



*COMMUNE DE QUIMPERLE*  
DEPARTEMENT DU FINISTERE (29)

**ELABORATION DU P.L.U.  
2 – projet d'aménagement et de développement  
durable**

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du .....

Le Maire,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003 et par la loi Engagement National pour l'Environnement de juillet 2010.

C'est un document politique qui exprime le projet de la collectivité à horizon de 10 ans, en réponse aux besoins exprimés dans le diagnostic, sans compromettre ceux des générations futures.

Il fixe les orientations d'aménagement du territoire de QUIMPERLE qui doivent contenir des principes d'équilibre, de diversité, dans un souci de respect de l'environnement.

Le P.A.D.D du P.L.U de QUIMPERLE devra être compatible avec les dispositions contenues dans les documents supra-communaux, c'est-à-dire le P.A.D.D du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) de La Communauté de Communes de Quimperlé, et son Programme Local de l'Habitat.

## I- Enjeux et objectifs du PLU

La ville de Quimperlé a décidé de transformer son POS en PLU.

Quimperlé rassemble toutes les fonctions urbaines que l'on attend d'une ville-centre. Elle est un pôle d'emploi important, avec un réel dynamisme économique. Le nombre d'actifs et d'établissements est en hausse.

Sa structure sociale a évolué. La population active est mieux formée, avec des revenus en hausse et l'apparition d'une classe de cadres dans un contexte ouvrier qui reste fort.

Cependant, ces caractéristiques de ville-centre ne s'accompagnent pas d'une croissance démographique proportionnelle à son attractivité économique.

On observe une répartition spatiale des ménages à l'intérieur du secteur urbain de la COCOPAQ: familles avec enfants dans les communes limitrophes, ménages de petite taille à Quimperlé. La part du logement collectif proposant de petits logements, significative dans le parc communal et intercommunal, explique la proportion des ménages unipersonnels et des couples sans enfant plus forte que dans les communes limitrophes.

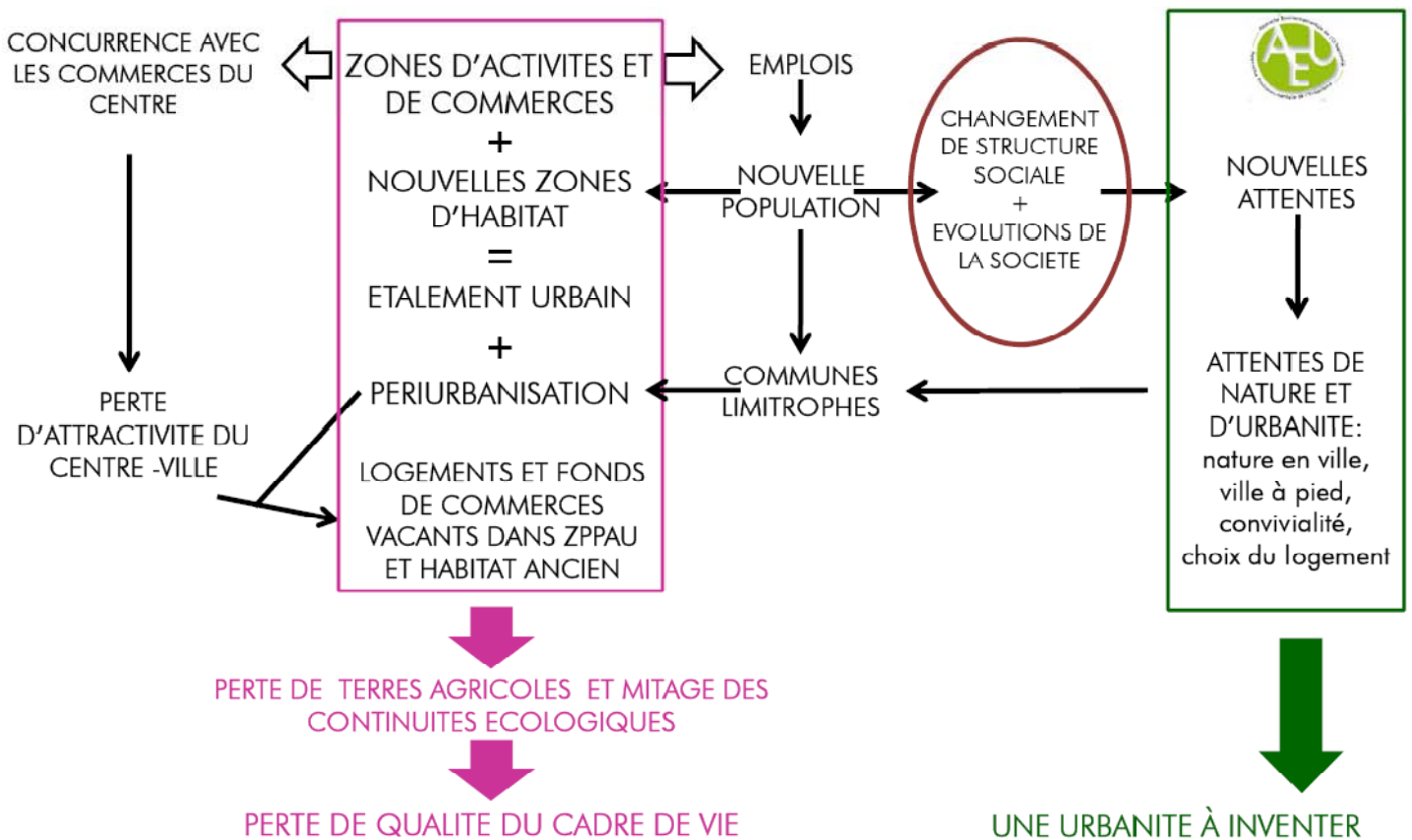
Même si la croissance démographique est modeste, le phénomène de desserrement des ménages se traduit par une croissance urbaine beaucoup plus importante.

Les évolutions de la structure urbaine ne répondent pas aux évolutions sociétales pour le moment. La commune s'est développée selon un mode qui aboutit à une forte consommation foncière avec un tissu urbain périphérique de plus en plus lâche, issu de l'usage de la voiture. Ces transformations nuisent à la lisibilité et à l'identité du territoire. Parmi les conséquences, on note une perte de biodiversité liée à la transformation de terrains non-bâties en terrains urbanisés, et une fragilisation des continuités écologiques en milieu urbain, une forte présence de la voiture en ville, induisant pollution de l'air et pollution sonore. La qualité de l'eau a été nettement améliorée, mais elle reste notamment impactée par des installations d'Assainissement Non Collectifs présentant des dysfonctionnements.

Comme sur tous les territoires, une partie du parc de logements est énergivore.

Ce modèle de ville ne correspondant pas aux attentes de nature des citoyens: présence de la nature en ville, « ville à pied », bonnes performances thermiques des logements...

En 2008, les données INSEE faisaient état d'une proportion de logements vacants préoccupante. Une étude de la vacance plus approfondie en 2012 montre que le stock de logement vacants s'est réduit à une vacance de marché (environ 5% du parc total). Il faut y voir les effets conjugués d'une reprise du marché de l'immobilier à Quimperlé et de l'OPAH menée en centre ancien par la COCOPAQ. Cela se traduit par une augmentation de la croissance démographique dans les chiffres fournis par l'INSEE en 2009.



Le principal enjeu du PLU de Quimperlé 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

## II- Projection démographique retenue :

*Données de la dernière période intercensitaire:*

	Commune	COCOPAQ
Population totale en 2008	1 1088 habitants	52299 habitants
Augmentation de la population sur les 10 dernières années en nbre d'habitants : INSEE 1999-2008	Pop totale: + 247	Pop totale: +3010
Taux de variation annuelle de population sur les 10 dernières années (%/an) : INSEE 1999-2008)	Pop des ménages: +0,19% Pop totale: + 0,3%/an	Pop des ménages: +0,68%/an Pop totale: +0,7%/an
INSEE 1999-2009	Pop totale: + 1,07%/an	NC
Taux de Croissance annuel moyen de la taille des ménages sur la période 1999-2008	-0,67%/an	-0,39%/an

Les données de l'INSEE pour l'année 2009 montrent un renforcement des tendances pour Quimperlé. La reprise de la croissance démographique est confirmée : 12 057 habitants, soit une croissance annuelle de 1,07% entre 1999 et 2009. En 2009, le nombre de personne par résidence principale est de 1,86.

Ces chiffres sont cohérents avec les observations de la reprise du marché du logement d'occasion à Quimperlé depuis 2010.

Le SCOT de la COCOPAQ prévoit un rythme de croissance démographique de 0,8%/an sur l'ensemble de son territoire.

#### ***Hypothèses retenues:***

Quimperlé, 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. Ce chiffre est cohérent avec les tendances observées sur le territoire.

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

Un des objectifs du PLU étant d'attirer des familles avec enfants, 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:***

**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

**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 « dents creuses » du tissu urbain constitué (densification) et les extensions d'urbanisation.

### **III- Les orientations d'urbanisme**

Pour répondre à ses objectifs, la ville de Quimperlé souhaite axer ses orientations d'urbanisme autour de 5 grandes orientations :

1. Se donner les moyens d'attirer et d'accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité du Centre-Ville
2. Préserver les ressources naturelles et la qualité paysagère
3. Améliorer les déplacements
4. Favoriser la mixité sociale et générationnelle
5. Favoriser le dynamisme économique

#### **1. Se donner les moyens d'attirer et d'accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité du Centre-Ville**

##### **➤ *Poursuivre la reconquête du Centre-ville***

- *En menant une politique volontaire par rapport aux locaux inoccupés du centre ancien*
- *En poursuivant une politique incitative de réhabilitation des immeubles du centre ancien*
- *En maintenant les commerces et les services du Centre-ville*
- *En poursuivant la politique incitative de mise en valeur des vitrines et des enseignes*
- *En poursuivant la mise en valeur des espaces publics*

##### **➤ *Permettre à la ville de se renouveler***

- *En encadrant une opération de renouvellement urbain sur le site de Guéhenno*
  - *En créant un éco-quartier préservant des espaces récréatifs sur le site du parc Rhu,*
-

- *En redynamisant la zone d'échange de la gare : renouvellement urbain du site de RFF*
  - *En fixant les conditions réglementaires de densification des sites pouvant accueillir de nouvelles constructions, et d'amélioration et de renouvellement des quartiers existants.*
- ***Se donner les moyens de maîtriser le développement urbain***
- *En calibrant les extensions d'urbanisation en fonction de la densification prévue*
  - *Par des opérations publiques d'aménagement et d'équipements*
  - *Par les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

## 2. Préserver les ressources naturelles et la qualité paysagère

- ***Rationaliser et limiter la consommation par l'urbanisation des espaces agricoles et naturels***
- *En privilégiant le renouvellement urbain et la densification des quartiers existants*
  - *En prévoyant les extensions d'urbanisation au Nord de la RN 165, dans la continuité de l'agglomération du centre*
  - *En définissant des objectifs de densité pour les quartiers en développement,*
  - *En favorisant la réutilisation des friches d'activité*
- ***Préserver et renforcer les continuités écologiques***
- *En protégeant les zones humides et en déterminant des marges de recul pour les cours d'eau en zone rurale et en zone agglomérée*
  - *En protégeant les bois, les haies, les talus et les bocages, réservoirs de biodiversité jouant le rôle de corridor écologique*
  - *En prescrivant des mesures compensatoires en cas de destruction de haies bocagères*
  - *En prolongeant les continuités écologiques en ville*
- ***Favoriser la présence de la nature en ville***
- *En réalisant une étude paysagère visant à réintroduire une trame végétale en ville et à valoriser les entrées de ville*
  - *En créant des promenades le long des rivières*
  - *En préservant les espaces de nature en frange urbaine*
  - *En protégeant les continuités paysagères et écologiques formées par les jardins privés*
  - *Par la promotion, la mise en valeur et l'entretien des espaces de nature en ville, notamment : les sites de Kerjégu et de Bois Joly, le parc du Bel Air, les jardins partagés, la vallée du Dourdu, la restauration et l'aménagement des pentes et des espaces boisés comme la montagne Sainte Catherine*
  - *En mettant en relation les différents espaces de nature quand c'est possible*
  - *En recommandant des espèces végétales locales favorisant la biodiversité*
- ***Favoriser des modes de vie plus économes en énergie***
- *En proposant des modes de déplacement alternatifs au transport individuel motorisé*
  - *En s'assurant de la prise en compte de la problématique énergétique dans le cadre d'une bonne insertion architecturale dans les nouveaux quartiers et pour le bâti existant : cadre réglementaire et soutien financier pour l'isolation et pour l'utilisation de chauffe-eau solaire notamment*
-

- *En développant une politique exemplaire de remise à niveau énergétique du bâti communal.*
- *En réorganisant l'éclairage public des quartiers existants pour réaliser des économies d'énergie*
- *En veillant à un éclairage public économe en énergie dans les futurs quartiers*
- *En promouvant l'installation de cuves de récupération des eaux pluviales.*
  
- ***Mener une politique volontaire de gestion des déchets de chantier***
  - *En encadrant le stockage des déblais issus des terrassements pour les constructions*
  - *En encourageant la récupération des déchets de démolition et de chantiers*
  
- ***Valoriser les paysages urbains et ruraux***
  - *En identifiant et protégeant les éléments de patrimoine à valeur identitaire*
  - *En identifiant et protégeant les arbres remarquables*
  - *En recherchant à valoriser les entrées de ville, notamment par des prescriptions paysagères adaptées*
  - *En poursuivant la politique d'embellissement des vitrines et des enseignes dans les rues commerçantes*

### 3. Améliorer les déplacements

- ***Mettre en concordance la desserte motorisée et le développement urbain***
  - *En prenant en compte l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal à la gare.*
  - *En définissant un plan de circulation en fonction du développement urbain projeté par une étude spécifique*
  - *En organisant le développement urbain de façon à favoriser les transports en commun, y compris dans les nouveaux quartiers*
  - *En veillant à l'accessibilité du centre-ville (Plan d'accessibilité des Espaces Extérieurs et de la Voirie)*
  
- ***Favoriser l'intermodalité***
  - *En anticipant les besoins en parkings de covoiturage en concertation avec le Conseil Général*
  - *En intégrant des parkings à vélos dans les quartiers et dans les espaces publics*
  
- ***Favoriser les déplacements doux***
  - *En aménageant des liaisons douces (piétons et cycles) entre les différents secteurs de la ville*
  - *En renforçant la visibilité des cheminements doux, notamment par une signalétique adaptée*
  - *En étoffant le réseau de randonnées piétonnes*
  - *En favorisant l'usage du vélo*
  - *En favorisant l'accessibilité pour tous*

### 4. favoriser la mixité sociale et générationnelle

- ***Mettre en adéquation la production de logements et les évolutions socio-démographiques***
  - *En prenant en compte le vieillissement de la population (accessibilité, résidences services...)*
  - *En favorisant des formes urbaines prenant en compte le sentiment d'intimité*
  - *En prenant en compte le denserement des ménages*
  - *En s'assurant des possibilités réglementaires d'évolution du bâti existant*

- **Favoriser le rééquilibrage de la structure sociale en agissant sur l'offre en logement**
  - En diversifiant l'offre en logement pour tous les habitants
  - En permettant la création de logements adaptés à des publics ciblés, comme les résidences-services
- **Anticiper sur les besoins en équipements**
  - En adaptant les capacités d'accueil pour la petite enfance aux besoins communaux
  - En réorganisant et en étoffant l'offre en équipements sportifs sur la commune
  - En intégrant de nouveaux équipements : maison des Associations, salle de spectacle...
  - En équilibrant la répartition des écoles sur le territoire communal
  - En mettant en conformité l'accueil des gens de voyage avec le schéma départemental
  - En intégrant le développement des communications numériques dans les opérations d'aménagement

## 5. favoriser le dynamisme économique

- **Favoriser la continuité et le développement de l'activité agricole**
  - En préservant les espaces agricoles, ainsi que l'appareil de production
  - En stoppant le mitage de l'espace agricole par l'urbanisation.
  - En donnant une visibilité à long terme de la destination future du foncier
  - En permettant la diversification des activités agricoles
  - En prenant en compte les problématiques agricoles dans le développement urbain (accès aux parcelles agricoles, déplacements des engins...)
- **Favoriser la complémentarité des offres commerciales et le développement des services**
  - En déterminant des linéaires commerciaux à protéger en centre ville
  - En privilégiant l'implantation et le maintien des services en centre-ville
  - En luttant contre la périphérisation des commerces de proximité en s'appuyant sur le Référentiel d'Urbanisme Commercial préfigurant le Document d'Aménagement Commercial de la COCOPAQ
  - En permettant le développement de commerces en fonction des dynamiques démographiques des secteurs
  - En confortant la zone d'activité de Kerhor en priorité pour les activités tertiaires.
- **Maintenir et permettre le développement des activités artisanales, industrielles et touristiques**
  - En confortant la vocation industrielle de Quimperlé
  - En continuant l'accueil de nouvelles entreprises en poursuivant l'aménagement des zones existantes
  - En renforçant l'attractivité touristique, notamment en développant le camping municipal

## IV- L'accueil de la population

L'accueil de nouveaux habitants et la prise en compte de la diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage nécessitent la production d'environ **900 logements** pendant la période couverte par le PLU, soit environ 90 logements par an.

La programmation de logements devra permettre une diversification de l'offre existante, tant en types de logements et qu'en taille de terrains, et respecter le Programme Local de l'Habitat de la COCOPAQ.

---



La vacance a été ramenée à un niveau de vacance de marché normal.

Les tissus urbains de Quimperlé-ville présentent peu de parcelles disponibles. Il existe cependant des possibilités de densification dans des secteurs non-bâties de taille significative à l'intérieur de l'aire urbanisée.

➤ **5 secteurs de densification** ont été identifiés :

- Secteur de Kerhor ;
- Secteur du Parc Rhu ;
- Secteur du Gorrequer ;
- Secteur rue Terre de Vannes ;
- Secteur de Stang An Amann, partie rue d'Arzano et quartier Saint Jean.

➤ **4 sites de renouvellement urbain** ont été retenus :

- Secteur de Guehenno : ce secteur sera urbanisé sous forme de ZAC. Sa capacité d'accueil est estimée dans un 1<sup>er</sup> temps à 45 logements. Dans un 2<sup>ème</sup> temps, il est possible que les études préalables aboutissent au déplacement de l'école existant sur le site, auquel cas il sera possible d'accueillir d'autres logements.
- Secteur de la Gare.
- Site Saint-Joseph : résidence-service + logements adaptés.
- Terrain Rivière : secteur en ville basse, inclus dans le PPRI.

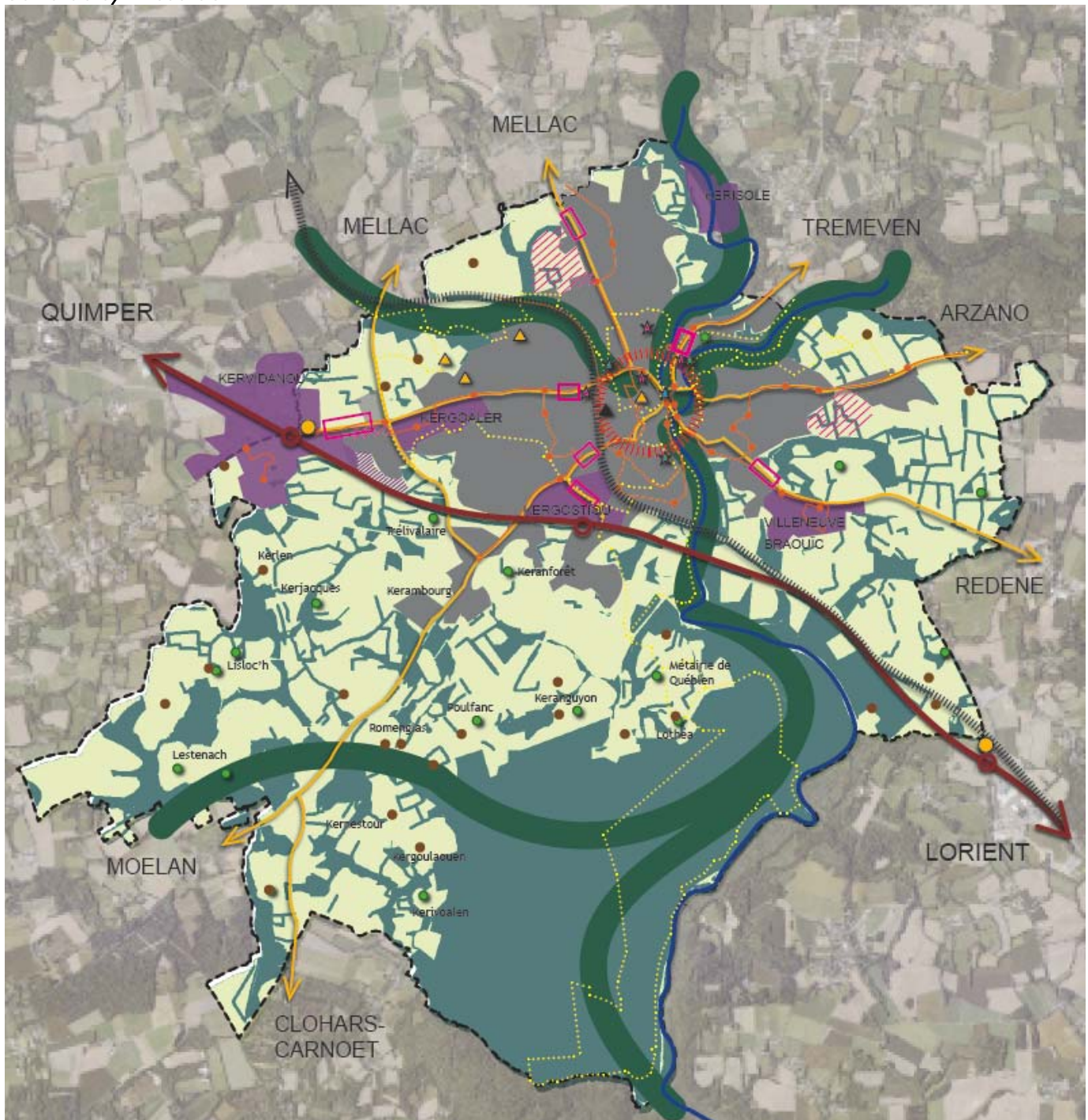
➤ **2 sites en extension d'urbanisation** ont été retenus :

- Secteur de Keranmoulin sud : ce secteur constitue une tranche de la ZAC de Keranmoulin, dont le dossier de création a été approuvé en 2007.
- Secteur de Stang An Amann, partie Sud-Est de la ville.

➤ **En campagne** :




- Dans les dents creuses des noyaux bâtis ou à la frange ;
  - Changements de destination autorisés.
-

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

