestières:

Le règlement désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les critères retenus pour l'identification de ces bâtiments sont:

- Ancien bâti agricole à l'intérieur d'un noyau bâti (pas de construction isolée) ou d'une longère;
- Hors périmètre sanitaire;
- Valeur patrimoniale et identitaire.

Le règlement écrit rappelle que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

► L'extension des logements existants dans les zones naturelles, agricoles ou forestières:

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le PLU encadre la surface, la hauteur et l'aspect des extensions de façon à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2.5.4 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le PLU de QUIMPERLE vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire :

Il prend en compte les besoins de la collectivité et de l'intercommunalité en matière d'habitat et les besoins en termes d'activités : agriculture, industrie, commerce, tourisme. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, prise en compte de la zone rurale en recentrant l'urbanisation sur le pôle urbain.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité en protégeant les haies bocagères, les bois, les zones humides et les cours d'eau. Il favorise les déplacements alternatifs en inscrivant de nombreux chemins à préserver et à créer dans les orientations d'aménagement et en recentrant les zones de développement urbain à proximité des axes de transport collectif.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L.110.

► L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
1° L'équilibre entre

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysage naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables, 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, la préservation et remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels et prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre précédents entrent dans le cadre de l'application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. ILS se résument comme suit :

- Un développement urbain basé sur le renouvellement de secteurs déjà bâtis, encadré par l'élaboration d'orientations d'aménagement pour chacune des zones à urbaniser.
- La préservation du secteur agricole traditionnel, en conservant des zones agricoles constructibles en continuité des sièges existants (zones Aa) et en affichant l'activité agricole avec des zones As, Ad et Azh.
- La prise en compte du rôle de pôle économique et pôle d'emploi du territoire avec la délimitation de zones d'activités économiques et la constitution de réserves foncières pour assurer le développement des entreprises.
- La protection des espaces naturels et des paysages : Le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant sur la prise en compte de la ressource en eau, sur la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine, la protection des paysages, des boisements significatifs (EBC et éléments du paysage à préserver) et la protection d'éléments du paysage (haies bocagères, petit patrimoine). Le développement du pôle urbain se fera en intégrant les espaces naturels existants et permettra leur mise en valeur.
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SDAGE et en renforçant la protection des cours d'eau et des zones humides.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.
- La sauvegarde du patrimoine bâti, en prenant en compte les prescriptions de la ZPPAUP, en favorisant le renouvellement urbain de certains quartiers, en identifiant les éléments du patrimoine à protéger et en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole.

► **L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et déclinaisons**

« Le plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1[du Code de l'Urbanisme]. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de CES éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. (...)

(...) le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

(...) Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacement urbain et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même Code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

Le PLU de QUIMPERLE répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques, tout en préservant la qualité des paysages et des milieux naturels.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des atouts et des contraintes du territoire définis lors de la phase du diagnostic.

Il prévoit d'autre part un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, afin de garantir la qualité des aménagements

3- MODIFICATIONS ENTRE ARRET ET APPROBATION

La Ville de Quimperlé a arrêté son PLU par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2013. S'en sont suivis 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

A l'issue de ces 3 mois, les Personnes Publiques Associées suivantes ont rendus des avis sur le projet de PLU, avec un certain nombre de remarques ou de réserves dont ils souhaitaient la prise en compte avant l'approbation du PLU : Services de l'Etat, Autorité environnementale, Conseil Général du Finistère, Chambre d'Agriculture du Finistère, Chambre de Commerce et d'Industrie, syndicat mixte Elle-Isole-Laïta, Communauté de Commune du Pays de Quimperlé, GRT Gaz. Les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé d'avis.

Une enquête publique s'est tenue du 27 janvier 2014 au 03 mars 2014. Outre les documents constitutifs du PLU, étaient présentés à cette enquête les avis des Personnes Publiques Associées. Le Commissaire Enquêteur a tenu 8 permanences au service Urbanisme de Quimperlé, dans les locaux des services techniques.

Au cours de cette enquête publique, particuliers et associations se sont également exprimés, soit par courrier adressé à la commission d'enquête, soit par remarque portée au registre : demandes concernant des changements souhaités, des précisions à apporter, etc...

Ces remarques ont fait l'objet d'un examen par la commission d'enquête qui s'est positionnée favorablement pour un certain nombre d'entre elles. L'avis de la commission est consigné dans son rapport.

Entre l'arrêt et l'approbation, le cadre juridique a évolué. Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ainsi que les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, ont un impact sur les possibilités de construction en campagne. Les zones constructibles en secteur agricole ont été présentées à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles en janvier 2015. Cette commission a émis un avis favorable.

Une série de réunions a permis de passer en revue l'ensemble des remarques et de décider de solutions proportionnées et adaptées à apporter par la Ville, comme en atteste le compte-rendu joint dans l'annexe 6.4 du présent PLU (Comptes-rendus des réunions PPA) :

- comité de pilotage de l'ancienne municipalité du 13 mars 2014 : suite à donner aux avis des services ;
- comité de pilotage de la nouvelle municipalité du 15 juillet 2014 : suite à donner aux avis des services ;
- comité de pilotage de la nouvelle municipalité du 24 septembre 2014 : prise en compte de la loi ALUR et de la loi d'Avenir Agricole et de l'avis des services avec la DDTM ;
- comité de pilotage de la nouvelle municipalité du 30 mars 2015 : prise en compte des remarques de l'enquête publique ;
- réunion PPA du 11 mai 2015 : présentation des modifications entre arrêt et approbation ; compte-rendu joint dans l'annexe 6.4 du présent PLU (Comptes-rendus des réunions PPA).

Ces décisions et réponses apportées aux avis et requêtes, ainsi que les évolutions du cadre juridique entre arrêt et approbation, ont des conséquences sur le contenu des différentes pièces du PLU qu'il a été nécessaire dès lors d'adapter. Ce sont ces différents changements qui sont présentés dans cette partie.

3.1. LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PPA

Voir le compte-rendu de la réunion PPA du 11 mai 2015 (annexe 6.4) et l'annexe 1.2.d du rapport de présentation, qui détaille les remarques et leur prise en compte.

3.2. LA PRISE EN COMPTE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a donné lieu à 70 observations sur le registre et 30 observations écrites reprenant en grande majorité les observations sur le registre. 7 personnes sont intervenues à 2 reprises sur le registre. Au total 65 remarques peuvent être prises en compte.

Les demandes particulières ayant reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur ont été prise en compte, à l'exception de 2. Le Comité de Pilotage du PLU a pris en compte les demandes suivantes :

R8 : parcelle CD 59. Demande de retrait de l'EBC jouxtant la propriété bâtie d'une vingtaine de mètres. La lisière est de mauvaise qualité.

R11 : parcelles ZA 20 et ZA 130. Demande de classement Uc au lieu de Ah. Des CU accordés sur le secteur, des maisons sont en cours de construction dans ce secteur raccordé à l'assainissement collectif. La morphologie des lieux ne permettra pas une densification supplémentaire.

R4=R40=C16=C17 : parcelle AE 71. Demande de constructibilité. Une constructibilité partielle a été accordée.

R27bis : parcelle AP 114. Contesté le classement Nl. Demande de classement en Ub3, comme le reste du lotissement. L'erreur est rectifiée.

R14 : parcelle AP 6. Demande de classement en Ub3 au lieu de Ui2, comme le reste du lotissement. L'erreur est rectifiée.

R17 : AE 309 a. Demande de retrait d'EBC. Secteur boisé inexistant sur la partie centrale et haies horticoles, de mauvaise qualité.

R30 : parcelle ZC 006. Retrait de l'EBC sur cette parcelle non boisée et exploitée par l'agriculture. L'erreur est rectifiée.

R30 : parcelle BY 117. Demande d'identification en Ub3 au lieu de Ui1. La parcelle ne se prête pas à l'installation d'une activité.

R54 : parcelle BY 5. Demande de classement en 1AU1 au lieu de A. Parcelle desservie par la rue de Lorient, en face de la zone 1 AU1 de la Villeneuve Braouic.

R37 : parcelles AB 30 ; AB 87 ; AB 89. Parcelles faisant partie de l'emprise de la GSM. Requalification en Ui au lieu de 1AUa.

Avis favorables du Commissaire Enquêteur non suivis :

R18=C8 : parcelle ZH 141. Demande de constructibilité. La parcelle est recensée comme zone humide, le classement AZh est confirmé.

R46=C19 : Parcelle AP 001. Demande de classement de la zone Nℓ en constructible. La zone Nℓ constitue l'espace vert du lotissement, en contact avec une continuité écologique et présentant une rupture de pente sur une partie. Classement maintenu.

Avis défavorable du Commissaire Enquêteur non suivi :

R57 : parcelle BH 439. La parcelle BH 439 fait partie de la ZAC de Kerhor (annulée en 2015) et est séparée de la partie naturelle à l'Est par une voie importante. Requalification en Ui2.

Les autres remarques non prises en compte dans le PLU :

- soit ne sont pas compatibles avec les lois en vigueur
- soit sont contraire à l'économie générale du projet
- soit ne relèvent pas du PLU mais de l'aménagement ou du Code de la Construction.

Les remarques R48/R51/C22 demandant de revoir la priorité pour l'urbanisation du secteur de Keranmoulin n'ont pas été suivies . Il a été décidé de commencer par la partie Sud pour des raisons d'enclavement. Il conviendrait de commencer par créer une sortie suffisante au Sud (rue de Kernours) avant toute urbanisation, la partie nord en 2 AU devant être desservie par la partie Sud en 1 AU.

D'une manière générale, la répartition entre 1AU et 2AU répond à une exigence du SCOT: la répartition des constructibilités sur 2 périodes.

3.3. LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS DU PLU

Les changements apportés aux documents du PLU proviennent soit d'une demande des Personnes Publiques Associées, soit du rapport du Commissaire Enquêteur, soit de la prise en compte de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ainsi que les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

3.3.1 Évolutions du zonage et du règlement

► Création de nouveaux zonages :

- Zonage Uj : en remplacement du zonage Nj, autorisant les constructions de moins de 15 m² de CES.

► Suppression et remplacement de zones :

- Remplacement du zonage Nj par : un zonage Uj (règlement identique) pour les fonds de jardin enclavés ; Nd pour les fonds de jardins confortant une continuité écologique ; As pour les fonds de jardins en contact avec les zones agricoles ; Ub pour les fonds de jardins pouvant être densifiés ;
- Suppression du zonage Uru des Anciennes Fonderies Rivière et intégration au zonage Ua1 ;
- La zone Uc de Gare- la-Forêt est supprimée et remplacée par une zone Ah ;
- La zone Ah de la Loge Daniel est supprimée et remplacée par une zone Uc ;
- La parcelle BH 439 classée Nd est requalifiée en Ui2 ;
- La parcelle BY 005 classée en A est requalifiée en 1AUi avec Orientation d'Aménagement et de Programmation.

► Modification de limites de zones :

- Mise en cohérence de la limite de la zone 1AUa de la Gare avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Mise en cohérence de la limite de la zone 1AUa du Parc Rhu avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Mise en cohérence de la limite de la zone 1AUa de Keranmoulin avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et agrandissement de la zone Ui2 ;
- Mise en cohérence de la limite de la zone 1AUi de Kerhor Sud avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Une zone humide non répertoriée mais identifiée dans l'évaluation environnementale (partie 4 du rapport de présentation p.74) a été ôtée de la zone 1AUi de la Villeneuve Braouïc et classée en Nzh;
- Agrandissement de la zone Ub3 de la rue Auguste Renoir de 2 parcelles appartenant au lotissement ;
- Identification d'une zone Ub3 parcelle BY 117 dans la zone Ui1 de la Villeneuve Braouïc ;
- Dans le cadre du projet d'hôtel communautaire, la délimitation de la zone Nzh a été affinée. La délimitation du dossier Loi sur l'Eau accompagnant le projet a été reportée.

► **Autres évolutions du règlement graphique**

- ▶ Zones du PPRi sur toutes les planches du règlement graphique ;
- ▶ Zones de submersion marine sur toutes les planches du règlement graphique ;
- ▶ Zones de dangers liées au réseau gaz ;
- ▶ Zones de dangers liées aux risques technologiques ;
- ▶ Mise à jour des zones d'archéologie préventive ;
- ▶ Retrait d'EBC parcelle ZC 006 et parcelle AE 309 ;
- ▶ Retrait d'EBC de 20m autour du bâti parcelle CD 59 ;
- ▶ Etoilage des bâtiments susceptibles de changer de destination.

► **Evolutions réglementaires :**

▶ Dispositions générales :

↳ Intégration des évolutions législatives et réglementaires:

- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- Suppression de la mention : les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé ;
- Remplacement de la référence à l'article L 123-1-5 7° par sa mise à jour : l'article L 123-1-5 titre III 2° ;
- mise à jour du chapitre 17 "Risques de submersions marines" en fonction des indications des Services de l'Etat ;
- Suppression de la définition du coefficient d'occupation du sol et des références au coefficient d'emprise au sol ;
- Intégration de la définition de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol ;
- Mention des zones de préemption du Conseil départemental.

↳ Mise à jour de dates d'arrêtés ou de délibération incorrectes.

↳ Complément au chapitre 13 : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans le périmètre de la ZPPAUP sur le tout le territoire par délibération du 1er juillet 2015.

↳ Complément du chapitre 16 « logements sociaux » par la mention « Un pourcentage minimum de réalisation de logements sociaux pourra être imposé ».

► Chapeau de zones : le cas échéant,

- référence à la ZPPAUP complétée par « ou l'AVAP qui s'y substitue » ;
- référence à la présence d'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression générant des zones de danger et des prescriptions associées annexées au présent PLU ;
- référence aux zones de danger T3 et T4 dont les périmètres sont reportés au règlement graphique et annexés au PLU. Les préconisations sont annexées au présent règlement (annexe n°5).

► Article 3 : modifié ainsi :

- suppression des possibilités d'autorisations (justifiées par des impératifs d'ordre technique ou d'intérêt général) d'accès directement sur la rn 165.
- Suppression de la référence à la RD 22 en direction du Trévoux, qui ne passe pas à Quimperlé

Article 4 : rajout de la mention « en l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traités sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé » et de la mention « En aucun cas les eaux pluviales en provenance des surfaces nouvellement urbanisées ne pourront être rejetées dans le réseau eaux pluviales de la RN 165, lequel n'est pas dimensionné pour recevoir des flux supplémentaires ».

► Article 6 : modifié ainsi :

- « sur les routes départementale de 2ème catégorie, l'ensemble des constructions sont soumises à un recul de 25m par rapport à l'axe de la RD.
- Les marges de recul sont complétées avec le paragraphe suivant : « les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental ».
- Suppression de la référence à la RD 22 en direction du Trévoux, qui ne passe pas à Quimperlé
- Route Nationale N°165 : recul de 100m pour tout type de construction et non 50m.

► Article Ua2 : ajout de la mention: « Les aménagements et intervention sur les aménagements en lien avec la vocation portuaire » pour prendre en compte le port sur la Laïta.

► Article Ua7, en secteurs Ua1 et Ua3 : reformulation plus claire.

► Uc6, Uc10, Uc11 : corrections de coquilles.

- ▶ Article UD 9: augmentation du coefficient d'emprise au sol (CES) de 50% à 65%.
- ▶ Article UD 13: diminution des espaces plantés de 30 % à 25% de la surface de l'unité foncière.
- ▶ Création d'un règlement Uj remplaçant la zone Nj : mêmes dispositions réglementaires
- ▶ Zone Uru : suppression des références et dispositions concernant le secteur des Anciennes Fonderies Rivières, zoné en Ua1.
- ▶ Création d'un chapitre 1AUi distinct du chapitre 1 AUa, sans changement du contenu réglementaire.
- ▶ Zones A : ajout de la mention « et forestières » après agricoles.
- ▶ Article A1 :
 - Secteur As : suppression de l'autorisation d'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
 - Secteur Azh : simplification de la formulation.

- ▶ Article A2 :
 - Secteur A 1/ simplification de formulation pour l'implantation des logements de fonction ; suppression de la possibilité de constructions et installations nécessaires aux activités équestres.
 - Secteur A 2/ étoilage des changements de destination.
 - **Secteur As** : permet l'évolution des exploitations agricoles également en dehors du cadre des mises aux normes.
 - Secteur Azh : simplification de la formulation.

- ▶ Article A6 : encadrement réglementaire des extensions de bâtiment existant.
- ▶ Article A8 : ajout de la mention « autorisée » après dépendance.
- ▶ Article A9 : suppression des dispositions pour les dépendances et les annexes.
- ▶ Article A10 : encadrement réglementaire des extensions de bâtiment existant. Ajout de la mention « autorisée » après dépendance.
- ▶ Article A11 : encadrement réglementaires des extensions de bâtiments existants.
- ▶ Article Ah 2 : suppression de la possibilité de réalisation d'abris pour animaux.
- ▶ Article N1 :
 - Secteur Nzh : simplification de la formulation.
- ▶ Article N2 :
 - Secteur Nd : mise en compatibilité avec la loi ALUR et la Loi d'avenir agricole.

Secteur Nzh : simplification de la formulation.

- ▶ Article N6 : encadrement réglementaire des extensions de bâtiment existant.
- ▶ Article N7 : marges d'isolement relatives à la présence de constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et de fosses à l'air libre.
- ▶ Article N8 : suppression des dispositions relatives aux dépendances et annexes (non autorisées dans la zone).
- ▶ Article N9 : mention des constructions autorisées autres que les logements existants.
- ▶ Article N11 :
 - Encadrement réglementaires des extensions de bâtiments existants.
 - Ajout de la mention : les parcelles riveraines de la rivière Laïta ne peuvent être plantées d'arbres ni clôturées par des haies qu'à une distance de 3,25m.
- ▶ Annexe n°2 :
 - possibilité de création d'un accès dans un talus de 8m au lieu de 6m. Ajout de la condition : ne pas remettre en cause la fonction écologique et paysagère du talus et de la haie qu'il supporte.
 - Prise en compte de la possibilité de réorganisation parcellaire : « dans le cadre d'une procédure d'aménagement foncier ou d'une réorganisation parcellaire, la compensation des haies et talus éventuellement détruits devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation. »
- ▶ Création d'une Annexe n°5 : prescriptions associées aux zones de dangers T3 et T4.

3.3.2 Évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ Secteur 4 : notion de visibilité sur la rue de Kernours indiquée dans la partie écrite des OAP.
- ▶ Secteur 9 : frange végétale à créer rajoutée sur la limite Ouest.
- ▶ Secteur 12 : la référence à la ZAC de Kergoaler, annulée, a été ôtée.
- ▶ Secteur 13 : mise en cohérence du périmètre avec le zonage modifié.

3.3.3 mise en compatibilité du PADD avec les évolutions du projet de PLU :

- ▶ Partie IV – accueil de la population – sites de renouvellement urbain : pour le site des anciennes fonderies Rivière suppression de la mention « locaux de commerces ou services en rez-de-chaussée, logements dans les étages ».
- ▶ Partie IV – accueil de la population – en campagne : suppression de la mention du nombre de constructibilités résiduelles évaluées au moment du PADD et remplacement par les mentions : « Dans les dents creuses des noyaux bâtis ou à la frange ; changements de destination autorisés ».

3.3.4 Évolutions des Annexes

- ▶ Pièce 6.1.a. Tableau des servitudes :

Mise à jour du tableau avec les éléments donnés par la DDTM.

- ▶ Pièce 6.1.c carte 1 : ajout de la servitude PT3
- ▶ Pièce 6.1.c carte 2 : légende I4 : « réseau de transport d'électricité RTE cartographié/réseau de distribution d'électricité ERDF non cartographié » ; légende EL11 : « Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes expresses et des déviations d'agglomération ».
- ▶ Annexe 6.6 submersions marines : mise à jour de la cartographie avec les éléments donnés par la DDTM.
- ▶ Création de l'annexe 6.15 : carte des zones de préemption des espaces naturels du Conseil Départemental du Finistère.
- ▶ Création de l'annexe 6.16 : carte des zones de saisine archéologique
- ▶ Création de l'annexe 6.17 : carte des périmètres sanitaires.
- ▶ Pièce 6.2.a : notice des annexes sanitaires : ajout des mentions : « En l'absence d'un réseau communal de collecte des eaux pluviales au droit des propriétés riveraines des routes départementales, les eaux pluviales provenant des toitures, des voies de circulation et des stationnements seront traités sur la parcelle et ne devront pas être rejetées au fossé. En aucun cas les eaux pluviales en provenance des surfaces nouvellement urbanisées ne pourront être rejetées dans le réseau eaux pluviales de la RN 165, lequel n'est pas dimensionné pour recevoir des flux supplémentaires. »

3.3.4 Évolutions du rapport de présentation

- ▶ **Partie 1 : état initial de l'environnement**

Les compléments d'information demandés dans l'avis des services ont été effectués.

▶ Partie 2 : diagnostic

↳ Page 35 : les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été intégrés (photo+situation+référence cadastrale).

▶ Partie 3 : le projet de PLU

↳ Pages 20-21 : mise à jour des tableaux de production de logements.

↳ Page 22 : mise à jour de la carte de répartition des constructibilités (à faire)

↳ Page 32 et suivantes : Mise à jour des données réglementaires en fonction des modifications décrites dans les parties 3.3.1 et 3.1.2.

↳ Page 54 à 56 : mise à jour des surfaces du PLU

↳ Page 57 et 58 : mise à jour de la comparaison des surfaces POS/PLU.

↳ Partie 2.4 : mise à jour des informations utiles et périmètres de protection.

↳ Page 77 : mise à jour du nombre de logements produits et de la consommation foncière.

↳ Page 78 : création d'une partie 2.5.3 La compatibilité avec la loi ALUR et la compatibilité avec la loi AAAF.

↳ Page 84 : création de la présente partie 3. Modifications entre arrêt et approbation.

▶ Partie 4 : évaluation des incidences

↳ Page 16 : ajout de la mention : la ressource en eau est suffisante pour le développement de la commune et l'accueil d'une population supplémentaire.

↳ Page 16 : mise à jour des chiffres de consommation foncière.

↳ Page 17 : mise en cohérence des chiffres de population supplémentaire

↳ Page 19 : précisions apportée sur la prise en compte du risque inondation et du risque submersion marine.

↳ Page 20 : précisions apportée sur la prise en compte des risques technologiques.

↳ Pages 29 et 110 : mise à jour de la carte de localisation des secteurs à OAP.

↳ Page 64 : mise en cohérence de la dénomination du secteur.

↳ Page 66 : la phrase « le site est traversé par une conduite de transport de gaz » par « La commune de Quimperlé est impactée par la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression. Conformément à la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n°06-254) du 4 août 2006 relative au « porter à connaissance » à fournir dans le cadre de l'établissement des documents en matière de canalisation de transport de matières dangereuses. Le paragraphe 3 de ladite circulaire en et application des articles L 555-16 et R 555-30 du Code de l'Environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 modifié indique que :

- Les ERP de plus de 100 personnes sont proscrits dans la **zone de dangers très graves** des ouvrages.
- Les ERP de 1^{ère} et 3^{ème} catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base sont proscrits dans la **zone de dangers graves** des ouvrages.
- GRT gaz doit être consulté pour tout projet dans la zone de danger significatif des ouvrages.

Enfin, l'article 7 de l'arrêté du 4 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans la zone de dangers très graves en fonction de la catégorie d'emplacement. Les canalisations sont assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation. Le maître d'ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'étude de dangers, de l'existence de la canalisation de transport de gaz et prévoir toutes les dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur l'ouvrage gaz. La distance d'éloignement requise de ces installations correspond à la zone d'effets dominos des ouvrages. »

↳ Page 75 : mise à jour de la délimitation du secteur 1AUi de la Villeneuve Braouïc.

↳ Page 78 : il est précisé que « la zone humide est exclue du secteur classé 1AUi et est protégée par un zonage Nzh. »

↳ Page 86 : mise à jour du règlement Nd et du règlement Nzh.

↳ Page 90 : il est précisé que le zonage d'assainissement eaux usées est mis à jour et que l'ensemble des zonages constructibles ont une solution d'assainissement des eaux usées, soit collectif, soit individuel.

↳ Page 101 : ajout « prise en compte du risque de submersion marine ».

↳ Sur l'ensemble du document, mise à jour des surfaces de zones et des contenus réglementaires.

3.4. CONCLUSION : LE RESPECT DE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET

3.4.1 Evolution du nombre de logements :

La suppression du secteur Uru des anciennes fonderies Rivière a occasionné un changement dans les objectifs de production de logements : de 925 on passe à 915, soit une différence de l'ordre de 1%. Ce secteur a été reclassé en Ua1, comme l'ensemble de la ville basse. Ce règlement n'empêche en

aucun cas de produire du logement. Ce secteur est couvert par la zone rouge du PPRi, qui impose des prescriptions pour la construction, notamment de logement. La zone Uru des anciennes fonderies Rivières n'était pas assortie d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce secteur est occupé par un établissement industriel à démolir et probablement à dépolluer. Le programme et les procédures d'aménagement restent à déterminer par une étude spécifique. Le remplacement du zonage Uru par un zonage Ua1 ne modifie pas l'économie générale du projet.

3.4.2 Evolution des surfaces entre l'arrêt et l'approbation :

► Les zones naturelles et agricoles :

Les surfaces évoluent de 2367,4 ha à 2366,30 ha. La zone humide du site de l'hôtel communautaire a été diminuée selon l'autorisation loi sur l'eau en vigueur et une parcelle agricole a été ajoutée à la zone 1AUi de la Villeneuve Braouïc suite à avis favorable du Commissaire enquêteur. La zone 1Aui de Kerhor a été diminuée au profit d'un zonage N.

► Les zones urbaines à vocation principale d'habitat :

Les surfaces évoluent de 465,58 ha à 472,58 ha. Les zones Uc (urbanisation en campagne) ont légèrement diminué, mais les zones Ah ont augmenté, ainsi que les zones Ub3. La moitié de la différence provient de l'intégration des zones Uj, anciennement Nj, au calcul des zones U. Le contenu réglementaire de ces zones n'a pas évolué : pas de nouveaux logements.

► Les zones d'activités économiques et les espaces de loisirs :

Les surfaces évoluent de 267,06 ha à 256,32 ha. Une zone Ub3 a été identifiée dans la zone Ui2 de la Villeneuve Braouïc suite à avis favorable du Commissaire Enquêteur. Le zonage Nj a été requalifié en Uj. Ces surfaces sont comptabilisées en U, et non plus dans les surfaces de loisir.

► Les zones d'urbanisation future :

Les surfaces évoluent de 52,67 ha à 51,52 ha. Les zones 1AUa ont été mises en cohérence entre les OAP et le règlement graphique, engendrant une diminution.

► Les EBC :

Les surfaces d'EBC évoluent de 747 ha à 744 ha. Les 3 ha de différence sont dus au déclassement d'une parcelle non boisée, une partie de parcelle aux plantations horticoles sans grande qualité environnementale et une lisière le long d'une propriété bâtie (recul de 20m de l'EBC, la lisière étant constituée d'un boisement peu qualitatif). La parcelle non boisée est exploitée par l'agriculture et a été requalifiée en As.

► Les continuités écologiques

Les modifications apportées au projet de PLU ne portent pas atteinte aux continuités écologiques de la commune. Elle concerne 3 zones Uj à la marge des continuités.

► **La consommation foncière**

Le foncier consommé entre 1999 et 2007 représentait 67,58 ha en extension. Les modifications apportées au projet de PLU portent les surfaces urbanisables en extension de l'aire bâtie à 22,18ha, soit 0,62 ha que la version arrêtée : agrandissement de la zone 1AU_i de la Villeneuve Braouic. Cela représente 2.8% de l'extension totale. Les surfaces prévues en extension d'urbanisation restent du même ordre entre le PLU arrêté et le PLU approuvé.

L'équilibre général entre les espaces non-artificialisés (A, As, Nd et N), les espaces urbanisés et densifiables (U, N_l, Ah et Ahp) et les espaces à urbaniser (1AU_a, 1AU_i, Ngv) est similaire entre la version arrêtée et la version approuvée du PLU. Le nombre de logements correspond aux objectifs (915 logements potentiels pour un besoin estimé de 900 logements). La consommation foncière et les continuités écologiques restent sensiblement les mêmes. L'économie générale du projet est respectée.