



Bilan de la concertation

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



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



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

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

CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL

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

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ; [...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ; 2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

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

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

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

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

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

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

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

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

« Les objectifs de la concertation sont les suivants :

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

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

Moyens d'information :

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

Moyens de débattre et échanger :

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

Moyens de s'exprimer :

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

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

LES ACTIONS MENÉES

A. Les outils d'information

Site internet

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

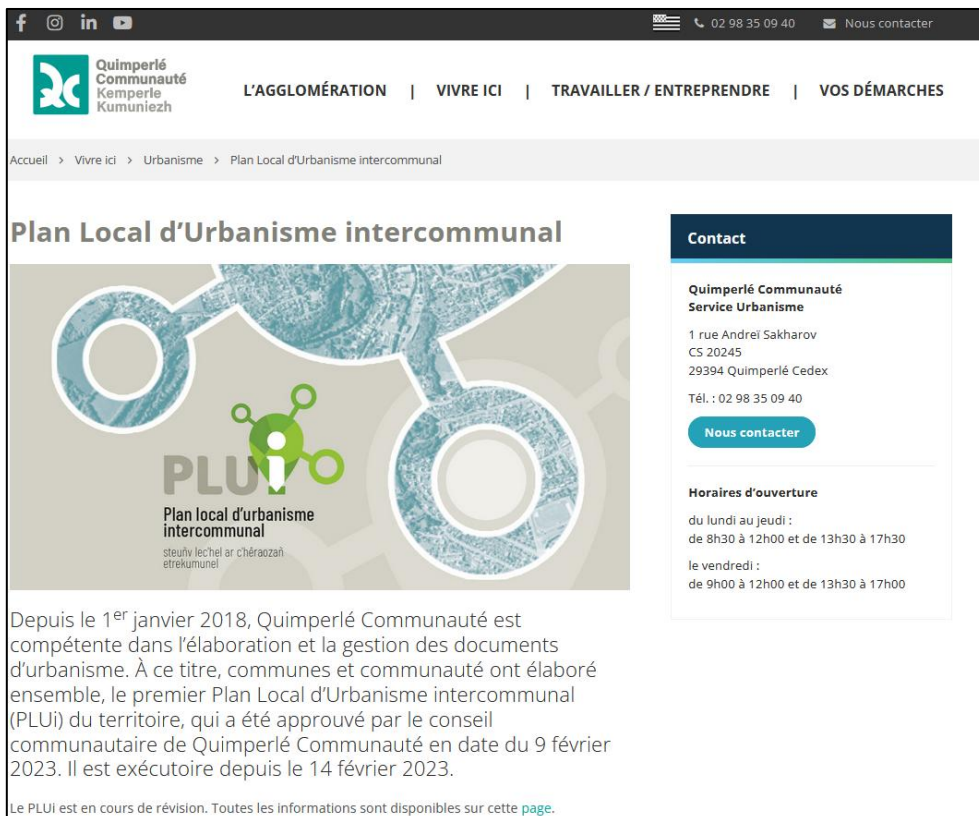
- ✧ Une explication sur le PLUi, les thématiques qu'il traite, sur son lien avec le SCoT, etc. ;
- ✧ Deux vidéos pédagogiques sur le PLUi ;
- ✧ Une page permettant de consulter le PLUi exécutoire (pièces du PLUi en pdf et carte interactive pour consulter le plan de zonage) ;
- ✧ Une page par procédure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

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

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

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

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



Quimperlé Communauté
Kemperle
Kumuniezh

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

Accueil > Vivre ici > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Contact

**Quimperlé Communauté
Service Urbanisme**

1 rue Andreï Sakharov
CS 20245
29394 Quimperlé Cedex

Tél. : 02 98 35 09 40

[Nous contacter](#)

Horaires d'ouverture

du lundi au jeudi :
de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

le vendredi :
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Depuis le 1^{er} janvier 2018, Quimperlé Communauté est compétente dans l'élaboration et la gestion des documents d'urbanisme. À ce titre, communes et communauté ont élaboré ensemble, le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire, qui a été approuvé par le conseil communautaire de Quimperlé Communauté en date du 9 février 2023. Il est exécutoire depuis le 14 février 2023.

Le PLUi est en cours de révision. Toutes les informations sont disponibles sur cette [page](#).



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

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

Pourquoi le PLUi me concerne ?

PLUi et SCoT : quelle différence ?

Qu'en est-il de la délivrance des autorisations d'urbanisme ?

 PLUi : Où et comment construire demain ?

À regarder ...

Partager



Regarder sur  YouTube

 Et si le PLUi n'existait pas ?

À regarder ...

Partager



POUR CELA, LE PLUI
LISTE PLUSIEURS
RÈGLES QUE VOUS
POURREZ CONSULTER
UNE FOIS QU'IL SERA
APPROUVÉ

Regarder sur  YouTube

Extrait du site internet de Quimperlé Communauté



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

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

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

Révision du PLUi



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

Objectifs poursuivis ▼

Les grandes étapes de la révision ▼

Calendrier prévisionnel ▼

Comment contribuer ? ▼

Un document unique ce veut dire une règle unique identique pour tous ? ▼

Quelle articulation entre les communes et la communauté ? ▼

Documents associés



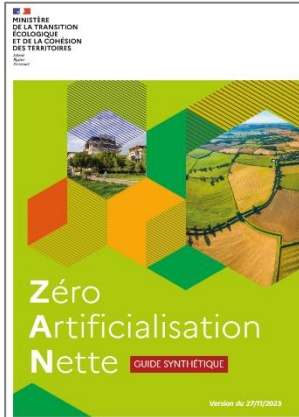
Délibération prescrivant la révision du PLUi (1,10 Mo, pdf)



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

Extrait du site internet de Quimperlé Communauté

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



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



**Quimperlé
Communauté**
 Kemperle
 Kumuniez

L'AGGLOMÉRATION | **VIVRE ICI** | **TRAVAILLER / ENTR**

Mon bâtiment peut-il être étoilé dans le PLUi révisé ? Qui décide ?

Sobriété foncière

Enjeux

Un des objectifs de la modification simplifiée du SCoT et de la révision du PLUi est la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette politique d'aménagement répond à des enjeux de sobriété foncière.

La sobriété foncière consiste à considérer le sol comme une ressource précieuse et vulnérable, en exploitant l'espace disponible de manière responsable et optimale pour protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela ne signifie pas un ralentissement du développement de notre territoire, mais plutôt une vigilance renforcée concernant les constructions qui consomment de l'espace, telles que les lotissements, les infrastructures routières et les zones d'activités économiques.

L'aménagement des prochaines années doit privilégier la rénovation des logements existant, la densification de nos centres-villes et centres-bourgs, ou encore la réutilisation de terrains déjà construits.

L'objectif de cette politique d'aménagement est de concilier la protection de l'environnement (en préservant les terrains non urbanisés), tout en satisfaisant les besoins en logement et en soutenant l'activité économique.

Objectif chiffré

Concrètement, grâce à une diminution du rythme de la consommation tous les 10 ans, la France doit atteindre le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050. La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021 demande à la Région Bretagne de définir une trajectoire vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

Pour la période 2021-2030, le SRADDET Bretagne ([Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires](#)) a identifié un seuil de consommation d'ENAF de 120 hectares pour le pays de Quimperlé. Charge à Quimperlé Communauté de répartir cette enveloppe en fonction des besoins par typologie (économie, tourisme, équipement, habitat) puis par commune.

Articles rédigés par la presse et les bulletins

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

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



COMMENT FAIRE MIEUX AVEC MOINS ?




C'est autour de cette question dans un contexte de sobriété foncière que « La Matinée de l'Habitat » organisée par Quimperlé Communauté à destination des acteurs publics et privés, le 5 décembre dernier, engageait une réflexion sur la manière d'habiter demain sur le territoire. En d'autres termes, comment utiliser l'espace disponible de manière responsable et efficace, pour préserver les terrains naturels, agricoles et forestiers, tout en répondant aux besoins en logement, en infrastructure et en activités économiques ? Cet événement a été l'occasion de questionner en profondeur le renouvellement des politiques de l'habitat à travers l'expression de nombreux partenaires, experts, usagers, décideurs pour partager des initiatives et expérimentations.

« Face à la crise du logement, cette rencontre a permis d'échanger et de commencer à identifier les leviers d'actions pour préparer le nouveau Programme Local de l'Habitat

de Quimperlé Communauté et faire évoluer fortement nos manières de concevoir le logement dans nos communes dès demain. » résume Sébastien Miossec, Président de l'Agglomération.

LE PLUI ÉVOLUE : PARTICIPEZ !

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

Article paru dans le MAG 16 (numéro 62)

Article de presse relatif à la sobriété foncière



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

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

Révision du PLUi : participez aux réunions publiques !

RÉUNIONS PUBLIQUES

PLUi EN ÉVOLUTION : VENEZ ÉCHANGER !

Plan local d'urbanisme intercommunal
steuif lechell ar c'hêraozañ etrekumunel

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

Quatre dates sont programmées :

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

[Participez à la visio](#)

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

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

Article paru sur le site internet de Quimperlé Communauté

Quimperlé Communauté va devoir consommer moins d'hectares pour construire

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

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



(PHOTO FRANÇOIS DESTOC/LE TELEGRAMME)

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

Quels sont les objectifs des plans d'urbanisme ?

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

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

Quatre dates sont programmées : ce mardi 25 mars, à 18 h, en visioconférence via le site internet de Quimperlé Communauté, rubrique Actualités ; jeudi 27 mars, à 18 h, à Riec-sur-



(PHOTO : ARCHIVES OUEST-FRANCE)

Bélon (salle n° 3) ; samedi 5 avril, à 10 h 30, à Bannalec (salle Jean-Moulin) ; jeudi 10 avril, à 18 h, à Quimperlé (salle du conseil au siège de l'agglomération).

Le Télégramme

Page Pays de Quimperlé

mercredi 26 mars 2025

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

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

Quimperlé Communauté invite les habitants du territoire à participer aux réunions publiques. Seront présentés les tenants et aboutissants de cette révision, notamment sur le sujet de la sobriété foncière à l'échelle locale, indique Quimperlé Communauté.

Trois réunions à Riec, Bannalec et Quimperlé

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



Samedi 12 et lundi 14/04/25

Page Quimperlé

L'agglomération s'engage pour un urbanisme plus sobre

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

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

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

Consommation d'espaces maîtrisée

Adopté en février 2023, le PLUi intègre les objectifs fixés par la loi Climat et résilience de 2021. Parmi ceux-ci, la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031. Une enveloppe de 120 hectares amé-



À Bannalec, comme à Quimperlé jeudi soir, Quimperlé communauté était venue exposer aux habitants, une quarantaine de personnes à chaque fois, les enjeux de la révision du PLUi (PHOTO : OUEST-FRANCE)

nageables sur la période 2021-2031 avait été fixée pour le territoire de Quimperlé communauté. 63 hectares ont déjà été consommés ou engagés sur des projets.

« Il nous faut désormais faire mieux avec moins », résume Denez Duigou, insistant sur la nécessité de planifier un développement plus économe en foncier. La révision du PLUi décale aujourd'hui la stratégie jusqu'à 2034, portant à 144 hectares cette consommation d'espaces.

Sébastien Miossec évoque « l'effort, d'abord sur l'habitat ». 107,5 hectares y seront dédiés, avec en corollaire l'objectif de créer 300 logements par an. 8,5 hectares seront réservés aux équipements intercommunaux, 2 hectares au développement touristique et 26 hectares pour le développement économique.

Quelle répartition du foncier aménageable selon les communes ? « Nous travaillons à dégager le meilleur compromis », assure le pré-

sident Miossec. En clair l'agglomération fixera le cadre général. Et il reviendra aux communes d'arbitrer localement la classification de leurs terrains...

Une réponse aux défis climatiques

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

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

Expositions

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

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

Objectifs de l'exposition :

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

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

Quand des lycéens prennent des leçons de ville

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

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

« Regrouper l'habitat »

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

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

« L'exposition permet de montrer des concentrations d'habitats, avec des formes architecturales différen-



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

(PHOTO : QUEST-FRANCE)

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

« L'idée est de comprendre comment la ville s'est formée », poursuit Floriane Magadoux. Avec à l'appui, des extraits de cadastres, des photos, des chiffres sur les densités de popu-

lation... Exemple de ville reconstruite, Brest. Une ville à forte densité de population « qui reste agréable à vivre car il y a de nombreux espaces publics : parcs et jardins ».

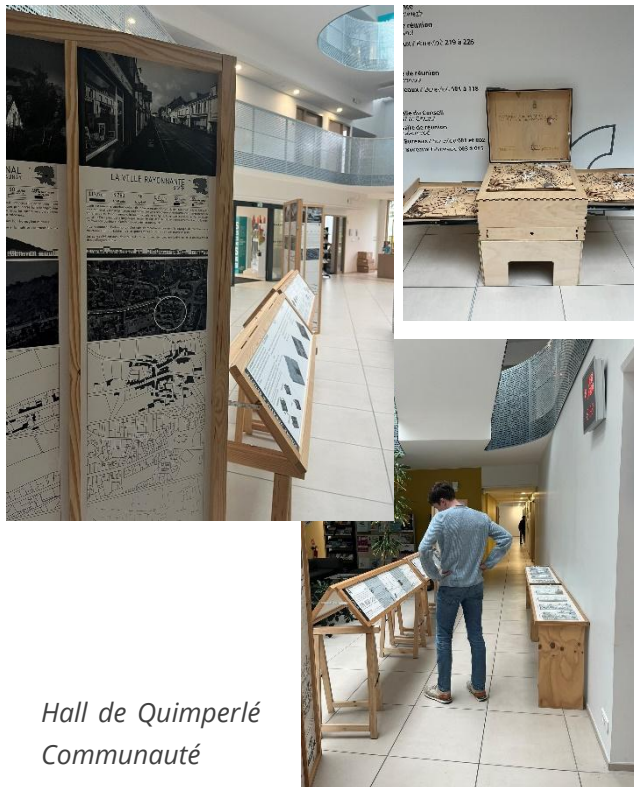
Des exemples du passé

Particularité bretonne, l'attrait pour la maison individuelle. « On en revient », insiste Floriane Magadoux. Là où il y a plus de dix ans, une maison se construisait sur un terrain d'un hectare par exemple, plusieurs sont construites aujourd'hui. Village-rue de Brasparts, village concentré comme à Cléder Cap-Sizun, ville-place de Guerles-

quin, cité ouvrière de Keranna à Ergué-Gabéric, les exemples du passé permettent de mieux réfléchir l'avenir.

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

Béatrice GRIESINGER.



Hall de Quimperlé
Communauté



Quimperlér
Communauté
Kumunlezh

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

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

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



LA LEÇON DES VILLES

INSPIRATIONS POUR IMAGINER L'URBANISME DE DEMAIN

EXPOSITION du CAUE du FINISTÈRE

4 déc. 2024 > 4 avril 2025

QUIMPERLÉR COMMUNAUTÉ
1 rue Andreï Sakharov, QUIMPERLÉR
Bretag, 29100 ILE DE BRÉZEL

CAUE
FINISTÈRE




Contact

Quimperlér Communauté
Service Habitat:

1 rue Andreï Sakharov
CS 20245
29204 Quimperlér Cedex

Tél. : 02 98 35 09 40

Nous contacter

Horaires d'ouverture

du lundi au jeudi :
de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

le vendredi :
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

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

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

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

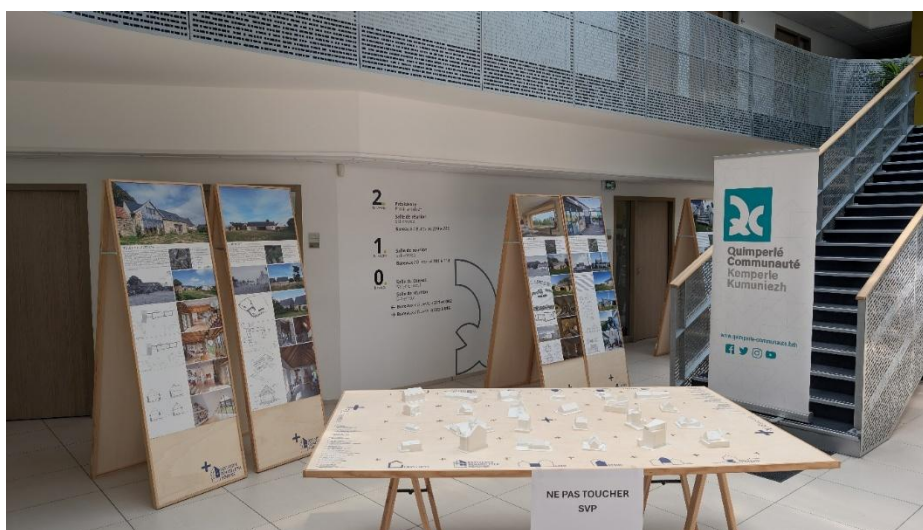
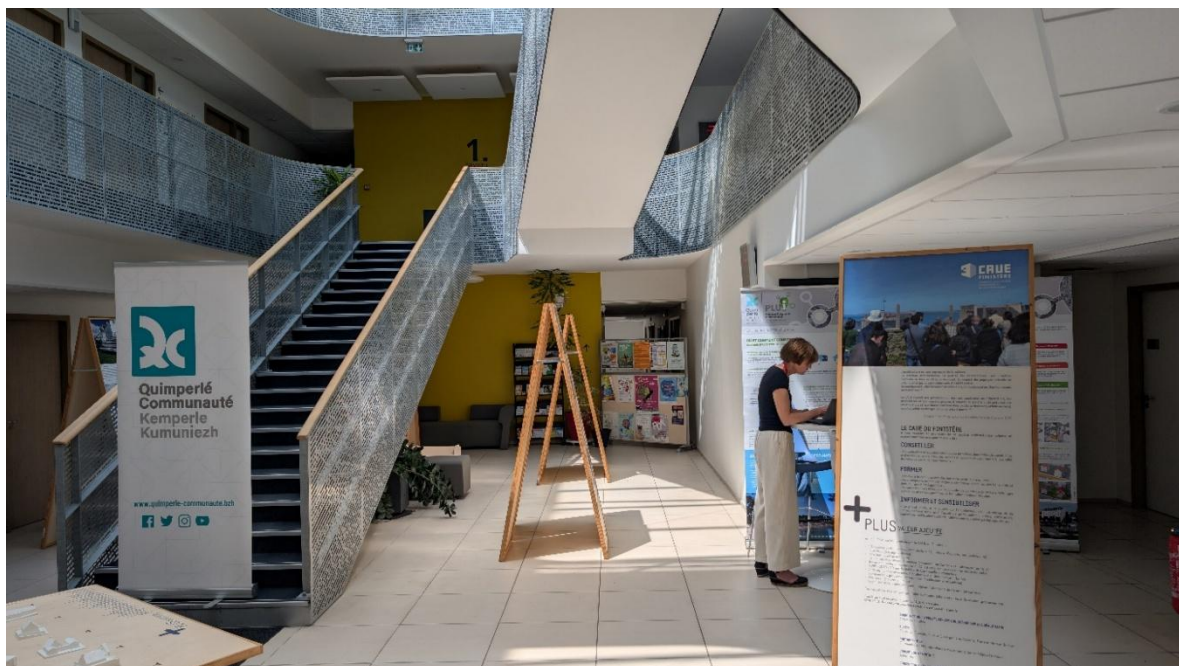
Une exposition thématique répartie autour de 13 maquettes et de panneaux didactiques pour appréhender l'urbanisation en Finistère.

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

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

Objectifs de l'exposition :

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



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

Affiche

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



PLUi
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv le'ch'el ar c'hêraozañ
etrekumunel

**RÉUNIONS
PUBLIQUES**

**PLUi EN ÉVOLUTION :
VENEZ ÉCHANGER !**

EN VISIOCONFÉRENCE
mardi 25 mars à 18 h
Informations, lien et diffusion en direct sur www.quimperle-communaute.bzh

— ET EN PRÉSENTIEL —

Jeudi 27 mars à 18h à Riec, salle La numéro 3
Samedi 5 avril à 10h30 à Bannalec, salle Jean Moulin
Jeudi 10 avril à 18h à Quimperlé, salle du conseil
à Quimperlé Communauté

www.quimperle-communaute.bzh
& 

 **Quimperlé
Communauté**
Kemperle
Kumunlezh

Vidéos

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

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



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

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

privée. Il remplace les documents d'urbanisme antérieurs (PLU ou carte communale).

Pourquoi le PLUi me concerne ?

▼

PLUi et SCoT : quelle différence ?

▼

Qu'en est-il de la délivrance des autorisations d'urbanisme ?

▼


PLUi : Où et comment construire demain ?

À regarder ... Partager



Regarder sur  YouTube


Et si le PLUi n'existait pas ?

À regarder ... Partager



POUR CELA, LE PLUI
LISTE PLUSIEURS
RÈGLES QUE VOUS
POURREZ CONSULTER
UNE FOIS QU'IL SERA
APPROUVÉ

Regarder sur  YouTube

Vidéos mises en ligne sur le site internet de Quimperlé Communauté

B. Les outils de concertation

Réunions publiques

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

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

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

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



Registres de concertation, courriers et mails

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

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

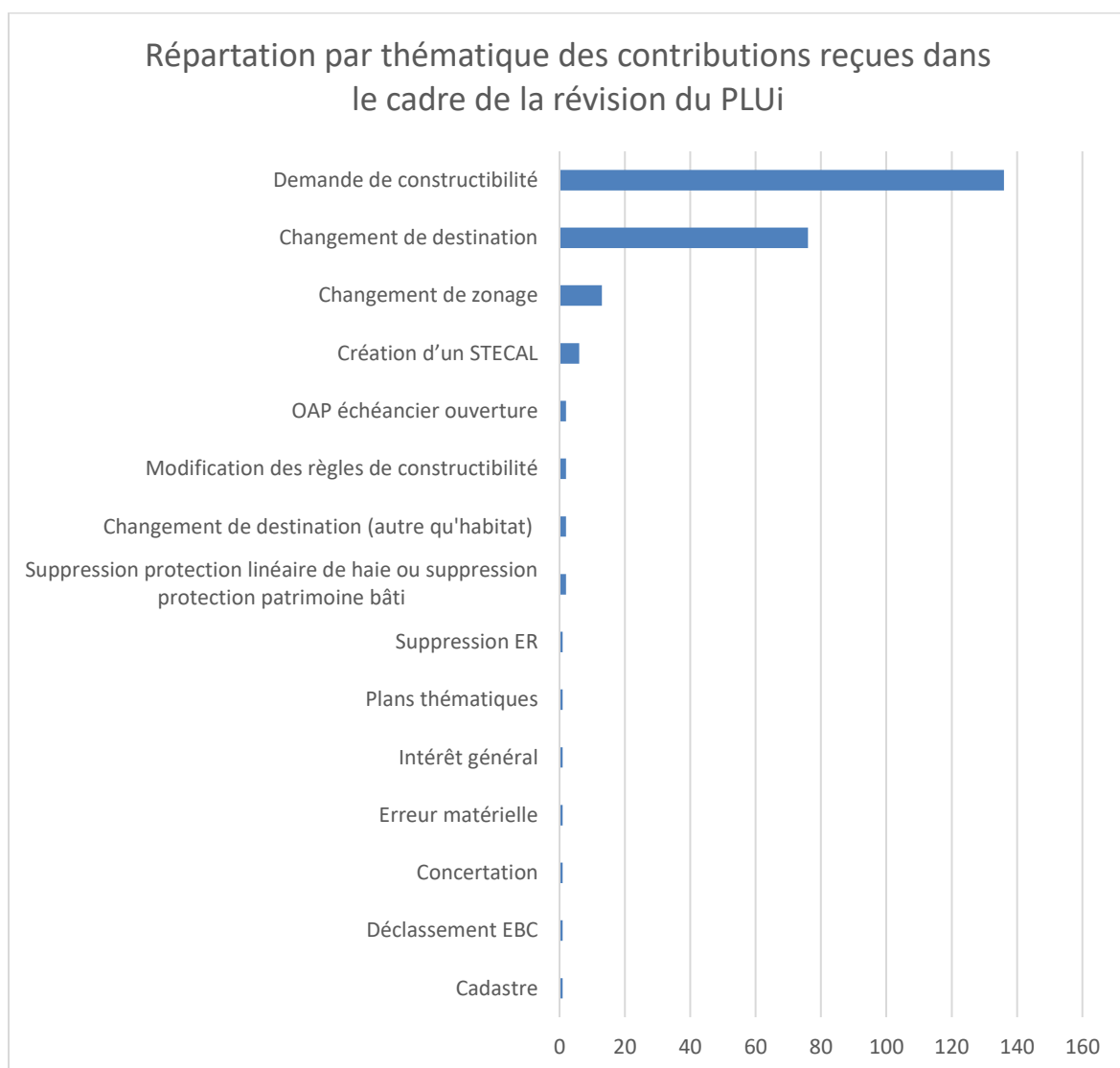
Quimperlé Communauté a répondu à chaque personne ayant envoyé un courrier/courriel pour leur indiquer que leur demande était bien étudiée et qu'ils pourraient prendre connaissance des suites apportées à leur requête au cours de l'enquête publique qui suivra l'arrêt du projet.

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

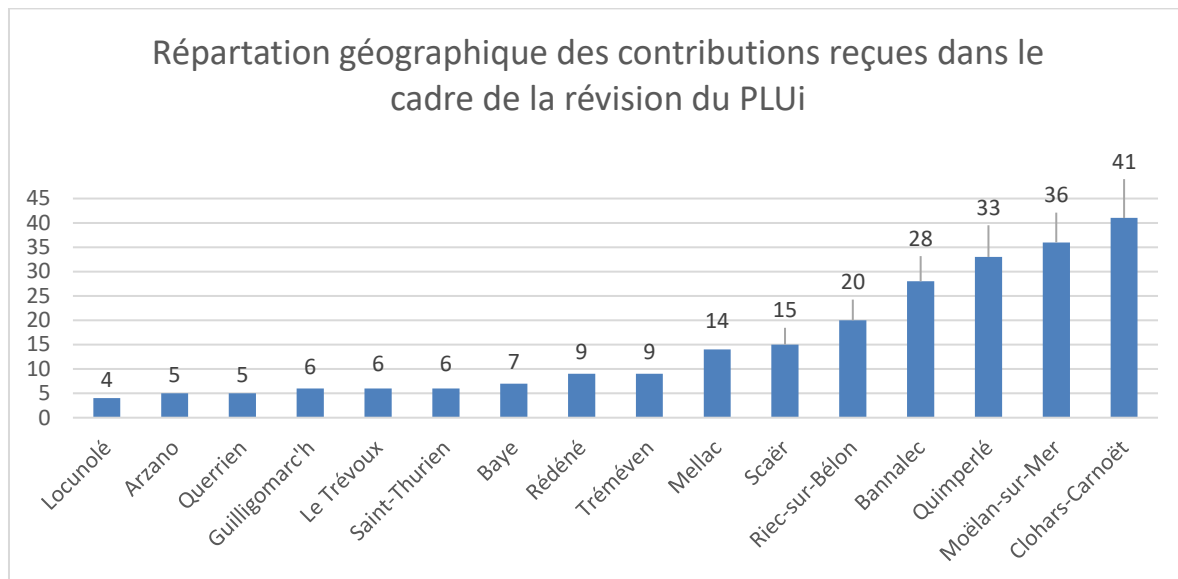
Tableau recensant la nature des requêtes :

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

Graphique recensant la nature des requêtes :



Graphique recensant la provenance des requêtes par commune :



Bilan des actions menées

Les outils d'information dédiés ont été les suivants :

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

Les outils de concertation :

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

SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES REMARQUES, DÉBATS ET ANALYSES AU REGARD DU PLUi

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

Remarques liées à la procédure de révision du PLUi

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarques liées aux changements de destination en zone agricoles et naturelles

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

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

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

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

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

- ✓ Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- ✓ Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- ✓ Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- ✓ Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- ✓ Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- ✓ Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- ✓ Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;
- ✓ Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- ✓ Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500m² ;
- ✓ Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.
- ✓ Sur les 3 communes littorales, un critère supplémentaire s'applique : il faut que le bâtiment ait été édifié avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 pour pouvoir être repéré comme étant susceptible de changer de destination.

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

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

Remarques liées aux principes climatiques et énergétiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarques liées au logement

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarques liées à l'habitat réversible

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

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

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

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

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

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

BILAN DE LA CONCERTATION

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

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

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

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

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

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