



1/ Rapport de Présentation

Livret 1 – Diagnostic

Approbation en conseil communautaire le 09/02/2023



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



**Plan local d'urbanisme
intercommunal**

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre kumunel

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE GENERAL	5
QUIMPERLE COMMUNAUTE DANS SON ENVIRONNEMENT	7
1.1. SITUATION DU TERRITOIRE	7
1.2. QUEL POSITIONNEMENT ?	8
1.3. QUIMPERLE COMMUNAUTE DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE	8
DEMOGRAPHIE, MENAGE ET LOGEMENTS	14
2.1. DEMOGRAPHIE	14
2.2. MENAGES	21
2.3. REVENUS ET RICHESSE	23
2.4. LOGEMENTS	23
2.5. SYNTHESE ET ENJEUX	29
ARMATURE URBAINE ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE	32
3.1. APPROCHE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA STRUCTURATION URBAINE	32
3.2. LES POLARITES EN MATIERE DE POPULATION ET D'EMPLOIS	33
3.3. LES POLARITES EN MATIERE DE SERVICES, COMMERCE ET EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS	35
3.4. L'ARMATURE URBAINE « T0 » DE QUIMPERLE COMMUNAUTE	45
3.5. L'ARMATURE URBAINE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET PLUi	46
3.6. POPULATION, EMPLOI ET POLARITES URBAINES	47
3.7. ENJEUX	47
CONSOMMATION D'ESPACE ET FORMES URBAINES	49
PREAMBULE	49
4.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE	50
4.2. LE PAYSAGE URBAIN ET LES FORMES URBAINES	51
4.3. LES MODES CONSTRUCTIFS CARACTERISTIQUES ET LE PATRIMOINE LOCAL	55
4.4. LES DOCUMENTS D'URBANISME	62
4.5. SYNTHESE ET ENJEUX	63
ECONOMIE ET COMMERCE	65
PREAMBULE	65

5.1. L'EMPLOI DANS QUIMPERLE COMMUNAUTE EN 2012	66
5.2. LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	70
5.3. LES FILIERES ECONOMIQUES	71
5.4. LE FONCIER D'ACTIVITE ET L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	83
5.5. L'AMENAGEMENT COMMERCIAL	85
5.6. L'AMENAGEMENT NUMERIQUE	91
5.7. SYNTHESE ET ENJEUX	95
DEPLACEMENTS ET MOBILITES	97
6.1. DES FLUX DE TRANSPORTS IMPORTANTS	97
6.2. UN RESEAU VIAIRE INTERNE COMPARTIMENTE	98
6.3 : L'OFFRE EN STATIONNEMENT	100
6.4. L'OFFRE EN AIRE DE COVOITURAGE	101
6.5. UN RESEAU FERROVIAIRE ESSENTIEL	101
6.6. LE RESEAU URBAIN ET INTERCOMMUNAL	102
6.7. L'AEROPORT DE LORIENT-BRETAGNE-SUD	103
6.8. LES DIFFICULTES DE TRANSPORT SUR QUIMPERLE COMMUNAUTE	105
ANNEXES	107
Annexe n°1 : domaine et gamme selon l'INSEE BPE 2014 et pondérations sur chaque équipement	107
Annexe n°2 : détail par niveau d'armature urbaine de la progression démographique	112



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**

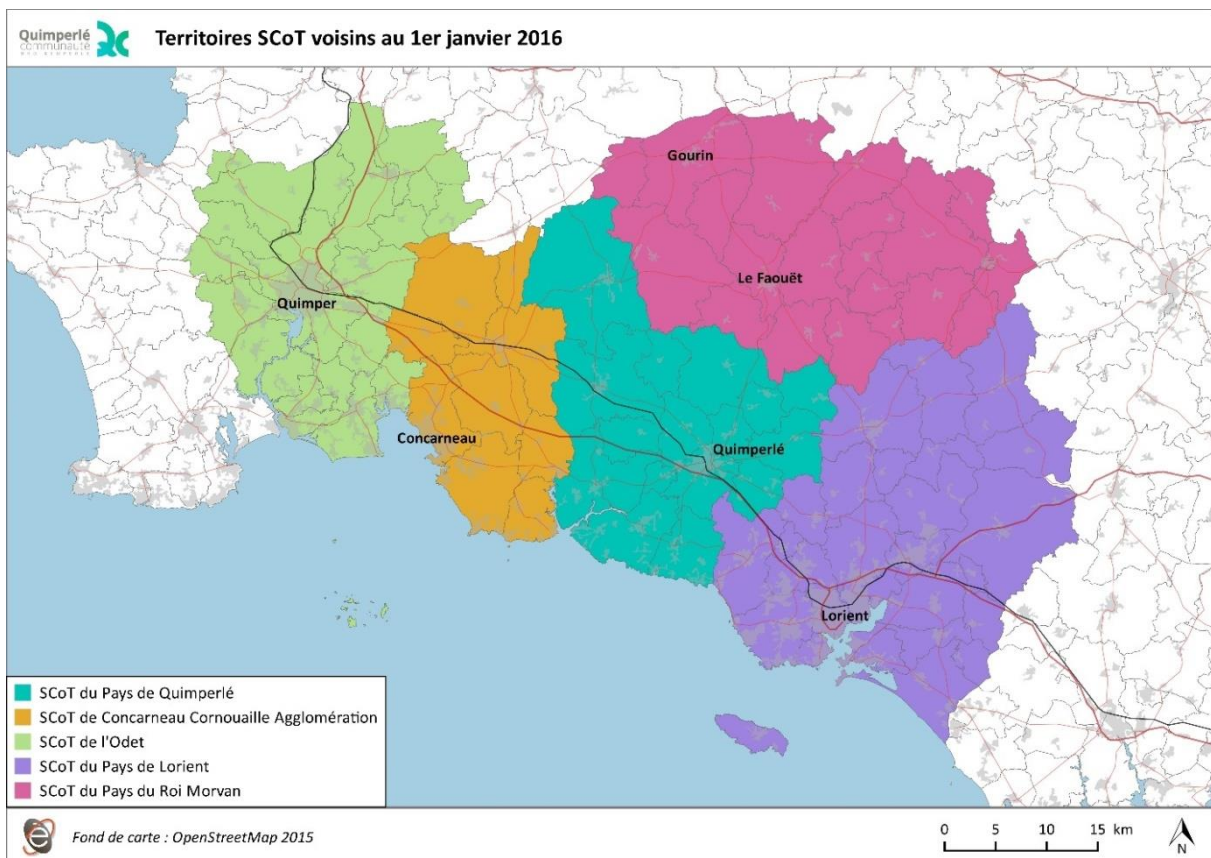


PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv lec'hel ar chéraozañ
etrekumunel

PREAMBULE GENERAL

Pour mettre en perspective les analyses présentées ci-après, les territoires de comparaison suivants ont été choisis :

- L'échelon régional et départemental : Bretagne et Finistère
- Les territoires des quatre SCoT voisins :
 - SCoT du Pays de Lorient,
 - SCoT du Pays du roi Morvan,
 - SCoT de Concarneau Cornouaille Agglomération,
 - SCoT de l'Odet.



PARTIE 1 – QUIMPERLE COMMUNAUTE DANS SON ENVIRONNEMENT



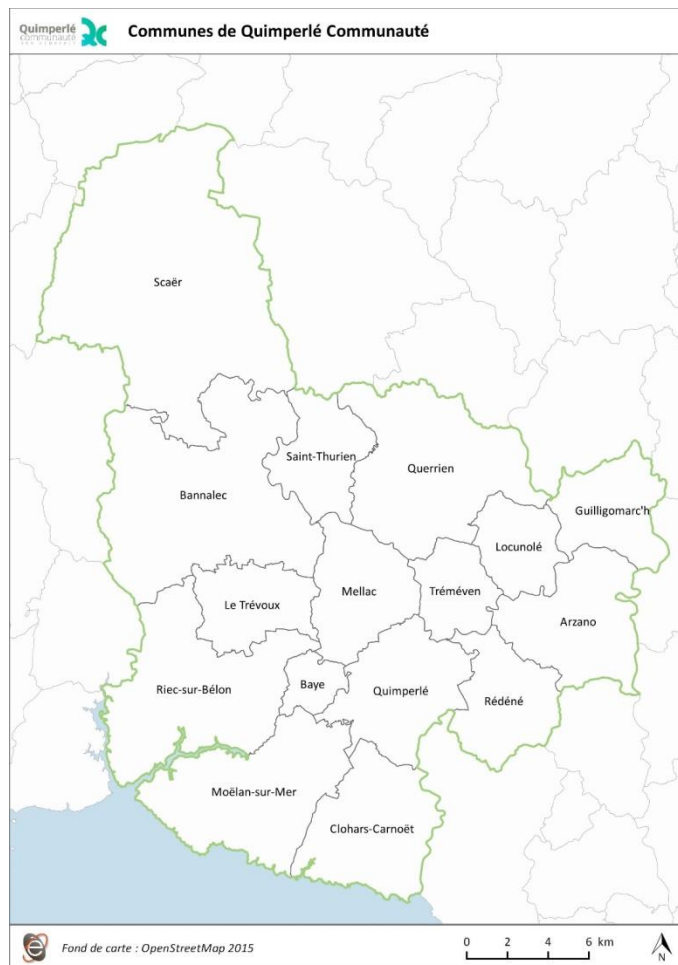
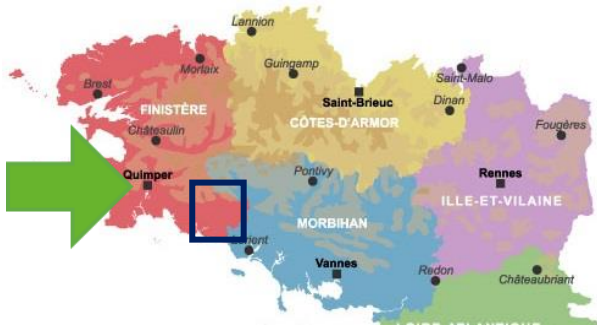
Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

QUIMPERLE COMMUNAUTE DANS SON ENVIRONNEMENT

1.1. SITUATION DU TERRITOIRE



1.2. QUEL POSITIONNEMENT ?

Les modes de vie et de production modernes impliquent des flux d'importance croissante, de plus en plus diversifiés, de plus en plus lointains. Pour tous les territoires d'un pays développé, ces flux représentent désormais une partie essentielle de leur réalité.

Si l'autarcie rurale a disparu dès le XVIIIème siècle, ce qui est en cause aujourd'hui est bien différent : on parle souvent à ce propos de déterritorialisation, voire de dématérialisation des processus économiques et sociaux.

Dans tous les cas, le développement des mobilités (travailler ici, résider ailleurs) et donc des réseaux de villes (par exemple l'axe Nantes-Rennes/Vannes/Brest), celui des réseaux de communication (matériels : route, fer, aérien, mais aussi immatériels : nouvelles technologies de l'information) produit des effets contrastés, d'importance vitale, qui aboutissent à des sentiments de coappartenance à plusieurs espaces, mais aussi à des sentiments de non-appartenance qu'il importe de prendre en compte.

Dans ce cadre, l'analyse territoriale devient évidemment un exercice plus difficile, surtout pour un territoire relativement réduit en surface. Cette nouvelle donne impose évidemment un éclairage des processus locaux par des échelles territoriales plus vastes et la réalité territoriale réside alors dans la somme des interactions proches et lointaines dont le périmètre étudié est l'origine ou la destination.

C'est pourquoi il a paru nécessaire, avant d'étudier les tendances d'évolution du Quimperlé Communauté, d'analyser l'environnement du territoire qui représente en quelque sorte une nouvelle contrainte (en plus des contraintes « classiques » liées aux équipements, à la géographie, à l'environnement, etc...), mais également une nouvelle opportunité pour le territoire : la reconnaissance de cette dynamique concourt puissamment à l'analyse et permet d'esquisser à la fois les espaces d'appartenance du Quimperlé Communauté et ses potentialités de développement.

1.3. QUIMPERLE COMMUNAUTE DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

> 1.3.1. UNE SITUATION ORIGINALE

Le territoire du PLUi présente une particularité qui marque profondément son identité : Quimperlé Communauté est situé à la limite des départements du Finistère et du Morbihan et se trouve donc soumis, dans des proportions inégales, à la double influence de Lorient et de Quimper.

Mais les distances entre Quimperlé Communauté et Lorient, d'une part, et Quimper, d'autre part, ne sont pas du même ordre : Quimperlé Communauté jouxte l'agglomération de Lorient, tandis que celle de Quimper est à plus de 45 Km à l'ouest de Quimperlé.

Les appartenances de Quimperlé Communauté sont marquées par ces influences dissymétriques :

- Quimperlé Communauté est tout entier compris dans l'arrondissement de Quimper au sein du département du Finistère ;
- Il est également totalement inscrit dans le Pays de Cornouaille qui constitue le flanc méridional du département du Finistère ;
- Mais il appartient presque en totalité à la zone et au bassin d'emploi de Lorient, ainsi qu'à l'espace économique de Lorient/Vannes (sauf Scaër qui appartient à la zone d'emploi de Quimper).

Les données administratives et les données géographiques et économiques s'opposent donc fortement.

L'instrument d'analyse des données économiques et sociales est largement fourni par le concept de zone d'emploi (ZE) utilisé par l'INSEE. La zone d'emploi est un espace à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage effectué conjointement par l'INSEE et les services statistiques du Ministère du Travail : l'appartenance de Quimperlé Communauté à la zone d'emploi de Lorient montre l'importance des liens avec le lorientais.

S'il est peut-être exagéré de parler de symbiose avec Lorient, il est sans doute pertinent de constater la réalité économique et humaine de cet espace à l'intersection du Finistère et du Morbihan.

L'appartenance de 15 des 16 communes de Quimperlé Communauté à la zone d'emploi de Lorient traduit avant tout un ensemble de relations quotidiennes dont l'importance rend difficile la mise en évidence de ce qui est propre à Quimperlé Communauté. Il s'agit en effet bien d'un espace économique commun et l'analyse économique, plutôt que de chercher à scinder cette zone d'emploi, devra plutôt insister sur la contribution spécifique de Quimperlé Communauté au sein de cet ensemble.



Les appartenances du Pays de Quimperlé au-delà des zones d'emploi : Lorient et les autres pôles.

Naturellement, cet espace économique commun n'est pas exclusif d'autres appartenances :

- A la zone d'emploi de Quimper, nous l'avons vu, pour la commune de Scaër ; au-delà de l'emploi, l'ouest de Quimperlé Communauté, pour ce qui est des services (commerciaux, administratifs), est souvent en situation d'utiliser aussi bien le pôle de Quimper que celui de Lorient.
- Dans une certaine mesure, Le Faouët et Plouay pour le nord-est du territoire, ces bourgs étant souvent plus des pôles de services que des pôles d'emploi.

En revanche, le pôle de Concarneau, proche de l'ouest du périmètre (18 Km de sa « frontière » ouest) est relativement peu présent.

Si des solidarités institutionnelles (au niveau du Pays de Cornouaille pour ce qui est des ordures ménagères et du recyclage) et des intérêts communs, notamment pour le tourisme, existent, ceux-ci ne se répercutent pas sur les modes de vie et Concarneau est peu fréquentée par les populations de Quimperlé Communauté.

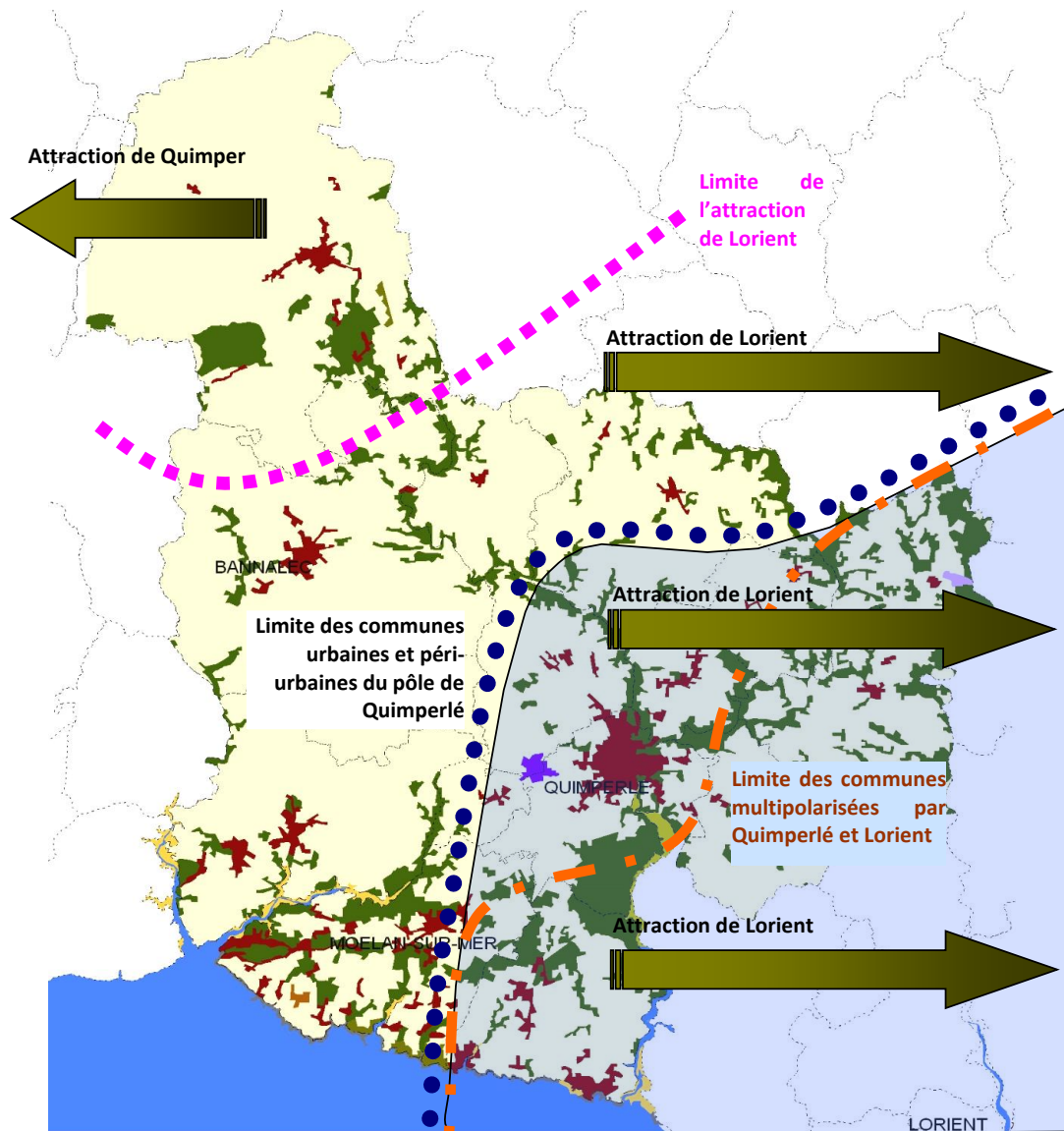
> 1.3.2. LES REALITES URBAINES

Au-delà de la zone d'emploi de Lorient, plusieurs périmètres peuvent être considérés du point de vue urbain.

La façade orientale de Quimperlé Communauté constitue une aire urbaine, c'est-à-dire un ensemble de communes, avec un pôle urbain, et des communes rurales ou des unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille sur le pôle de Quimperlé ou dans des communes en lien avec celui-ci.

Dans la grande zone d'emploi de Lorient, au sein de laquelle plus de 50 % des actifs travaillent et résident, il existe donc un « pôle quimperlois », de moindre ampleur en surface, caractérisé par des relations domicile/travail d'une certaine intensité (40 % des résidents y travaillent), qui s'inscrit donc comme un « nœud » au sein du tissu économique placé à la limite du Morbihan et du Finistère.

Il y a donc une spécificité économique et géographique de Quimperlé Communauté au sein de cette zone d'emploi de Lorient, Quimperlé étant le pôle urbain qui joue un rôle économique spécifique pour la partie la plus urbanisée du périmètre du PLUi, bien que les communes les plus à l'est (Guilligomarc'h, Arzano, Rédéné, Clohars-Carnoët) soient « multipolarisées » par Quimperlé et par Lorient.



Carte de synthèse : les « frontières » des influences internes et externes de Quimperlé Communauté

En revanche, l'unité géographique de la zone d'emploi de Lorient ne conduit pas à une conurbation sur l'axe Lorient/Quimperlé, bien que des éléments (comme les zones d'activité le long de la RN 165) aillent dans ce sens.

Il existe en effet une unité urbaine propre à Quimperlé, c'est-à-dire une zone où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres : celle-ci comprend Quimperlé et Tréméven, les communes de Baye, Mellac et Locunolé étant considérées comme faisant partie de la « couronne périurbaine » de Quimperlé.

L'absence de conurbation peut être regardée comme un phénomène temporaire, le développement de l'agglomération de Lorient vers l'ouest et celui du quimperlois vers l'est étant relativement vigoureux, mais les coupures d'urbanisation marquent fortement le paysage à l'heure actuelle.

Tout milite donc pour considérer ces espaces situés entre Lorient et Quimperlé comme des espaces stratégiques à l'échelle du PLUi.

En effet, si à la réalité économique et sociale de la zone d'emploi de Lorient s'ajoutait une réalité physique, celle de la continuité, même partielle, le long, par exemple de la RN 165, des espaces bâtis, alors la situation

de Quimperlé Communauté deviendrait nettement différente de celle qui prévaut actuellement, avec des incidences non négligeables sur son identité propre.

> 1.3.3. UNE IDENTITE CONTRASTEE

De cet enchevêtrement de zonages ressortent une personnalité et une identité contrastées de Quimperlé Communauté. En effet celle-ci est :

- Économiquement lié à Lorient ;
- Mais constituée, à l'intérieur de la zone d'emploi de Lorient, une « aire urbaine », c'est-à-dire un « nœud » économique spécifique, qui en fait l'originalité et la spécificité ;
- Et est physiquement séparé de l'agglomération de Lorient.

Il présente donc des contours complexes, qui appelleront à chaque fois, pour chaque problématique, des échelles spécifiques de réflexion : au niveau du périmètre propre au PLUi, mais aussi au niveau de la zone d'emploi de Lorient, du Quimpérois, etc...

Mais au-delà de son environnement proche, Quimperlé Communauté se définit également par son inscription dans les dynamiques plus lointaines : celles du département, de l'espace économique Lorient/Vannes, de la région, du Grand Ouest, etc.

Pour une part, d'ailleurs, le diagnostic constituera la sommation de ces échelles de réflexion et d'inscription du territoire de Quimperlé Communauté dans son environnement proche et plus lointain.

> 1.3.4. LE SYSTEME DES VILLE DE BRETAGNE MERIDIONALE

Si l'on élargit la réflexion aux horizons un peu plus lointains, l'on observe que les villes de Bretagne sud (Vannes-Lorient-Quimper) dessinent un « couloir » côtier, où se côtoient route express et ligne ferroviaire, et qui représente le principal axe intra régional de création de richesse, avec ses prolongements vers Nantes et Rennes, d'une part, et vers Brest, d'autre part.

Quimperlé Communauté occupe sur cet axe une place médiane et est donc bien placé pour recueillir les fruits, actuels et potentiels, de cet axe économique fort au plan régional. De ce point de vue, l'achèvement de la route express à 2x2 voies et de la ligne TGV avec sa gare d'arrêt à Quimperlé, lesquels sont évidemment de grands atouts pour le territoire, sont largement la résultante de cette inscription de Quimperlé Communauté dans ce couloir méridional breton.

La relation spécifique Quimperlé Communauté / Lorient et Quimperlé Communauté / Quimper doit donc être replacée dans un contexte plus large, celui de l'émergence d'un système urbain côtier du sud-Bretagne.

> 1.3.5. LE « GRAND OUEST »

Cette évolution de la Bretagne-sud déborde à dire vrai les limites régionales, vers les Pays de la Loire, vers ce que l'on appelle parfois « le grand ouest », quelquefois confondu avec la partie nord de « l'arc atlantique ».

Ce concept a cependant reçu récemment un début de reconnaissance administrative : il recoupe un vaste espace occidental français (Bretagne, Pays de Loire, ouest normand, Poitou-Charentes, Centre) caractérisé par un dynamisme économique qui, au total, le place en seconde position en France, juste derrière l'Alsace et nettement avant l'Ile-de-France.

PARTIE 2 – DEMOGRAPHIE, MENAGES ET LOGEMENTS



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

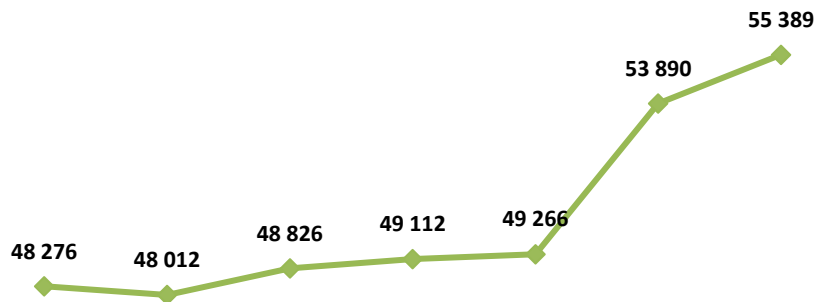
DEMOGRAPHIE, MENAGE ET LOGEMENTS

2.1. DEMOGRAPHIE

> 2.1.1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE GENERALE

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2015

Source : INSEE RP 2015



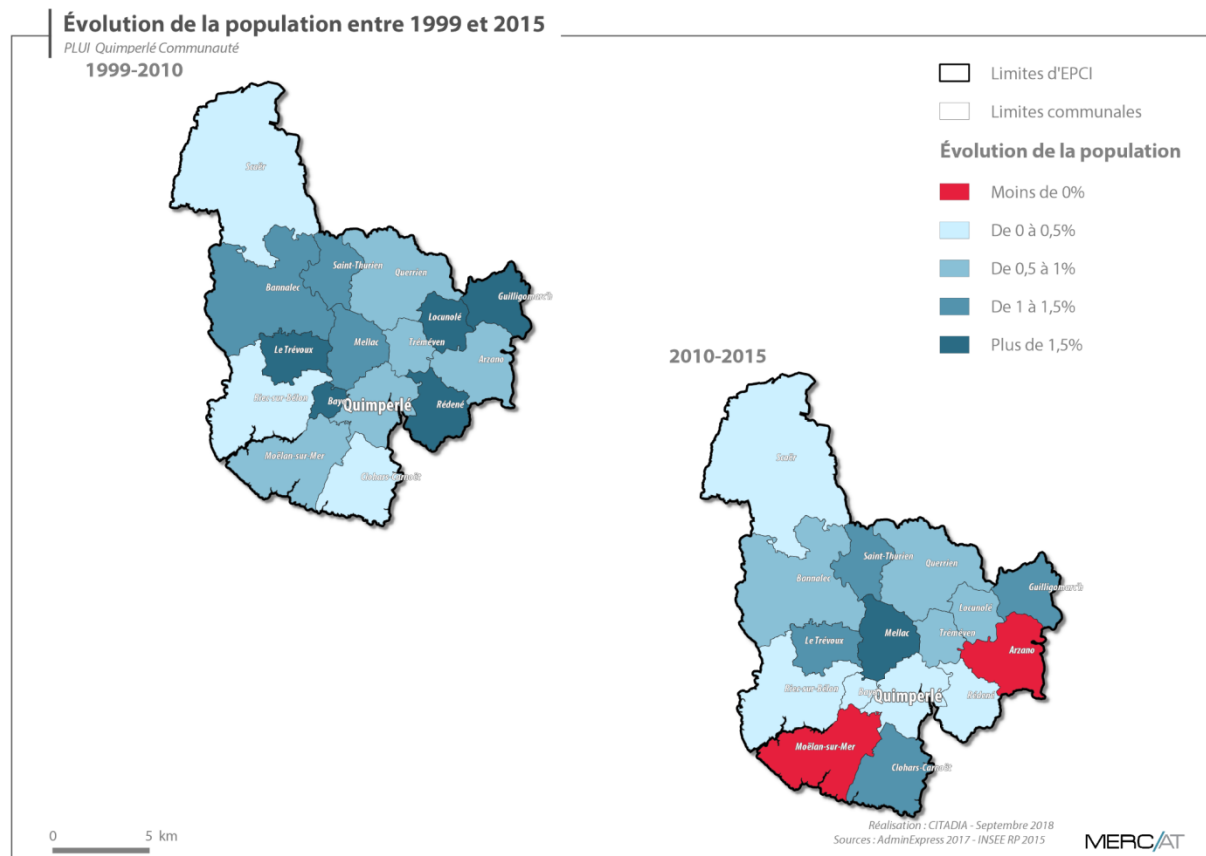
	1968		1975		1982		1990		1999		2010		2015
	1968		1975		1982		1990		1999		2010		2015
Bretagne	2 468 227	5%	2 595 431	4%	2 707 886	3%	2 795 638	4%	2 906 197	7%	3 217 767	4%	3 306 529
Finistère	768 929	5%	804 088	3%	828 364	1%	838 687	2%	852 418	4%	899 870	2%	908 249
Quimperlé Communauté	48 276	-1%	48 012	2%	48 826	1%	49 112	0%	49 266	5%	53 890	6%	55 389

Démographie croissante sur toute la période, sauf entre 1968 et 1975 et entre 1990 et 1999 où elle s'est stabilisée. La croissance du territoire PLUi est proche de celle du Finistère mais bien en deçà de la région. Cependant l'écart se réduit à partir de 2007 et se traduit par une hausse importante depuis 1999.

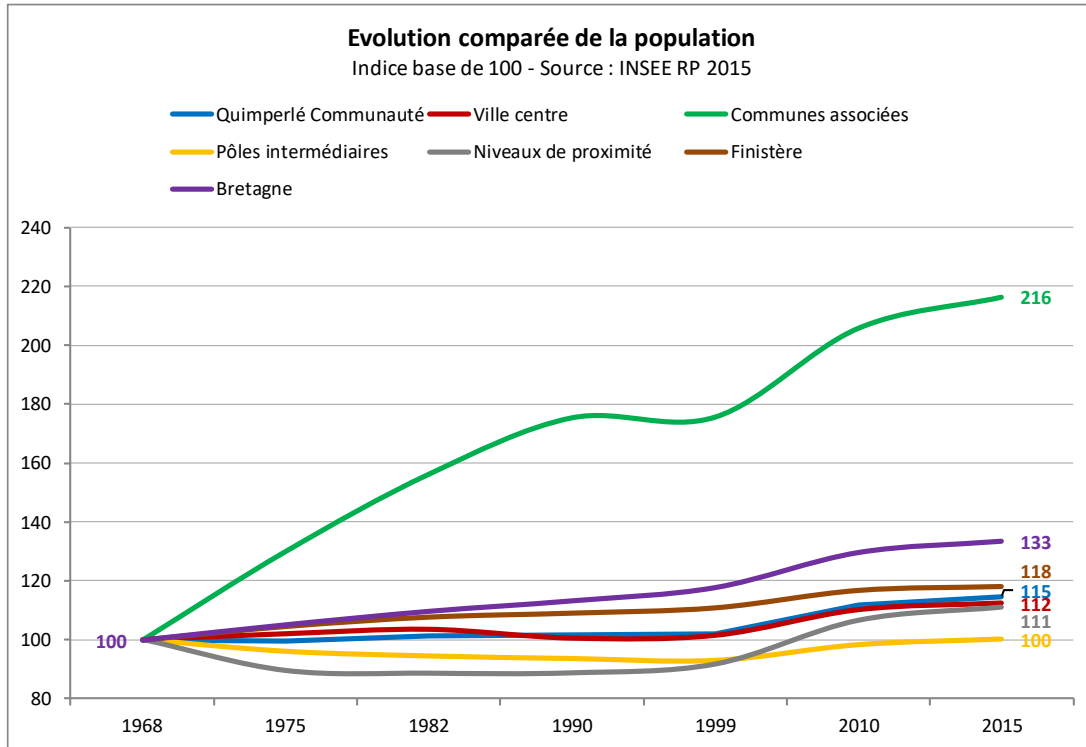
Population	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	Evolution 1968-2015	Evolution 1999-2015
Arzano	1 206	1 103	1 113	1 224	1 324	1 403	1 387	+151%	+5%
Bannalec	5 235	5 023	4 975	4 840	4 785	5 450	5 634	+8%	+18%
Baye	414	547	781	895	912	1 141	1 143	+176%	+25%
Clohars-Carnoët	3 539	3 284	3 406	3 678	3 867	4 057	4 315	+22%	+12%
Guilligomarc'h	666	560	569	520	571	710	757	+14%	+33%
Le Trévoux	1 023	879	925	983	1 138	1 500	1 609	+57%	+41%

Locunolé	852	824	836	875	869	1 098	1 152	+35%	+33%
Mellac	1 390	1 638	1 855	2 192	2 314	2 623	2 970	+114%	+28%
Moëlan-sur-Mer	6 276	6 297	6 501	6 596	6 592	6 968	6 874	+10%	+4%
Querrien	2 118	1 858	1 759	1 650	1 596	1 696	1 743	-18%	+9%
Quimperlé	10 698	10 907	11 067	10 748	10 850	11 776	12 018	+13%	+11%
Rédéné	1 053	1 759	2 112	2 383	2 313	2 849	2 893	+175%	+25%
Riec-sur-Bélon	4 308	4 158	4 059	4 014	4 008	4 131	4 165	-3%	+4%
Saint-Thurien	1 054	967	925	883	843	959	1 027	-3%	+22%
Scaër	6 999	6 556	5 968	5 555	5 267	5 290	5 402	-23%	+3%
Tréméven	1 445	1 652	1 975	2 076	2 017	2 239	2 300	+59%	+14%
TOTAL	48 276	48 012	48826	49 112	49 266	53 890	55 389	+15%	+12%

Entre 1968 et 1999, le taux de croissance est globalement plus faible que sur la période 1999-2015 où celui-ci varie de manière homogène sur l'ensemble du territoire (entre -0.15 et 0.35%).



Sur la période 2010-2015, le taux de croissance est plus hétérogène entre les communes de Quimperlé Communauté, plus élevé tout de même sur les communes de l'ouest (Bannalec, Le Trévoux, Mellac). On observe des taux de croissance moins importants pour la CA du Pays de Lorient et la CA de Concarneau Cornouaille.



La croissance démographique des trois SCoT de Lorient, Concarneau Cornouaille et Pays de Quimperlé se démarque de celle du Roi Morvan. Lorient agglomération présente une croissance supérieure à ses deux voisines jusqu'à la fin des années 1990. Quimperlé Communauté présente alors la croissance la plus faible comparée à ses deux voisines.

Les flux sont donc importants entre les trois agglomérations voisines (Lorient, Quimperlé et Concarneau), de par leur proximité géographique et l'influence de chacune d'entre elles.

> 2.1.2. LES TRANCHES D'AGES

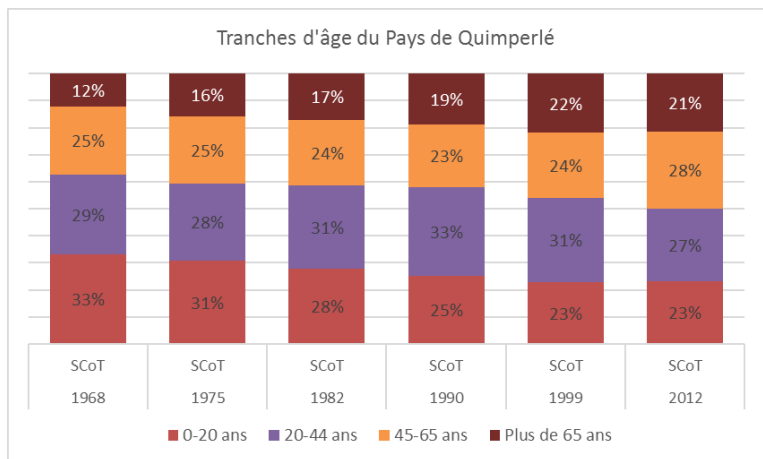
	1990			1999			2012		
	PLUi	Finistère	France	PLUi	Finistère	France	PLUi	Finistère	France
0-20	25%	27%	28%	23%	25%	26%	23%	23%	25%
20-44	33%	35%	38%	31%	34%	36%	27%	30%	32%
45-65	23%	21%	21%	24%	23%	23%	28%	27%	26%
>65	19%	16%	14%	22%	19%	16%	21%	20%	17%

Source : INSEE RP 2012

On observe une baisse de la part des 0-20 ans entre 1968 et 2012, qui se stabilise néanmoins depuis 1999.

Quimperlé Communauté compte plus de classes âgées que le niveau national et de manière beaucoup moins marquée que le Finistère, au détriment des -20 ans et des 20-44 ans.

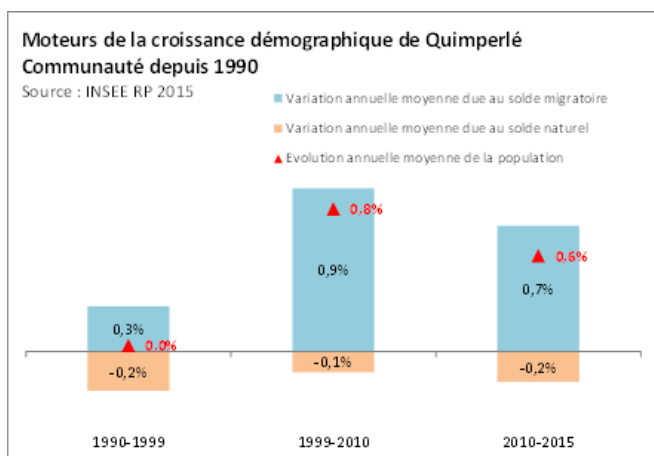
La catégorie des 20-44 ans est celle qui a le plus baissé et qui marque le plus de différence avec les moyennes nationales et départementales. Cela condamne à terme le solde naturel et laisse présumer une plus grande dépendance du solde migratoire.



> 2.1.3. LES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

De manière générale, la croissance démographique de Quimperlé Communauté est depuis 1975 exclusivement due au solde migratoire et non au solde naturel qui reste toujours négatif.

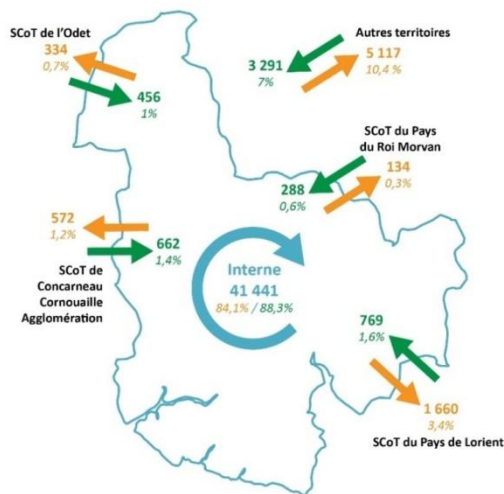
Le taux de croissance du au solde migratoire est fort, notamment entre 1999 et 2015 (en cohérence avec la reprise de croissance démographique en 1999).



Taux de croissance annuel moyen	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2012	1999 à 2007	2007 à 2012
Du au solde naturel							
Bretagne	0,5%	0,3%	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%
Finistère	0,4%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
Quimperlé Communauté	0,0%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
SCoT de Concarneau Cornouaille Agglomération	0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,3%
SCoT de l'Odé	0,7%	0,4%	0,4%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%
SCoT Pays de Lorient	0,7%	0,5%	0,5%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%
SCoT du Pays du roi Morvan	-0,3%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,7%
Du au solde migratoire							
Bretagne	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,6%	0,7%	0,5%
Finistère	0,3%	0,3%	0,0%	0,2%	0,4%	0,4%	0,3%
Quimperlé Communauté	-0,1%	0,5%	0,3%	0,3%	0,9%	0,7%	1,4%
SCoT de Concarneau Cornouaille Agglomération	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%	0,7%	1,0%	0,1%
SCoT de l'Odé	0,9%	0,9%	0,5%	0,5%	0,4%	0,6%	0,2%
SCoT Pays de Lorient	0,2%	0,2%	0,3%	-0,1%	0,3%	0,3%	0,3%
SCoT du Pays du roi Morvan	-0,8%	-0,2%	-0,4%	0,1%	0,8%	0,8%	0,8%

> 2.1.4. LES MOBILITES RESIDENTIELLES

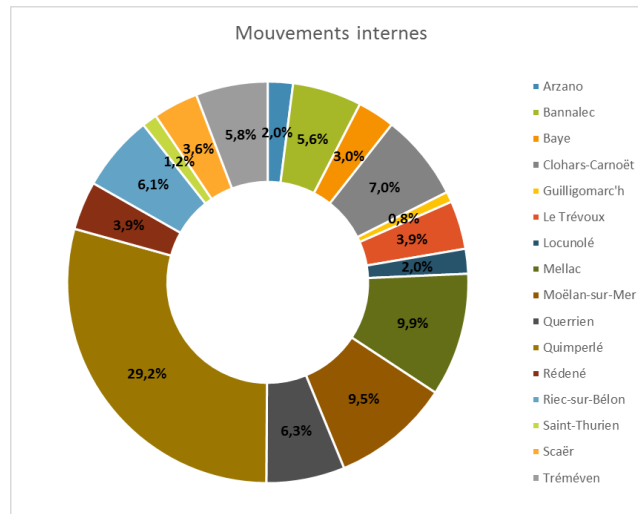
Si l'on considère les migrations sur la période 2003-2008¹, la majorité des mobilités résidentielle se fait au sein du territoire, à hauteur de 41 441 personnes soit 84% des flux de départs ou 88% des flux d'arrivants.



¹ Pour cette analyse le fichier des migrations résidentielles entre 2003 et 2008 du recensement INSEE 2008 a été utilisé. C'est la dernière période disponible suite à un changement de questionnaire lors du recensement 2009.

Les flux internes

Parmi les 41 441 mouvements internes, 3 507 individus ont changé de communes soit 8,5%. Parmi ceux-ci, la majorité, soit 30% ont emménagé sur Quimperlé suivi de 10% sur Mellac et 9,5% sur Moëlan-sur-Mer.

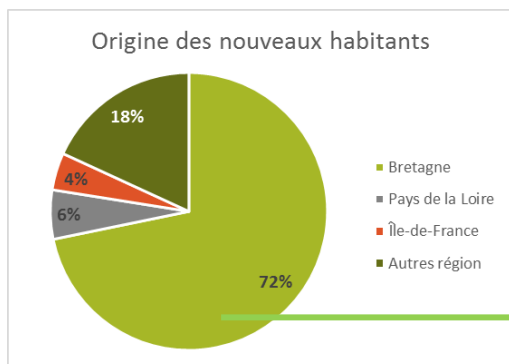


Source : INSEE RP2008

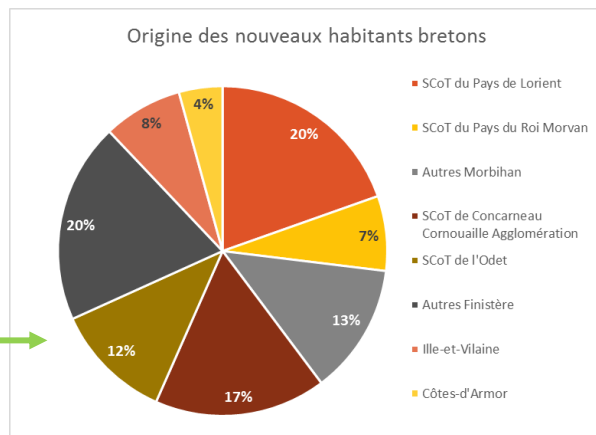
Les nouveaux arrivants

Flux

L'INSEE comptabilise 5 466 nouveaux habitants répartis comme suit :



Source : INSEE RP2008



Près des 3/4 des habitants venus emménager dans Quimperlé Communauté sont originaires de Bretagne suivis de 18% provenant d'autres région (pour l'essentiel du sud-ouest et du sud de la France).

Pour les 3 924 nouveaux habitants originaires de Bretagne, on dénombre :

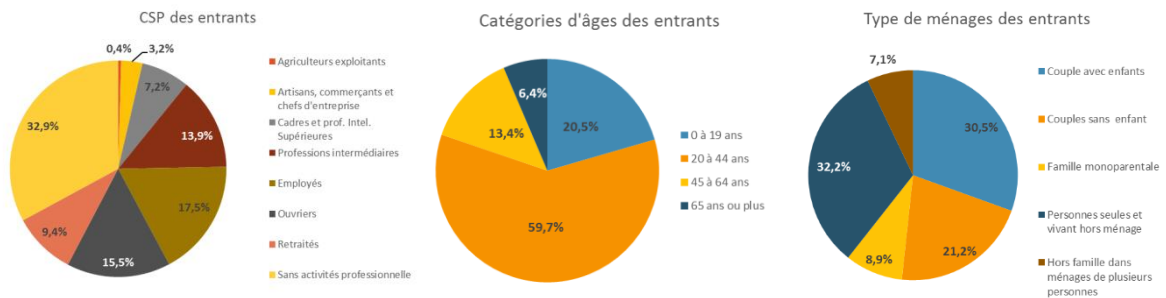
- 20% des nouveaux arrivants en provenance de l'agglomération de Lorient (769), dont 273 viennent de Lorient même.
- 17% viennent de Concarneau Cornouaille (662) dont 201 de Concarneau et 171 de Rosporden.

48% des arrivants proviennent du Finistère (dont 264 de Brest Métropole) et 40% du Morbihan.

Aussi pour 28% des nouveaux arrivants, la commune d'emménagement est Quimperlé, suivi à égalité de Scaër, Bannalec et Moëlan-sur-Mer.

Profil

Le profil socio-économique type d'un habitant emménageant dans l'intercommunalité est une **personne sans activité professionnelle (33%)**, âgée de **20 à 44 ans (60%)** vivant **seule ou hors ménages (32%)** ou en **couple avec enfants (30,5%)**.

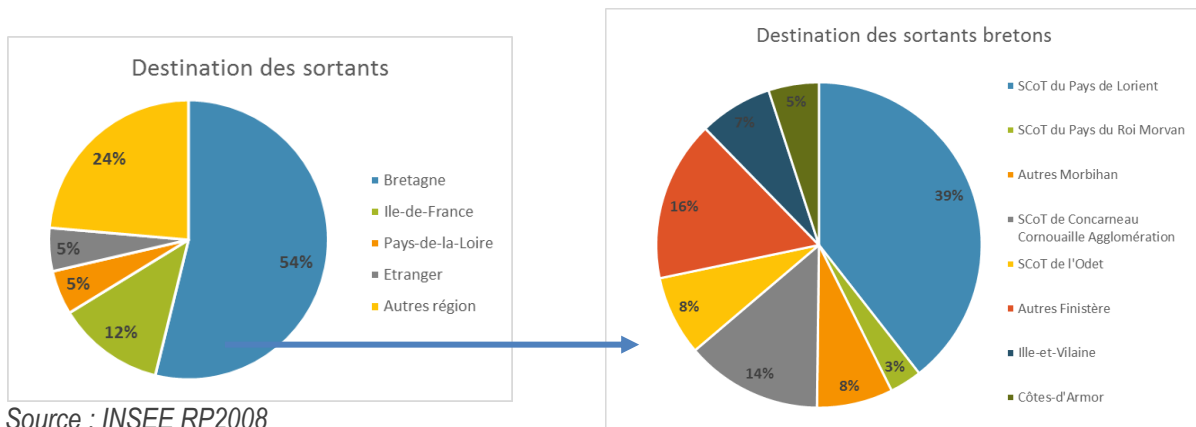


Source : INSEE RP2008

Les sortants

Flux

L'INSEE comptabilise 7 817 sortants répartis comme suit :



Source : INSEE RP2008

Plus de la moitié des habitants de l'intercommunalité partent emménager en Bretagne suivi de 12% en direction de l'Ile-de-France (pour l'essentiel dans les Yvelines et l'Essonne).

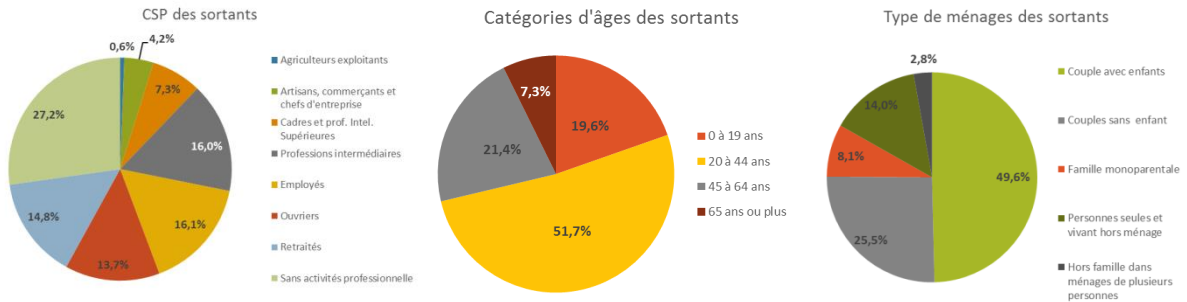
Pour les 4 208 destinations bretonnes, on dénombre :

- 39% des départs pour l'agglomération de Lorient (1 660), dont près de 700 partent à Lorient même.
- 14% partent sur Concarneau Cornouaille (572) dont 141 à Pont-Aven et 130 à Concarneau.

Ainsi, la moitié des départs vers la Bretagne se font vers le Morbihan, notamment dans l'agglomération de Lorient et Vannes.

Profil

Le profil socio-économique type d'un habitant déménageant hors de l'intercommunalité est **une personne sans activité professionnelle (27%), âgée de 20 à 44 ans (52%) en couple sans enfants (50%)**.



Source : INSEE RP2008

Synthèse

La majorité des mouvements se font depuis et en direction du Finistère et Morbihan, avec une spécificité « sortants » pour ce dernier et une spécificité « entrants » pour le Finistère.

Les plus mobiles sont donc en majorité des retraités, ou autres personnes sans profession. Concernant les personnes actives occupées, ce sont davantage des ouvriers, employés ou profession intermédiaire.

2.2. MENAGES

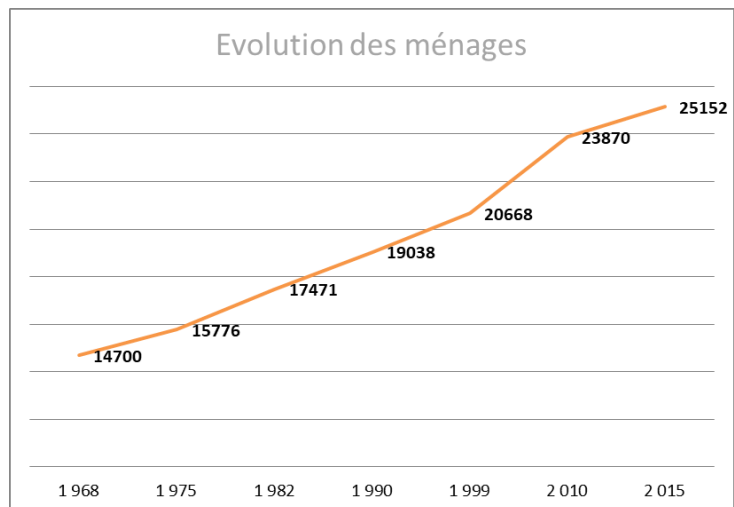
Voir diagnostic habitat en annexe.

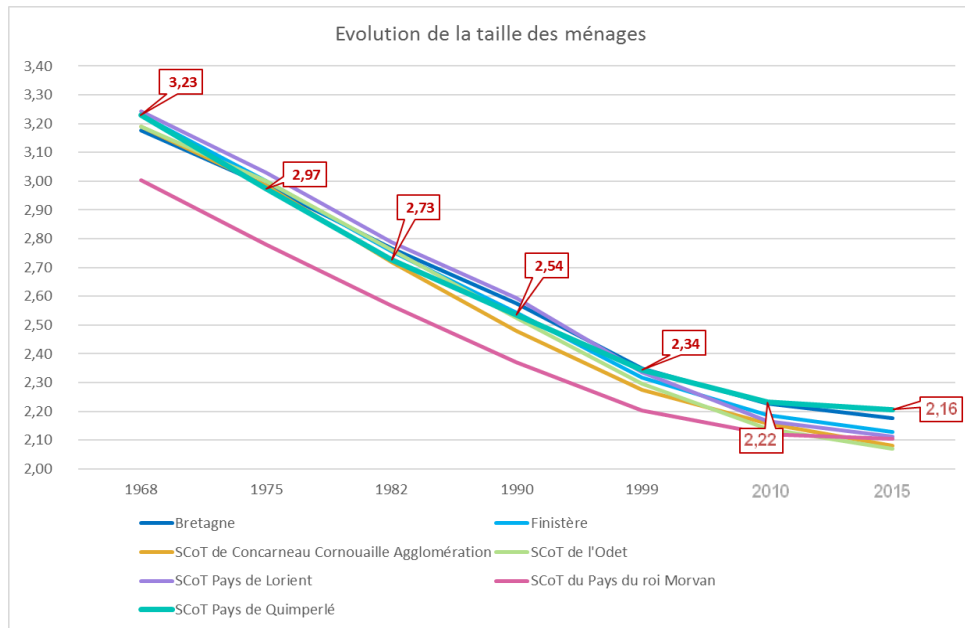
	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pop PLUi	48 276	48 012	48 826	49 112	49 266	53 890	55 389
Nb ménage	14 700	15 776	17 471	19 038	20 668	23 870	25 152
Nb pers/ménage	3,23	2,97	2,73	2,54	2,34	2,22	2,16

Source : INSEE RP 2012

Le nombre de ménages de Quimperlé Communauté augmente moins rapidement que ceux du département entre 1968 et 1999 : +41% pour Quimperlé Communauté et +55% pour le Finistère, qu'entre 1999 et 2015 : +22% pour Quimperlé Communauté et + 18% pour le Finistère.

Depuis 1999, on remarque une diminution du nombre de personnes par ménage sur le territoire du PLUi moins importante que sur le Finistère menant à un différentiel de 0,08, alors que dans le même temps la population augmente plus vite sur Quimperlé Communauté.





Source : INSEE RP 2015

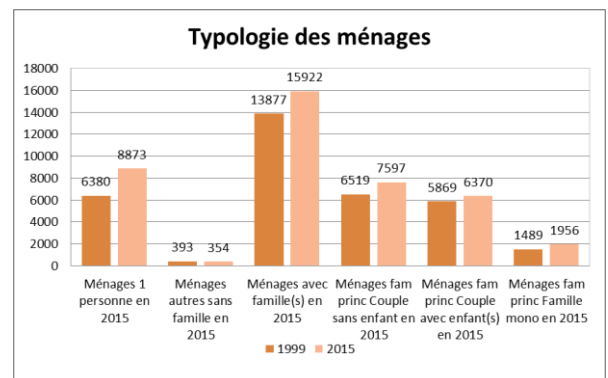
	PLUi		Finistère	
	1999	2015	1999	2015
Ménages	20 668	21 152	359 407	422 838
Ménages personne seule	6 380	8 873	122 058	167 841
Ménages Autres sans famille	393	354	7 093	8 203
Ménages avec famille	13 877	15 922	230 501	246 794
Ménages en couple avec enfant	5 869	6 370	91 059	98 841
Ménage en couple sans enfant	6 519	7 597	112 634	115 191
Famille monoparentale	1 489	1 956	2 608	32 762

Source : INSEE RP 2012

Concernant la typologie des ménages, on observe une augmentation plus forte du nombre de ménages avec famille sur Quimperlé Communauté que sur le département.

Les couples avec enfants ont augmenté de 28% sur Quimperlé Communauté entre 99 et 2012 (25% pour Finistère). Alors que les couples sans enfants restent stables sur Quimperlé Communauté, ils diminuent sur le Finistère.

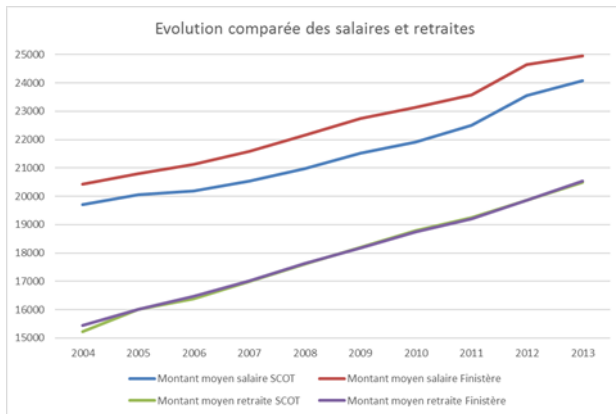
Parallèlement à l'augmentation des ménages avec famille, les personnes seules progressent de +29% entre 1999 et 2012.



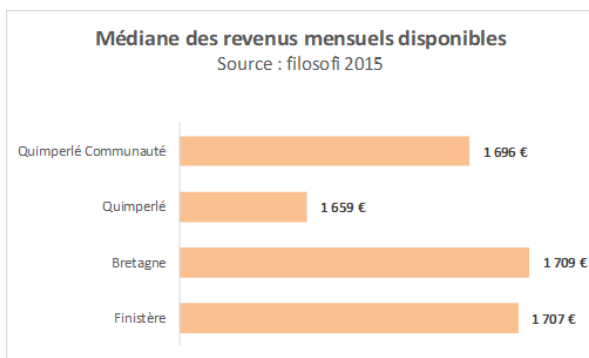
2.3. REVENUS ET RICHESSE

Le montant moyen des salaires de Quimperlé Communauté est en hausse depuis 2004 à l'image du Finistère. Néanmoins, la moyenne est inférieure à celle du département. En 2013, elle est inférieure au Finistère de 862€.

Le montant moyen des retraites est exactement le même que le département entre 2005 et 2013.



Source : DGFIP 2014



	Montant moyen salaires		Montant moyen retraites	
	PLUi	Finistère	PLUi	Finistère
2013	24 087	24 949	20 495	20 544
Evol	2%	1%	3%	3%
2012	23 543	24 636	19 855	19 867
Evol	5%	4%	3%	3%
2011	22 495	23 575	19 253	19 198
Evol	3%	2%	3%	2%
2010	21 908	23 137	18 781	18 753
Evol	2%	2%	3%	3%
2009	21 518	22 753	18 201	18 186
Evol	3%	3%	3%	3%
2008	20 969	22 160	17 604	17 622
Evol	2%	3%	4%	4%
2007	20 529	21 589	16 987	17 016
Evol	2%	2%	4%	3%
2006	20 187	21 134	16 383	16 469
Evol	1%	2%	2%	3%
2005	20 046	20 793	16 023	16 024
Evol	2%	2%	5%	4%
2004	19 710	20 427	15 238	15 444

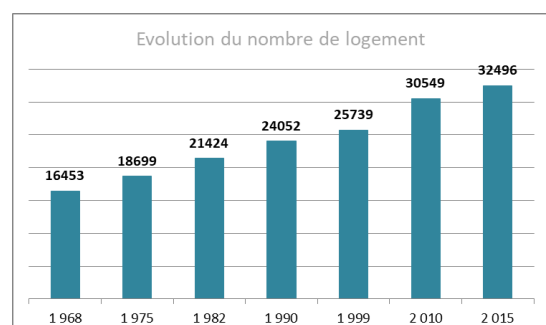
2.4. LOGEMENTS

Voir diagnostic habitat en annexe.

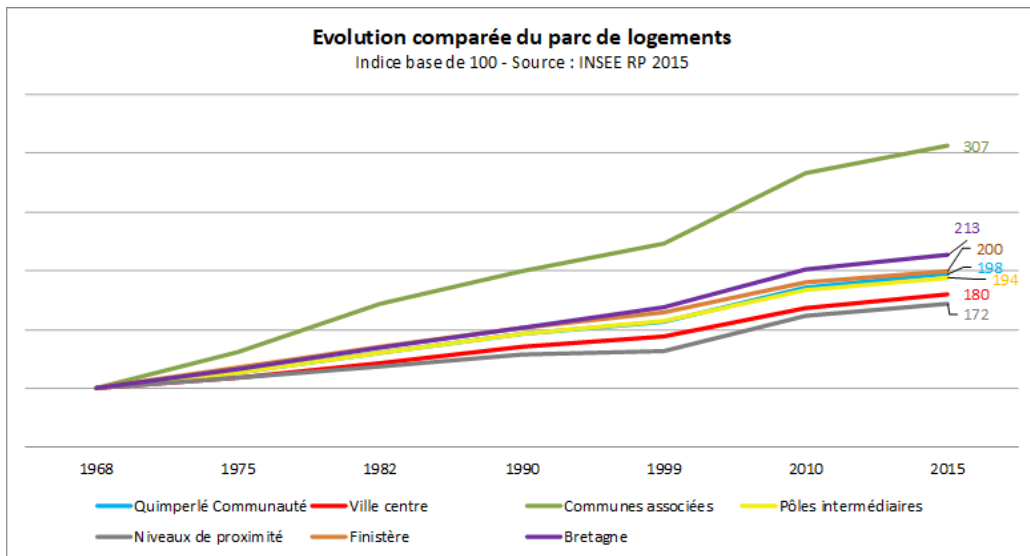
> 2.4.1. EVOLUTION GENERALE

Voir diagnostic habitat en annexe.

L'évolution du nombre de logements est supérieure à la moyenne départementale (+22% contre +18%).

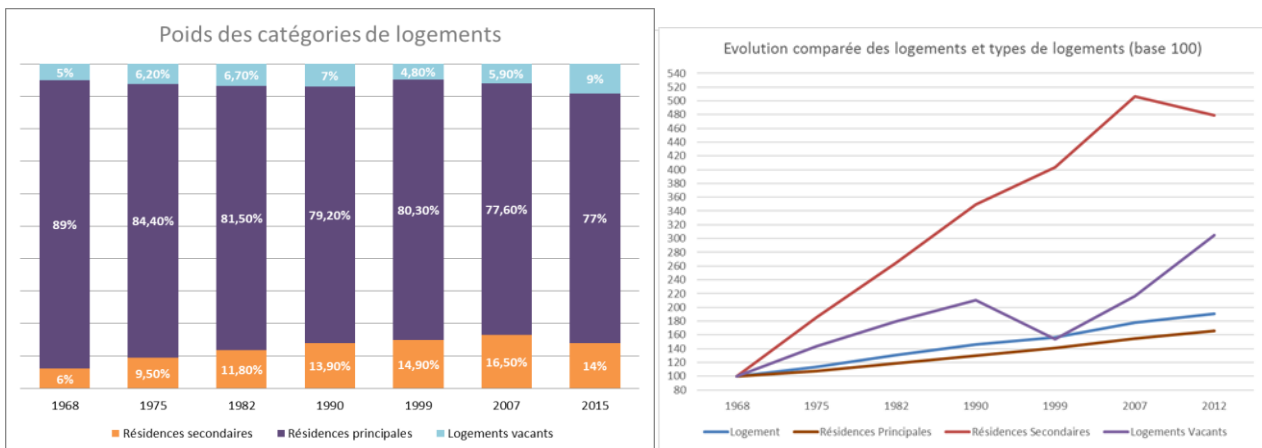


Quimperlé Communauté se positionne dans la moyenne de la croissance des territoires de comparaison.



> 2.4.2. CATEGORIES DE LOGEMENTS

Voir diagnostic habitat en annexe.

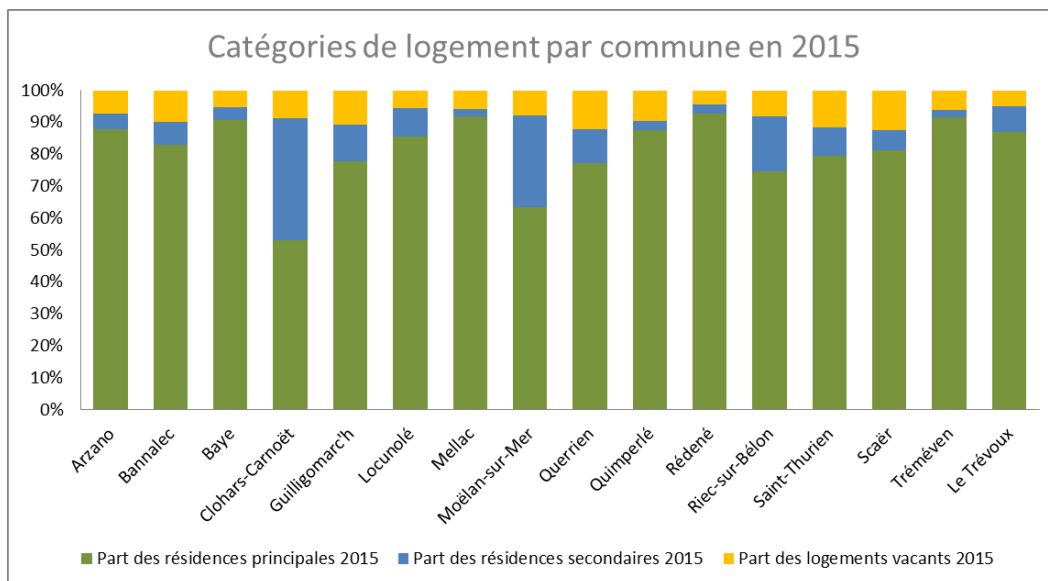
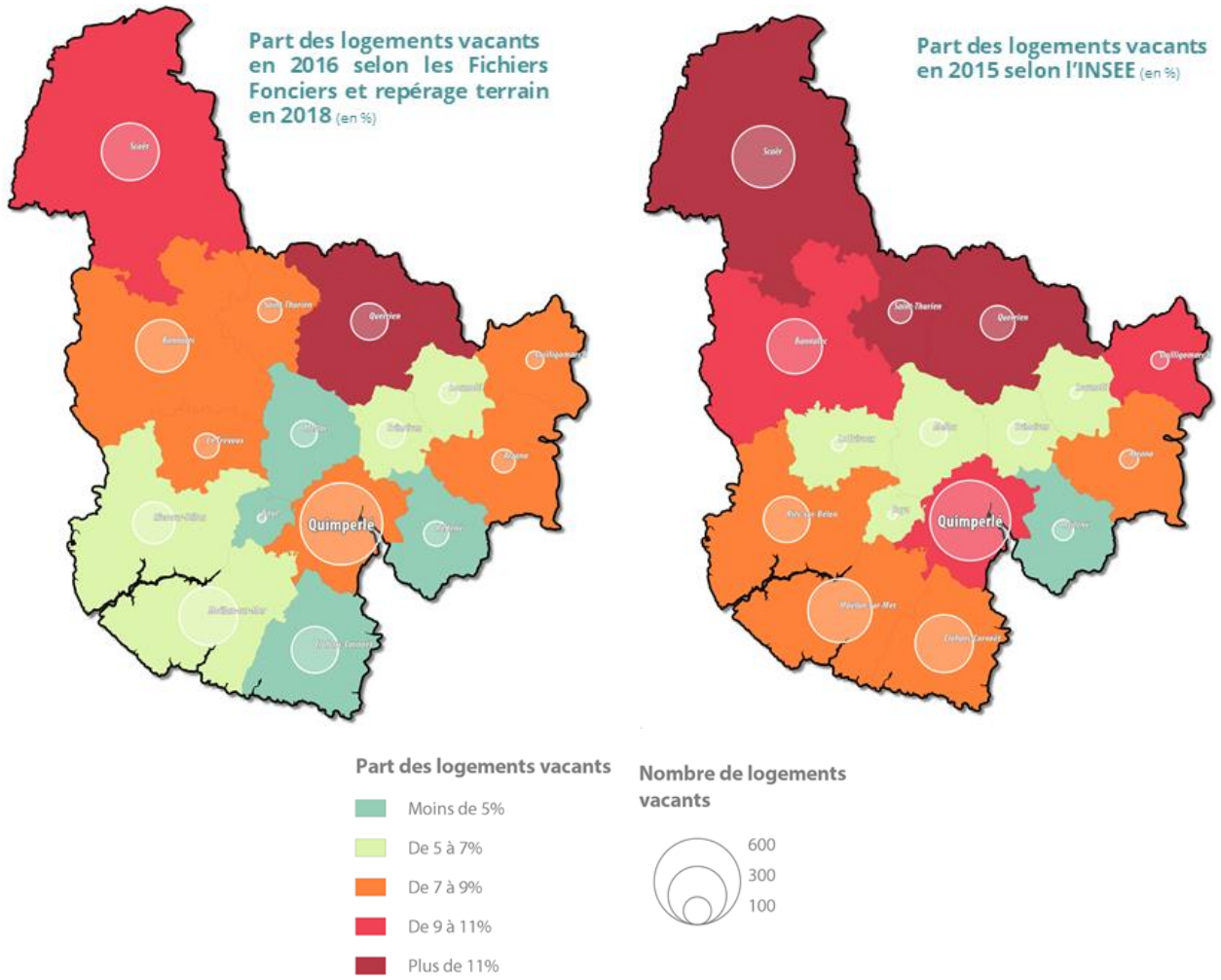


On observe une diminution de la part des résidences principales entre 1968 à 1990 puis une stabilisation de cette part depuis 2007 (78%). Cette part est similaire à celle du département (79%), inférieure à celle de Lorient agglomération et supérieure aux autres agglomérations voisines : Concarneau Cornouaille (76%), Haute Cornouaille (75%) et Roi Morvan (73%).

À contrario, l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants est importante. Ainsi les résidences secondaires et leur poids parmi les logements passe de 6% à 14% entre 1968 et 2015. Cette part est supérieure au Finistère (13% en 2015) et à ses agglomérations voisines exceptée la CA Concarneau Cornouaille (16%). Cependant, la tendance à la hausse des résidences secondaires se retrouve sur les territoires voisins.

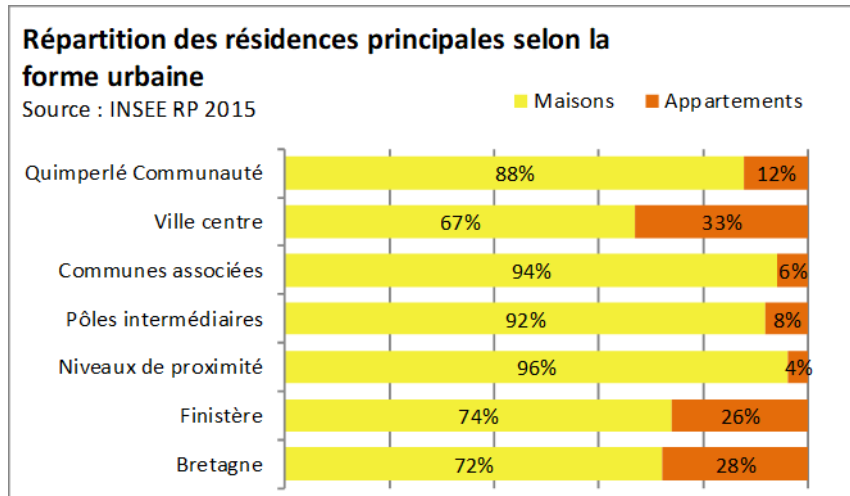
La part des logements vacants progresse surtout entre 2007 et 2015 (+ 4 points) tout en étant encore acceptable (9%) et correspondant à la rotation du marché. Cette part est supérieure à celle du département (7,9%) mais inférieure à la CA Haute Cornouaille et CC du Roi Morvan.

Les communes présentant le plus fort taux de résidences principales sont celles autour de Quimperlé. Les communes du secteur littoral présentent la part de résidences secondaires la plus élevée, du fait de leur attractivité touristique. Les communes présentant le plus de vacance font partie du secteur intérieur. On note tout de même une évolution de la vacance pour l'ensemble des communes sauf pour Baye sur la période 1999-2015.

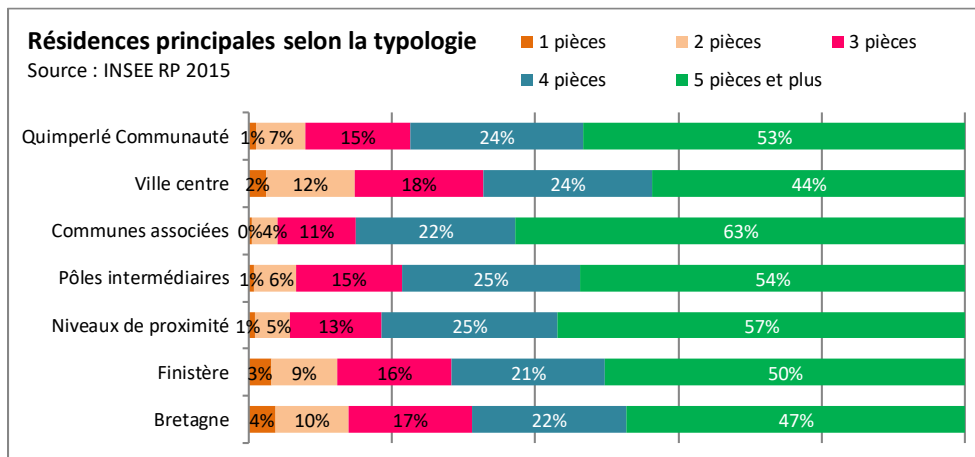


> 2.4.3. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

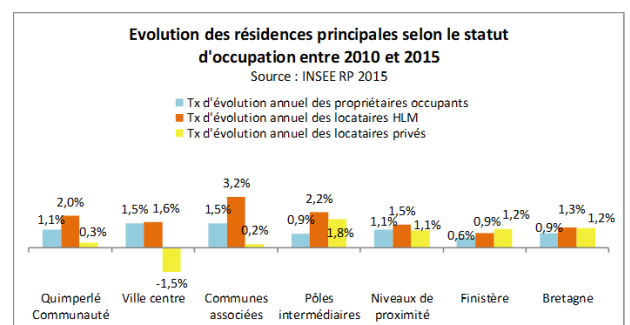
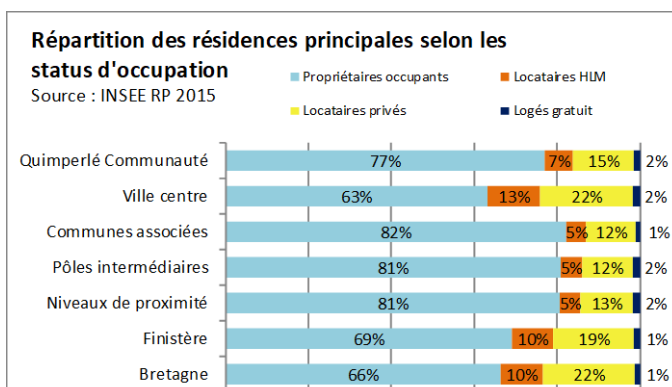
Voir diagnostic habitat en annexe.



Surreprésentation de la maison individuelle sur le territoire par rapport au niveau départemental. Cependant, ce sont les appartements qui présentent la plus grande évolution entre 1999 et 2012, avec une augmentation largement supérieure à celle du département.



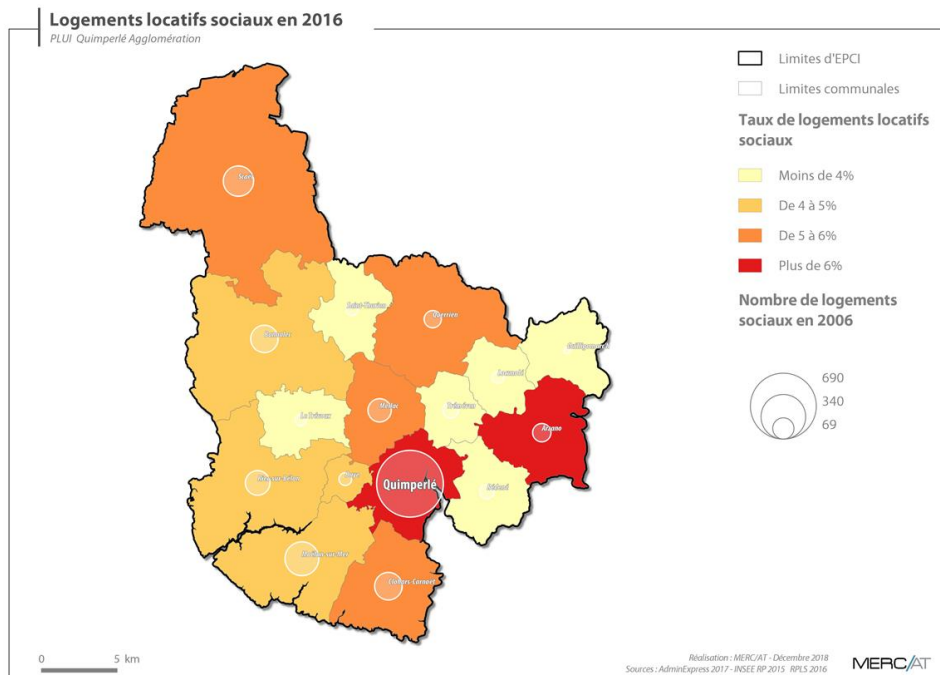
En ce qui concerne la taille des logements, la répartition suit les mêmes tendances que le département et se traduit par une majorité des logements de 5 pièces et plus (53% des résidences principales). Les plus petits logements évoluent de manière négative entre 1999 et 2015 alors que les moyens et grands logements ont poursuivi leur augmentation.



Le logement social

Le logement social représente 6,6% des résidences principales en 2016 soit 1 678 logements sur le territoire du PLUi contre 10,% sur l'ensemble du Finistère. Il est en progression. L'offre est concentrée principalement sur trois communes : Quimperlé, Moëlan-sur-Mer et Scaër (environ 60% de l'offre).

Le PLH 2014-2019 prévoit un objectif de production de 425 logements locatifs sociaux publics et privés soit 16% de la production totale de logements (environ 71 logements par an).

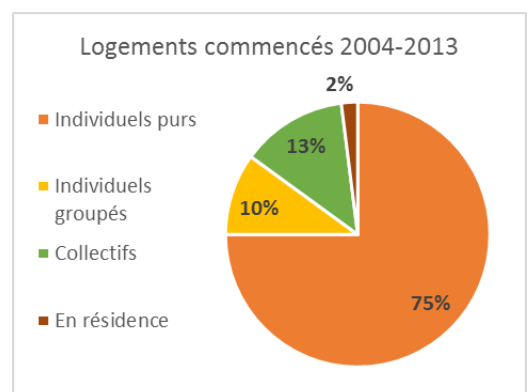


> 2.4.4. RYTHMES DE CONSTRUCTION

Voir diagnostic habitat en annexe.

D'après la base Sit@del2, on dénombre un total de 4 266 logements commencés entre 2004 et 2013 pour une surface bâtie de 500 269m². La production de logements est en baisse depuis 2009 (mouvement de crise, tendance nationale).

On compte une majorité de logements individuels purs construits (75%) et un quasi équilibre entre le nombre de logements individuels groupés et les logements collectifs (10% et 13% respectivement).



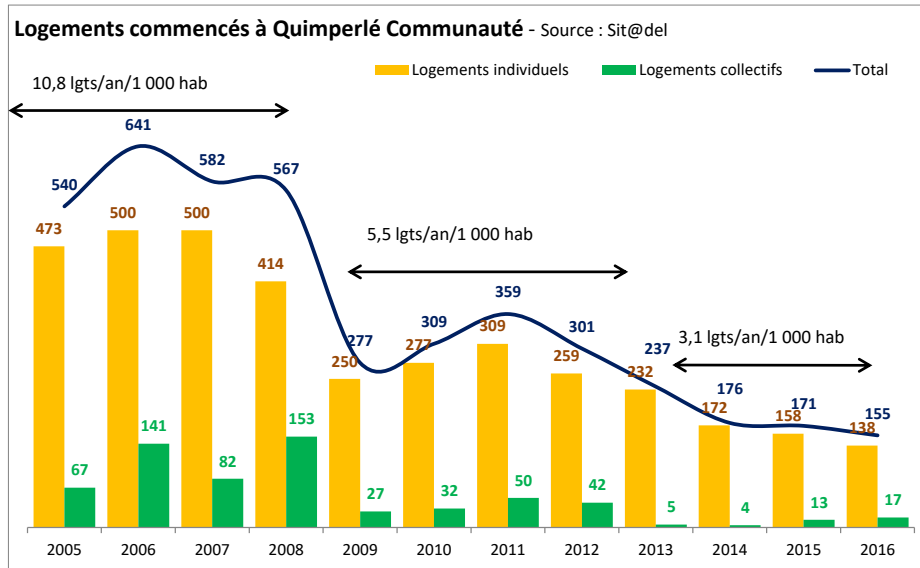
	Nb Lgt commencés individuels purs 2004-2013	Nb lgt commencés individuels groupés 2004-2013	Nb lgt commencés collectifs 2004-2013	Nb lgt commencés en résidence 2004-2013	Total nombre logements 2004-2013	Total surface (m ²) 2004-2013
Arzano	57	16	0	0	73	8593
Bannalec	319	35	54	7	415	49436
Baye	75	8	0	0	83	10611
Clohars-Carnoët	319	88	62	22	491	60106
Guilligomarc'h	70	2	4	0	76	9267
Locunolé	88	9	6	0	103	12998
Mellac	277	13	2	0	292	35450
Moëlan-sur-Mer	495	76	56	8	635	78838
Querrien	78	2	0	15	95	11405
Quimperlé	447	115	265	55	882	85994
Rédéné	207	1	13	0	221	28157
Riec-sur-Bélon	208	36	32	5	281	35267
Saint-Thurien	66	0	5	1	72	8259
Scaër	188	10	15	3	216	26104
Tréméven	153	9	30	0	192	22317
Le Trévoux	139	0	0	0	139	17467
Total PLUi	3 186	420	544	116	4 266	500 269

Quimperlé est la commune présentant le plus de constructions entre 2004 et 2013 (Ville principale) : 21% des constructions, suivi de Moëlan-sur-Mer : 15% des constructions.

De manière générale : les communes à l'Ouest du territoire (frange avec agglomération de Concarneau) sont celles qui présentent le plus de constructions, sont les plus attractives en termes d'immobilier.

En termes de surfaces créées, on retrouve une corrélation entre le nombre de logements produits et les surfaces créées. Néanmoins, certaines communes présentant peu de constructions mais des surfaces élevées laissent supposer que les logements de grandes tailles sont favorisés (ex : Baye, 83 logements produits, 10 611m² de créés).

Quimperlé se démarque largement des autres communes du territoire par le nombre de logements collectifs qu'elle produit à elle toute seule (49% des logements collectifs). Peu de logements en résidence commencés sur le territoire, seulement sur la moitié des communes du territoire. Quimperlé en présente 47%.



2.5. SYNTHÈSE ET ENJEUX

Voir diagnostic habitat en annexe.

> 2.5.1. SYNTHÈSE

- Une dynamique démographique continue depuis 1999 (+11% entre 1999 et 2012) et supérieure à la moyenne départementale.
- Une croissance principalement due au solde migratoire, témoignant de l'attractivité du territoire et de sa capacité à accueillir de nouveaux ménages.
- Un vieillissement de la population, baisse des jeunes en âge d'avoir des enfants plus marquée que les tendances départementales et nationales, préjudiciable pour le dynamisme du territoire.
- Des migrations résidentielles importantes, venues de l'agglomération de Lorient et dans une moindre mesure avec l'agglomération de Concarneau, témoignant de l'attractivité du territoire.
- La taille moyenne des ménages qui continue de diminuer mais moins rapidement que la moyenne départementale, passant de 2,34 personnes en 1999 à 2,21 en 2012.
- Une dynamique de logements qui se poursuit, de manière plus importante que le département : 22% pour le territoire du PLUi contre 18% pour le Finistère.
- La stabilisation de la part des résidences principales depuis 2007, après une diminution de celle-ci entre 1968 et 1990. Néanmoins, les résidences secondaires et les logements vacants se développent plus rapidement que les résidences principales.
- Une part importante des résidences secondaires (15%), supérieure à celle du Finistère et des logements vacants : 8% en 2012 contre 5% en 1999.
- Une forte représentation de la maison individuelle.
- Une surreprésentation des logements de grandes tailles (52% des résidences principales comptent 5 pièces et plus).

- Des différences territoriales : les résidences secondaires davantage concentrées sur le secteur littoral, les résidences principales plus nombreuses sur le secteur urbain et le secteur intérieur davantage touché par la vacance des logements.
- Un rythme de construction qui a fortement chuté en 2009, les logements individuels plus largement favorisés (75% de la production).

> 2.5.2. QUESTIONS / ENJEUX

Voir diagnostic habitat en annexe.

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

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

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

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

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

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

PARTIE 3 – ARMATURE URBAINE ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

ARMATURE URBAINE ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE

L'armature urbaine développée dans cette partie constitue une première vision de la structuration du territoire du PLUi par ses communes. Elle est dénommée ainsi armature urbaine « t0 », soit la 1^{ère} version de l'analyse.

Cette armature est abondée par la suite avec la vision politique des élus PLUi, des territoires et bassins de vie vécus et la vision prospective (l'armature de demain...), qui est dans le PADD.

Les données du recensement INSEE 2012 sont utilisées, suite à leur livraison fin juin 2015, ainsi que les données de la base permanente des équipements 2014 (BPE) de l'INSEE, livrées en juillet 2015.

3.1. APPROCHE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA STRUCTURATION URBAINE

Le Schéma de Cohérence Territoriale a pour objet d'encadrer les politiques publiques en matière d'infrastructures (voirie, réseaux, Zones d'Activités Economiques (ZAE)) et de grands équipements, en matière de commerces et de services notamment.

Ainsi, le PLUi s'intéresse à l'armature urbaine correspondant à différents niveaux de polarités. Puis, il considère les interrelations entre ces polarités, c'est-à-dire d'une part les réseaux et d'autre part les échanges (les trafics).

L'analyse de la concentration des fonctions urbaines, autrement dit l'identification de l'armature urbaine est intéressante à plus d'un titre :

- Pour une répartition équilibrée du logement ;
- Pour appuyer un maillage des services et commerces de proximité ;
- Pour structurer les transports collectifs ;
- Pour rechercher des économies d'échelle dans le fonctionnement des services publics.

Au plan pratique, l'armature urbaine est la résultante de nombreux critères :

- Population ;
- Offre d'emplois ;
- Equipements ;
- Services ;
- Commerces ;
- Equipements/ sites de tourisme...

Si l'identification des différents critères paraît assez immédiate, la question de leur combinaison est plus délicate. Ainsi, il est toujours difficile d'identifier la prééminence de tel ou tel critère sur les autres en matière de polarité. Pour cette raison, il est considéré que chacun des critères est d'influence égale.

Ainsi, chaque critère sera ramené à une valeur correspondante comprise entre 0 (mini) et 10 (Maxi) soit exprimé en base 10 :

	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère « n+1 »	...	SYNTHESE
Commune A	10	10	10	10	...	10
Commune B	5	3	1	6	...	5
Commune C	3	2	1	3	...	3.5
Commune D	3	3	0	2	...	2.5
Commune E	2	3	0	2	...	2

Matrice d'identification des polarités existantes d'un territoire

Par exemple : Le pôle C a obtenu la note de 2 au critère 2, 1 au critère 3, etc... En moyenne le pôle C obtient au final la note de 3,5.

3.2. LES POLARITES EN MATIERE DE POPULATION ET D'EMPLOIS

On s'intéresse en premier lieu aux critères démographiques et emplois puisque la concentration de la population et celle des emplois pourraient justifier à elle seule un 1er niveau de la structuration de l'espace.

Les chiffres du recensement de la population INSEE 2012 sont alors utilisés :

COMMUNE	Population en 2012	Indicateur population	Emploi au LT en 2012	Indicateur emploi
Arzano	1 396	1,2	278	0,3
Bannalec	5 552	4,6	1 431	1,8
Baye	1 137	0,9	205	0,3
Clohars-Carnoët	4 106	3,4	898	1,1
Guilligomarc'h	730	0,6	96	0,1
Locunolé	1 134	0,9	144	0,2
Mellac	2 764	2,3	896	1,1
Moëlan-sur-Mer	7 002	5,8	1 354	1,7
Querrien	1 731	1,4	238	0,3
Quimperlé	12 052	10,0	8 050	10,0
Rédéné	2 891	2,4	453	0,6
Riec-sur-Bélon	4 108	3,4	1 165	1,4
Saint-Thurien	1 011	0,8	494	0,6
Scaër	5 358	4,4	1 357	1,7
Tréméven	2 282	1,9	312	0,4
Le Trévoux	1 527	1,3	121d	0,2

La présentation des résultats, selon l'indicateur de population ou celui de l'emploi, à l'aide de deux matrices de Bertin² permet de visuellement et directement appréhender le classement des communes selon tel ou tel critère, en l'occurrence la population ou l'emploi :

	Indicateur population	Indicateur emploi
1 Quimperlé	10,0	10,0
2 Moëlan-sur-Mer	5,8	1,7
3 Bannalec	4,6	1,8
4 Scaër	4,4	1,7
5 Riec-sur-Bélon	3,4	1,4
6 Clohars-Carnoët	3,4	1,1
7 Rédené	2,4	0,6
8 Mellac	2,3	1,1
9 Tréméven	1,9	0,4
10 Querrien	1,4	0,3
11 Le Trévoux	1,3	0,2
12 Arzano	1,2	0,3
13 Baye	0,9	0,3
14 Locunolé	0,9	0,2
15 Saint-Thurien	0,8	0,6
16 Guilligomarc'h	0,6	0,1

	Indicateur population	Indicateur emploi
1 Quimperlé	10,0	10,0
2 Bannalec	4,6	1,8
3 Scaër	4,4	1,7
4 Moëlan-sur-Mer	5,8	1,7
5 Riec-sur-Bélon	3,4	1,4
6 Clohars-Carnoët	3,4	1,1
7 Mellac	2,3	1,1
8 Saint-Thurien	0,8	0,6
9 Rédené	2,4	0,6
10 Tréméven	1,9	0,4
11 Arzano	1,2	0,3
12 Querrien	1,4	0,3
13 Baye	0,9	0,3
14 Locunolé	0,9	0,2
15 Le Trévoux	1,3	0,2
16 Guilligomarc'h	0,6	0,1

Classement par population :

- Quimperlé est le premier pôle incontestable
- D'un net écart, Moëlan est au 2^{ème} rang, suivi par le duo Bannalec et Scaër.
- Riec et Clohars sont au même niveau.

Classement par emploi :

- Quimperlé est le pôle d'emploi du territoire
- Loin derrière, Bannalec arrive en seconde position suivi par Scaër
- Moëlan, en 2^e position par la population se retrouve 4^e par l'emploi. Il est suivi par Riec et Clohars.

² Graphique développé par Jacques Bertin, cartographe français, afin de lire plus facilement l'information contenue dans une matrice rectangulaire.

3.3. LES POLARITES EN MATIERE DE SERVICES, COMMERCE ET EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS

Pour compléter la précédente analyse, on s'intéresse ensuite aux services, commerces et transports collectifs³. Comme pour les données de population et d'emplois, les chiffres de l'INSEE BPE 2014 (Base Permanente des Équipements) sont inscrits dans la matrice suivante :

COMMUNE	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé	Transports et déplacements	Sports, loisirs et culture	Tourisme	Total
Arzano	18	3	1	7	1	8	0	37
Bannalec	83	19	5	44	2	23	1	176
Baye	18	3	1	5	2	3	2	33
Clohars-Carnoët	84	19	4	38	3	26	12	184
Guilligomarc'h	11	3	1	0	1	7	1	23
Locunolé	15	0	1	2	2	4	1	24
Mellac	43	33	1	17	4	13	2	110
Moëlan-sur-Mer	102	34	6	54	6	29	8	237
Querrien	24	6	2	7	1	10	1	50
Quimperlé	227	92	19	157	15	39	7	543
Rédéné	35	7	2	5	3	11	0	62
Riec-sur-Bélon	69	24	4	34	4	12	6	151
Saint-Thurien	17	2	1	1	1	4	1	26
Scaër	81	18	4	24	2	16	3	146
Tréméven	22	4	1	9	2	6	0	43
Le Trévoux	14	4	1	2	2	7	0	29
PLUi	863	271	54	406	51	218	45	1 874
<i>Part des catégories</i>	<i>46%</i>	<i>14%</i>	<i>3%</i>	<i>22%</i>	<i>3%</i>	<i>12%</i>	<i>2%</i>	

Il s'en dégage quelques spécificités :

- Quimperlé a au moins le double de services aux particuliers, de commerces, d'enseignement et de santé que Moëlan-sur-Mer qui arrive en 2ème position sur ces secteurs ;
- Une commune n'a pas de commerce alors que Quimperlé compte à elle seule 34% des commerces.

L'hégémonie de Quimperlé est plus nuancée sur les autres domaines. Concernant le tourisme, d'autres facteurs, non mesurés ici car non matérialisables, entrent en compte : les paysages, les richesses culturelles, les plages, etc. Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer, deux des trois communes littorales se retrouvent en tête sur ce secteur

³ La liste des équipements compris dans les regroupements du tableau est disponible en annexe.

Ensuite, l'équipement est pondéré en fonction de son appartenance à une gamme⁴ : proximité, intermédiaire, supérieure, autres, respectivement à 0,5 ; 1 ; 2 et 3. Par exemple, une boulangerie, un dentiste ou un terrain de tennis sont considérés comme des équipements de proximité. Une gendarmerie, une librairie ou une piscine sont des équipements intermédiaires alors qu'une poissonnerie, un lycée ou un cinéma font partie de la gamme supérieure.

Deux synthèses sont faites : Une prenant en compte tous les équipements que l'on appellera « armature urbaine générale » et une autre où l'on enlève les équipements touristiques que l'on appellera « armature urbaine vie quotidienne ».

> 3.3.1. L'ELOIGNEMENT DES SERVICES

L'éloignement de la commune la plus fréquentée, ainsi que celui des services et équipements, dépend largement, dans Quimperlé Communauté, de l'éloignement de la commune à la ville de Quimperlé, qui est le centre de services et d'équipement pour la majeure partie des communes du territoire. Cette situation, cependant, connaît des exceptions :

- Quimperlé : dans les villes plus importantes, les habitants vont chercher les produits et services qu'ils ne trouvent pas sur place dans une ville encore plus grande (Lorient, en l'occurrence), ce qui augmente les distances. L'éloignement marqué pour Quimperlé ne signifie donc absolument pas que cette ville serait « isolée », mais, au contraire, que les habitants de Quimperlé, qui ont la presque totalité des services sur place, ne fréquentent que rarement les communes voisines, mais vont à Lorient.
- Scaër : c'est la commune la plus « excentrée » du périmètre. La grande distance aux équipements est liée à la distance Scaër/Quimperlé, mais également à la distance Scaër/Quimper, la ville de Scaër appartenant à la zone d'emploi de Quimper et ses habitants ne se rendant pas systématiquement à Quimperlé.
- Tréméven : cette commune, limitrophe de Quimperlé et appartenant à son unité urbaine, est la seule de la façade est du périmètre à fréquenter Lorient plutôt que Quimperlé, ce qui se marque par une distance élevée à la commune la plus fréquentée.

> 3.3.2. LES EQUIPEMENTS DE FORMATION

Quimperlé Communauté présente un pôle de formation non négligeable, qui s'inscrit dans la dynamique régionale et spécifiquement sud-bretonne ouverte avec la création de l'Université de Bretagne Sud (UBS) en 1995. L'UBS comptait 9000 étudiants du supérieur en 2014 et s'accompagne à Lorient d'un centre de recherche, d'un centre de transfert de technologie, qui comprend ID-Mer (Institut technique de développement des produits de la mer), l'IRMA (Institut régional des matériaux avancés) et le Centre de génie industriel, avec des interactions importantes en matière de développement économique. L'UBS se déploie sur 3 campus (Vannes, Lorient et Pontivy) et accueille 3 facultés, 2 IUT, 13 laboratoires de recherche et une école d'ingénieurs.

Sur Quimperlé Communauté, on compte (rentrée Quimper Cornouaille 2013 et Quimper Est 2015) :

- 27 écoles primaires, 7 écoles élémentaires (dont 2 enseignant le Breton) et 7 écoles maternelles (dont 2 enseignant le Breton),

⁴ La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population.

- 11 écoles primaires privées,
- 5 collèges publics,
- 2 collèges privés sous contrat,
- 1 lycée général et technologique public,
- 1 lycée professionnel public,
- 1 lycée général privé sous contrat,
- 1 lycée polyvalent privé sous contrat.

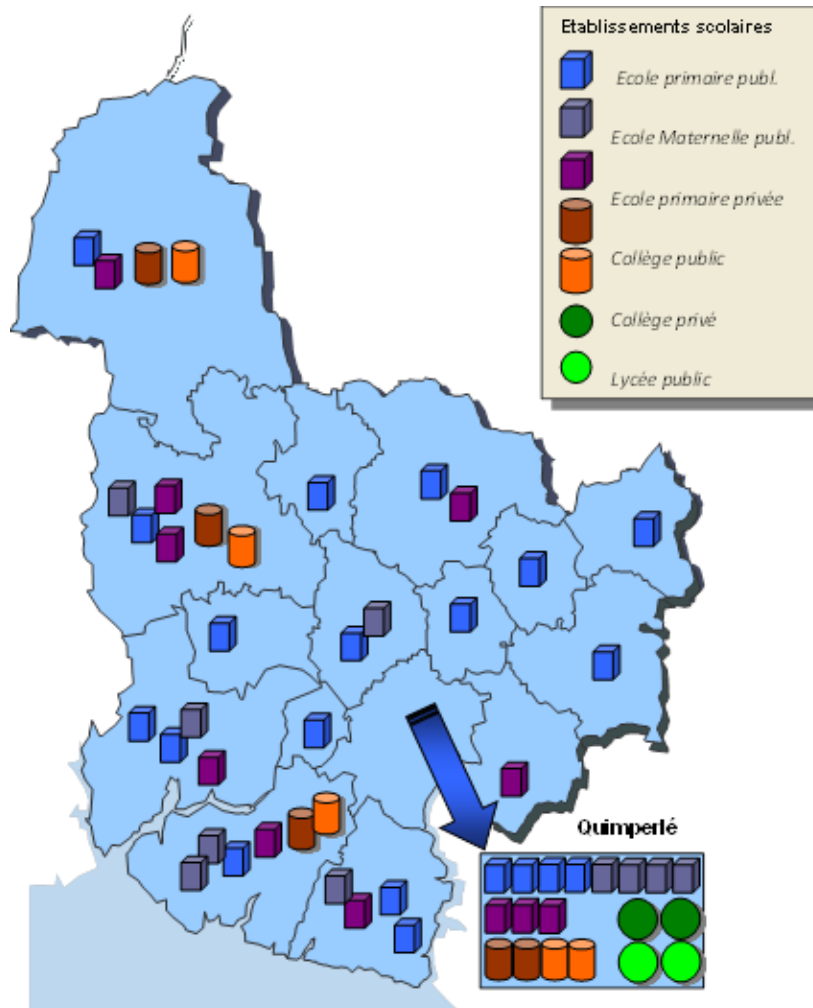
Cet appareil de formation concerne l'ensemble des communes.

Les établissements sont concentrés à Quimperlé (7 écoles maternelles et primaires, 4 collèges, 4 lycées), ainsi que, dans une moindre mesure, à Bannalec et à Moëlan-sur-Mer.

Si le nombre de classes primaires est très étroitement lié à l'évolution démographique, l'aire de recrutement des collèges et surtout des lycées obéit à des considérations de secteurs scolaires et de spécialités.

De ce point de vue, si certains collèges de Quimperlé sont essentiellement dédiés aux enfants de Quimperlé, certains établissements comme le Collège Hersart de la Villemarque présentent une proportion de 70 % d'enfants utilisant les transports scolaires, montrant que leur aire de recrutement est large à l'échelle de la communauté de communes.

Aussi un projet d'extension et de restructuration à partir de juin 2015 jusqu'à fin 2017 de 4,4 M€ viendra renforcer la capacité de cet établissement ainsi qu'une étude d'extension pour le collège Parc-ar-C'hoat de Moëlan-Sur-Mer en 2016.



Les 2 lycées publics de Quimperlé reçoivent 45 % d'élèves utilisant les transports scolaires. En tout, plus de 6.800 élèves sont scolarisés dans le second degré et un peu moins de 5.000 dans le premier degré (maternelles comprises). La population scolaire de Quimperlé Communauté est donc égale à plus de 18 % du total de la population.

Cependant, au niveau des effectifs scolaires, plus de 4.700 élèves habitant Quimperlé Communauté sont en âge d'être scolarisés : il y a donc une « évasion » scolaire de l'ordre de 600 élèves vers d'autres établissements, notamment ceux de Lorient, pour des raisons liées à la multiplicité des options souhaitées.

Quimperlé Communauté, malgré l'importance de ses effectifs scolaires, n'est donc pas un pôle de formation.

Établissements du second degré		
Collèges publics	Commune	Élèves en 2015
Hersart de La Villemarqué	Quimperlé	637
Jules Ferry	Quimperlé	474
Parc-Ar-C'Hoat-Yves Cotty	Moëlan-sur-Mer	328
Léo Ferré	Scaër	294
Jean Jaurès	Bannalec	275

Collèges privés		
Notre Dame de Kerbertrand	Quimperlé	474
Ste Croix Quimperlé	Quimperlé	80
Total collèges		2 562
Lycées publics		
Lycée général et technologique De Kerneuzec	Quimperlé	954
Lycée professionnel Roz Glas	Quimperlé	343
Lycées privés		
Lycée général Notre Dame de Kerbertrand	Quimperlé	137
Lycée polyvalent Notre Dame de Kerbertand	Quimperlé	54
Total lycées		191
Total général		6 803

Source : DSDEN29

L'agglomération accueille peu d'élèves extérieurs à son périmètre (Quimperlé Communauté correspond exactement à la circonscription scolaire Quimper 2 de l'Inspection Académique) et peine à scolariser sur place tous ses enfants (au niveau du second degré).

Au niveau des lycées, les spécialités enseignées sont surtout des spécialités tertiaires (gestion, communication, comptabilité, secrétariat, sciences médico-sociales, bioservices, action marchande, etc..), les spécialités secondaires concernant un moins grand nombre d'élèves (métiers de la mode, maintenance automobile, maintenance des systèmes automatisés).

Les effectifs « professionnels » ne représentent que 5 % du total du second degré.

On recense aussi :

- Une école « Diwan » a été créée à Quimperlé (enseignement bilingue breton/français). Si les effectifs de cette école restent modeste, elle a suscité à la fois un enseignement en Breton dans d'autres écoles publiques et privées et est à l'origine d'un mouvement culturel dont témoigne le festival « Taol Kurun » (« coup de tonnerre ») qui a lieu en janvier à Quimperlé et à l'échelle de Quimperlé Communauté. Ce mouvement participe donc à la fois de l'identité propre de Quimperlé Communauté et de son rayonnement.
- Classes européennes (STT, ES) au lycée de Kerneuzec (Quimperlé).
- Les sections de techniciens supérieurs (BTS, bac+2) du Lycée de Kerneuzec à Quimperlé concernent le tertiaire : négociation et relation clients, force de vente, proposé en alternance depuis 2011.

> 3.3.3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES SANITAIRES

Les établissements sanitaires

Quimperlé Communauté appartient au secteur sanitaire n°3 qui comprend également Lorient.

Dans sa partie quimperloise, ce secteur sanitaire est organisé autour du centre hospitalier de Quimperlé qui concentre la majorité des établissements de santé. On note également la présence de trois centres de santé à Scaër et d'une maison de convalescence privée (Saint Joseph à Quimperlé).

La situation du centre hospitalier de Quimperlé se caractérise par sa maternité de niveau 1 (passant de 500 à un peu plus de 240 accouchements entre 2005 et 2014) qui a souvent fait l'objet d'incertitudes quant à sa modeste capacité d'accueil, renforcées par le développement d'un pôle « mère-enfant » à Lorient.

Le schéma régional d'organisation sanitaire (SROS) dit « de 3^{ème} génération » soumet le maintien des services chirurgicaux et obstétricaux à Quimperlé à un certain nombre de conditions, au premier rang desquelles le nombre d'accouchements réalisés.

Indépendamment des questions purement sanitaires, qui ne sont pas du ressort d'un schéma de cohérence territoriale, du point de vue de l'aménagement de Quimperlé Communauté, l'existence d'un pôle hospitalier constitue un équipement structurant de première importance, à l'échelle de tout le territoire.



Les secteurs sanitaires bretons - Source : ARH

Cet équipement participe de l'affirmation du pôle urbain de Quimperlé dont le renforcement est nécessaire à la suite d'une longue période de stagnation démographique, au moins jusqu'en 1999.

Mise en place du Contrat Local de Santé en partenariat avec l'ARS Bretagne en 2014 pour favoriser :

- L'accès aux soins de premier recours
- Les modalités de maintien à domicile des personnes âgées
- La santé mentale et la lutte contre les addictions, chez les jeunes et la population générale
- La santé en tant que vecteur d'insertion des publics les plus fragilisés

La signature d'un nouveau CLS est prévue début 2016.

Les autres services sanitaires

Le secteur côtier et celui de l'agglomération de Quimperlé présentent une densité élevée du niveau de celle rencontrée dans les grands centres urbains, la situation de Bannalec étant à cet égard intermédiaire.

Les secteurs nord du périmètre présentent des densités nettement moindres, caractéristiques des territoires ruraux : ces densités sont même inférieures à celles souvent observées pour le centre-Bretagne.

L'est du périmètre de Quimperlé Communauté (Guilligomarc'h, Locunolé, Arzano, Rédéné) présentent des densités encore nettement moindres.

Cette situation montre que certaines communes, comme Rédéné, dont le taux d'accroissement démographique depuis 1968 a été le plus fort du territoire (+ 120 %), n'ont pas connu dans tous les domaines une progression équivalente des services offerts à la population.

Il en va de même à Arzano, qui a connu un développement démographique plus récent, mais vigoureux depuis 1982 (+ 18 %).

La densité des autres professions médicales et paramédicales est analogue et est également révélatrice d'un certain déséquilibre entre les différents secteurs du périmètre du PLUi : aucun ne fait partie des secteurs que l'on pourrait qualifier de « désert médical », en raison, notamment, de la non-désertification des communes, mêmes rurales, sur le plan démographique, mais la situation actuelle est susceptible de peser à terme sur l'attractivité des communes.

> 3.3.4. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS



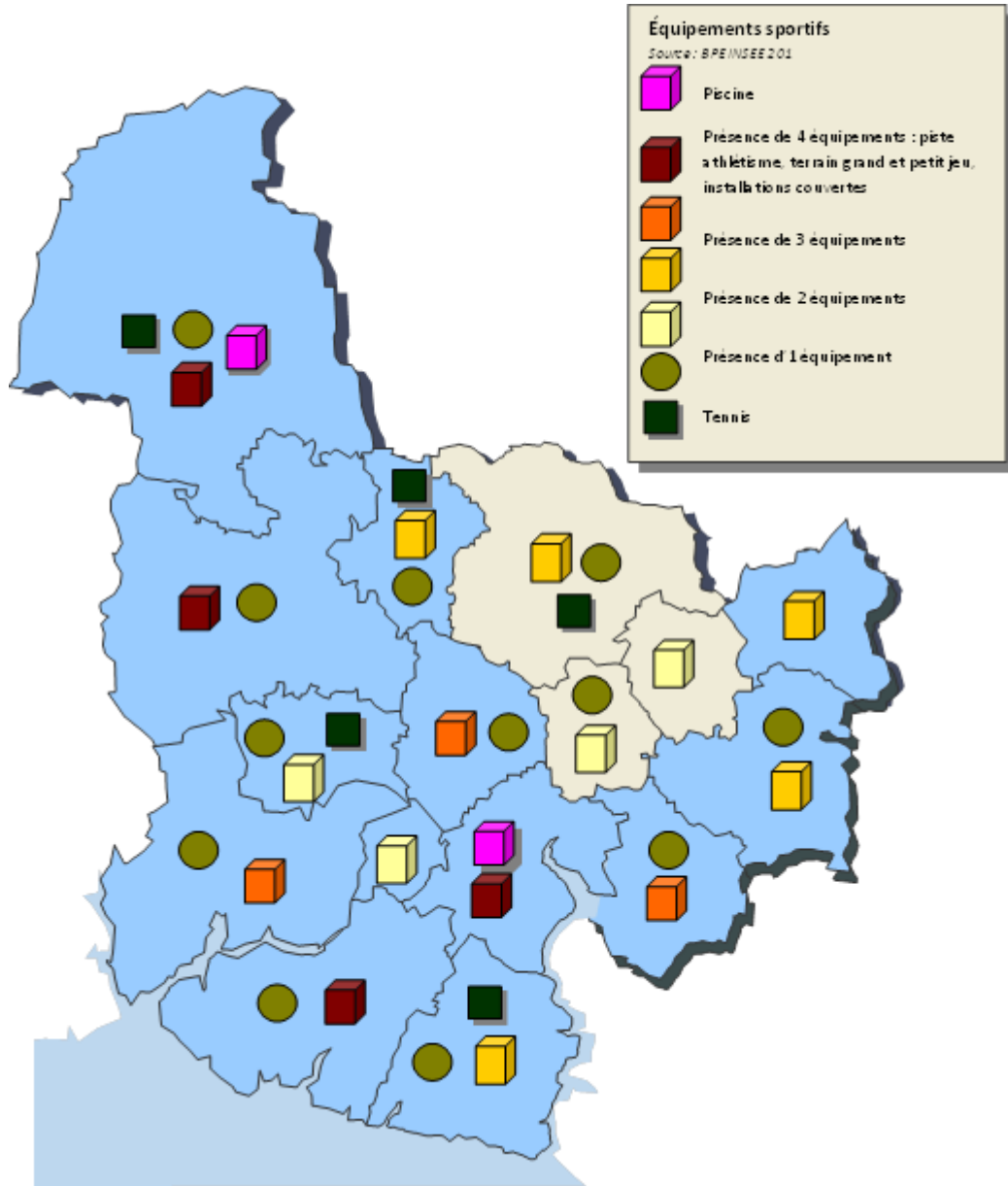
La carte montre une densité importante d'équipements culturels, répartis dans la plupart des communes de l'intercommunalité, avec, toutefois, une densité moindre dans le nord-ouest. À ce constat, il faut ajouter celui réalisé par Quimperlé Communauté qui notait la bonne représentation de la lecture publique, l'importance de la tradition culturelle, du patrimoine local et des associations culturelles, l'existence de nombreux artistes locaux.

Ce même constat pointait également la présence de 6 salles « officielles » de spectacle et 6 locaux d'associations. Les efforts ont tendu à mettre en réseau au niveau communautaire les acteurs de la culture et au soutien et à l'accompagnement des projets culturels. En particulier, plusieurs actions ont été engagées ou sont à l'étude :

- La mise en réseau des bibliothèques par le biais du site Matilin ;
- Ouverture de la cinquième médiathèque de la Communauté de Quimperlé à Rédéné ;
- Le soutien aux cinémas (Quimperlé, Moëlan-sur-Mer, association « chlorofilm ») qui ont été entièrement rénovés ;
- Le développement des loisirs des jeunes (centre de Loisirs sans hébergement (CLSH), Cial, classes découverte.
- L'affirmation du rôle de pôle d'enseignement artistique du conservatoire de musique, transféré à Quimperlé Communauté en 2017, et de son réseau d'écoles de musique et de danse qui maille l'ensemble du territoire

> 3.3.5. DES ACTIVITES SPORTIVES EN DEVELOPPEMENT IMPORTANT

Les infrastructures sportives, et notamment proposant des activités aquatiques et nautiques à la population sont



réparties autour des deux piscines communautaires et des trois bases nautiques (une base dédiée à la pratique des loisirs nautiques en rivière, une base nautique multi activité et une base dédiée à la pratique du surf).

Si les équipements sportifs sont assez bien répartis sur le territoire communautaire, le développement des activités nautiques avec une nouvelle base nautique associée à un office de tourisme viendra compléter l'offre sur Clohars Carnoët ;

Cette politique communautaire active vise notamment à renforcer la socialisation et l'intégration des jeunes.

Du point de vue du PLUi, il faut souligner le caractère structurant des piscines, en particulier celle de Scaër : son rayonnement va au-delà du périmètre du PLUi (C.C. de Concarneau, de Châteauneuf, du Roi Morvan) et représente un élément important d'équilibrage vers le nord des équipements de Quimperlé Communauté.

> 3.3.6. LES SERVICES A LA PERSONNE

Du point de vue du PLUi, les services à la personne constituent un élément important dans deux domaines :

- Les services en direction des enfants sont un élément fort de l'attractivité des territoires, en particulier pour les jeunes couples biactifs dont le vieillissement de la population rend la venue essentielle.
- Les services en direction des personnes âgées, compte tenu des perspectives démographiques, sont évidemment un élément d'équilibre social et intergénérationnel. On comptabilise 16 centres de services de ce type sur le territoire du PLUi dont 3 sur Quimperlé en 2014. Toutefois on en déplore l'absence sur les communes de Guilligomarc'h et Le Trévoux. Aussi, on compte 6 équipements d'hébergement pour personnes âgées sur le territoire.

> 3.3.7. RESULTATS AVEC LE TOURISME (GENERALE)

Comme pour les indicateurs population et emploi, l'utilisation d'une matrice de Bertin permet de mettre en évidence la typologie des pôles du point de vue des commerces et services.

	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé	Transports et déplacements	Sports, loisirs et culture	Tourisme	SYNTHESE générale
1 Quimperlé	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
2 Moëlan-sur-Mer	4,0	5,6	1,3	1,3	2,0	4,7	9,2	4,0
3 Clohars-Carnoët	1,7	2,4	0,7	0,8	1,0	5,0	6,0	2,5
4 Mellac	1,6	5,1	0,1	0,9	1,6	4,4	3,2	2,4
5 Riec-sur-Bélon	3,1	3,4	0,7	0,4	1,3	2,1	5,9	2,4
6 Scaër	3,3	2,6	1,0	2,3	0,6	3,2	3,1	2,3
7 Bannalec	2,9	2,0	1,1	1,4	3,1	3,9	0,3	2,1
8 Rédéné	0,9	1,5	0,3	0,2	1,0	1,8	0,0	0,8
9 Querrien	0,7	0,4	0,3	0,5	0,3	1,1	1,4	0,7
10 Arzano	1,0	0,2	0,1	0,6	0,3	1,3	0,0	0,5
11 Baye	0,3	0,2	0,1	0,1	0,7	0,4	1,7	0,5
12 Saint-Thurien	0,4	0,1	0,1	0,1	0,3	0,7	1,4	0,4
13 Le Trévoux	0,4	0,2	0,1	0,0	0,7	1,6	0,0	0,4
14 Tréméven	0,5	0,4	0,1	0,1	0,7	0,9	0,0	0,4
15 Locunolé	0,5	0,0	0,1	0,1	0,7	0,7	0,3	0,3
16 Guilligomarc'h	0,2	0,4	0,1	0,0	0,3	0,6	0,3	0,3

On remarque ainsi que :

- La première commune est sans aucune concurrence, Quimperlé.
- Moëlan-sur-Mer arrive en seconde position, 6 points derrière Quimperlé ;
- 1,5 points en dessous, arrive dans l'ordre : Clohars-Carnoët, Mellac, Riec-sur-Bélon, Scaër et Bannalec avec peu d'écart entre les communes ;
- Puis un dernier groupe de Rédéné à Guilligomarc'h

> 3.3.8. RESULTATS SANS LE TOURISME (VIE QUOTIDIENNE)

L'aspect touristique peut changer la lecture d'un territoire par l'intermédiaire d'indicateurs ayant un impact le plus souvent ponctuel sur le territoire (période de vacances). Par cette vision sans l'aspect touristique, de petites différences se font sentir.

	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé	Transports et déplacements	Sports, loisirs et culture	SYNTHESE vie quotidienne
1 Quimperlé	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
2 Moëlan-sur-Mer	4,0	5,6	1,3	1,3	2,0	4,7	3,1
3 Bannalec	2,9	2,0	1,1	1,4	3,1	3,9	2,4
4 Mellac	1,6	5,1	0,1	0,9	1,6	4,4	2,3
5 Scaër	3,3	2,6	1,0	2,3	0,6	3,2	2,2
6 Clohars-Carnoët	1,7	2,4	0,7	0,8	1,0	5,0	1,9
7 Riec-sur-Bélon	3,1	3,4	0,7	0,4	1,3	2,1	1,8
8 Rédéné	0,9	1,5	0,3	0,2	1,0	1,8	0,9
9 Arzano	1,0	0,2	0,1	0,6	0,3	1,3	0,6
10 Querrien	0,7	0,4	0,3	0,5	0,3	1,1	0,5
11 Le Trévoux	0,4	0,2	0,1	0,0	0,7	1,6	0,5
12 Tréméven	0,5	0,4	0,1	0,1	0,7	0,9	0,4
13 Locunolé	0,5	0,0	0,1	0,1	0,7	0,7	0,3
14 Baye	0,3	0,2	0,1	0,1	0,7	0,4	0,3
15 Saint-Thurien	0,4	0,1	0,1	0,1	0,3	0,7	0,3
16 Guilligomarc'h	0,2	0,4	0,1	0,0	0,3	0,6	0,3

À travers ces chiffres, on remarque que :

- L'écart entre la seconde place de Moëlan-sur-Mer et Bannalec s'est fortement réduit ; il passe de 1,5 à 0,7 ;
- Les communes littorales Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon rétrogradent à la 6e et 7e position.

3.4. L'ARMATURE URBAINE « TO » DE QUIMPERLE COMMUNAUTE

En cumulant les approches démographie-emplois et commerces-services, et suivant la proximité des notes obtenues, l'analyse permet d'obtenir la table suivante :

	Population	Emploi	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé	Transports et déplacements	Sports, loisirs et culture	Tourisme	SYNTHESE générale	SYNTHESE Vie quotidienne	
1 Arzano	1,2	0,3	1,0	0,2	0,1	0,6	0,3	1,3	0,0	SYNTHESE générale	10,0	
2 Bannalec	4,6	1,8	2,9	2,0	1,1	1,4	3,1	3,9				3,9
3 Baye	0,9	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1	0,7	0,4				2,5
4 Clohars-Carnoët	3,4	1,1	1,7	2,4	0,7	0,8	1,0	5,0				2,4
5 Guilligomarc'h	0,6	0,1	0,2	0,4	0,1	0,0	0,3	0,6				2,4
6 Locunolé	0,9	0,2	0,5	0,0	0,1	0,1	0,7	0,7				2,3
7 Mellac	2,3	1,1	1,6	5,1	0,1	0,9	1,6	4,4				2,3
8 Moëlan-sur-Mer	5,8	1,7	4,0	5,6	1,3	1,3	2,0	4,7	1 Quimperlé			10,0
9 Querrien	1,4	0,3	0,7	0,4	0,3	0,5	0,3	1,1	2 Moëlan-sur-Mer			3,9
10 Quimperlé	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	3 Scaër			2,5
11 Rédééné	2,4	0,6	0,9	1,5	0,3	0,2	1,0	1,8	4 Clohars-Carnoët			2,4
12 Riec-sur-Bélon	3,4	1,4	3,1	3,4	0,7	0,4	1,3	2,1	5 Riec-sur-Bélon			2,4
13 Saint-Thurien	0,8	0,6	0,4	0,1	0,1	0,1	0,3	0,7	6 Bannalec			2,3
14 Scaër	4,4	1,7	3,3	2,6	1,0	2,3	0,6	3,2	7 Mellac			2,3
15 Tréméven	1,9	0,4	0,5	0,4	0,1	0,1	0,7	0,9	8 Rédééné			0,9
16 Le Trévoux	1,3	0,2	0,4	0,2	0,1	0,0	0,7	1,6	9 Querrien			0,7
									10 Arzano	0,5		
									11 Tréméven	0,5		
									12 Baye	0,5		
									13 Saint-Thurien	0,5		
									14 Le Trévoux	0,5		
									15 Locunolé	0,4		
									16 Guilligomarc'h	0,3		

> 3.4.1. SYNTHESE AVEC LE TOURISME (GENERALE)

- Quimperlé au premier rang, commune principale du territoire avec une différence de 6,1 points par rapport à Moëlan-sur-Mer.
- Moëlan-sur-Mer est « isolé » par rapport au groupe suivants composés de Scaër, Clohars, Riec, Bannalec et Mellac
- Un écart de 1,4 entre Mellac et la commune suivante Rédééné.
- À partir de la 8ème position, la différence entre communes est très faible

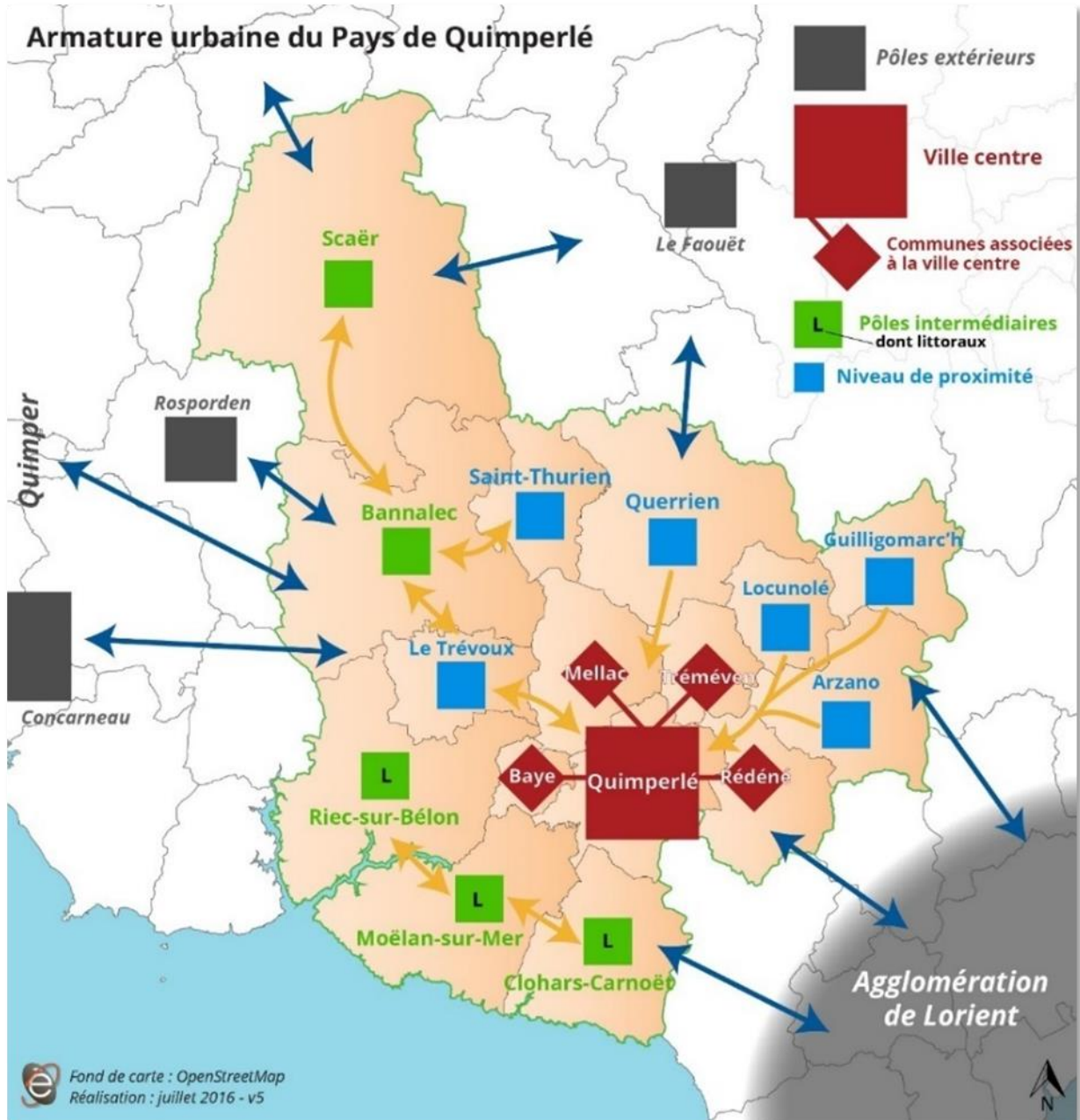
> 3.4.2. SYNTHESE SANS LE TOURISME (VIE QUOTIDIENNE)

- Quimperlé, toujours pôle principal et une différence encore plus forte avec Moëlan-sur-Mer qu'au classement « vie quotidienne » ;
- La composition des groupes suivants ne change pas, même si l'ordre à l'intérieur peut en être modifié
- Les autres communes restent finalement au nombre de 9 communes.

	SYNTHESE Vie quotidienne
1 Quimperlé	10,0
2 Moëlan-sur-Mer	3,3
3 Bannalec	2,6
4 Scaër	2,4
5 Mellac	2,2
6 Clohars-Carnoët	2,0
7 Riec-sur-Bélon	2,0
8 Rédééné	1,1
9 Querrien	0,6
10 Arzano	0,6
11 Tréméven	0,6
12 Le Trévoux	0,6
13 Locunolé	0,4
14 Saint-Thurien	0,4
15 Baye	0,4
16 Guilligomarc'h	0,3

3.5. L'ARMATURE URBAINE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET PLUi

En tenant compte de ces résultats et de l'analyse du territoire, ainsi que de la vision stratégique décrite dans le PADD, l'armature urbaine de Quimperlé Communauté est structurée en 4 niveaux :



3.6. POPULATION, EMPLOI ET POLARITES URBAINES

La répartition de la population de 1999 à 2012 selon l'armature urbaine précédemment définie amène à ce constat :

	Population 1999	Part	Population 2007	Part	Population 2015	Part	Evolution 1999-2007-2012
Ville centre	10 850	22,0%	10 877	21,1%	12 018	21,7%	
Communes associées à la ville centre	7 556	15,3%	8 402	16,3%	9 306	16,8%	
Pôles intermédiaires	24 519	49,8%	25 272	49,1%	26 390	47,6%	
Niveau de proximité	6 341	12,9%	6 954	13,5%	7 675	13,9%	
TOTAL	49 266		51 505		55 389		

- Le poids de Quimperlé dans la population totale est stable, malgré une baisse en 2007. Le confortement de la ville est donc déjà à l'œuvre ;
- Les communes associées à la ville centre voient leur part augmenter progressivement (+1,5 point) quoiqu'elles se stabilisent depuis 2007 avec un faible gain (+0,5 point) ;
- Les pôles intermédiaires perdent du poids de façon importante (-2,2 points entre 1999 et 2015) surtout depuis 2007 (-1,5 point), alors que la croissance de population est positive ;
- Enfin le poids des communes du niveau de proximité augmente de moindre mesure que les communes associées à la ville centre (+1 point), avec une stabilité depuis 2007.

Il s'agira donc de continuer le confortement de la polarité centre, déjà mise en œuvre par le SCoT de 2008.

3.7. ENJEUX

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

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

PARTIE 4 – CONSOMMATION D'ESPACE ET FORMES URBAINES



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

CONSOMMATION D'ESPACE ET FORMES URBAINES

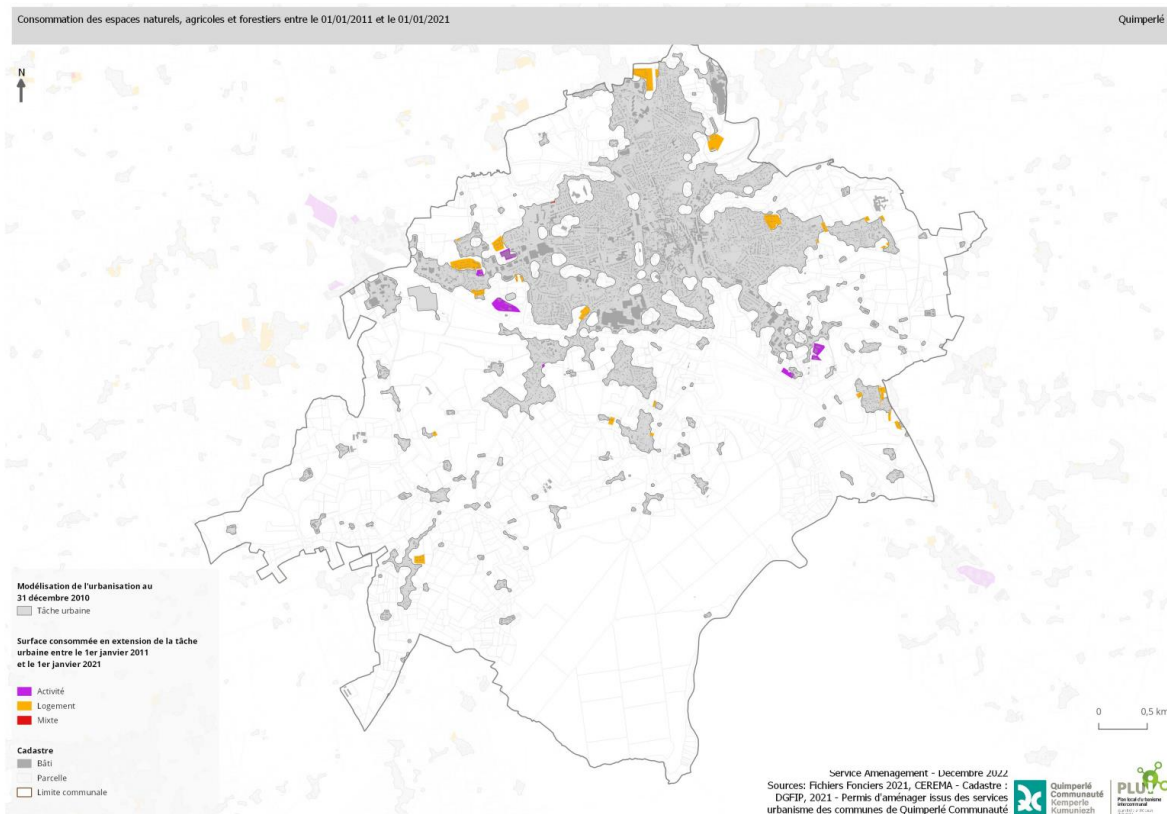
PREAMBULE

> SOURCES ET METHODOLOGIE

Afin de définir la consommation d'espace sur la période 2011-2021 la méthodologie employée s'est appuyée sur les fichiers fonciers et des éléments de méthodologie du CEREMA dans une publication de septembre 2013 « *Mesure de la consommation d'espace : méthodes et indicateurs Analyse de l'occupation des sols - Constitution d'une tâche urbaine* ».

Cette méthode est la suivante (méthodologie détaillée dans l'annexe 1.1.2) :

1. Modélisation de la tâche urbaine de 2011 en générant des zones tampons autour des bâtiments du cadastre construits avant 2011
2. Contrôle et ajustement manuel pour inclure entre autres les campings, terrains de sports, cimetières...
3. N+10 : identification des unités foncières bâties dont l'année d'achèvement se situent entre 2011 et 2021
4. Contrôle et ajustement manuel à partir notamment des photographies aériennes pour qualifier le mode d'urbanisation (en extension de la modélisation de la tâche urbaine ou en densification de la tâche urbaine) et les usages (habitat, activités, équipements...)
5. Quantification de la consommation d'espace en extension de la tâche urbaine entre 2011 et 2021



Exemple analyse de la consommation d'espace sur la commune de Quimperlé

4.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE

> 4.1.1. CONSOMMATION D'ESPACE ANTERIEURE

Dans le diagnostic du SCoT révisé en 2017 et modifié en 2021, il est indiqué une consommation de 537,5 hectares entre 2004 et 2013 pour l'urbanisation, soit un rythme de 53,8 ha. /an. Elle est en hausse de +19,8 hectares par an par rapport à la période 1994-2003.

> 4.1.2. CONSOMMATION D'ESPACE GENERALE DEPUIS 10 ANS

Voir annexe 1.1.2.

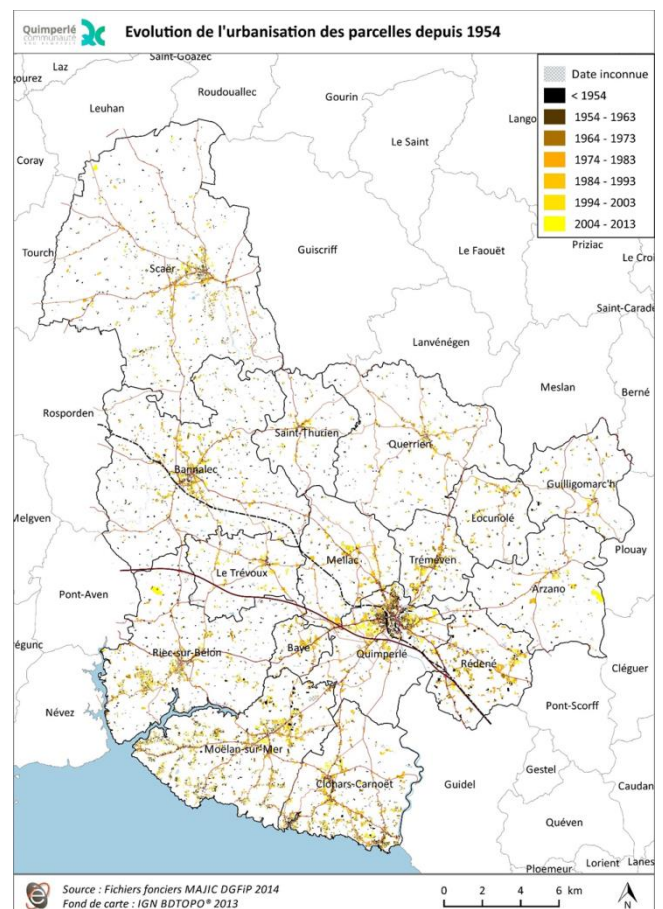
Les résultats sur la période 2011-2021 sont les suivants :

- 253 hectares consommés en extension de l'urbanisation soit un rythme de 25 ha par an ;

Entre 2011 et 2021, 253 ha ont été consommé sur de l'espace agricole et naturel, soit un rythme de 25 ha/an. Les communes de Quimperlé (22 ha), Bannalec (26 ha), Mellac (30 ha) et Clohars-Carnoët (47 ha) ont les taux d'urbanisation les plus élevés, expliqués majoritairement par la construction de maison. Riec-sur-Bélon a également un taux de 29 ha qui s'explique pour moitié par la construction de maison et pour l'autre moitié par l'extension de la zone d'activité de Kerandréo.

L'évolution globale de cette consommation peut être appréhendée par 5 périodes :

- Jusqu'en 1971, la consommation reste en deçà d'environ 80 hectares par an, avec une montée progressive.
- Un premier pic en 1972 avec plus de 123 ha consommés cette année-là, suivis d'un second deux ans plus tard en 1974 ainsi que d'un troisième en 1979 avec un peu moins de 110 ha consommés pour chacun.
- Ensuite la consommation amorce une diminution jusqu'à un peu moins de 23 ha en 1994.
- Après 1994, une seconde progression, moins forte que la précédente avec un pic atteint en 2007 avec environ 75 hectares consommés.
- Enfin depuis 2008, la tendance est à la baisse



Source : Rapport de présentation, diagnostic socio-économique,

SCOT

> 4.1.2. CONSOMMATION D'ESPACE DUE AU LOGEMENT ET ACTIVITE

Voir annexe 1.1.2.

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

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

Les chiffres clés à l'échelle de la communauté d'agglomération de Quimperlé :

DETAILS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE QUIMPERLE COMMUNAUTE		
	Habitat	Activités (ZAE comprises)
	Extension (en ha)	Extension (en ha)
Arzano	5,22	0,00
Bannalec	19,98	6,23
Baye	9,35	0,90
Clohars-Carnoët	46,17	0,74
Guilligomarc'h	2,94	5,13
Locunolé	5,96	0,18
Mellac	23,01	6,50
Moëlan-sur-Mer	12,00	1,40
Querrien	6,27	0,00
Quimperlé	16,31	6,10
Rédené	12,59	4,96
Riec-sur-Bélon	14,94	14,36
Saint-Thurien	3,46	0,00
Scaër	10,80	1,02
Tréméven	5,12	0,00
Le Trévoux	10,69	0,25
SOUS-TOTAL	205	48
TOTAL	253 ha soit une moyenne d'environ 25.3 ha/an pendant 10 ans	

Entre 2011 et 2021, environ 80% de la consommation foncière était consacré à l'habitat.

La consommation d'espace en extension à destination d'activité s'est élevée à 48 hectares entre 2011 et 2021 soit un rythme moyen de 4,8 ha par an. Une partie importante de cette consommation correspond à l'accueil d'une plateforme logistique sur la zone d'activité de Kerandréo à Riec-sur-Bélon.

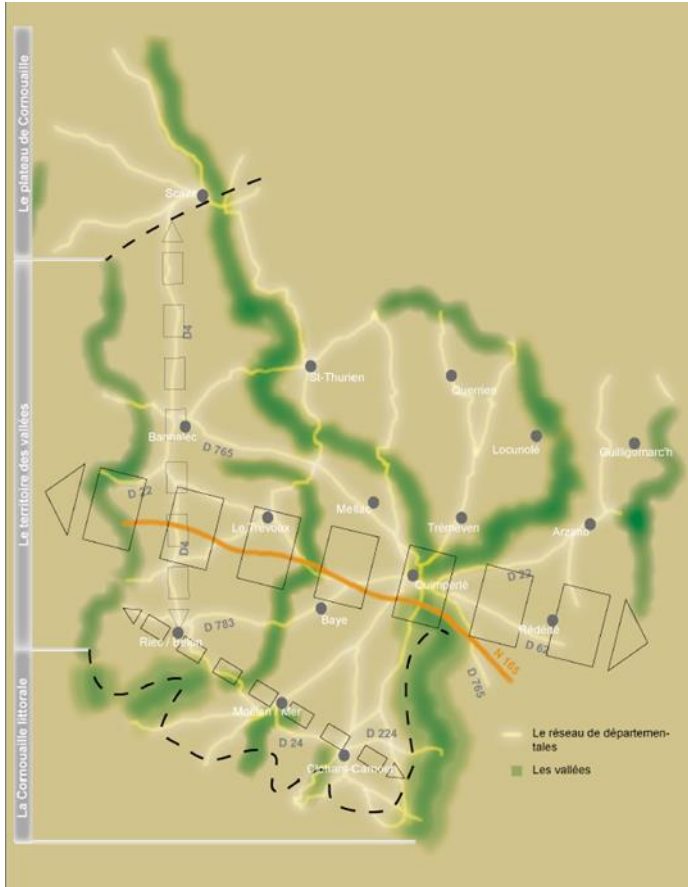
4.2. LE PAYSAGE URBAIN ET LES FORMES URBAINES

> 4.2.1. L'ARMATURE VIAIRE ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Quimperlé Communauté, lorsque l'on observe son organisation générale en plan, frappe par la morphologie en étoile extrêmement régulière de son réseau viaire (réseau de voies). Convergentes vers Quimperlé, la majorité des départementales s'étendent en longueur sans être recoupées, ou si peu, par des voies transversales de même gabarit. Le réseau tisse une toile à la maille très lâche où les départementales, formant l'ossature principale, sont prolongées dans les « îlots » qu'elles délimitent par des voies de taille beaucoup plus réduite. Ces dernières,

correspondant à des voies et des chemins communaux, desservent les ker⁵ ainsi que quelques bourgs (Locunolé, Guilligomarc'h et Rédéné).

Le réseau connaît une hiérarchisation très tranchée de ses voies. En effet, le territoire est drainé par une seule nationale au gabarit très large et comprenant 4 voies, un tissu de départementales, puis directement par de



nombreuses petites voies étroites et souvent sans issues (desserte des ker). La N165 est avec les D22, D783, D224 (Pont St-Maurice) et D765 l'unique moyen de traverser d'Est en Ouest le territoire, observant toutefois que les départementales à l'exception de la D224 passent toutes par Quimperlé. Les connexions Nord-Sud sont elles aussi dirigées par la morphologie étoilée du réseau, et donc nécessairement par la convergence vers Quimperlé. Cependant, la D4, située à l'Ouest du territoire, offre une liaison directe de Scaër à Riec-sur-Bélon, puis s'ouvrant sur les voies du littoral.

Une telle armature viaire conduit à constater que les grandes directions de desserte du territoire se concentrent sur sa partie médiane et occidentale, plaçant Bannalec à leur intersection et isolant indirectement le secteur Nord-Est des flux importants.

Cette organisation trouve une transcription cohérente avec la répartition des principaux pôles démographiques du territoire, qui

regroupent par ordre décroissant d'effectif communal : Quimperlé, Moëlan-sur-Mer, Scaër, Bannalec et Riec-sur-Bélon.

Ainsi, la desserte par les voies de communications, suivant un repère orthonormé calé sur la ligne de côte maritime et liant aux agglomérations importantes telles que Quimper et Lorient, est vecteur de développement urbain. Observons que les communes situées dans le secteur Nord-Est sont concernées par un relatif enclavement de ce point de vue.

Il peut en outre être noté que la présence des vallées participe au modelage du réseau viaire en limitant, selon leur encaissement, les possibilités de franchissement. Ceci contribue indirectement à la mise en place de liens privilégiés ou de coupures entre les communes en fonction de la barrière physique que les vallées peuvent constituer.

⁵ Le mot ker a été choisi pour identifier les espaces habités correspondant à de petits groupements bâtis. Ce choix s'est appuyé sur l'étude étymologique, dont fait état Pierre Jean Berrou dans son ouvrage « 120 années d'histoire au Guilvinec », et expliquant les éléments suivants. Le " Ker " (à surtout ne pas assimiler à " ferme ") est à l'origine un " lieu habité et par la suite devient " village " et " ville ", il connaît à partir du Xème siècle une expansion rapide et durable puisque son utilisation en toponymie se chiffrait à plus de 18.000 noms, dont la moitié pour le seul Finistère. On lui prêtait alors le sens de " endroit clos ", " agglomération enclose ", sens conservé par le gallois " caer " : forteresse. [SEP] La plupart des villages d'Armorique étaient défendus par un fossé et un talus de terre mais, dans un contexte économique favorable et une paix relative qui suivra l'arrêt des invasions normandes, le sens de ce terme évoluera en " lieu habité et cultivé " pour s'appliquer à des groupes de maisons rurales.

L'étude de l'armature viaire du territoire ne consiste pas en la seule lecture des modalités selon lesquelles les voies occupent l'espace. Elle a pour objectif d'identifier des principes fondamentaux sur l'organisation générale pour ensuite mettre en évidence les tendances de leurs effets sur l'urbanisme, urbanisme pris dans sa signification la plus large à savoir : réaction et positionnement de l'intercommunalité par rapport aux territoires voisins, liens et coopérations internes des zones urbanisées, attractivité des espaces, tendance du développement du bâti.

De la sorte, nous pouvons déjà relever l'influence polarisante de Quimperlé sur les espaces situés au Nord et au Sud-Est ainsi qu'un développement plus autonome centré sur Bannalec, Scaër et dans une moindre mesure Riec-sur-Bélon.

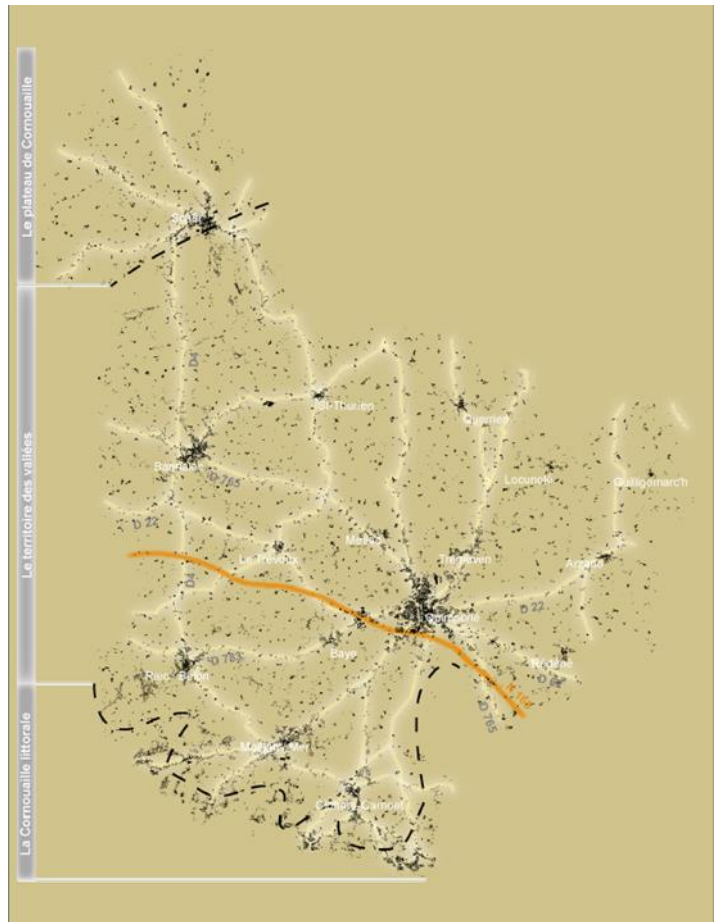
Le Nord-Est de l'intercommunalité ne semble pas affecté par une influence particulière et la partie littorale comprise au Sud du Bélon adopte quant à elle des préférences de développement plus conduites par un équilibre entre l'attrait de la côte, la proximité de Quimperlé et une liaison transversale ouverte sur les territoires voisins (Concarneau, Lorient) procurée par les D224, D24 et D783.

Afin de pouvoir affiner ces premiers éléments de diagnostic, il est nécessaire d'avoir recours à une vue plus fine de l'occupation physique du bâti.

La carte ci-contre expose clairement l'organisation du territoire sous formes de villes et principalement de bourgs et de ker qui s'étalent telle une constellation de petits groupements bâtis isolés les uns des autres.

Il est également remarquable d'observer qu'en matière d'occupation spatiale, la taille des zones agglomérées suit une répartition très sectorisée :

- Si Quimperlé est la plus développée, Bannalec et Scaër ont une étendue très similaire.
- Riec-sur-Bélon, Moëlan-sur-Mer et Clohars-Carnoët ont un bourg de taille très proche auquel s'ajoute une urbanisation sous forme de pôle secondaire ou linéaire en direction du littoral ou de Quimperlé.
- Mellac, Tréméven, Rédéné et Baye établissent une forme de première couronne autour de Quimperlé avec des tendances de développement influencées par la proximité de la ville centre.
- Le Trévoux occupe une position un peu particulière tendue entre Bannalec, Quimperlé et les effets liés à la proximité de la N165. Les manifestations de ces influences sont très légères, mais on observe que l'extension du bâti ne se réalise pas toujours en continuité du bourg et tend à s'établir en direction de Bannalec et de Mellac.
- Saint-Thurien, Querrien, Locunolé, Arzano et Guilligomarc'h sont concernés par des influences plus diffuses et plus faibles conditionnées par leur relatif isolement vis-à-vis des grands axes de communication.



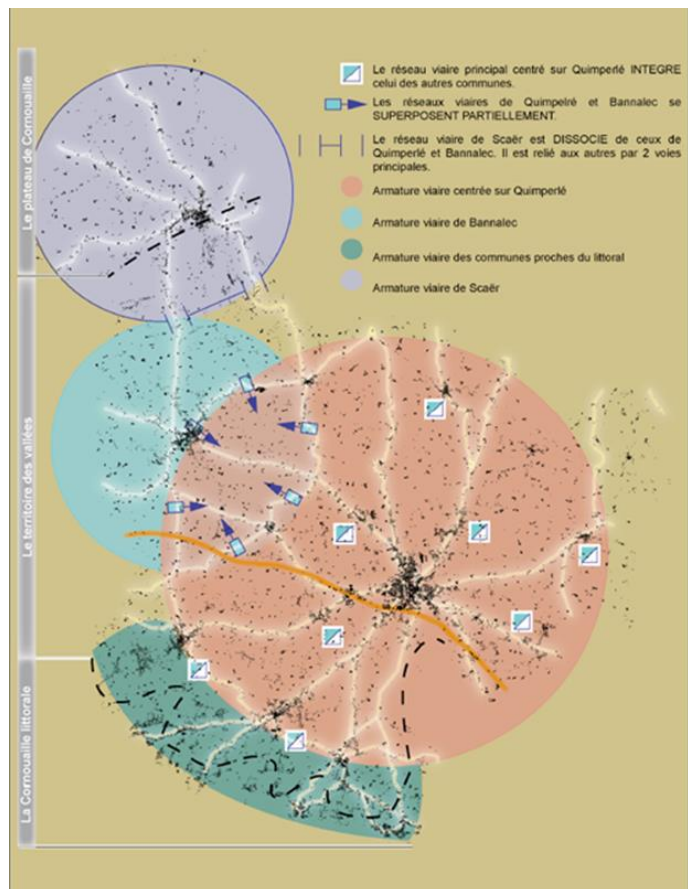
Ces éléments d'analyse n'ont pas pour vocation de pré-identifier les actions qu'il serait souhaitable d'entreprendre, mais plutôt d'explicitier à l'échelle du périmètre du PLUi les forces internes qui s'exercent et en quoi la morphologie du réseau viaire contribue à leur diffusion.

Il est dès lors nettement visible que la morphologie étoilée du réseau viaire conditionne une diffusion des tendances en référence à la ville centre qu'est Quimperlé. Ainsi les modalités de développement urbain sur près de la moitié du territoire sont liées à cette convergence, impliquant l'intégration du réseau viaire des communes concernées à celui du réseau principal centré sur Quimperlé (cercle rosé de la carte ci-contre). Une telle armature rend donc l'ensemble des communes, surtout celle du Nord-Est, très dépendantes des évolutions que connaîtra Quimperlé. Notons toutefois que la présence de la N165 tempère ce phénomène pour les communes situées à ses abords.

En revanche, le réseau de Bannalec (cercle bleu clair de la carte ci-dessous) s'individualise vis-à-vis de celui de Quimperlé tout en conservant une partie commune avec lui. Il y a superposition partielle des 2 réseaux où les influences des pôles urbains se contrarient. Ceci, ajouté à la présence de la N165, explique les tendances antagonistes observées précédemment à l'égard du Trévoux. Bannalec et ses environs sont donc dans un contexte où la morphologie viaire favorise un développement semi-autonome de la commune.

La commune de Scaër (cercle bleu foncé de la carte ci-contre) quant à elle comprend un réseau viaire totalement dissocié des autres réseaux du territoire auxquels il est cependant relié par 2 voies principales. Cette configuration profite à une forme d'indépendance très marquée de la commune comparativement aux autres secteurs de l'intercommunalité (en termes d'influence).

Les communes littorales sont, pour leur partie bourg, sous l'influence de Quimperlé, Riec-sur-Bélon étant la moins concernée. Les espaces compris entre la côte et les bourgs obéissent à d'autres logiques notamment issues de l'aimantation que produisent les sites maritimes sur le développement urbain. Si les zones littorales (en vert sur la carte ci-contre) ne s'ouvrent pas sur des territoires voisins comme pour Bannalec et Scaër, elles montrent un cloisonnement vis-à-vis du reste de l'intercommunalité et donc un contexte propice à s'individualiser. Cette observation tient à la fois du fait que le caractère littoral du territoire se fixe sur une frange superficielle de la côte et que la liaison transversale secondaire du territoire (D224, D24) désolidarise les sites littoraux du réseau principal centré sur Quimperlé.



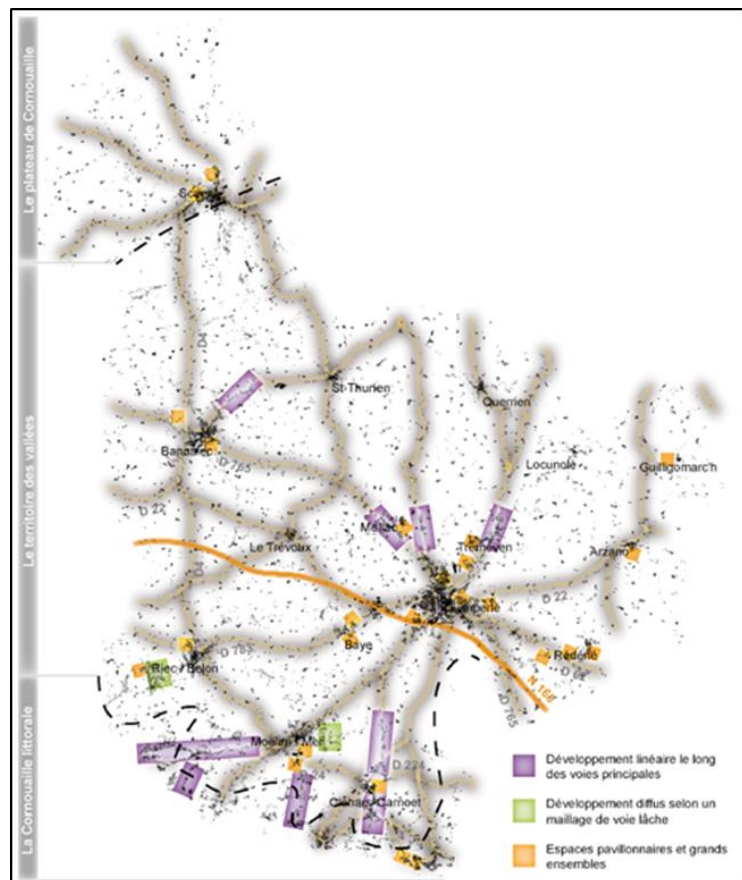
Les champs d'influence que nous venons d'étudier peuvent générer de nombreuses formes d'urbanismes. Le réseau viaire n'est pas le seul vecteur de ces influences, en effet, la présence d'équipements polarisants, la typologie des occupations du sol (zones d'activités), tout élément conduisant à un phénomène d'attraction ou d'isolement (zone touristique) concourent à la construction de l'organisation urbaine. Cependant le réseau viaire est le premier réceptacle des tendances à l'œuvre, que celles-ci soient directes ou qu'elles découlent de facteur de plus grande échelle telle que le déploiement d'agglomérations importantes au niveau départemental voire régional.

Les principaux phénomènes relevés concernent des secteurs de développement bâti linéaire le long des voies principales et s'étendant visiblement au Nord de Quimperlé sur les communes de Tréméven et de Mellac. Convergeant toujours vers Quimperlé, la même morphologie d'extension urbaine s'observe à Clohars-Carnoët ainsi

que depuis le littoral en direction de Moëlan-sur-Mer. Les hameaux se sont développés le long des voies menant à la mer sans cohérence urbaine tandis que le village du Pouldu s'est étalé et que des constructions mettent en cause le massif dunaire. Bannalec connaît faiblement ce développement dans sa partie Nord-Est.

L'identification de zones pavillonnaires renseigne également sur les modes de croissance des villes. En outre, ces zones sont de bons indicateurs temporels puisqu'elles sont souvent le mode d'extension urbaine le plus récent. Aussi voit-on là encore la convergence vers Quimperlé ou d'autres cités comme Bannalec et Scaër. Mais ce qui apparaît de plus significatif est leur implantation qui se formalise également sur les communes de plus petite taille ou dans des secteurs qui peuvent être relativement éloignés du bourg. Peuvent être cités comme exemples, les espaces pavillonnaires nouveaux de la commune de Rédéné, le long de la D62, et de Guilligomarc'h. S'agissant de la D62, dans la partie constituant l'entrée orientale de Quimperlé Communauté, l'évolution urbaine tend à ce que se constitue, de façon sectorisée, une urbanisation linéaire ou sous forme de zones pavillonnaires en retrait de la départementale.

L'ensemble de ces faits traduisent des tendances à la périurbanisation notablement plus marquées dans la moitié Est du territoire et dont les champs d'influence sont à chercher également au-delà du périmètre du PLUi puisque la ville de Lorient, pôle d'emplois important, n'est située qu'à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est du territoire.



4.3. LES MODES CONSTRUCTIFS CARACTERISTIQUES ET LE PATRIMOINE LOCAL

> 4.3.1. LES TYPOLOGIES URBAINES

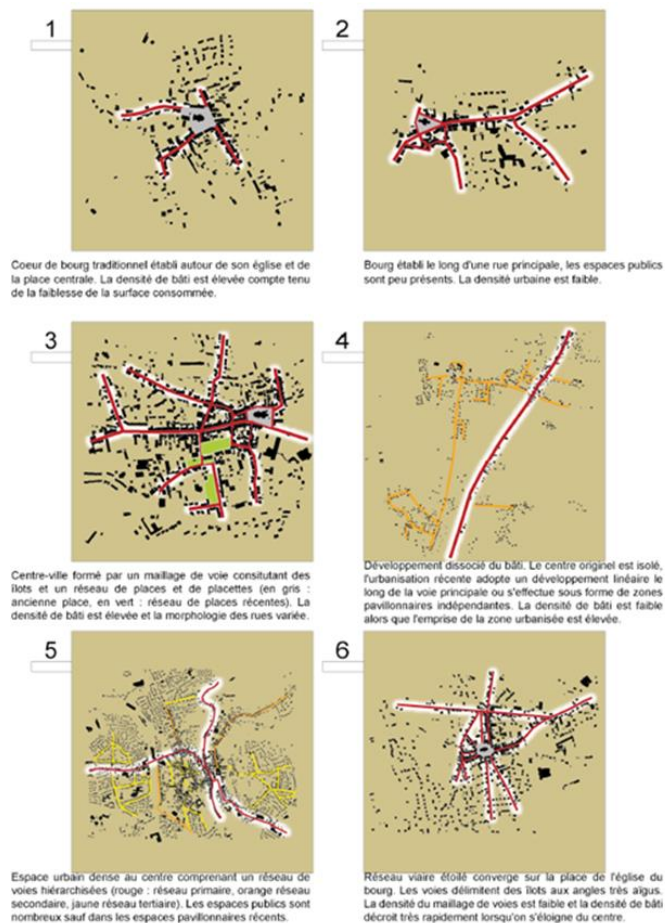
Quimperlé Communauté montre une grande richesse de typologies urbaines issues des développements différenciés des communes (conditionnés par le contexte physique dans lequel elles se sont implantées : relief accentué, plateau, proximité du littoral). De façon générale, les formes anciennes des bourgs consistent en des regroupements bâtis, situés sur un éperon topographique et s'organisant autour d'une place formée par des constructions accolées ou non dont l'implantation vise à se protéger essentiellement du vent.

Ces zones bâties n'ont pas toutes connues la même évolution, aussi les illustrations ci-contre renseignent sur la typologie des zones urbanisées, qu'il s'agisse des centres anciens ou des développements urbains récents.

Les types 1,2 et 3 s'observent essentiellement dans le Nord du territoire, alors que les types 4 et 5 concernent Quimperlé et les communes qui lui sont les plus proches. Enfin le type 6 est une forme urbaine plus représentative des communes littorales.

L'objectif de cette analyse, outre sa vocation à identifier des caractéristiques locales pouvant inspirer les modes de développement futurs (développement harmonieux), réside dans la mise en perspective des formes urbaines vis-à-vis de problématiques qui sont susceptibles d'agir dans le cadre du projet d'aménagement du PLUi (les atouts, les plus-values apportées, les dysfonctionnements).

Il est ainsi utile d'observer que chaque typologie urbaine traduit des dynamiques de développement que l'on pourrait qualifier schématiquement soit de modes constructifs choisis soit d'urbanisation par défaut.



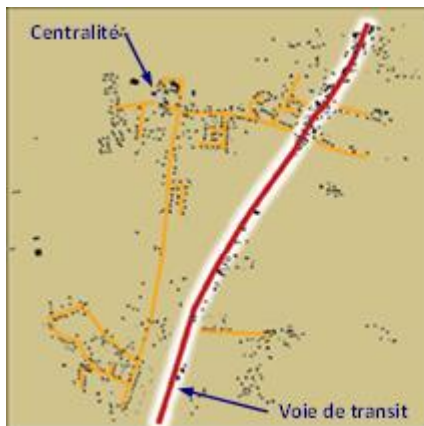
L'un des indicateurs majeurs permettant de distinguer ces tendances antagonistes et la place que la ville réserve aux espaces publics et à la lisibilité de la forme urbaine. On entend par lisibilité de la forme urbaine, le fait que l'organisation de la ville et le paysage qu'elle produit permet à l'observateur de se repérer "naturellement" dans l'espace urbain en :

- visualisant clairement les espaces fédérateurs ou qui portent l'animation de la cité (place, espace commercial, institution, centralité...),
- indentifiant de façon globale les grandes directions (points cardinaux),
- comprenant l'espace traversé vis-à-vis du reste du territoire (ce que je vois ici me dit-il que je me dirige vers un centre-ville? vers un quartier particulier?).

Ainsi peut-on s'interroger sur les éléments suivants :

- le type 4, que l'on nommera "l'urbanisation dissociée", montre-t-il un développement choisi alors que :
- les zones bâties sont très éloignées les unes des autres, que les espaces publics sont presque inexistants ou isolés (faisant retomber sur la route tous les rôles des espaces comme les places, objectif que la route ne peut pas toujours atteindre),
- que la densité des quartiers ne renseigne pas sur la centralité,
- que l'urbanisation linéaire le long des voies de transit écarte la possibilité de toute vue sur le centre et le paysage environnant.

Ceci pose une question de fond : est-ce que les départementales sont les voies qui se prêtent toujours le mieux à recevoir une urbanisation qui les longe?



« L'urbanisation maillée », expose le contraste avec le type précédent. Même si la taille de la zone agglomérée est ici bien plus importante, elle révèle un mode constructif articulé autour d'un réseau de places favorisant la diversité des espaces urbains (fédérateurs, commerciaux, piétons...). Ce type, qui semble apporter un caractère plus urbain avec des objectifs de créer des espaces variés, peut-il inspirer des formes de développements futurs pour les centralités ? peut-il favoriser l'attractivité en matière de cadre de vie pour la population ? peut-il dynamiser l'animation (événementiel, commerces) ?



Si les parties anciennes des bourgs, par leur mode constructif en accord avec le milieu physique et leur faible taille, permettent une compréhension aisée de l'espace urbain (regroupement des principales fonctions sociales de la ville : place, église, mairie, écoles...), les développements récents sont donc confrontés à la question de leur rattachement avec les éléments existants. Problématique qui ne relève pas uniquement de l'aspect fonctionnel mais qui concerne aussi l'esthétique.

La forme urbaine du Ker, caractéristique du mode constructif rural local, conduit à la réalisation d'une urbanisation diffuse et peu dense. Bien que les zones pavillonnaires actuelles aient une densité très similaire à celle des ker, elles ne procurent pas les mêmes effets sur le paysage.

On constate que leur traitement architectural tend à homogénéiser les formes et que leur distribution interne se désolidarise du contexte qui les entoure. Par exemple, il peut être constaté que :

- les constructions sont disséminées sans créer une direction principale de l'ensemble de la zone bâtie,
- certains bâtiments sont implantés indifféremment des contextes climatique et topographique et sans tenir compte de la proximité d'autres espaces urbains,
- ces groupements, ne s'accompagnant pas toujours de plantations (haies, alignements d'arbres...), deviennent très visibles à grande distance.

La densité des zones pavillonnaires qui est souvent accusée d'être en contradiction directe avec celle des espaces urbains traditionnels, n'est pas, dans Quimperlé Communauté, un facteur de désharmonisation des espaces urbains. L'impact paysager tient alors plus de l'organisation interne de ces zones, de l'orientation des constructions ainsi que de leur traitement architectural. Concernant ce dernier point, il y a une tendance à avoir recours à des couleurs plus vives.



Lotissement récent jalonné par une ancienne voie plantée d'arbres de haut jet. La perception du bâti est discrète comme celle procurée par les ker traditionnels. Le rideau d'arbre confère une ambiance plus intime et évite un effet de tassement de la hauteur des constructions. Le bâti semble suivre un alignement, ce qui renforce l'aspect de hameau (densité, centralité).



Ici, les constructions tendent à l'uniformité et sont implantées sans forme organisationnelle particulière (aucun alignement, ni de place ou d'espace public fédérateur). Les couleurs des murs adoptent des teintes plus chaudes et parfois très vives. Comparativement à l'ambiance générale du paysage du territoire, ces zones bâties semblent déliées. Sur la photo de gauche, la façade principale des habitations fait face aux intempéries.



L'impact visuel des pavillons est neutralisé par la topographie. Toutefois, aucune organisation ne semble conduire le regard et aider à l'orientation.

> 4.3.2. LE PATRIMOINE LOCAL

Le patrimoine local concerne les bâtiments et les sites d'exception qui en raison de leur valeurs historiques, architecturale, esthétique ou paysagère présentent un intérêt de conservation et de mise en valeur. Outre les édifices faisant l'objet de protections particulières établies notamment par les monuments historiques, Quimperlé Communauté possède un patrimoine architectural et urbain de grande qualité. Celui-ci regroupe des constructions issues de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, ferme traditionnelle...), des édifices telles que les chapelles et les églises, des édicules comme les calvaires, ainsi que tout un patrimoine lithique (menhirs notamment). Tous ces éléments concourent à l'attractivité du territoire en :

- Constituant des éléments emblématiques qui appuient la renommée d'un site ;
- Participant à la valorisation du cadre de vie, des paysages et de l'image de l'intercommunalité ;
- Donnant une aptitude au développement touristique qualitatif.

Au-delà d'une position conservatrice, le patrimoine local est aussi un support pour les développements urbains récents et futurs en ce sens qu'il peut fournir un repère structurant à la ville (la présence d'un ancien lavoir de belle qualité par exemple est l'occasion de l'associer à une place publique). De plus, la richesse de l'architecture traditionnelle peut être la source d'inspiration pour les nouvelles constructions qui s'implanteront à proximité (équipement public comme habitation privée). Le bâti d'exception ou représentatif de l'architecture locale peut également constituer des points de "greffe" pour l'urbanisation future et ainsi asseoir son organisation.

Dans le cadre du PLUi, il est donc utile de se demander si :

- Tout le patrimoine de Quimperlé Communauté est suffisamment mis en valeur (traitement paysager, harmonie du bâti environnant) ;
- Les développements récents s'effectuent en harmonie avec ce patrimoine et s'ils exploitent sa présence afin de valoriser le site ;
- Les constructions actuelles s'inspirent de la richesse architecturale du bâti ancien.



> 4.3.3. LES ZONES D'ACTIVITES

Les zones d'activités sont souvent perçues comme étant des espaces par nature inconciliables avec une quelconque harmonie paysagère. Pendant plusieurs décennies ces zones n'ont pas été considérées sous l'aspect esthétique, pas toujours non plus sous l'aspect fonctionnel, mais elles ont été plutôt conçues uniquement comme espace de production. Implantées généralement en entrée de ville, elles offraient une première perception d'un territoire très dévalorisée et peu évolutive. Aujourd'hui, la conception de ces zones intègre 2 nouvelles dimensions que sont :

- La mutation des modes de production impliquant une gestion de flux à laquelle s'associent des partenariats. Ceci implique une organisation plus fine des zones d'activités prévoyant des secteurs aux caractéristiques très différenciées afin de permettre à des entreprises au profil très différent de s'implanter à proximité,
- L'intégration de l'image de marque dans les systèmes productifs (qualité environnementale, design...).

La morphologie des zones d'activités évolue donc elle aussi et la compétitivité d'un territoire aussi bien que son image propre se transcrit dans la façon dont il intègre ses systèmes de production.

Quimperlé Communauté comporte un ensemble de zones d'activités dont la majorité est logiquement située aux abords de la N165.

Du point de vue de leur traitement urbain, de grandes disparités sont observées. Celles qui apparaissent comme étant les plus anciennes, souvent de petite taille, exposent un aspect souvent peu valorisant avec des bâtiments dégradés et des abords peu soignés (exemple de la ZA La Halte à Mellac).

En revanche, les zones plus récentes affichent des espaces très qualitatifs faisant preuve d'une attention particulière pour le traitement architectural (exemple : Kervidanou3). Il existe, en outre, des zones d'activités de superficie moyenne qui se sont établies dans un environnement boisé leur donnant un aspect isolé, voire confidentiel (exemple : ZA Kersalut à Moëlan-sur-Mer).



ZA La Halte à Mellac. Les abords de la zone ne sont pas mis en valeur. Il s'en dégage une impression de délaissement.



La ZA Kersalut à Clohars-Carnoët montre un aspect confidentiel (environnement boisé dense). Ceci apporte favorablement un élément de diversité dans la morphologie des ZA.



ZA Kervidanou 3. Cette zone récente expose la grande qualité souvent mise en œuvre pour le traitement architectural des bâtiments. Ceci permet d'asseoir une image de dynamisme économique et rompt avec l'aspect inachevé que souvent les zones d'activités montrent. En revanche, le traitement des espaces libres a recours essentiellement à des plantations arbustives ou des pelouses rases, ce qui affaiblit la lisibilité de certains espaces, notamment l'entrée de la zone (première photo).

La principale particularité des zones d'activités de Quimperlé Communauté tient dans la dominance « verte » de leur environnement (« environnement » au sens d'espaces dans lesquels elles s'implantent), par opposition au caractère urbain que peu d'entre-elles possèdent. Il existe quelques exceptions comme celle de Kergoaler située directement à l'entrée Sud-Ouest de Quimperlé dont l'aspect marque fortement l'arrivée dans la ville. En effet, cette zone se découvre au dernier moment en raison de la déclivité du terrain et montre une organisation dense où s'étendent des constructions de grand volume. Ce dernier point constitue un élément de contraste important avec la morphologie du centre-ville de Quimperlé où le bâti a des caractéristiques volumétriques très différentes (volume plus faible ou plus élancé).

Il peut également être évoqué l'aptitude des abords de la N165 à recevoir des zones d'activités. L'encaissement de cette voie sur une large part de son linéaire aide à la gestion paysagère des bâtiments d'activités. En outre, les différentes traversées des vallées scandent le parcours de séquences paysagères tantôt ouvertes, tantôt boisées. En revanche, à l'approche de Kervidanou, la présence des bâtiments d'activités est très prégnante et parfois peu intégrée à des éléments végétaux qui favoriseraient l'identification de la zone et son attractivité.

La prise en compte des zones d'activités sous l'aspect paysager est l'occasion de réfléchir, au-delà de la simple considération esthétique de leurs abords immédiats, sur ce qu'on attend de la part de ces zones en termes de vecteur d'image de marque, image qui ne pourrait être exclue d'une cohérence globale impliquant la gestion des entrées du territoire et des entrées de ville ainsi que l'harmonisation des zones d'activités avec les autres espaces urbains.

Dans ce sens, l'application de la Loi Barnier relative à l'urbanisation en entrée de ville le long des voies à grande circulation demande de mettre en œuvre un urbanisme qualitatif prenant particulièrement en compte la qualité des paysages et de l'architecture ainsi que les aspects liés à la sécurité et aux nuisances. Quimperlé Communauté comprend 3 grands axes identifiés au titre de la Loi Barnier. Il s'agit de la N165 (recul de 100m) et des départementales 62, 783 et 765 (recul de 75m). Notons que ce dispositif législatif s'applique dans les espaces non urbanisés.

La question de l'intégration paysagère des voies et des espaces urbanisés peut être intégrée dans les actions du PLUi Quimperlé Communauté. Ceci suppose de définir au préalable une stratégie de positionnement économique du territoire qui, en fonction de ses objectifs, peut induire des orientations particulières sur la typologie du mode de développement urbain, des zones d'activités et, conjointement, sur la valorisation des éléments structurants du paysage. Cette valorisation peut, en outre, comprendre la sanctuarisation de sites en vue de préserver la qualité de certaines scènes paysagères.

Ainsi, Quimperlé Communauté a intérêt, en fonction du choix de développement économique, à développer des zones d'activités montrant plus un caractère « vert » qu'urbain ? Les grandes coupures d'urbanisation, notamment en entrée du territoire, ne nécessitent-elles pas d'être renforcées ? Est-il toujours opportun que dans les espaces situés aux abords immédiats des voies et en secteur proche des entrées de ville, s'implantent des entreprises ou des installations agricoles dont le profil exige des constructions de grand volume ?

4.4. LES DOCUMENTS D'URBANISME

État des lieux des documents d'urbanisme communaux au 1er janvier 2021



Quimperlé Communauté est compétente depuis le 1^{er} janvier 2018 pour assurer la gestion des documents d'urbanisme communaux. Sur les 16 communes du territoire, onze sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme, quatre sont couvertes par une carte communale et une seule est couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), signe d'une volonté partagée de maîtriser le développement de chaque commune.

4.5. SYNTHÈSE ET ENJEUX

> 4.5.1. SYNTHÈSE

Période 2011-2021 (10 dernières années)

- Consommation foncière totale (toutes vocations confondues) :
Surfaces des parcelles consommées : 253 hectares
Soit une moyenne annuelle de 25 ha.

Dont :

- Consommation foncière à vocation habitat :
 - Surfaces des parcelles consommées : 205 hectares
 - Soit une moyenne annuelle de 20,5 ha.
- Consommation foncière à vocation d'activités :
 - Surfaces des parcelles consommées : 48 hectares
 - Soit une moyenne annuelle de 5 ha

- Rappel entre 2004 et 2013 (source SCoT) : 53,8 hectares par an consommés au total puis entre 2011 et 2021 : 25 hectares par an consommés au total. Une baisse notable de la consommation d'espace.
- Entre 2011 et 2021 : 80% de la consommation est due à l'habitat
- Entre 2011 et 2021 : 20% de la consommation est due aux activités économiques

> 4.5.2. ENJEUX

Voir diagnostic habitat en annexe.

- Comment, par le biais d'un travail sur les formes urbaines, faudra-t-il poursuivre la construction de la ville, des bourgs et des villages ? Quels niveaux d'intensité urbaine (densité d'habitat et des fonctions urbaines) devra/pourra leur être prescrit ?
- Comment renforcer la capacité des communes à intervenir, c'est-à-dire maîtriser des opérations d'ensemble pour lesquels les formes urbaines (rues, places, quartiers, ...) et la consommation foncière peuvent être plus aisément maîtrisée ?

PARTIE 5 – ECONOMIE ET COMMERCE



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



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

ECONOMIE ET COMMERCE

PREAMBULE

Le SCoT 2008 a défini 4 secteurs qui sont utilisés dans les analyses suivantes :

Secteur	Communes du secteur	
Secteur intérieur	Bannalec Le Trévoux Locunolé	Querrien Saint-Thurien Scaër
Couronne Lorientaise	Guilligomarc'h	Arzano
Secteur urbain	Baye Mellac Quimperlé	Rédéné Tréméven
Secteur littoral	Clohars-Carnoët Moëlan-sur-Mer	Riec- sur-Bélon

Le diagnostic reprend tout ou partie du rapport de l'Observatoire Emploi – Économie 2015 de Quimper Cornouaille Développement, notamment dans l'analyse sectorielle.

5.1. L'EMPLOI DANS QUIMPERLE COMMUNAUTE EN 2012

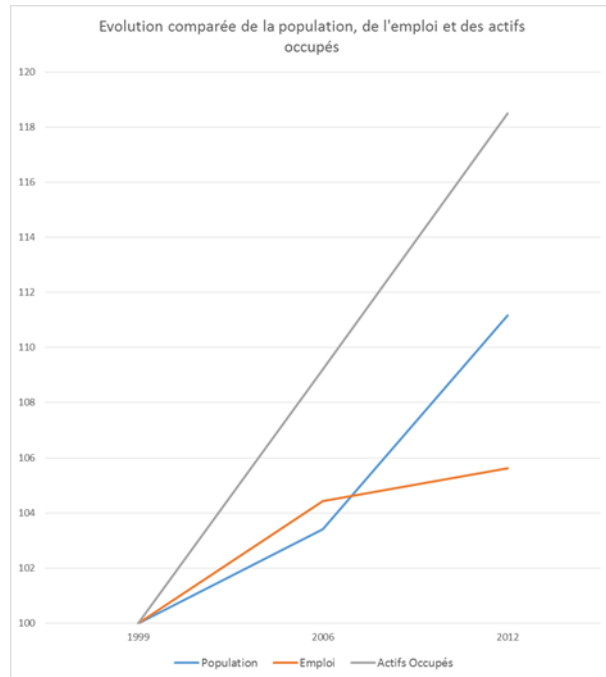
> 5.1.1. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS PEU CREATEUR D'EMPLOIS DEPUIS 2006

En 2012, l'INSEE recense 17.491 emplois sur le territoire (emplois au lieu de travail). Le nombre d'emplois a légèrement augmenté entre 2007 et 2012, de + 1,4 % alors que durant cette même période la population a progressé de plus de 6 %.

Cependant, si l'emploi au lieu de travail a faiblement augmenté entre 2007 et 2012, le nombre d'actifs occupés a quant à lui augmenté de manière significative sur la même période passant 19.975 à 21.367 (+7%). Ce qui veut dire que le territoire réussi à attirer de nouveaux habitants sans pour autant créer de l'emploi sur place, ou qu'il attire des actifs déjà dotés d'un emploi. L'attractivité résidentielle est alors plus forte que l'attractivité économique.

Le taux d'activité est en légère progression. Il était de 36,6% en 1999, et il est maintenant de 39%. Il est porté notamment par des actifs travaillant sur l'agglomération de Lorient qui viennent s'installer dans l'Est du territoire. À ce titre les croissances à plus de 10% des actifs occupés de Rédéné, Locunolé ou Guilligomarc'h illustrent parfaitement ce phénomène.

Sur Quimperlé Communauté, le taux d'emplois est dans la moyenne des territoires alentours avec 63,8% des 15 à 64 ans qui ont un emploi. Nonobstant les différences du territoire (maxi à Guilligomarc'h avec 72% et mini à Moëlan-sur-Mer avec 58%), le taux de chômage général y est similaire au taux départemental. En 2012, les chômeurs représentent 8,3% des 15-64 ans, et 11,5% de la population active, quand pour ils sont de 8,3% et 11,5% pour le Finistère et de 7,8% et 10,8% pour la Bretagne.



Source : INSEE RP2006 et 2012

	Croissance de l'emploi 2006-2012	% Actifs Occ 15-64ans / Pop 15-64ans	% Chômeurs / Pop 15-64ans 2012	% Chômeurs / Pop Active 2012	% Emplois Salariés	Croissance des actifs occupés entre 2006 et 2012
France	2,1%	63,2%	9,6%	13,2%	88,5%	2,4%
Bretagne	3,0%	64,4%	7,8%	10,8%	87,2%	3,1%
Finistère	1,2%	63,4%	8,3%	11,6%	87,5%	1,6%
Quimperlé Communauté	1,1%	63,8%	8,3%	11,5%	86,4%	8,5%
Couronne Lorientaise	2,8%	67,5%	7,3%	9,8%	77,4%	9,1%
Secteur intérieur	-8,1%	65,4%	8,2%	11,1%	88,5%	9,5%
Secteur Urbain	4,1%	65,2%	9,1%	12,2%	88,7%	12,5%
Secteur Littoral	4,1%	59,4%	7,6%	11,3%	78,5%	1,6%

Le statut salariat est majoritaire mais inférieur vis-à-vis des autres territoires de comparaison : 86,4% des emplois pour Quimperlé Communauté contre 87,5% pour le Finistère. A noter les différences importantes au sein même du

territoire avec au moins 10 pts d'écart entre d'une part le secteur Intérieur et urbain aux alentours de 88,5% et le secteur côtier et la couronne lorientaise aux alentours de 78%.

- Analyse par secteurs géographique

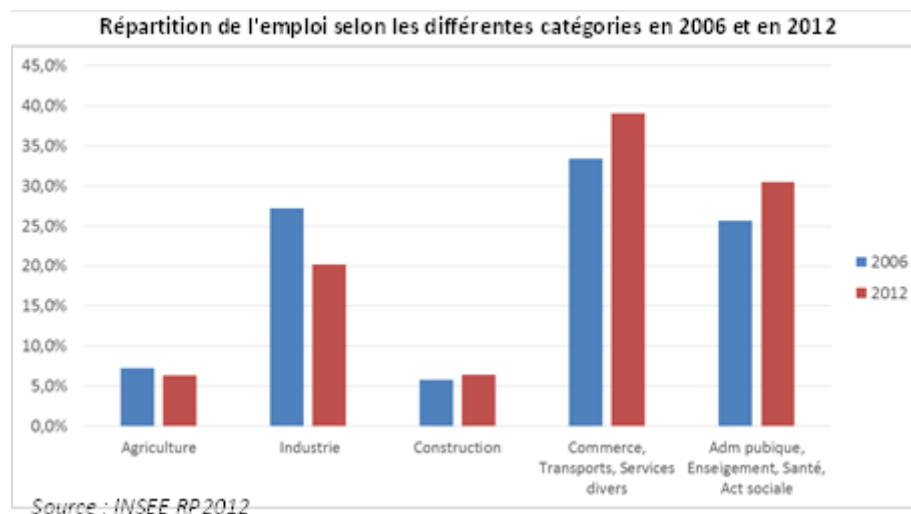
Sur le secteur urbain, tel que défini dans le DOG du SCoT de 2008, l'emploi au lieu de travail a augmenté de 388 emplois (+4.1%) et dans le même temps le nombre d'actifs occupés augmentait de près du triple (+12.5%). Ce secteur a réussi à développer de l'emploi sur place et en même temps réussi à attirer des personnes qui avaient déjà un emploi à l'extérieur du secteur. Cette situation se produit également sur le secteur « couronne lorientaise » où l'emploi au lieu de travail a augmenté de 10 unités et dans le même temps le nombre d'actifs occupés de 75 personnes.

Sur le secteur littoral, le nombre d'emplois a augmenté plus vite que le nombre de d'actifs. Cela veut dire que le territoire est dynamique et attractif.

Enfin le secteur intérieur est dans une situation différence : l'emploi y diminue mais le nombre d'actifs occupés augmente. Le territoire n'est pas attractif d'un point de vue économique – peut-être à cause de sa distance par rapport au pôle principal du territoire. Cependant il conserve une attractivité résidentielle importante – sans doute grâce à un prix du foncier moindre.

> 5.1.2. UN TERRITOIRE PRESENTIEL MARQUE PAR UNE AGRICULTURE IMPORTANTE

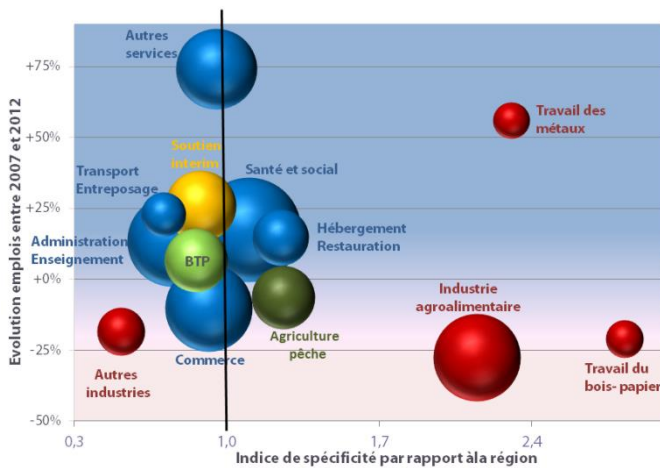
Le tissu économique de Quimperlé Communauté est marqué par la prédominance du secteur des services et l'importance relative de l'industrie – accompagné par le secteur agricole encore relativement important.



Cependant même si ces secteurs sont encore « importants », il est à souligné qu'ils sont en déclin de manière assez marquée. C'est particulièrement le cas pour le secteur industriel qui passe de 27,2% de l'activité à 20,2% en l'espace de 6 ans à peine. Cette baisse se reporte essentiellement sur les commerces et services et sur les établissements publics.

Les secteurs les plus surreprésentés par rapport à la région sont le travail du papier, le travail des métaux et l'industrie agroalimentaire. Cette dernière, fortement surreprésentée en Cornouaille, l'est encore plus Quimperlé Communauté, avec 2 130 emplois (12% des emplois), malgré une perte de 28% des emplois depuis 2007.

La part dans l'emploi du secteur bois et papier est 2,8 fois plus forte qu'en moyenne en Bretagne, du fait de la présence des Papeteries de Mauduit et de Glatfelter, et malgré la forte baisse enregistrée (-21% en 5 ans).



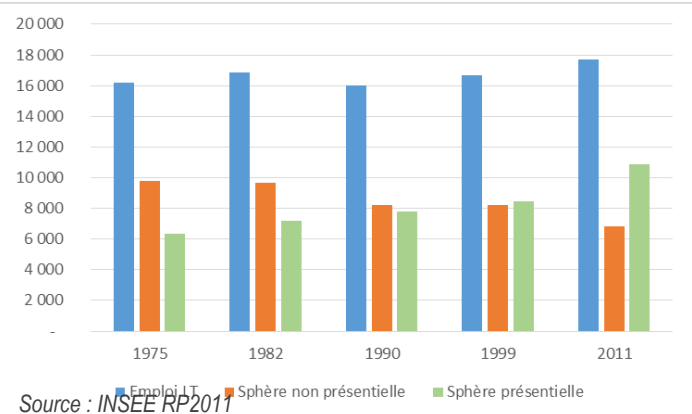
Source : Observatoire Emploi – Economie 2015, Quimper Cornouaille Développement

Le travail des métaux, dont les principaux employeurs sont Guelt et Ardagh Metal Packaging, concentre également plus de 2% des emplois (2,3 fois plus qu'en moyenne bretonne) et a connu une progression de 56%.

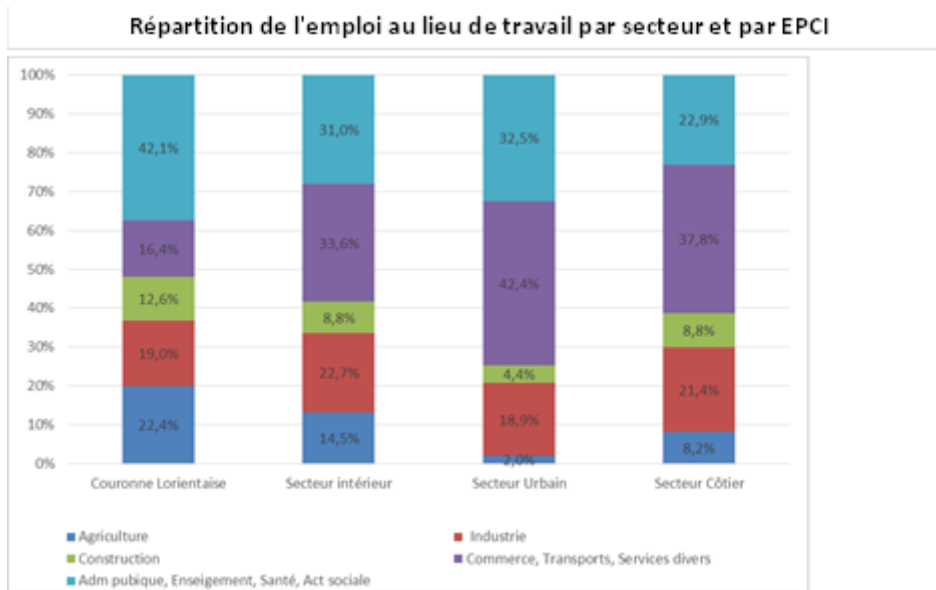
Dans une moindre mesure, les secteurs de l'hôtellerie-restauration et de l'agriculture sont également plus présents qu'en moyenne régionale, tandis que les autres industries, le transport-entreposage et la construction sont sous-représentés.

En 2011, l'emploi de la sphère présentielle représente 61% des emplois du territoire. Celle-ci devient majoritaire durant la décennie 90' (ce qui est plutôt tardif comparativement à d'autres territoires similaires comme le Bessin par exemple) preuve d'un territoire tourné assez récemment vers la satisfaction des besoins de ses habitants, notamment des touristes.

Evolution de l'emploi au lieu de travail selon le type d'emploi



Source : INSEE RP2011



Alors qu'à Quimperlé et dans son secteur urbain, la répartition des emplois est semblable à celle de l'agglomération de Lorient, le profil des autres secteurs sont marqués par une forte proportion du domaine agricole et par une part plus faible d'emplois dédiés aux commerces et services, en particulier sur le secteur de la couronne lorientaise où l'agriculture est même plus importante que les services.

Fait notable, le secteur industriel est présent partout à un niveau équivalent : aux alentours 20% de l'emploi.

> 5.1.3. UNE POPULATION OÙ DOMINENT LES OUVRIERS

La contrepartie de la composition économique de Quimperlé Communauté en secteurs d'activités se lit dans le tableau des principales catégories socio-professionnelles par rapport au lieu de travail : la place du secteur industriel conduit à un grand nombre d'ouvriers (CSP majoritaire dans Quimperlé Communauté par rapport au niveau de qualification de l'emploi) alors qu'il s'agit des employés à l'échelle départementale. Le niveau des cadres est également largement inférieur au niveau départemental.

Catégories socio-professionnelles (CSP) des emplois au lieu de travail en 2012	Quimperlé Communauté			Département du Finistère		
	Nombre	%	Evol.	Nombre	%	Evol.
Agriculteurs exploitants	643	3.7	↘	9 457	2.7	↘
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 542	4	↘	23 680	6.6	↘
Cadres, professions intellectuelles supérieures	1 485	8.5	↗	45 673	12.8	↗
Professions intermédiaires	3 735	21.4	→	90 530	25.4	↗
Employés	4 933	28.2	→	102 908	28.8	↘
Ouvriers	5 593	32	↘	84 336	23.6	↘

Source : INSEE RP2012. Les évolutions se basent sur les nombres en 1999 et en 2012.

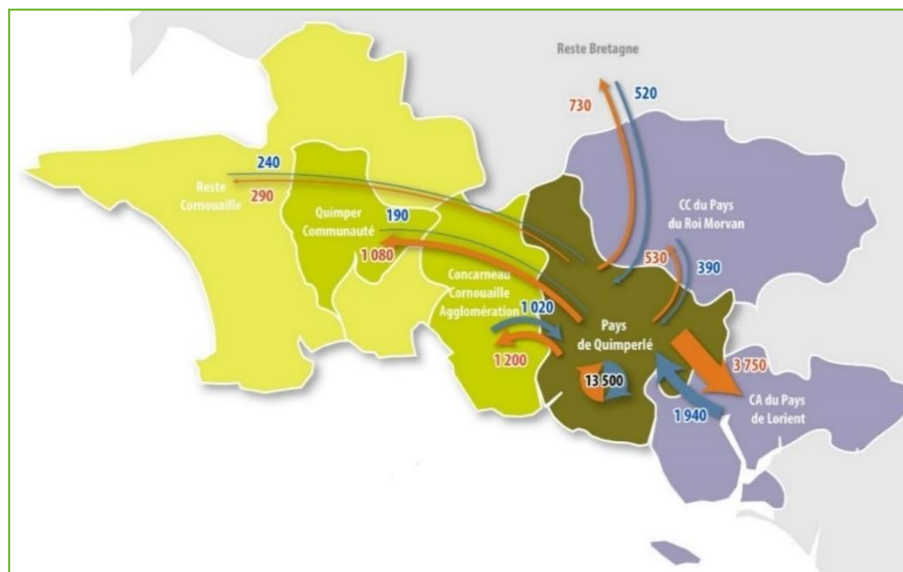
Le faible nombre de cadres montre que le secteur industriel est surtout un secteur comprenant des entreprises dites « de main d'œuvre », avec un taux d'encadrement faible, qui est la contrepartie d'un emploi centré sur les qualifications faibles et moyennes.

5.2. LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

13.500 personnes habitent et travaillent au sein de Quimperlé Communauté. Néanmoins, plus de 8 000 actifs résidant dans l'EPCI travaillent en dehors, soit 37% des actifs en emploi. Parallèlement, 25% des emplois de l'intercommunalité sont détenus par des personnes venant de l'extérieur, soit environ 4.400 emplois.

Les échanges les plus nombreux s'effectuent avec l'agglomération de Lorient : plus de 3.700 actifs résidant dans Quimperlé Communauté vont y travailler. Ce volume est en forte hausse : ils n'étaient que 2.800 en 2006. En sens inverse, 1.900 actifs habitant le Pays de Lorient ont un emploi dans Quimperlé Communauté, volume proche de celui observé en 2006. Les flux domicile-travail avec CCA concernent également près de 2.200 actifs en emploi, et sont assez équilibrés. Par contre, si plus de 1.000 habitants de Quimperlé Communauté vont travailler à Quimper Communauté, le flux inverse est beaucoup plus faible.

Déplacements domicile-travail des actifs ayant un emploi en 2012



Source : INSEE RP2012, Observatoire Emploi – Economie 2015, Quimper Cornouaille Développement

5.3. LES FILIERES ECONOMIQUES

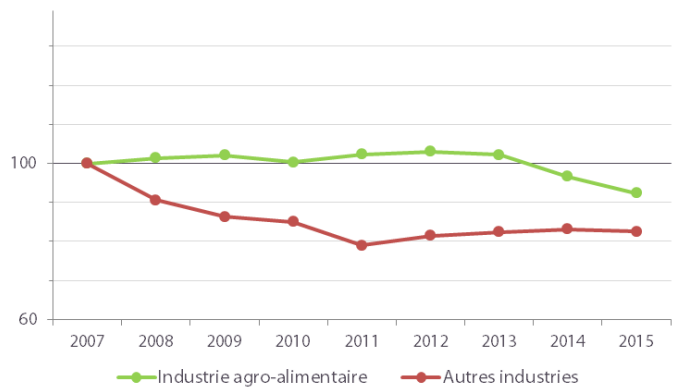
> 5.3.1. LE SECTEUR PRIMAIRE ET L'AGROALIMENTAIRE

L'industrie agroalimentaire

L'agroalimentaire concentre fin mars 2015 environ 2.460 emplois salariés (hors MSA), soit plus de 60% des emplois salariés industriels. Les effectifs ont globalement stagné entre mars 2007 et mars 2013, avec une fluctuation de plus ou moins 50 emplois chaque année.

Mais, sur les deux dernières années, ils ont reculé de près de 10%, avec une perte de 260 emplois salariés privés. Ces baisses d'emplois se sont produites pour la plupart à Bigard, principal employeur agroalimentaire de Quimperlé Communauté, qui concentre à lui seul la majorité des emplois du secteur.

Evolution de l'emploi salarié au 31/03 de chaque année dans l'industrie (Base 100 en 2007)



Source : Observatoire Emploi – Economie 2015, Quimper Cornouaille Développement

L'agriculture

NB : le « diagnostic agricole de Quimperlé Communauté » réalisé en mars 2016 ainsi que « le diagnostic de l'agriculture biologique de Quimperlé Communauté » de février 2016 sont disponible en annexe du rapport de présentation.

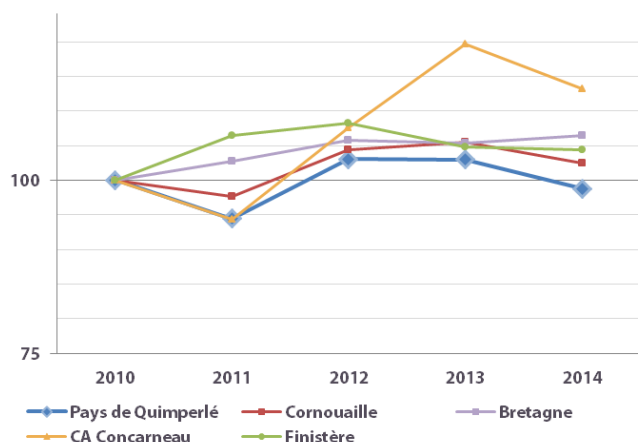
L'état de l'emploi MSA⁶

Quimperlé Communauté compte 870 emplois salariés affiliés au régime de la MSA au 31 décembre 2014, soit 15% des effectifs de Cornouaille. Cela représente près de 8% de l'emploi salarié privé de Quimperlé Communauté.

Globalement sur les 4 dernières années, les effectifs salariés affiliés MSA se sont quasiment maintenus. Mais, l'évolution est moins favorable que sur les territoires de comparaison qui ont connu une hausse des effectifs salariés sur la même période (+2% en moyenne cornouaillaise, +6% en moyenne bretonne).

Le secteur « culture-élevage » compte environ 340 emplois salariés agricoles fin 2014, comme sur les 2 années passées. Cette relative stagnation fait suite à une baisse importante en 2011 (-80 salariés en un an). Il représente 39% de l'emploi salarié affilié à la MSA dans Quimperlé Communauté, proportion

Evolution de l'emploi salarié MSA

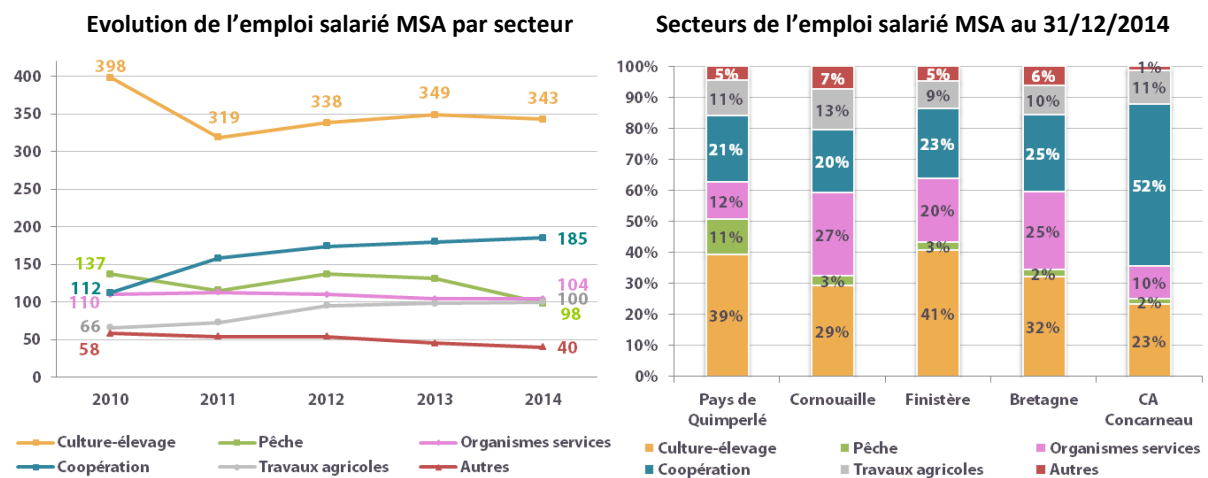


Source : Observatoire Emploi – Economie 2015, Quimper Cornouaille Développement

⁶ Mutuelle Sociale Agricole

proche de la moyenne finistérienne mais bien plus élevée qu'en moyennes cornouaillaise et bretonne.

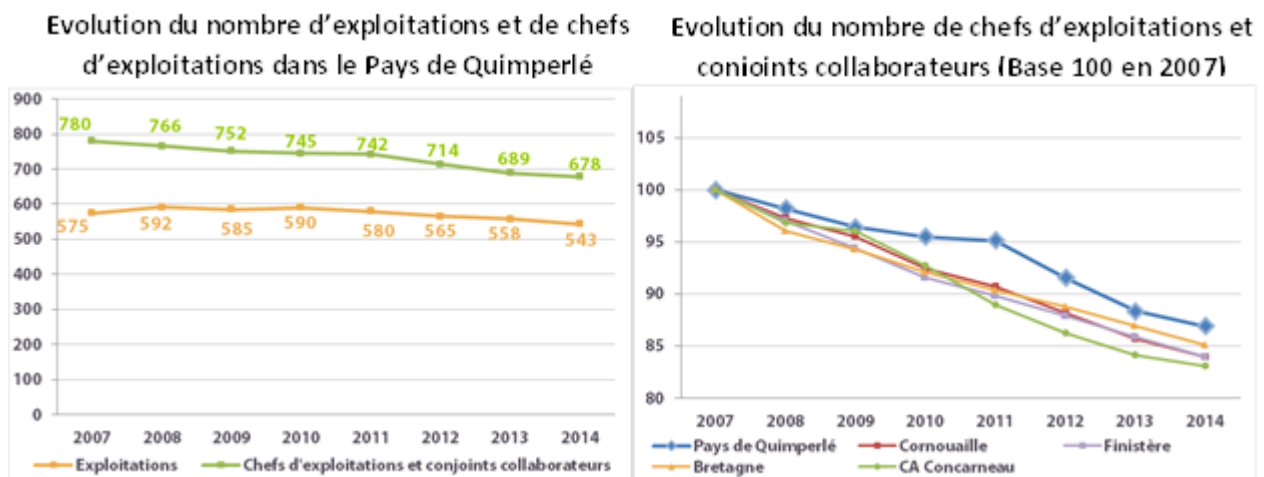
Les salariés du secteur conchylicole sont également fortement surreprésentés, malgré des pertes régulières. Ils sont moins de 100 fin 2014, contre près de 140 fin 2010 et 165 fin 2007. Ils concentrent toutefois encore 11% des emplois salariés MSA contre 2-3% aux autres échelons géographiques. Si les activités de coopération agroalimentaire représentent, comme sur l'ensemble de la Cornouaille, environ 20% des emplois salariés affiliés MSA, elles sont très peu présentes au regard de la CA de Concarneau (52%). Elles sont toutefois en hausse : plus de 70 emplois salariés supplémentaires par rapport à fin 2010 (+65% en 4 ans). Les effectifs salariés dans les travaux agricoles sont également en hausse, avec notamment une augmentation importante en 2012 (+20 salariés en 1 an). Fin décembre 2014, ils concentrent une centaine de salariés, soit environ 11% des emplois salariés MSA, proportion proche de celle observée sur les territoires de comparaison. A contrario, les emplois salariés dans les organismes de service ont tendance à diminuer : 104 salariés fin 2014, contre 110 fin 2010 et 135 fin 2007. Ils sont sous-représentés par rapport à la Cornouaille (12% des salariés MSA contre 27%).



Source : Observatoire Emploi – Economie 2015, Quimper Cornouaille Développement

Les exploitations agricoles

Quimperlé Communauté compte, au 31 décembre 2014, environ 545 exploitations agricoles, dirigées par près de 680 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs. Sur la seule année 2014, le territoire a perdu 15 exploitations agricoles, et près de 40 depuis 2011 (-6%). Parallèlement, la baisse du nombre de chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs s'est également accélérée : 65 de moins que 3 ans plus tôt. Ainsi, alors qu'entre 2007 et 2011 la baisse des chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs était moins forte dans Quimperlé Communauté que sur les territoires de comparaison, l'écart se rétrécit ces 3 dernières années.



Source : Observatoire Emploi – Economie 2015, Quimper Cornouaille Développement

Zoom sur la pêche et l'aquaculture

Le territoire de Quimperlé Communauté comprend l'existence de deux ports intercommunaux et cinq ports communaux dont l'activité principale est la plaisance et une activité annexe de pêche.

Les métiers de la mer relèvent d'une grande diversité. Ils ont en commun de participer à l'activité maritime dont il est difficile de mesurer globalement le poids économique mais qui participe fortement au rayonnement du territoire dans lequel ils sont implantés. Ces métiers sont difficilement identifiables car ils peuvent toucher plusieurs domaines : l'agriculture avec la pêche, l'artisanat pour la réparation ou confection de bateaux, la construction avec des ingénieurs en construction navale, les services avec les activités ludiques, etc.

Selon le document INSEE Analyse, les métiers de la mer sont surreprésentés en Bretagne, même si la tendance de long terme est à la diminution de cette spécificité. Cependant, certains de ces métiers ne représentent pas nécessairement une part importante dans l'ensemble des métiers bretons.

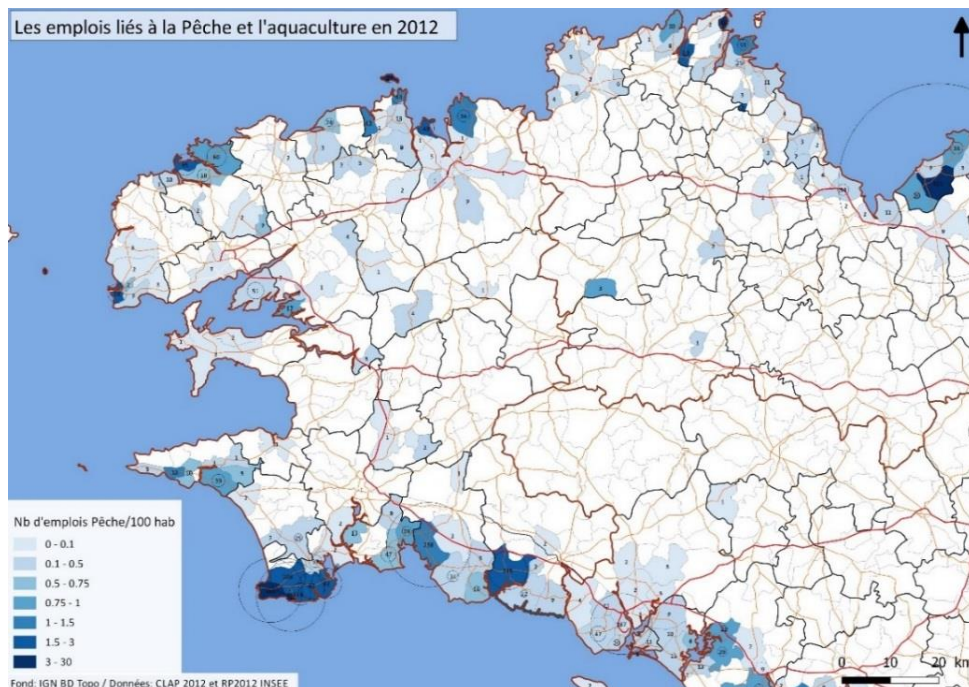
Parmi les différents métiers liés à la mer, les plus évidents sont ceux liés à la pêche et à l'aquaculture. La Bretagne, première région de pêche en France dénombre 4 642 salariés dans ce domaine⁷. Ce chiffre est à prendre avec précautions car il ne tient pas compte des travailleurs indépendants, nombreux dans ce domaine. Le Finistère regroupe à lui-seul près de 47% de ces salariés.

Les criées du sud Finistère



Selon l'Observatoire prospectif des métiers et qualifications de la pêche, le nombre d'emplois de marins⁸ était de 5210 pour l'année 2012.

Dans Quimperlé Communauté, ce sont 151 salariés directement liés à la pêche à l'aquaculture, dont la très grande majorité est situés à Riec-sur-Bélon. En regardant les différentes communes du département et des alentours, on s'aperçoit que les communes du littoral sont relativement bien impliquées et liées avec la mer. Par ailleurs, aucune criée n'est présente sur le territoire de Quimperlé Communauté.



⁷ Source : données CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) au 31/12/2012, © Insee

⁸ Nota : Marin ayant navigué au moins une journée à la pêche.

	Superficie (km ²)	Pêche et aquaculture	Emplois Pêche au km ²	Population	Emploi Pêche et aquaculture pour 1000 habitants	Emploi Pêche et aquaculture par km côtier
Bretagne	27 208	4 642	0,17	3 237 097	1,4	2,6
Finistère	6 733	2 165	0,32	901 293	2,4	2,7
Morbihan	6 823	927	0,14	732 372	1,3	1,8
SCoT Pays de Quimperlé	607	151	0,25	54 781	2,8	5

Quimperlé Communauté constitue la pièce essentielle du bassin d'ostréiculture correspondant aux rivières de l'Aven, Bélon, Merrien et Laïta, généralement connu sous le nom de « bassin d'AVEN/BÉLON », mondialement connu pour sa production d'une variété d'huîtres plates (*Ostrea edulis*) connue sous le nom « d'huîtres de Bélon », depuis toujours pêchée sur les rives de l'Aven et de Bélon et produite de façon professionnelle depuis 1864.

Ce bassin de production représente 14 exploitations professionnelles, dont 11 ont leur siège dans Quimperlé Communauté. Ces exploitations disposent de 82 concessions dans la rivière Bélon, 50 dans la rivière Aven, 19 dans la rivière Merrien et 4 dans la rivière Laïta.

L'ostréiculture, possède un impact économique direct non négligeable, mais modeste au plan de l'ensemble de l'intercommunalité, le bassin ostréicole de l'Aven et du Bélon étant un des plus petits de France (en tonnage, mais la valeur ajoutée est nettement plus élevée, en raison du prix élevé des huîtres de Bélon).

Mais il constitue indéniablement une affirmation du caractère maritime de Quimperlé Communauté, donc de son image d'authenticité, de typicité et de tonicité.

Dans un territoire où le littoral ne connaît pas de grandes concentrations urbaines, il représente l'expression la plus nette du caractère littoral du territoire, de son appartenance au Pays de Cornouaille (qui est une réalité touristique et d'image forte), de son ouverture vers la mer via les rias et les rivières qui irriguent son rivage.

Cette activité peut au surplus constituer un élément d'image important pour l'ensemble de l'intercommunalité, dans une optique de naturalité, d'authenticité et de tonicité. Il s'agit sans doute en effet d'un des atouts touristiques potentiels les plus importants de Quimperlé Communauté, sur la base duquel un tourisme de qualité peut être développé.

Point Méthodologique : *Le tourisme correspond à un déplacement géographique de la consommation de certaines personnes, depuis le lieu de leur résidence principale vers le lieu où elles ont décidé de passer au moins une nuit pour un motif de loisirs, de santé ou professionnel.*

*Afin de mieux rendre compte des impacts territoriaux, un établissement peut être qualifié de touristique, et son emploi alors comptabilisé en touristique, en fonction du caractère plus ou moins touristique de son activité et du niveau d'équipement touristique de la commune. En fonction de ces deux critères (activité et localisation de l'établissement), des règles de décision permettent de déterminer quelle part de l'emploi de l'établissement (de tout l'emploi à aucun emploi) sera considérée comme liée au tourisme (cf. tableau). Pour permettre des comparaisons géographiques pertinentes, les activités en lien avec le tourisme mais pas avec la fréquentation touristique du territoire analysé sont exclues (agences de voyages pour des séjours à l'étranger ou fabrication de caravanes par exemple). **Par ailleurs, les emplois induits ne sont pas comptabilisés dans cette évaluation.** Ainsi, l'ouverture d'un commerce de détail saisonnier est prise en compte mais ce dernier induit des emplois dans le commerce de gros qui, eux, ne sont pas retenus. Les emplois liés à la consommation tirée des revenus des employés de ce commerce ne sont également pas pris en compte.*

> 5.3.2. LE TOURISME

Avec l'industrie et l'agriculture, le tourisme est un composant très important du territoire. Cela se vérifie notamment au niveau du département. Le Finistère occupe le 8^{ème} rang des départements français au regard du nombre de nuitées françaises, avec un chiffre d'affaire annuel estimé à 1 milliard d'euros. Environ 7,9% du PIB régional est réalisé par le tourisme⁹.

L'emploi touristique du territoire

Règles de détermination de l'emploi salarié touristique selon le type d'activité et le type de commune

Type d'activité	Type de commune		
	Bien équipée pour le tourisme	Moyennement équipée pour le tourisme	Peu équipée pour le tourisme
100 % touristique (ex : hôtellerie)	Tout l'emploi	Tout l'emploi	Tout l'emploi
Fortement touristique (ex: restauration)	Emploi saisonnier + partie de l'emploipermanent	Emploi saisonnier + partie de l'emploipermanent	Aucun emploi
Moyennement touristique (ex : activités sportives et récréatives)	Emploi saisonnier + partie de l'emploi permanent	Emploi saisonnier	Aucun emploi
Faiblement touristique (ex : commerce de détail, habillement)	Emploi saisonnier	Aucun emploi	Aucun emploi
Non Touristique (ex : industrie)	Aucun emploi	Aucun emploi	Aucun emploi

Source : Insee, DADS

Point Méthodologique : L'emploi touristique correspond ici exclusivement aux emplois générés par la fréquentation touristique dans la zone de réception. Sont ainsi exclus la majorité des moyens de transport et des agences de voyage car ils permettent de se rendre sur le lieu de tourisme et ne sont pas une dépense sur la zone de réception.

La méthode d'estimation de l'emploi touristique a été profondément revue, afin notamment d'y intégrer les emplois non-salariés, de mieux prendre en compte la « touristicité » de l'emploi et d'affiner le champ des activités influencées par le tourisme. De ce fait, les données qui en sont issues ne sont pas comparables à celles précédemment publiées.

Les emplois comptés comme touristiques dépendent de l'activité dans laquelle ils sont exercés. Ainsi, dans les activités 100 % touristiques (hôtels ou musées par exemple), tout l'emploi est compté comme touristique, car ces activités n'existeraient pas sans les touristes. Dans les autres activités touristiques (artisanat, restaurants et cafés, commerce de détail, etc.), seule une partie de l'emploi est comptée comme touristique. L'emploi touristique résulte alors de la différence entre l'emploi total et l'estimation de l'emploi destiné à la population résidente.

L'estimation de l'emploi touristique provient des déclarations annuelles de données sociales (DADS) pour l'emploi salarié et des données de l'agence centrale des organismes de sécurité sociale (Acos) pour l'emploi

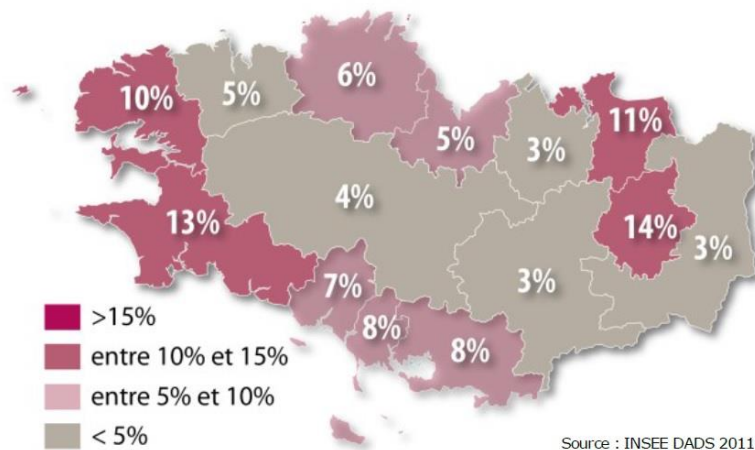
⁹ Source : DCIS : enquête SDT 2006, INSEE, DADS 2009

- Au niveau régional

Au total, la fréquentation touristique génère 57 600 emplois touristiques en 2011¹⁰, correspondant à 4,4 % de l'emploi total breton.

C'est dans le Finistère et spécifiquement sur le littoral que l'emploi touristique est le plus fortement présent.

Part de l'emploi touristiques en Bretagne



La restauration et l'hôtellerie, principaux employeurs

Les deux activités qui concentrent le plus grand d'emplois salariés touristiques en Bretagne sont l'hébergement et la restauration (49,3% des emplois). La restauration, à elle seule, concentre un quart de l'emploi touristique total (soit 15 000 emplois). Les hébergements sont le deuxième vecteur d'emplois touristiques (24,1 %).

¹⁰ Publication du Comité régional de Tourisme Bretagne sur les chiffres clés du Tourisme en 2015.

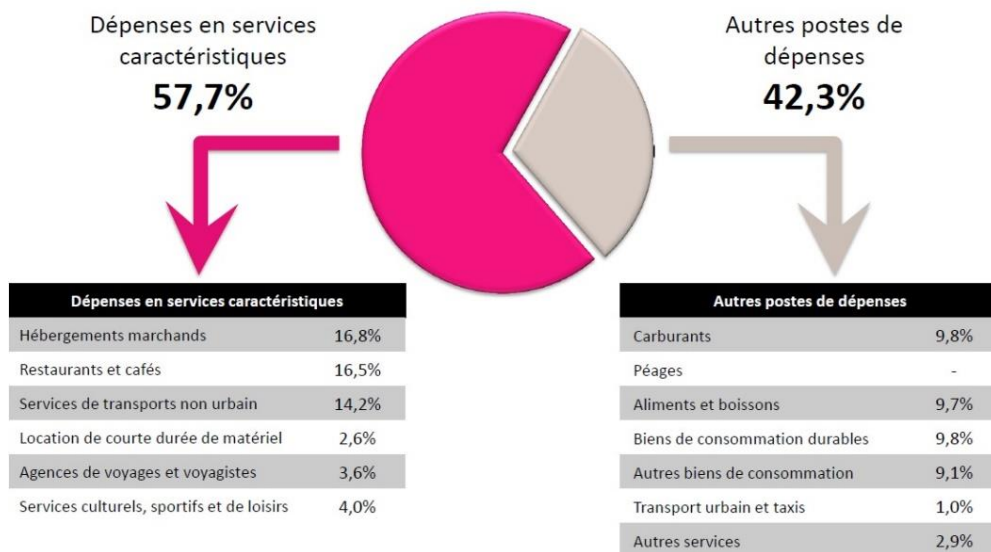
Principaux secteurs d'activité

Activités	Emploi salarié touristique (en volume)	Répartition de l'emploi touristique (en %)
Restauration et cafés	15 000	26,0
Hébergements	13 400	23,3
Activités sportives et de loisirs	3 400	5,9
Commerces de détail non-alimentaires	3 300	5,7
Patrimoine et Culture	2 900	5,0
Grandes surfaces	2 700	4,7
Artisanat	900	1,6
Commerces de détail alimentaires	900	1,6
Activités de bien-être	900	1,6
Offices de tourisme	700	1,2
Autres activités	2 200	3,8
Activités liées à la réception de touristes⁽¹⁾	46 300	80,4
Activités liées à l'émission de touristes ⁽²⁾	11 300	19,6
Total	57 600	100

(1) Activités liées à la consommation touristiques des visiteurs sur le territoire

(2) Activités touristiques non liées au tourisme local (transports, agences de voyages et tour opérateurs)

STRUCTURE DE LA DÉPENSE TOURISTIQUE EN BRETAGNE EN 2011

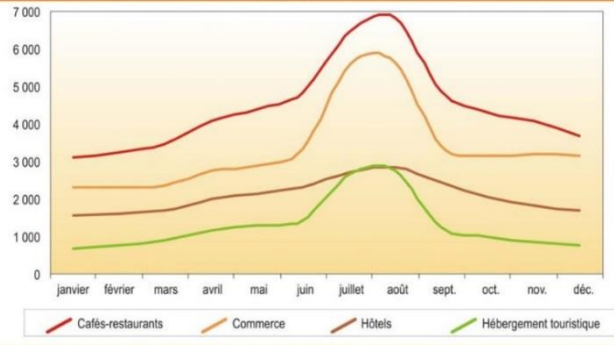


- Au niveau départemental : Le Finistère, premier employeur touristique de la région

La proportion et le volume des emplois salariés touristique sont les plus élevés dans le Finistère que dans le reste des départements bretons : 14.300 emplois salariés. Ces emplois touristiques représentent 5,2% des emplois salariés du département. La saisonnalité rythme l'emploi salarié de ce secteur qui varie de 9000 emplois en janvier à 23000 emplois en août.

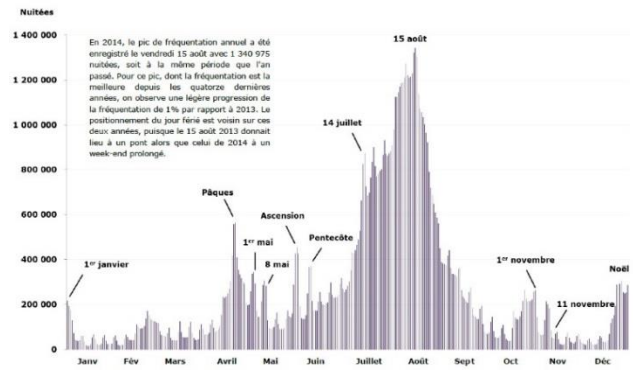
L'emploi hôtelier est moins saisonnier

Estimation d'emplois salariés touristiques par mois et par secteur - Finistère



Source : Insee, Dads 2007

Évaluation de la fréquentation touristique en Bretagne en 2014



L'importance du secteur pour l'économie du Finistère peut se mesurer en quelques chiffres clés :

- Près de 30 millions de nuitées touristiques annuelles en 2013 (tous modes d'hébergements confondus)
- Près de 3 millions de touristes et 5,8 millions d'excursionnistes (déplacement de plus de 40 kilomètres sans hébergement) en 2013 pour plus d'1 milliard de consommation touristique annuelle
- 2.210.000 visiteurs en équipements de loisirs et culturels
- Les clientèles : près de 20% de clientèles étrangères en 2013 (Par ordre d'importance : Grande-Bretagne, Allemagne, Belgique, Pays-Bas...)
- Escales de paquebots de croisière en Finistère : 26 paquebots ont fait escale à Brest en 2010 (20 en 2009), soit une manne économique de 3,5 millions d'euros.
- Forces : une activité économique qui se maintient, avec une extension de la fréquentation touristique hors saison / des centres d'intérêts touristiques prenant appui sur la diversité et la richesse du patrimoine finistérien
 - Déclinaison pour Quimperlé Communauté

Au 31 décembre 2012, les secteurs de l'hébergement et de la restauration embauchaient 349 salariés dans Quimperlé Communauté. Auxquels s'ajoutent également les établissements composés de 0 salarié, soit des travailleurs indépendants, pour un total de 507 emplois uniquement sur ces deux secteurs sur le territoire¹¹.

En tenant compte des informations relayées par l'INSEE suite au traitement des données DADS et AcoSS, on peut estimer un nombre d'emploi touristique proche de 1 100. La part du tourisme dans l'emploi dans Quimperlé Communauté serait ainsi proche des 6% en 2012 (pour rappel : 17 491 emplois dans Quimperlé Communauté en 2012), ce qui serait légèrement plus que la part départementale.

De plus sur un territoire comme Quimperlé Communauté, comportant une frange littorale, l'utilisation de cet indicateur reste « limitée » et à manier avec une certaine précaution : la part des emplois salariés touristiques étant forcément plus élevée sur les communes du littoral que sur les communes rurales reculées.

- L'effet multiplicateur du tourisme

Le concept de l'effet multiplicateur, théorisé par l'économiste Keynes, explique comment un investissement de départ entraîne d'autres investissements. A ce titre, le secteur touristique, par ses besoins, influe donc sur la création de nouvelles infrastructures vitales tant pour le secteur que pour les populations locales. La théorie Keynésienne est particulièrement intéressante pour le secteur touristique afin d'évaluer et de mesurer (dans la

¹¹ Source : INSEE CLAP2012

mesure du possible) les impacts économiques du tourisme. Le principe est de voir comment une dépense réalisée par un touriste circule dans l'économie d'un territoire.

A ce niveau il convient de distinguer les différents bénéficiaires :

- Le premier niveau est constitué par des activités directement liées au tourisme ; dont il s'agit de la vocation première : agence de voyage, hôtels, guides, animations, etc.
- Le second niveau est l'activité indirecte, que l'on pourrait qualifier d'annexe. Par exemple, en cas de forte activité touristique, les agences de location vont avoir besoin de plus de services comptables. Les effets indirects peuvent être particulièrement importants pour la production de produits locaux.
- Enfin, le dernier niveau, l'activité induite. Il s'agit de toute l'activité qui n'est pas directement en relation avec le touriste mais qui voit sa charge de travail augmenter en fonction de la demande touristique. Il s'agit de la catégorie représentant l'ensemble des emplois pouvant être affectés par le tourisme.

L'étude des retombées économiques de l'activité touristique est rendue difficile par la multiplicité des acteurs de différents secteurs qui agissent de manière concomitante à la fois sur le tourisme et sur l'économie « générale » : le cas du commerce en est un bon exemple. Cela explique la classification de l'INSEE du 100% touristique au faible touristique (voir tableau page 10). Il existe cependant des études spécifiques, réalisées par le Ministère du Tourisme, par des régions ou des fédérations professionnelles qui permettent d'avoir une première approche de ces retombées économiques. Elles sont naturellement à **utiliser avec précaution**, tant les différences peuvent être grandes entre territoire. En voici deux exemples pour les retombées en termes d'emplois :

- Etude d'impact des villages de vacances pour les organismes du TAC (Somival 2005). Cette étude a été réalisée par enquête auprès des clients de 22 villages de vacances, à qui il a été demandé de fournir de façon détaillée la nature des dépenses engagées pendant leur séjour sur les différents postes de dépenses, alimentaires et non alimentaires. Cette étude conclut à la création :
 - En emploi direct d'un ETP par 24,4 lits
 - En emploi indirect d'un ETP pour 465 lits
 - En emploi induit d'un ETP pour 248 lits sur les deux mois d'été.
- Etude Détente : mesure du poids socio-économique des meublés et chambres d'hôtes labellisés : L'étude analyse de même les retombées directes, indirectes et induites par l'hébergement chez l'habitant. Les chiffres sont sensiblement différents puisqu'ils concluent à un emploi induit pour 7 emplois directs.
- Pour Quimperlé Communauté, en utilisant la première méthode :

Pour définir le nombre de lits de Quimperlé Communauté, nous appliquons la méthode et les ratios définis par l'INSEE :

- Hôtels et Chambres d'hôtes : nombre de lits = chambres x 2
- Campings (aussi appelé hébergement de plein air) : lits = emplacements x 3
- Résidences secondaires : lits = résidences secondaires x 5
- Villages vacances, Résidences de tourisme, Auberge de Jeunesse et Centres sportifs : le nombre de lits est déjà donné par l'INSEE sur la Base-CC-Tourisme grâce aux données de la DGE (Direction Générale des Entreprises) et des CRT (Comités Régionaux de Tourisme)

Cela nous donne pour Quimperlé Communauté en 2015 :

Type d'hébergements	Nombre de lits
Hôtel	364
Camping	6 591
Résidences secondaires	21 400
Village vacances, résidence de tourisme, auberge de jeunesse	367

Chambres d'hôtes	107
Location et meublés de tourisme	946

Soit **un total final de 29 775 lits** (marchands et non-marchands). En appliquant les ratios définis par le Somival en 2005 nous obtenons ainsi :

- 1 220 ETP en emploi direct. Ce résultat est très proche de celui estimé à partir des données DADS.
- 64 ETP d'emplois indirects
- 120 ETP d'emplois induits pour les deux mois d'été.

Le tourisme génère 30 € par jour par touriste et 39 € en hébergement non marchand par jour par touriste.

En utilisant la seconde méthode :

Nous partons du chiffre de 1 100 emplois touristiques. En appliquant le ratio d'un emploi induit pour 7 emplois directs, nous obtenons 157 emplois induits soit 20% en plus qu'avec la méthode précédente.

Les sites touristiques de Quimperlé Communauté

Il n'y a pas de grands sites touristiques à proprement parler tel que la Pointe du Raz, la Presqu'île de Crozon, etc.

Néanmoins, on peut lister les principaux sites touristiques de l'intercommunalité :

- La vieille ville de Quimperlé ;
- La maison-Musée du Pouldu à Clohars-Carnoët ;
- Le site naturel des Roches du Diable, tous en chaos granitique et eaux fougueuses, à Guilligomarc'h ;
- La ria de la Laïta ;
- Les forêts domaniales de Coatloch à et de Carnoët ;
- Les jardins du Manoir de Kernault à Mellac ;
- Etc.



Crédits : Office de Tourisme de Quimperlé Communauté

Le territoire compte aussi 9 plages :

- Des plages surveillées l'été comme celle du Kérou, de Bellangenêt et des Grands Sables au Pouldu, à Clohars-Carnoët et celles de Trénez et de Kerfany à Moëlan-sur-Mer.

- Des plages non surveillées : les plages du Pouldu-Port, de Porsac'h et de La Roche Percée ou à Riec-sur-Bélon à la plage de Questelan.



Crédits : Office de Tourisme de Quimperlé Communauté

- La plaisance

Les activités de plaisance ont été dynamisées par l'existence des rivières qui constituent d'excellents abris.

En matière de nautisme, l'offre portuaire de Quimperlé Communauté regroupe 8 périmètres portuaires et 2 ZMEL (Zones de Mouillages et d'Équipements Légers) correspondant en termes d'installations de plaisance à 6 sites principaux : Aven, Belon, Brigneau, Merrien, Doëlan, Pouldu. Au total, cela représente environ 1 750 places sur mouillages en rivière (soit l'équivalent de 3 ports structurants en termes de capacité d'accueil). L'offre portuaire est complétée par la présence de 10 cales de mises à l'eau, dont 9 de niveau II (complémentaires) mais aucune cale structurante (niveau I). Les ports sont gérés par les communes (Riec-sur-Bélon, Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët) avec des logiques relativement différentes en termes de politique tarifaire, de développement des services, de mobilisation de moyens humains, de gouvernance.

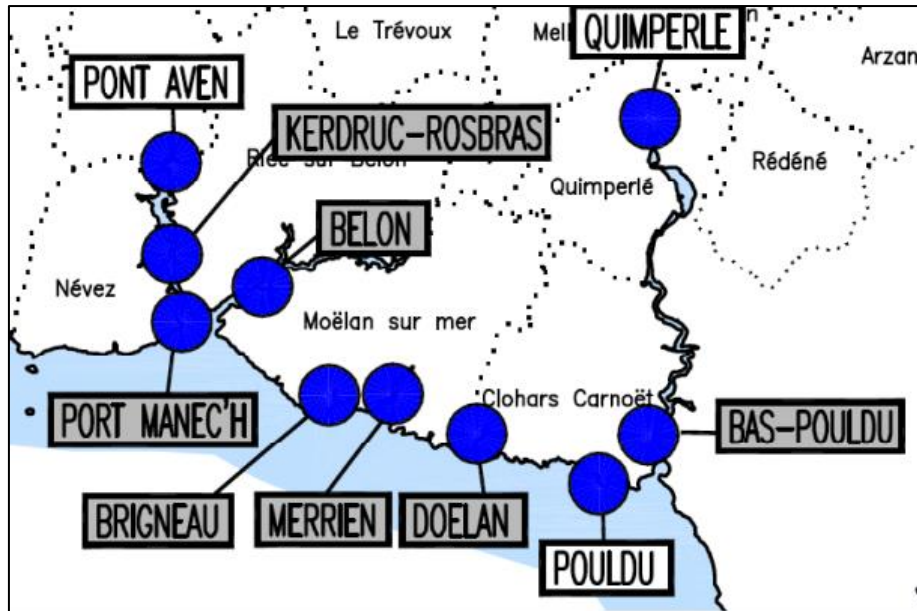
De plus, il existe trois linéaires de DPF sur le territoire du PLUi : une portion de DPF (Domaine Public Fluvial) sur la Laïta d'une longueur de 10.120 km, une portion sur l'Ellé de 350 mètres et une sur l'Isole de 56 mètres.

Commune	Port de plaisance	Capacité d'accueil
Clohars-Carnoët	Doelan	320
Clohars-Carnoët	Bas-Pouldu	100
Moëlan-sur-Mer	Merrien	166 (bouées échouage)
Moëlan-sur-Mer	Brigneau	145
Riec-sur-Bélon	Kerdruc-Rosbras	200 (bouées Pleine Eau)
Riec-sur-Bélon	Port Manec'h	144 (bouées Pleine Eau)

Source : Association des ports de plaisance de Bretagne 2016 (APPB), Bretagne info nautisme

Les listes d'attente, qui permettent de mesurer la demande et donc l'attractivité de l'intercommunalité, sont plus longues que dans d'autres secteurs du sud-Bretagne par rapport à la capacité actuelle. Cette situation conduit à poser la question, actuelle partout en France, de l'accroissement de la capacité d'accueil, ce qui se heurte à des obstacles nombreux.

Les ports communaux de Quimperlé Communauté (source : DDTM 29)



5.4. LE FONCIER D'ACTIVITE ET L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

> 5.4.1. LES ZONES D'ACTIVITES ET COMMERCIALES

Quimperlé Communauté dispose, au 1^{er} janvier 2021, de 25 zones d'activités économiques¹² dont 22 ZAE communautaire :

Zone d'activité	Communes	Vocation / secteur d'activité dominant	Surface totale (ha)	Type de zone
La Madeleine	Mellac	Industrie	12,1	Site économique hors ZAE communautaire
La Madeleine QC	Mellac	Industrie	1,3	Site économique hors ZAE communautaire
Pont Glaeres	Bannalec	Industrie/Artisanat	1,1	Site économique hors ZAE communautaire
Loge Begoarem	Bannalec	Industrie	10,6	ZAE communautaire
Moustoulgoat	Bannalec	Commerce/Artisanat	3,0	ZAE communautaire
Kercapucher	Baye	Mixte	3,5	ZAE communautaire
Keranna	Clohars Carnoët	Industrie/Artisanat	13,3	ZAE communautaire
Kervidanou 2	Mellac	Mixte	12,5	ZAE communautaire
Kervidanou 3	Mellac	Commerce/Artisanat	36,3	ZAE communautaire
Kervidanou 3 Extension	Mellac	Industrie/Artisanat	5,6	ZAE communautaire
La Halte	Mellac	Industrie/Artisanat	5,0	ZAE communautaire
Kerancalvez	Moëlan sur Mer	Commerce/Artisanat	4,3	ZAE communautaire
Kersalut	Moëlan sur Mer	Artisanat	3,8	ZAE communautaire
Park Leur	Querrien	Artisanat	1,5	ZAE communautaire
Kergoaler	Quimperlé	Commerce	8,5	ZAE communautaire
Kervidanou 1	Quimperlé	Industrie/Artisanat	15,4	ZAE communautaire
Kervidanou 4	Quimperlé		6,3	ZAE communautaire
La Villeneuve Braouic	Quimperlé	Industrie/Artisanat	12,3	ZAE communautaire
La Villeneuve Braouic QC	Quimperlé	Ind/Artis/Commerce	21,9	ZAE communautaire
Kerfleury	Rédéné	Mixte	10,3	ZAE communautaire
Kerfleury QC	Rédéné	Industrie/Artisanat	15,7	ZAE communautaire
Kerandréo	Riec sur Bélon	Industrie/Artisanat	32,3	ZAE communautaire
Kermorvan	Riec sur Bélon		5,2	ZAE communautaire
Land Trébellec	Riec sur Bélon	Artisanat	2,0	ZAE communautaire
Mine Rulan	Scaër	Mixte	6,5	ZAE communautaire
		Total	250,3	
	Total	ZAE communautaires	235,80	

¹² Les zones d'activités sont des espaces gérés par les collectivités locales, en vue d'être commercialisés à des entreprises pour l'exercice de leurs activités économiques. Ces sites d'accueil ont pour objectif de renforcer et de structurer le tissu local économique grâce à une offre foncière et immobilière adaptée (définition de l'Institut supérieur des métiers).

Une étude des capacités de densification des ZAE communautaires est à retrouver en annexe.

Au 1^{er} janvier 2021, les ZAE communautaires ont un taux global d'occupation de 95%. Leur potentiel de densification (dent creuse et division parcellaire) est estimée à environ 19ha.

Les zones d'activités sont dans leur majorité des zones mixtes au sein desquelles coexistent des natures différentes d'activités. On note une bonne présence de l'artisanat. Une bonne présence aussi de l'industrie, en particulier sur les ZA à proximité de la RN 165. À contrario, il n'y a aucune zone purement tertiaire (bureaux).

Certaines ZA ont fait l'objet d'une requalification, notamment la ZA de Kervidanou, la ZA de Keranna ou la ZA de Kerancalvez.

> 5.4.2. L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

La Maison de l'économie regroupe un hôtel pépinière d'entreprises et un atelier-relais. Sur une superficie de 1026 m², elle comprend 30 bureaux, 2 salles de réunion, 1 espace de documentation, 1 espace de coworking et 1 atelier-relais de plus de 93 m², de quoi permettre à l'ensemble des acteurs économiques de trouver un lieu d'échange optimisé.

Pour compléter l'offre immobilière, Quimperlé Communauté propose un second lieu : Alter Eko. Il s'agit d'une antenne décentralisée de la Maison de l'économie en centre-ville de Quimperlé, à proximité de la gare. Alter Eko propose cinq bureaux et un espace de coworking.

> 5.4.3. DES PROJETS DE NOUVEAUX SITES D'ACTIVITES

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

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

Le SCoT a fixé trois secteurs pour lequel il a attribué à chacun une enveloppe foncière d'extension ou de création de nouvelles ZAE :

- Le secteur littoral
- Le secteur structurant de l'entée Est du territoire
- Le reste du territoire

Cette sectorisation n'est pas allée jusqu'à déterminer l'emplacement précis des 37 hectares prévus par le SCoT.

5.5. L'AMENAGEMENT COMMERCIAL

> 5.5.1. L'OFFRE EN COMMERCE

Selon, la base permanente des équipements 2014 de l'INSEE, le territoire de Quimperlé Communauté totalise 271 commerces et services. Les commerces sont classés en 23 catégories distinctes allant de l'hypermarché à la parfumerie en passant par les stations-services. Sur les 16 communes que comptent le territoire, 7 communes ont 10 commerces ou plus (44%). Une seule commune ne compte aucun commerce : Locunolé. La commune de Quimperlé compte 92 commerces et services soit 34% de l'ensemble présent sur tout le territoire.

Un premier regroupement peut être fait avec les commerces dit « d'alimentation ». Cette catégorie regroupe hypermarchés, supermarchés, supérettes, épicerie, boulangerie, boucherie-charcuterie, produits surgelés et poissonnerie. Cet ensemble comptabilise 102 commerces, soit 38% des commerces.

Territoire	Pop.	Commerces et services	Total Alimentation	% Commerce alimentation
Finistère	901 293	4 569	1 532	34%
Quimperlé Communauté	54 781	271	102	38%
Arzano	1396	3	2	67%
Bannalec	5552	19	9	47%
Baye	1137	3	3	100%
Clohars-Carnoët	4106	19	5	26%
Guilligomarc'h	730	3	2	67%
Le Trévoux	1527	4	4	100%
Locunolé	1134	0	0	0
Mellac	2764	33	7	21%
Moëlan-sur-Mer	7002	34	14	41%
Querrien	1731	6	5	83%
Quimperlé	12052	92	22	24%
Rédéné	2891	7	3	43%
Riec-sur-Bélon	4108	24	14	58%
Saint-Thurien	1011	2	2	100%
Scaër	5358	18	8	44%
Tréméven	2282	4	2	50%

Source : INSEE BPE2014

En comparaison avec le département, Quimperlé Communauté apparaît légèrement mieux équipé.

Pour 1000 habitant					
	Epicerie, Superette	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Produits surgelés	Poissonnerie
France	0,48	0,71	0,34	0,02	0,04
Finistère	0,27	0,74	0,29	0,04	0,13
Quimperlé Communauté	0,35	0,78	0,31	0,02	0,16

Source : INSEE BPE2014

Le commerce de Quimperlé Communauté se caractérise par un niveau d'équipements relativement intéressant. En dehors du pôle principal de Quimperlé, les différents pôles secondaires permettent de desservir les habitants en services commerciaux.

Une « étude pour une redynamisation du commerce de Quimperlé Communauté » a été rendue en avril 2015. Elle tire comme principaux enseignements :

Côté atouts

- Les habitants du territoire dépensent 292 millions d'euros par an en dépenses courantes ;
- Une clientèle fidèle. Plus de 70 % de la population se déplace plusieurs fois par semaine dans les centres villes et centre-bourgs. Les consommateurs sont en effet sensibles à la proximité géographique, à la qualité de l'accueil et des produits ;
- Des commerçants dynamiques. Quimperlé Communauté compte 8 associations de commerçants ou Unions commerciales qui contribuent par leurs actions à dynamiser le commerce ;
- Au cours des deux dernières années, près d'un commerçant sur deux déclare avoir développé son chiffre d'affaires.

Côté faiblesses

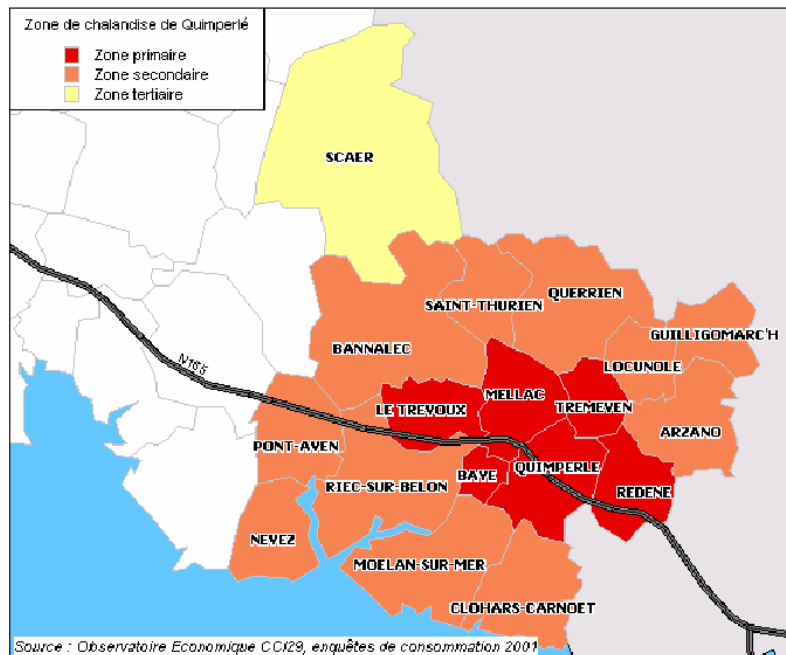
- L'insuffisance de choix (alimentaire et l'équipement de la personne) ce qui entraîne une évasion commerciale vers Quimperlé, Lorient, Concarneau ou Quimper ;
- Une insuffisante captation des touristes et des nouveaux habitants ;
- Un manque de distributeurs automatiques de billets ;
- Une insuffisante appropriation d'internet par les commerçants ;
- Une absence d'associations de commerçants dans certaines communes ;
- Des animations commerciales et des actions de fidélisation à développer ;
- Une problématique importante liée à la transmission d'entreprises car un tiers des commerçants a plus de 55 ans.

> 5.5.2. LA ZONE DE CHALANDISE DE QUIMPERLE

Positionné à l'extrême Est du Pays de Cornouaille, Quimperlé subit le moins l'influence de Quimper. En revanche, ce pôle est directement en concurrence avec l'offre lorientaise, toute proche.

La zone de chalandise de Quimperlé est assez proche du territoire de l'intercommunalité en incluant néanmoins Pont Aven et Nevez de CCA. Le potentiel total d'habitants est comparable à celui du pôle de Concarneau même si la ville de Quimperlé compte près de deux fois moins d'habitants que Concarneau.

Malgré des évolutions importantes, le pôle de Quimperlé dispose désormais de densités comparables aux moyennes départementales. On observe néanmoins une très forte densité alimentaire, nettement supérieure à la moyenne départementale mais également du Pays de Cornouaille et une offre en meubles qui reste faible compte tenu de la proximité de Lorient.



> 5.5.3. LES SURFACES COMMERCIALES CREEES DE PLUS DE 300 M² (CDAC)

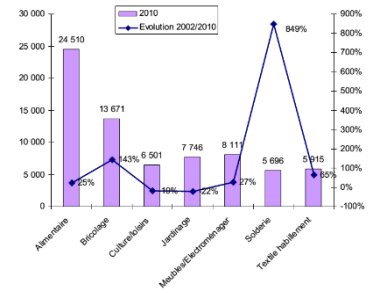
La CDAC (Commission Départementale de l'Aménagement Commercial) du Finistère intervient quand un nouveau projet ou une extension se présentent. Entre 2009 et 2014, 7 décisions CDAC ont été rendues sur 3 communes différentes. Toutes les décisions ont été favorables.

Lieu d'implantation	Désignation du projet	Promoteur	Surface de vente initiale en m ²	Surface ajoutée en m ²	Surface finale du projet en m ²	Décision de la CDAC
2009						
Quimperlé <i>Zone de Kergoaler</i>	Création de 3 commerces non alimentaires	SCI SANCEO	0	900	900	FAVORABLE 02.10.2009
2010						
Pas de décision CDAC en 2010 sur Quimperlé Communauté						
2011						
Quimperlé	Création d'un magasin	HYPERBURO	0	362	362	FAVORABLE 21.11.2011
Quimperlé	Extension de la SAS ELLE DISTRIBUTION	E.LECLERC	4 699	88	4 787	FAVORABLE 21.09.2011
Mellac	Extension de et création d'un ensemble commercial de 2 enseignes Celio et Cache-Cache	SCI MAPHIE	979	656	1 635	FAVORABLE 09.08.2011
2012						
Mellac <i>Zone de Kervidanou</i>	Extension d'un ensemble commercial		7 621	3 000	10 621	FAVORABLE 26/03/2012
2013						
Pas de décision CDAC en 2013 sur Quimperlé Communauté						
2014						
Scaër	Extension d'un ensemble commercial	SAS SCAER DISTRIBUTION (E.LECLERC)	2 320	440	2 760	FAVORABLE 21/05/2014
Quimperlé	Extension par création d'un magasin de bricolage	BRICO E.LECLERC	0	4 204	4 204	FAVORABLE 25/06/2014

Soit entre 2009 et 2014, 9 610 m² de surfaces commerciales supplémentaires.

Le diagnostic de l'étude de prospective commerciale sur le Pays de Cornouaille¹³ souligne une évolution de 40% des surfaces des GMS entre 2002 et 2010 pour atteindre près de **75 900 m²**, soit autant que le SCoT Ouest Cornouaille.

C'est le secteur de la solderie (multiplié par 9) qui s'est le plus renforcé. Le secteur de l'habillement a connu une progression forte (+65%) avec notamment l'arrivée de la Halle aux Chaussures (630 m²) et Daky à Quimperlé.



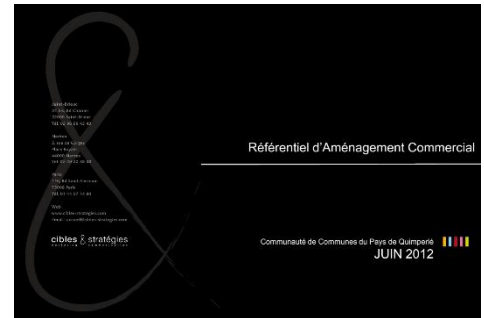
Source : Cibles & stratégies – juillet 2010

L'offre de bricolage s'est développée (multiplié par 2) avec la création d'un M.Bricolage à Quimperlé (2400 m²), d'un Batimarché à Mellac (800 m²) et le confortement de l'Espace Emeraude à Bannalec (3 700 m²). Le confortement de l'offre alimentaire (+25%) avec les agrandissements de l'Intermarché de Mellac (2490 m² à 3390 m²), Leclerc Quimperlé (2570 m² à 4450 m²), Intermarché Scaër (1200 à 1680 m²), Centre Leclerc Scaër (1200 à 2300 m²).

> 5.5.4. TYPOLOGIE DES POLES ET LES SITES COMMERCIAUX PERIPHERIQUES

Le référentiel d'aménagement commercial

Un référentiel d'aménagement commercial a été adopté en juillet 2012 par la communauté. Il est issu du d'Aménagement Commercial, arrêté en décembre 2010 au niveau du Pays de Cornouaille. Sur cette base la Quimperlé Communauté a souhaité prolonger la réflexion à l'échelle de Quimperlé Communauté afin de répondre aux enjeux de l'urbanisme commercial.



Le référentiel d'aménagement commercial de Quimperlé Communauté réaffirme quatre principes stratégiques :

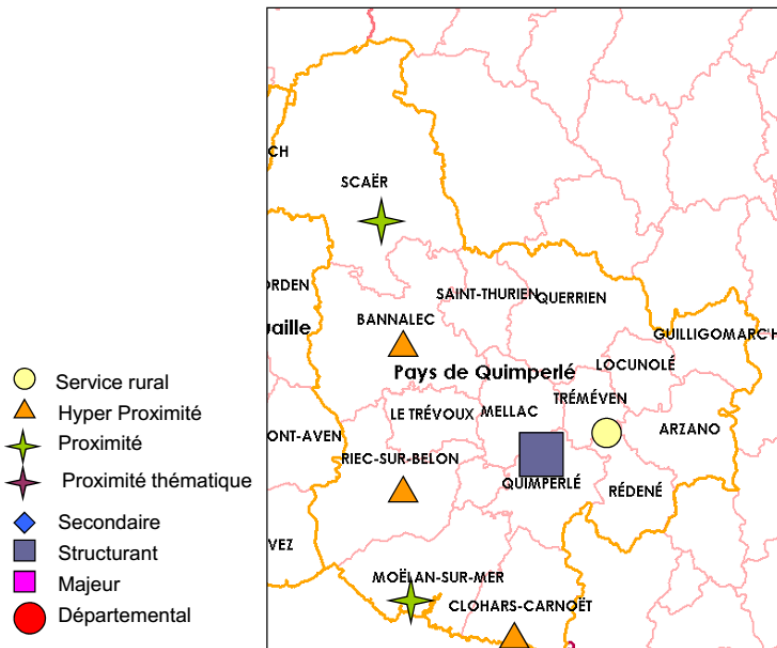
- Préserver les centralités des villes et communes pour leur permettre d'affirmer pleinement leurs fonctions urbaines, commerciales et de lien social indispensables à l'identité du territoire.
- Maitriser l'étalement urbain pour préserver les paysages et tendre vers une économie de déplacement en densifiant les espaces existants.
- Maitriser une consommation souvent excessive du foncier liée à des équipements commerciaux qui n'apportent pas toujours une valeur ajoutée pour le territoire.
- Améliorer la qualité des zones commerciales, et par conséquent des entrées de ville, en recherchant de nouvelles formes urbaines mieux intégrées et en mutualisant des espaces communs.

Ce document a servi à constituer le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT.

Les pôles commerciaux et leur typologie

Un pôle commercial constitue un espace de développement commercial dont les limites de structuration sont définies au regard de sa fonction dans le maillage territorial.

¹³ Cibles & stratégies, juillet 2010



Ils ont été définis à l'échelle de la Cornouaille après un diagnostic des surfaces de vente existantes et le bassin de vie à couvrir. Ils comportent au moins un commerce de plus de 400m² de SHON.

Selon la typologie adoptée à l'échelle de la Cornouaille, Quimperlé Communauté comprend au total 7 pôles répartis en 4 catégories.

Seuls les pôles sont susceptibles de recevoir des localisations préférentielles du commerce

Source : Référentiel d'aménagement commercial – Juin 2012 – Cibles & stratégies

Les sites commerciaux périphériques

Quimperlé Communauté est dotée de deux zones commerciales importantes de par le nombre de mètres carrés représentés. Il s'agit des zones de Kervidanou 3 et de Kergoaler. Ces zones accueillent une diversité d'activités commerciales satisfaisante qui a permis de limiter l'évasion vers le pôle commercial de Lorient.

À l'échelle de l'agglomération, les centralités commerciales et les espaces commerciaux de périphérie ont été fixés par le SCoT :

Commune	Centralité commerciale principale	Centralité commerciale secondaire	Espaces commerciaux de périphérie
ARZANO	Le Bourg	/	/
BANNALEC	Le Bourg	- Bourg de Loge Beg Oarem - Gare - Bourg de Saint Jacques	Ty Nevez Rozhuel
BAYE	Le Bourg	/	/
CLOHARS CARNOËT	Le Bourg	- Port de Doëlan rive droite - Port de Doëlan rive gauche - Pouldu centre - Kerou - Plage de Bellangenêt - Port du Bas Pouldu - Rue de Lorient (n°27)	/
GUILLIGOMARCH	Le Bourg	/	/
LE TRÉVOUX	Le Bourg	/	/
LOCUNOLÉ	Le Bourg	/	/
MELLAC	Ty Bodel	Le Bourg	- Kervidanou 2 - Kervidanou 3
MOËLAN SUR MER	Le Bourg	- Bourg de Kergroës - Plage de Kerfany - Plage de Trénez - Port de Brigneau - Port du Bélon - Port de Merrien	/
QUERRIEN	Le Bourg	/	/
QUIMPERLÉ	Le Bourg	/	- Kergoaler - Kervidanou 4 - La Villeneuve Braouic
RÉDÉNÉ	Le Bourg	Le Croëziou	/
RIEC SUR BÉLON	Le Bourg	- Coat Pin - Port du Bélon - Port de Rosbras	/
SAINT THURIEN	Le Bourg	/	/
SCAËR	Le Bourg	/	Rue du général de Gaulle/Miné Rulan
TRÉMÉVEN	Rue du Fauët	Le Bourg	/

5.6. L'AMENAGEMENT NUMERIQUE

Le SCoT a été l'occasion de favoriser l'aménagement numérique du territoire. Depuis la loi ENE, il dispose en effet de la possibilité d'imposer, dans le cadre de l'aménagement du territoire, des critères de qualité renforcée en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques. En fonction, par exemple, des besoins des entreprises ou secteurs d'activités, il peut ainsi être judicieux de favoriser leur installation ou leur pérennisation en prévoyant la nécessité d'un développement d'infrastructures à haut débit numérique pour les entreprises concernées.

> 5.6.1. LE PLAN FRANCE TRÈS HAUT DÉBIT

Lancé au printemps 2013, le Plan France Très Haut débit vise à couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations. Pour atteindre cet objectif, il mobilise un investissement de 20 milliards d'euros en dix ans, partagé entre les opérateurs privés, les collectivités territoriales et l'État.

Pour assurer que la couverture du territoire sera intégrale en 2022 et éviter le déploiement de plusieurs réseaux en parallèle, le Plan divise le territoire en deux zones :

- Dans les grandes agglomérations et chefs-lieux de département, les opérateurs privés déploient des réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH). Ils s'engagent à réaliser ces déploiements d'ici 2020 dans le cadre de conventions signées avec les collectivités territoriales concernées et l'État. Ces zones dites "conventionnées" concernent 3 600 communes et 57% de la population et représentent un investissement de 6 à 7 milliards d'euros.
- En dehors des grandes agglomérations, les collectivités territoriales déploient des réseaux publics mobilisant plusieurs types de réseaux d'accès à Internet : FttH, amélioration des débits sur le réseau ADSL, satellite, Wimax, 4G. Propriété des collectivités territoriales, ces « réseaux d'initiative publique » proposent, comme les réseaux privés, des services aux particuliers et entreprises par des fournisseurs d'accès à Internet (FAI). Les recettes d'exploitation et le cofinancement issus de ces FAI permettront ainsi de financer la moitié de l'investissement (13 à 14 milliards d'euros). La seconde moitié de l'investissement (6,5 milliards d'euros) est financée par des subventions publiques, dont une enveloppe de subvention de l'État de plus de 3 milliards d'euros.

Pour bénéficier du soutien financier de l'État, les collectivités territoriales sont invitées à déposer un dossier de demande de subvention pour leurs projets de réseaux d'initiative publique. L'instruction de ces demandes repose sur un processus associant les expertises publique et privée, locale et nationale. Chaque collectivité territoriale est ainsi invitée à présenter son projet devant le "Comité de concertation France Très Haut Débit".

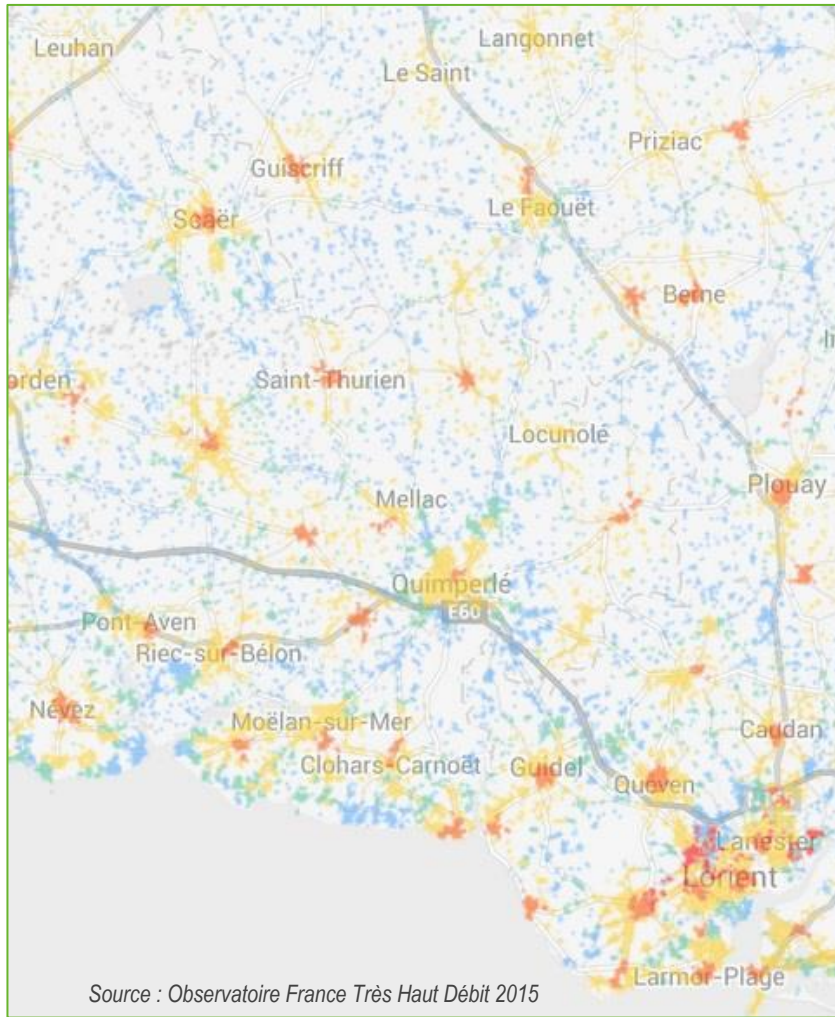
> 5.6.2. L'ACCES AU HAUT DÉBIT DANS QUIMPERLE COMMUNAUTE

Afin d'accompagner les territoires dans la connaissance de ce domaine technique, les services de l'État ont élaboré une carte d'interprétation du débit théorique ADSL sur le territoire national.

La diffusion du haut débit sur le territoire de Quimperlé Communauté est relativement satisfaisante : la plupart des centres de communes ont accès au haut débit sur cuivre.

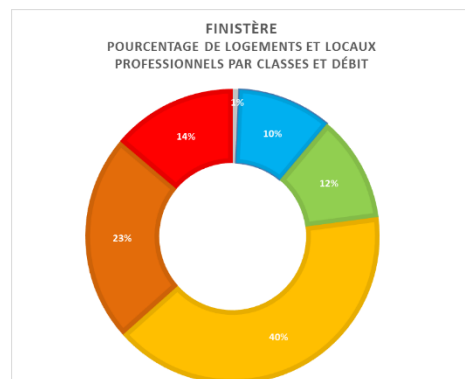
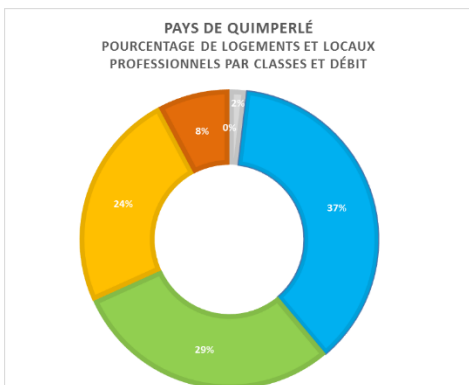
En dehors des pôles principaux et relais, beaucoup de bourgs et communes rurales ont un débit inférieur à 8 Mbits/s.

L'Open Data sur les débits constitue un levier d'innovation pour les entreprises et l'aménagement numérique du territoire. Pour renforcer la transparence sur le déploiement des réseaux d'accès à Internet, la Mission Très Haut Débit, en lien avec Etalab, met à disposition de tous un fichier présentant la couverture numérique de chaque commune.



Part des locaux éligibles – Toutes technologies (DSL, câble et Fibre FttH)					
	Éligibles	3 Mbit/s et +	8 Mbit/s et +	30 Mbit/s et +	100 Mbit/s et +
Quimperlé Communauté (en moyenne des communes)	98,9%	78,6%	63,9%	20,9%	0%

Au 1^{er} janvier 2016, aucune commune n'est éligible à un débit de 100Mbit/s.



Source : Observatoire France Très Haut Débit 2015

> 5.6.3. LE SDTAN DU FINISTERE

Le SCoT prend en compte le SDTAN du Finistère approuvé en mars 2011. Ce document se base sur la signature d'un premier contrat de partenariat de six ans visant la couverture des zones blanches du haut débit. Ce contrat fait suite une série d'études et d'actions.

La réalisation du SDTAN du Finistère montre l'intérêt des collectivités du département pour les problématiques liées à l'accès à internet, l'existence d'opportunités importantes pour le passage au très haut débit mais aussi l'importance pour ces mêmes collectivités de se regrouper autour d'un projet commun, compte-tenu des enjeux techniques, économiques et de développement local.

Objectifs de la politique d'aménagement numérique du territoire

Trois objectifs majeurs sont poursuivis :

- Un objectif social de couverture : il est essentiel que le réseau puisse être déployé dans les territoires pour une desserte en fibre optique de l'ensemble de la population et des entreprises pour 2025-2030 ;
- Un objectif économique et de concurrence : les conditions de déploiement de ces nouveaux réseaux doivent permettre de maintenir, voire de renforcer, une concurrence par les services et par les prix, en permettant aux finistériens de bénéficier d'offres attractives ;
- Un objectif environnemental : le THD sera déployé de manière pérenne dans un souci de rationalisation et de mutualisation des réseaux existants.

Le SDTAN constitue un référentiel commun autour duquel doivent se regrouper les acteurs publics locaux afin de favoriser la convergence des actions publiques à tous niveaux. Ce Schéma directeur vise notamment à :

- Établir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire considéré,
- Évaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront-les opérateurs privés,
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

> 5.6.4. LE PROJET « BRETAGNE TRÈS HAUT DÉBIT »

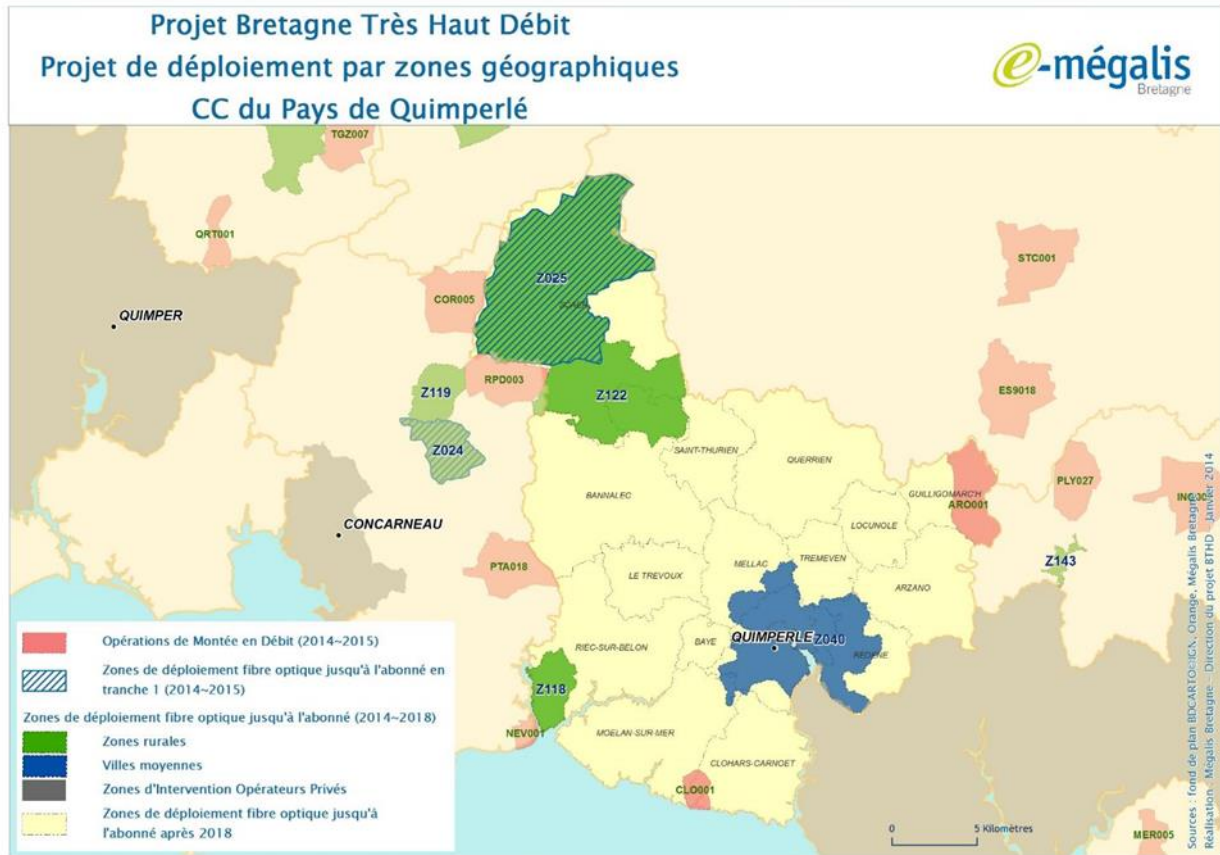
Ce projet est porté par le syndicat mixte de coopération territoriale Mégalis Bretagne qui a trois grandes missions :

- Animer et gérer le projet Bretagne Très Haut Débit ;
- Favoriser le développement de l'administration numérique ;

Son objet est de déployer un « nouveau » réseau de câbles en fibre optique à travers la région, avec pour ambition d'amener le Très Haut Débit à 100 % des foyers bretons à l'horizon 2026. Le syndicat mixte intervient en tant qu'autorité compétente pour le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné en dehors des zones prévues par des opérateurs privés (AMII).

Ce projet présente un coût total estimé à 2 milliards d'euros. Une première phase prévoit entre 2016 et 2020 le déploiement de la fibre optique pour environ 250 000 locaux (foyers, entreprises et services publics) situés dans 13 villes moyennes

À l'échelle de Quimperlé Communauté, une première opération de montée en débit (MED¹⁴) a été lancée en 2014 sur Guilligomarc'h et Clohars-Carnoët. En 2016, une partie de la commune de Scaër sera finie.



¹⁴ MED : Intervention sur la boucle locale cuivre de façon à réduire la distance entre les équipements des opérateurs et les abonnés.

5.7. SYNTHÈSE ET ENJEUX

> 5.7.1. SYNTHÈSE

- Un territoire plus attractif au plan résidentiel qu'au plan économique, car la population augmente plus que le nombre d'actifs et que le nombre d'emplois ;
- Une industrie forte mais en déclin au profit du secteur tertiaire (mouvement général de la tertiarisation de l'économie) ;
- Un territoire bien doté en commerces de proximité par le biais de ses nombreux pôles secondaires et de proximité ;
- Un secteur touristique important pour le territoire avec une capacité touristique d'environ 35 000 lits, mais qui pourrait encore se développer.
- Une couverture en haut encore limitée mais qui a de bonnes perspectives pour les années à venir ;

> 5.7.2. ENJEUX

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

PARTIE 6 - DEPLACEMENTS ET MOBILITES



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



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

DEPLACEMENTS ET MOBILITES

6.1. DES FLUX DE TRANSPORTS IMPORTANTS

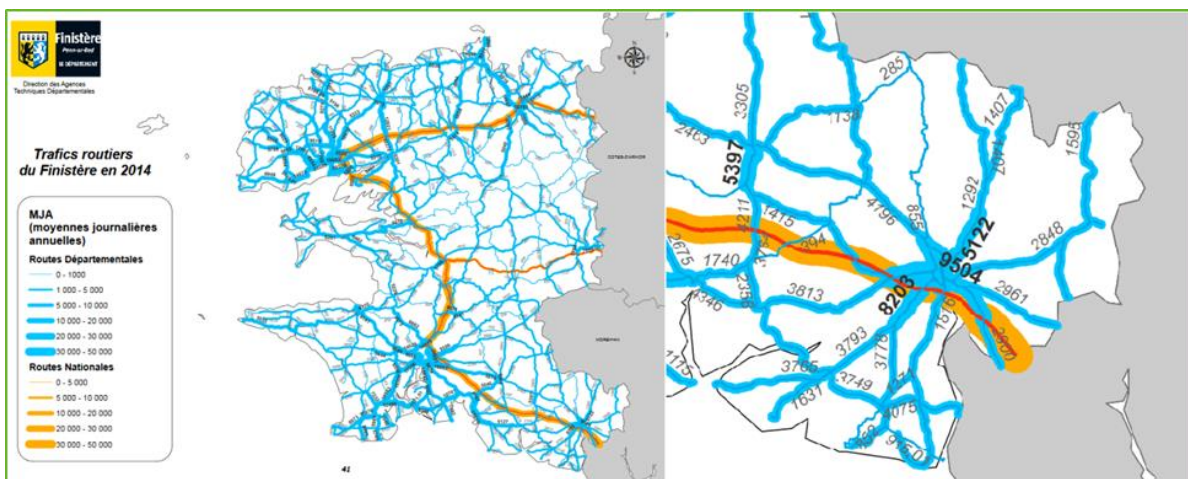
Quimperlé Communauté est un lieu de transit important, en raison des flux routiers (RN 165) et ferroviaires qui le traversent et qui sont globalement orientés est/ouest sur un axe Vannes/Lorient <=>Quimper/Brest.

Ces flux de transport sont particulièrement visibles sur le plan routier avec 78% de la part modale consacrée à la voiture, supérieur à celui du territoire de Cornouaille (75%) et avec près de 43% des actifs travaillant à l'extérieur du territoire du PLUi.

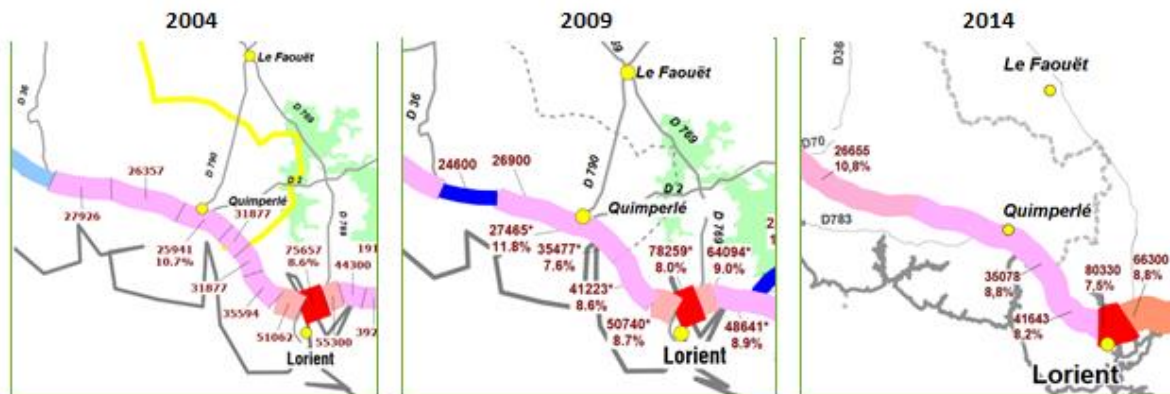
Quimperlé Communauté génère 168 900 déplacements journaliers en 2013 dont 77% sont internes au territoire et 21% concernent des échanges extérieurs.

Les flux d'échanges avec le Morbihan représentent 16 800 déplacements quotidiens dont plus de 80% sont en lien avec la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient. D'autre part, les flux d'échanges avec le reste du territoire de Cornouaille atteignent 17 600 déplacements dont 4700 avec le territoire de Quimper Communauté et 11 600 déplacements avec Concarneau Cornouaille agglomération.

La plus forte concentration de poids lourds se situe sur la D765 aux abords de Quimperlé et atteint 9% du trafic global en 2014.



Le trafic en 2014 sur la RN165 dans Quimperlé Communauté est en moyenne de 30 800 véhicules / jour, le trafic étant plus soutenu de Quimperlé à Lorient (35 000 véhicules /jour) que vers Quimper (26 655 véhicules / jour). Le trafic sur cet axe a surtout augmenté avant 2009 et progresse timidement jusqu'en 2014.



Source : Direction Interdépartementale des Routes Ouest (DIR Ouest)

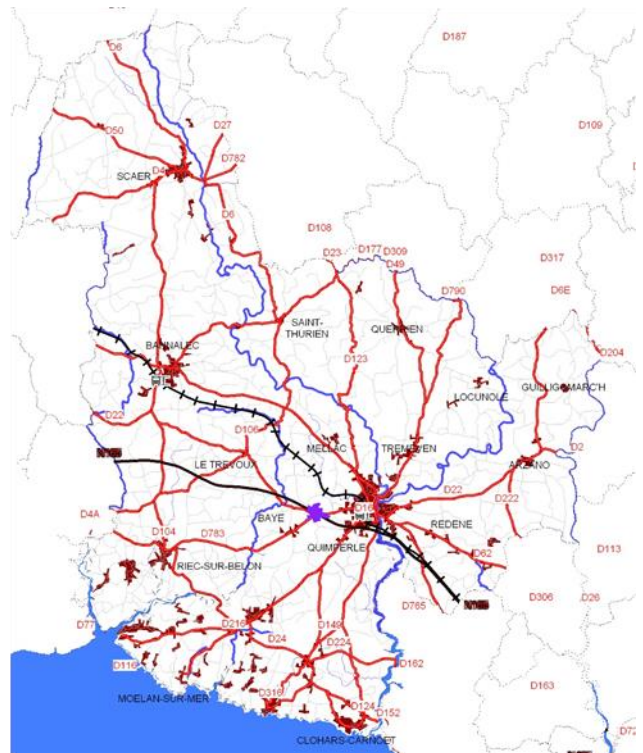
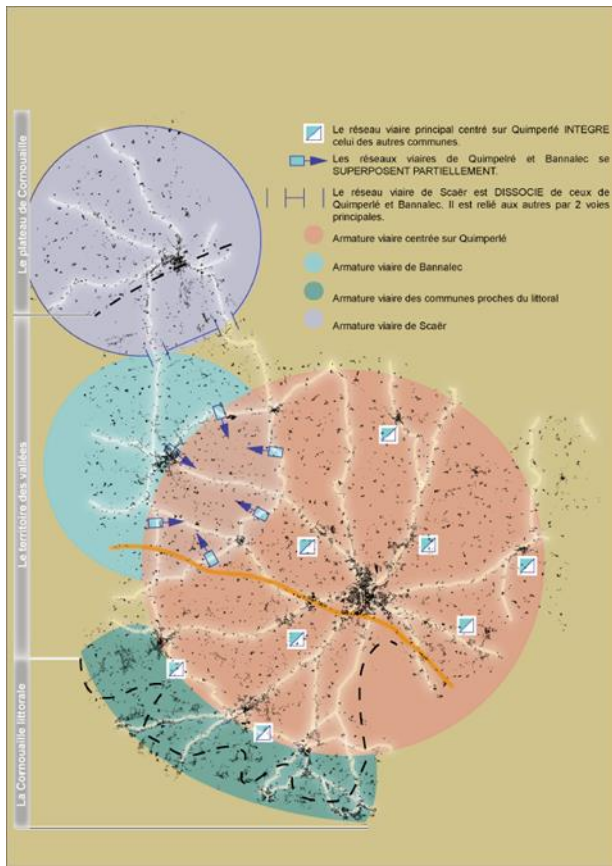
Le seuil de saturation étant de 80 000 v/j pour une chaussée à 2X2 voies, l'on voit que la saturation n'est pas encore à l'ordre du jour.

Naturellement, ces chiffres moyens doivent être appréciés sous réserve des pointes très importantes de trafic estivales, de week-end et de celles liées aux migrations domicile-travail dont on a vu qu'elles s'effectuaient essentiellement en voiture particulière, et qui se traduisent par des fréquents embouteillages sur le trajet Lorient / Quimperlé, embouteillages aggravés par la configuration de l'agglomération de Lorient et de ses accès routiers.

6.2. UN RESEAU VIAIRE INTERNE COMPARTIMENTE

Le réseau viaire interne à Quimperlé Communauté s'organise en étoile, ou plutôt en plusieurs étoiles : étoile autour de Quimperlé, mais également autour de Scaër et de Bannalec.

A cette distribution spécifique s'ajoute le réseau littoral, caractérisé par la faiblesse de ses liens est/ouest.



Le réseau dessine donc **4 systèmes de déplacements** nettement délimités.

Ce réseau n'est pas illisible, mais participe d'une certaine fermeture territoriale, en particulier de et vers Scaër et le long du littoral.

Il est globalement orienté nord/sud, laissant à la RN 165 une partie importante des trafics est/ouest.

Le trafic n'est très important que sur la D 783 (où le seuil de saturation est en passe d'être atteint), qui a connu une augmentation de 11% entre 2005 et 2014 et une augmentation de 1,8% entre 2013 et 2014, avoisinant celle de la moyenne des routes départementales du Finistère (+1.86%).

Le trafic dépasse également le niveau moyen du département sur la D16 et la D 765 (-7,7% entre 2005 et 2014 et +0,3% entre 2013 et 2014) est et ouest, tout en restant inférieur aux 10 000 véhicules/jour, c'est-à-dire en restant bien en deçà des seuils de saturation annuelle ce qui, évidemment, n'interdit pas des goulets d'étranglement importants aux heures et saisons de pointe. Néanmoins la D16 connaît une augmentation de 4,9%, bien supérieur à la moyenne départementale.

À l'exception de la D 49 (+1,1% entre 2013 et 2014) et, dans une certaine mesure, de la D 22 (+4,9% entre 2013 et 2014) vers Arzano et de la D 62 (+1.7% entre 2013 et 2014) vers Pont-Scorff pour laquelle la « concurrence » de la route express se fait nettement sentir, **toutes les entrées/sorties importantes de Quimperlé présentent donc un trafic dense** même s'il n'est pas annuellement saturé.

Cette situation est le reflet de la périurbanisation autour de la ville centre, puisque le trafic décroît nettement au-delà de Mellac, Tréméven, Baye ... Il y a donc une liaison claire entre l'étalement urbain (relatif, mais perceptible) et la densité des trafics routiers ainsi que l'allongement des trajets domicile/travail.

Dans cette situation, la maîtrise de l'urbanisation, comme le développement des transports collectifs, est évidemment la solution, dont la mise en œuvre, au demeurant, est loin d'être aisée.

Mais le développement (inégal selon les axes et les tronçons) des trafics autour de Quimperlé posera sans doute à bref délai la question du « bouclage » de la ville centre, c'est-à-dire, en pratique, du **contournement nord de Quimperlé** qui éviterait l'étranglement du trafic au cœur de la ville.

6.3 : L'OFFRE EN STATIONNEMENT

Le stationnement règlementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité :

- il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résident, visiteurs) ;
- il peut offrir une augmentation des taux de rotation, en évitant le stationnement ventouses des actifs ;
- il impacte les usages plus le stationnement est facilité plus forte sera l'automobilisme ;
- il a un impact fort en matière d'urbanisme, l'article 12 des PLU permet de règlementer le stationnement suivant les usages, les usagers et les types de véhicules.

Les enjeux en termes de stationnement sont donc multiples : garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique, limiter les nuisances dues aux stationnements gênants, permettre un partage de la voirie ou encore favoriser le report modal de l'automobile vers des modes dits durables lorsque c'est possible.

Le stationnement dans la sphère privée

Sur Quimperlé Communauté, 80.2% des ménages disposent d'un emplacement de stationnement. On observe une augmentation de la part du nombre de véhicule dans les ménages. 91% des ménages ont au moins une voiture ou plus alors qu'en 2011 c'était 89.7% des ménages. Cette légère hausse est à mettre en relation avec la dynamique démographique du territoire : accueil des jeunes ménages et des familles. Cet état peut à terme amener un report du stationnement sur l'espace public pour les ménages motorisés.

Le stationnement dans la sphère publique

Sur la majorité des communes, le stationnement n'engendre pas de difficultés en dehors des problèmes ponctuels, notamment ceux liés aux établissements scolaires ou à des événements ponctuels (marché).

Equipement des ménages	2011		2016	
Ensemble	24 149	100%	25 246	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	21653	89.7%	22986	91%
Au moins une voiture ou plus	10 991	45.5%	11 452	45.4%
2 voitures ou plus	10662	44.2%	11 534	45.7%

Concernant le stationnement des véhicules électriques et hybrides, il est fait état d'une vingtaine de places sur l'ensemble de l'intercommunalité réparties essentiellement sur les pôles du territoire.

Le stationnement des vélos commence à se développer sur l'ensemble de l'intercommunalité, les pôles du territoire étant les principaux pourvoyeurs en terme de possibilité de stationnement pour les cycles.

6.4. L'OFFRE EN AIRE DE COVOITURAGE

On dénombre quatre aires de covoiturage sur Quimperlé communauté pour un total de 87 places de stationnement.

Les sites d'implantation se localisent sur les communes de Quimperlé à Kervidanou (35 places), Rédéné à Kerfleury (34 places), Moëlan-sur-Mer sur la rue des Plages (10 places) et à la Baye à Lenn Veur (8 places). L'aire de covoiturage située au niveau de l'échangeur de Kerandréo sera ouverte début 2017.



Aire de covoiturage de Kervidanou à Quimperlé

6.5. UN RESEAU FERROVIAIRE ESSENTIEL

Le réseau ferroviaire de Quimperlé Communauté est constitué des lignes Lorient/Quimper qui regroupent près de 162 000 voyageurs en 2012. **A Quimperlé, le TGV marque environ 3 arrêts quotidiens** en semaine dans les deux sens au 1^{er} janvier 2016. **Le TER marque environ 10 arrêts** en semaine dans les deux sens à Quimperlé et 4 arrêts à **Bannalec**. Le cadencement des TER vers Lorient s'est amélioré.

A la ligne ferrée, il faut ajouter une desserte bus intégrée au réseau TER qui dessert environ 6 fois par jour **Scaër** vers Rosporden et Carhaix.

Il s'agit donc, pour le développement économique (y compris touristique) et pour la mobilité des résidents, d'un outil essentiel à l'intercommunalité.



En 2016, deux pôles d'échanges multimodaux ont été réalisés sur le territoire. Un à Quimperlé et l'autre Bannalec.

Le réseau ferroviaire constitue un élément essentiel de la mobilité des habitants de Quimperlé Communauté à longue distance, et un élément essentiel du potentiel de développement économique.

Il ne joue en revanche qu'un rôle modeste dans les déplacements à courte et moyenne distance, en particulier pour les déplacements domicile-travail.

Au réseau TER s'ajoute le **réseau des bus du Conseil Départemental du Finistère** qui propose la ligne 47 reliant Concarneau et Quimperlé.

6.6. LE RESEAU URBAIN ET INTERCOMMUNAL

Quimperlé Communauté a lancé en 2011 un réseau de transport en commun TBK s'adressant à tout type de voyageurs (scolaires, travailleurs, touristes, PMR, etc.). Ce réseau fonctionne aussi bien à l'échelle communale qu'à l'échelle intercommunale reliant ainsi les différentes communes du territoire vers la ville de Quimperlé et se substitue à l'ancien réseau du Conseil départemental.

Entre 2012 et 2015 la fréquentation du nombre de voyageurs a augmenté de 27%, porté par le développement des lignes de réseau urbain et intercommunal.

	2 012	2 013	2 014	2 015	Evolution 2012-2015
Réseau urbain (Ville centre de Quimperlé, Tréméven et Mellac)	63 070	95 608	123 471	156 191	+148%
Réseau intercommunal	403 009	427 519	462 891	484 577	+20%
Réseau local (circuits à l'échelle communale)	147 426	142 793	142 339	140 531	-5%
TAD PMR ¹⁵	11 392	12 180	13 026	12 818	13%
TOTAL	624 897	678 100	741 727	794 117	27%
TOTAL	624 897	678 100	741 727	794 117	27%

Source : Services techniques Transports et Déplacement, Quimperlé Communauté

> 6.5.1. UN MAILLAGE DU TERRITOIRE A TROIS NIVEAUX

Le réseau communautaire est composé de :

- 9 lignes intercommunales régulières qui desservent toutes les communes de l'intercommunalité ainsi que 4 communes extérieures au territoire (Le Faouët, Lanvénegen, Guiscriff et Guidel). La ligne départementale entre Quimperlé et Le Faouët a été reprise dans le réseau TBK.
- 4 lignes urbaines desservant les quartiers de Quimperlé, la gare SNCF et les communes associées de Mellac et Tréméven

À partir de septembre 2017, une réflexion sur le devenir du réseau en 2020 (dessertes et modalités d'exploitation, y compris en lien avec les territoires voisins) devra être menée.

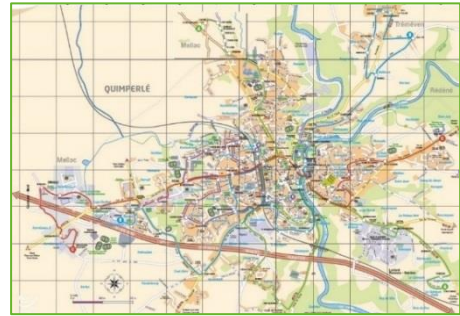


¹⁵ TAD PMR : Transport à la demande pour les personnes âgées et handicapées

A ces deux réseaux s'ajoutent le réseau local à destination des établissements scolaires et l'offre de Transport A la Demande (TAD) pour les PMR et personnes âgées.

De plus, l'opération la plage à portée de bus existante depuis 2005 a été améliorée afin de desservir l'ensemble du territoire.

En 2009, deux nouvelles lignes ont été créées et depuis septembre 2011, la plage à portée de bus a été intégrée au réseau de transport TBK : les usagers des 16 communes peuvent alors utiliser leur titre de transport habituel pour se rendre jusqu'aux plages du Pouldu et de Kerfany à Moëlan-sur-Mer.



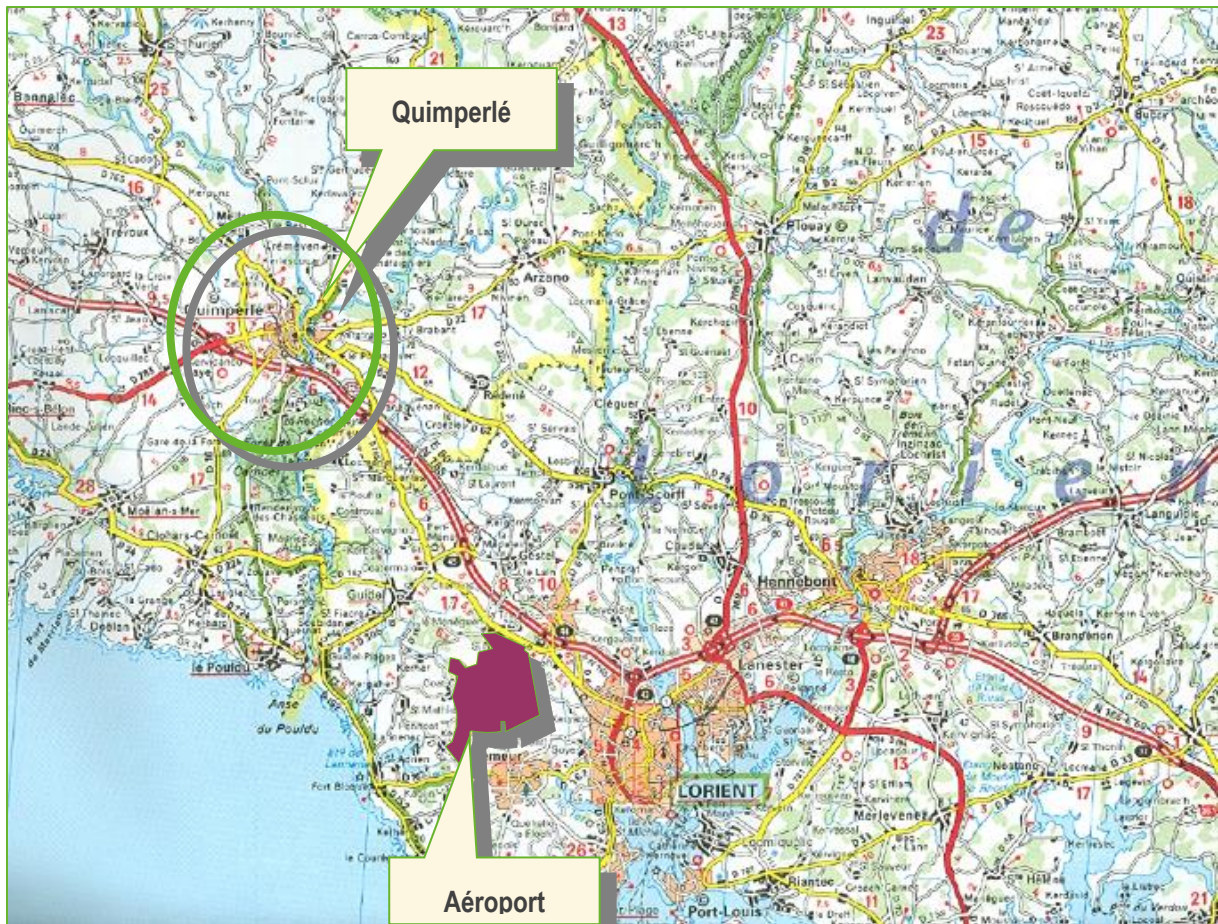
6.7. L'AÉROPORT DE LORIENT-BRETAGNE-SUD

L'aéroport de Lorient, situé sur les communes de Guidel, Ploemeur et Quéven à moins de 6 Km de la limite Est du territoire de Quimperlé Communauté, possède des potentialités importantes au regard, notamment, de l'implantation des entreprises et de leur développement, ainsi qu'au regard du tourisme.

Largement lié à l'origine à la Base Aéro-Navale (BAN) de Lann-Bihoué, créée en 1939 et qui occupe aujourd'hui encore 770 des 800 hectares du site, l'aéroport dispose d'infrastructures de haut niveau (3 pistes dont deux bitumées de 2 440 et 2 070 mètres, une piste en herbe de 960 mètres) que viennent compléter une aérogare civile de 3 600 m², avec une capacité de traitement simultanée de 500 personnes et une capacité de réception annuelle de 500 000 personnes.

Son trafic, subit une importante baisse de 45% en termes de passager entre 2006 et 2014 passant de 225 175 à 123 274 passagers. Il se situe en **4^{ème} position au sein des aéroports bretons** (derrière Brest et Rennes qui comptent respectivement 998 393 et 501 218 passagers/an en 2014), mais nettement devant Quimper (88 827 passagers/an en 2015, en baisse de 10.9 % par rapport à 2014).

Précisions toutefois que le seul aéroport de l'ouest possédant un effet structurant suprarégional est celui de Nantes avec près 4,4 millions de passagers/an en 2015).



Le trafic de l'aéroport de Lorient est lié à des vols domestiques vers **Paris** (jusqu'à 4 vols/jour en semaine vers Paris, opérés par HOP Air France) et à **des vols internationaux vers Porto** (2 à 3 vols/semaine).



L'aéroport de Lorient-Bretagne-Sud, vue aérienne

Si en termes de « part modale », l'aéroport de Lorient-Bretagne-Sud est limité dans son extension par le TGV, il joue un **rôle structurant** sur l'ensemble du Pays de Lorient et sur Quimperlé Communauté dans deux domaines :

- Les activités économiques : de ce point de vue, pour Quimperlé Communauté, il s'agit d'un atout important pour implanter, développer ou garder des entreprises industrielles ou de service.
- Le tourisme : l'aéroport pourrait être un vecteur important du développement du tourisme en provenance de Grande-Bretagne et d'Irlande, notamment, au profit de toute la Bretagne-Sud et de Quimperlé Communauté.

On constate un boom des passagers internationaux passant de 600 à 21 880 passagers entre 2014 et 2015 suite à une ouverture de l'offre low-cost international¹⁶.

¹⁶ Source UCCEGA

La réalité économique, du point de vue de Quimperlé Communauté, de la présence à ses limites d'un aéroport international est donc à la fois essentielle, en termes d'effets structurants pour les entreprises et limitée par la relative faiblesse de l'activité touristique dans Quimperlé Communauté.

Pour l'avenir, l'importance de l'aéroport dans les parts modales de déplacements à grande distance de et vers Quimperlé Communauté dépendra de l'orientation économique (entreprises fortement exportatrices ou non) et du niveau d'activité touristique que l'agglomération choisira d'avoir.

Cependant, la place de l'aéroport de Lorient-Bretagne-Sud dépendra de facteurs largement extérieurs à Quimperlé Communauté et notamment du développement économique du Pays Lorientais, et de l'avenir des réseaux TGV à long terme, ainsi que du **projet de Notre-Dame des Landes** porté en référendum en juin 2016.

6.8. LES DIFFICULTES DE TRANSPORT SUR QUIMPERLE COMMUNAUTE

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

En particulier doivent être soulignés :

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



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



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

ANNEXES

Annexe n°1 : domaine et gamme selon l'INSEE BPE 2014 et pondérations sur chaque équipement

Les équipements en italique sont ajoutés à la Base Permanente des Equipement de l'INSEE brut (transports et tourisme).

Domaine	Gamme	Equipement BPE 2013	Pondération gamme
Services aux particuliers	intermédiaire	Police	2
Services aux particuliers	intermédiaire	Gendarmerie	2
Services aux particuliers	supérieure	Cour d'appel (CA)	3
Services aux particuliers	supérieure	Tribunal de grande instance (TGI)	3
Services aux particuliers	supérieure	Tribunal d'instance (TI)	3
Services aux particuliers	supérieure	Conseil de prud'hommes (CPH)	3
Services aux particuliers	supérieure	Tribunal de commerce (TCO)	3
Services aux particuliers	intermédiaire	Réseau spécialisé Pôle Emploi	2
Services aux particuliers	intermédiaire	Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)	2
Services aux particuliers	intermédiaire	Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP)	2
Services aux particuliers	intermédiaire	Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)	2
Services aux particuliers	intermédiaire	Réseau de proximité Pôle Emploi	2
Services aux particuliers	proximité	Réseau partenarial Pôle Emploi	1
Services aux particuliers	proximité	Banque, Caisse d'Epargne	1
Services aux particuliers	intermédiaire	Pompes funèbres	2
Services aux particuliers	proximité	Bureau de poste	1
Services aux particuliers	proximité	Relais Poste commerçant	1
Services aux particuliers	proximité	Agence postale communale	1
Services aux particuliers	proximité	Réparation automobile et de matériel agricole	1
Services aux particuliers	intermédiaire	Contrôle technique automobile	2
Services aux particuliers	supérieure	Location auto-utilitaires légers	3
Services aux particuliers	intermédiaire	Ecole de conduite	2
Services aux particuliers	proximité	Maçon	1
Services aux particuliers	proximité	Plâtrier peintre	1
Services aux particuliers	proximité	Menuisier charpentier serrurier	1
Services aux particuliers	proximité	Plombier couvreur chauffagiste	1
Services aux particuliers	proximité	Electricien	1
Services aux particuliers	proximité	Entreprise générale du bâtiment	1
Services aux particuliers	proximité	Coiffure	1
Services aux particuliers	intermédiaire	Vétérinaire	2
Services aux particuliers	supérieure	Agence de travail temporaire	3
Services aux particuliers	proximité	Restaurant	1

Domaine	Gamme	Équipement BPE 2013	Pondération gamme
Services aux particuliers	proximité	Agence immobilière	1
Services aux particuliers	intermédiaire	Blanchisserie-Teinturerie	2
Services aux particuliers	proximité	Soins de beauté	1
Commerces	supérieure	Hypermarché	3
Commerces	intermédiaire	Supermarché	2
Commerces	intermédiaire	Grande surface de bricolage	2
Commerces	proximité	Supérette	1
Commerces	proximité	Épicerie	1
Commerces	proximité	Boulangerie	1
Commerces	proximité	Boucherie charcuterie	1
Commerces	supérieure	Produits surgelés	3
Commerces	supérieure	Poissonnerie	3
Commerces	intermédiaire	Librairie papeterie journaux	2
Commerces	intermédiaire	Magasin de vêtements	2
Commerces	intermédiaire	Magasin d'équipements du foyer	2
Commerces	intermédiaire	Magasin de chaussures	2
Commerces	intermédiaire	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	2
Commerces	intermédiaire	Magasin de meubles	2
Commerces	intermédiaire	Magasin d'articles de sports et de loisirs	2
Commerces	intermédiaire	Magasin de revêtements murs et sols	3
Commerces	intermédiaire	Droguerie quincaillerie bricolage	2
Commerces	intermédiaire	Parfumerie	2
Commerces	intermédiaire	Horlogerie-Bijouterie	2
Commerces	proximité	Fleuriste	1
Commerces	intermédiaire	Magasin d'optique	2
Commerces	intermédiaire	Station-service	2
Enseignement	proximité	Ecole maternelle	1
Enseignement	proximité	Classe maternelle de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé	1
Enseignement	proximité	Ecole élémentaire	1
Enseignement	proximité	Classe élémentaire de regroupement pédagogique intercommunal (RPI) dispersé	1
Enseignement	intermédiaire	Collège	2
Enseignement	supérieure	Lycée enseignement général et/ou technologique	3
Enseignement	supérieure	Lycée enseignement professionnel	3
Enseignement	supérieure	Lycée enseignement technologique et/ou professionnel agricole	3
Enseignement	supérieure	SGT - Section Enseignement Général et technologique	3
Enseignement	supérieure	SEP - Section enseignement professionnel	3
Enseignement	autres	STS CPGE	0,5
Enseignement	autres	Formation santé	1
Enseignement	autres	Formation commerce	1

Domaine	Gamme	Equipement BPE 2013	Pondération gamme
Enseignement	autres	Autre formation post bac non universitaire	0,5
Enseignement	supérieure	UFR	3
Enseignement	supérieure	Institut universitaire	3
Enseignement	supérieure	Ecole d'ingénieurs	3
Enseignement	supérieure	Enseignement général supérieur privé	3
Enseignement	supérieure	Ecoles d'enseignement supérieur agricole	3
Enseignement	supérieure	Autre enseignement supérieur	3
Enseignement	autres	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)	0,5
Enseignement	autres	GRETA	0,5
Enseignement	autres	Centre dispensant de la formation continue agricole	0,5
Enseignement	autres	Formation aux métiers du sport	0,5
Enseignement	autres	Centre dispensant des formations d'apprentissage agricole	0,5
Enseignement	autres	Autre formation continue	0,5
Enseignement	autres	Résidence universitaire	0,5
Enseignement	autres	Restaurant universitaire	0,5
Santé	supérieure	Etablissement santé court séjour	3
Santé	supérieure	Etablissement santé moyen séjour	3
Santé	supérieure	Etablissement santé long séjour	3
Santé	supérieure	Etablissement psychiatrique avec hébergement	3
Santé	autres	Centre lutte cancer	0,5
Santé	supérieure	Urgences	3
Santé	supérieure	Maternité	3
Santé	supérieure	Centre de santé	3
Santé	supérieure	Structure psychiatrique en ambulatoire	3
Santé	autres	Centre médecine préventive	0,5
Santé	supérieure	Dialyse	3
Santé	autres	Hospitalisation à domicile	0,5
Santé	autres	Maison de santé pluridisciplinaire	0,5
Santé	proximité	Médecin omnipraticien	1
Santé	supérieure	Spécialiste en cardiologie	3
Santé	supérieure	Spécialiste en dermatologie vénéréologie	3
Santé	supérieure	Spécialiste en gynécologie médicale	3
Santé	autres	Spécialiste en gynécologie obstétrique	3
Santé	supérieure	Spécialiste en gastro-entérologie	3
Santé	supérieure	Spécialiste en psychiatrie	3
Santé	supérieure	Spécialiste en ophtalmologie	3
Santé	supérieure	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	3
Santé	supérieure	Spécialiste en pédiatrie	3
Santé	autres	Spécialiste en pneumologie	0,5
Santé	supérieure	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	3
Santé	autres	Spécialiste en stomatologie	0,5

Domaine	Gamme	Équipement BPE 2013	Pondération gamme
Santé	proximité	Chirurgien-dentiste	1
Santé	intermédiaire	Sage-femme	3
Santé	proximité	Infirmier	1
Santé	proximité	Masseur kinésithérapeute	1
Santé	intermédiaire	Orthophoniste	2
Santé	supérieure	Orthoptiste	3
Santé	intermédiaire	Pédicure-podologue	2
Santé	supérieure	Audio prothésiste	3
Santé	autres	Ergothérapeute	0,5
Santé	autres	Psychomotricien	0,5
Santé	autres	Manipulateur ERM	0,5
Santé	proximité	Pharmacie	1
Santé	intermédiaire	Laboratoire d'analyses médicales	2
Santé	intermédiaire	Ambulance	2
Santé	autres	Transfusion sanguine	0,5
Santé	supérieure	Etablissement thermal	3
Santé	intermédiaire	Personnes âgées : hébergement	2
Santé	intermédiaire	Personnes âgées : soins à domicile	2
Santé	intermédiaire	Personnes âgées : services d'aide	2
Santé	autres	Personnes âgées : foyers restaurants	0,5
Santé	autres	Personnes âgées : services de repas à domicile	0,5
Santé	intermédiaire	Garde d'enfant d'âge préscolaire	2
Santé	supérieure	Enfants handicapés : hébergement	3
Santé	supérieure	Enfants handicapés : soins à domicile	3
Santé	supérieure	Adultes handicapés : hébergement	3
Santé	supérieure	Adultes handicapés : services	3
Santé	supérieure	Travail protégé	3
Santé	supérieure	Aide sociale à l'enfance : hébergement	3
Santé	autres	Aide sociale à l'enfance : action éducative	0,5
Santé	autres	CHRS : centre d'hébergement et de réadaptation sociale	0,5
Santé	autres	Centre provisoire d'hébergement	0,5
Santé	autres	Centre accueil demandeur d'asile	0,5
Santé	autres	Autre établissement pour adultes et familles en difficultés	0,5
Transports et déplacements	proximité	Taxi	1
Transports et déplacements	supérieure	Aéroport	3
Transports et déplacements	supérieure	Gare avec train à grande vitesse	3
Transports et déplacements	intermédiaire	Gare sous convention avec l'état	2
Transports et déplacements	intermédiaire	Gare sous convention avec les conseils régionaux ou les STIF	2
Transports et déplacements	intermédiaire	Réseau urbain d'autobus	2
Transports et déplacements	intermédiaire	Ligne de car interurbain quotidienne	2
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Bassin de natation	2

Domaine	Gamme	Equipement BPE 2013	Pondération gamme
Sports, loisirs et culture	proximité	Boulodrome	1
Sports, loisirs et culture	proximité	Tennis	1
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Equipement de cyclisme	2
Sports, loisirs et culture	supérieur	Domaine skiable	3
Sports, loisirs et culture	autres	Centre équestre	0,5
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Athlétisme	2
Sports, loisirs et culture	autres	Terrain de golf	0,5
Sports, loisirs et culture	autres	Parcours sportif	0,5
Sports, loisirs et culture	autres	Sports de glace	0,5
Sports, loisirs et culture	proximité	Plateau extérieur ou salle multisports	1
Sports, loisirs et culture	proximité	Salle ou terrain de petits jeux	1
Sports, loisirs et culture	proximité	Terrain de grands jeux	1
Sports, loisirs et culture	proximité	Salle de combat	1
Sports, loisirs et culture	proximité	Salle non spécialisée	1
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle	2
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Sports nautiques	2
Sports, loisirs et culture	intermédiaire	Bowling	2
Sports, loisirs et culture	proximité	Salles de remise en forme	1
Sports, loisirs et culture	proximité	Salles multisports	1
Sports, loisirs et culture	proximité	Baignade aménagée	1
Sports, loisirs et culture	autres	Port de plaisance - Mouillage	0,5
Sports, loisirs et culture	autres	Boucle de randonnée	0,5
Sports, loisirs et culture	supérieure	Cinéma	3
Sports, loisirs et culture	supérieure	Théâtre	3
Tourisme	autres	Agence de voyages	0,5
Tourisme	proximité	Hôtel homologué	1
Tourisme	autres	Camping homologué	0,5
Tourisme	autres	Information touristique	0,5

Annexe n°2 : détail par niveau d'armature urbaine de la progression démographique

Commune	Niveau d'armature	Pop. 1999	Pop 2007	Pop 2012	% 1999-2012
Arzano	3	1324	1363	1396	5%
Bannalec	2	4785	5144	5552	16%
Baye	1,1	912	1085	1137	25%
Clohars-Carnoët	2	3867	3971	4106	6%
Guilligomarc'h	3	571	657	730	28%
Le Trévoux	3	1138	1409	1527	34%
Locunolé	3	869	984	1134	30%
Mellac	1,1	2314	2570	2764	19%
Moëlan-sur-Mer	2	6592	6879	7002	6%
Querrien	3	1596	1663	1731	8%
Quimperlé	1	10850	10877	12052	11%
Rédéné	1,1	2313	2684	2891	25%
Riec-sur-Bélon	2	4008	4139	4108	2%
Saint-Thurien	3	843	878	1011	20%
Scaër	2	5267	5139	5358	2%
Tréméven	1,1	2017	2063	2282	13%

Source : INSEE RP2012



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre-kumunel



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuiv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Quimperlé Communauté

ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Analyse de la consommation d'espace passée

Approbation en conseil communautaire le 09/02/2023

[www.
quimperle-communaute
.bzh](http://www.quimperle-communaute.bzh)

INTRODUCTION



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuriv lech'el ar c'hêraozañ
etre-kumunel

Propos introductifs

Nature du document

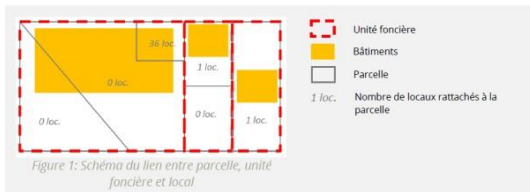
La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II prescrit l'intégration d'une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du document d'urbanisme.

Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L151-4 :

« Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. (...) »

Objectifs :

- Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)
- Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.



Méthodologie et ressources utilisées pour mener l'étude

1. Données utilisées

Les données de référence utilisées pour mesurer la consommation d'espace sont les Fichiers fonciers produits par le CEREMA. Ils sont issus des données fiscales MAJIC de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui décrivent les locaux (date de construction, type, surface...), les parcelles (surface type d'occupation...) et les propriétaires associés.

À partir de ces données fiscales brutes, le CEREMA crée deux produits :

- Les données brutes sont restructurées et enrichies pour former les tables « principales »
- Ces données sont ensuite agrégées selon différents niveaux pour former les tables « agrégées » (unité foncière, carroyage, bâtiment, commune etc...)

2. Échelles de travail

- Échelle spatiale

Afin de garantir une échelle de travail cohérente avec l'étude, l'ensemble des traitements ont été effectués avec la Table Unifié du Parcellaire présente dans les tables agrégées des Fichiers fonciers. Les données MAJIC regroupent les informations fiscales à une seule parcelle (dite parcelle de référence) même si les droits de propriété portent sur plusieurs (cas des unités foncières, des propriétés divisées en lots multiparcélaires).

En ne rattachant les droits qu'à une seule parcelle on aurait alors une sous-estimation de l'occupation réelle. Le CEREMA conseille par ailleurs fortement l'utilisation de cette donnée pour toutes les études à l'échelle de la parcelle.

Propos introductifs

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des unités foncières bâties. Elle ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (éléments non taxés : voiries publiques, bâtiments publics, espaces en eau...) qui peuvent représenter près de 4% du territoire (en 2020). On parle alors de consommation nette (hors voirie et équipement).

- Échelle temporelle

Le code de l'urbanisme impose « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Une analyse sur 10 ans étant nécessaire et disposant du millésime 2021 des Fichiers fonciers, l'analyse porte sur la période 2011-2021.

3. La méthode dite par rétropolation

La méthode utilisée pour mesurer la consommation foncière se base sur la variable jannatmin2 des unités foncières et correspond à l'année d'achèvement du local le plus ancien. Ainsi, une parcelle de 1000 m² contenant un local construit en 2011, on considérera alors que 1000 m² ont été artificialisés en 2011. Cette méthode, est appelée « rétropolation ». L'idée est donc de modéliser la tâche urbaine de 2011 et ensuite de classer les parcelles construites après cette date en fonction de cette tâche urbaine.

La principale limite de cette variable des Fichiers foncier est qu'elle peut également indiquer l'année d'une réhabilitation lourde d'un local, voire d'un agrandissement d'un local existant. Lors de l'étude, une précaution particulière a été prise sur les grandes parcelles identifiées comme bâties entre 2011 et 2021 (contrôle par photo-interprétation).

Les locaux à vocation d'activité présentent également des limites quant à l'utilisation de cette variable. Ici encore, un contrôle spécifique a été effectué par photo-interprétation, notamment sur les zones d'activités économiques.

- Le cas des grandes unités foncières

Certaines grandes parcelles (principalement agricoles) faussent le résultat puisque la distinction entre la partie réservée à l'habitation et celle dédiée à la culture n'est pas matérialisée. Alors que seule une faible proportion de ces parcelles est finalement artificialisée, l'approche développée ici considèrerait comme urbanisée toute sa surface, alors même que sa plus grande partie est exploitée ou à l'état naturel. Pour limiter ce biais, un filtre basé sur le taux d'occupation du sol par le bâti a été appliqué. Le CEREMA a publié des éléments et des retours d'expérience d'exploitation des fichiers fonciers dans le cadre de la mesure de la consommation d'espace par l'urbanisation. La fiche 1.3 de cette série propose un filtre des parcelles bâties présentant un rapport d'emprise urbanisée inférieur à 3 %. Ce filtre a été appliqué pour cette étude.

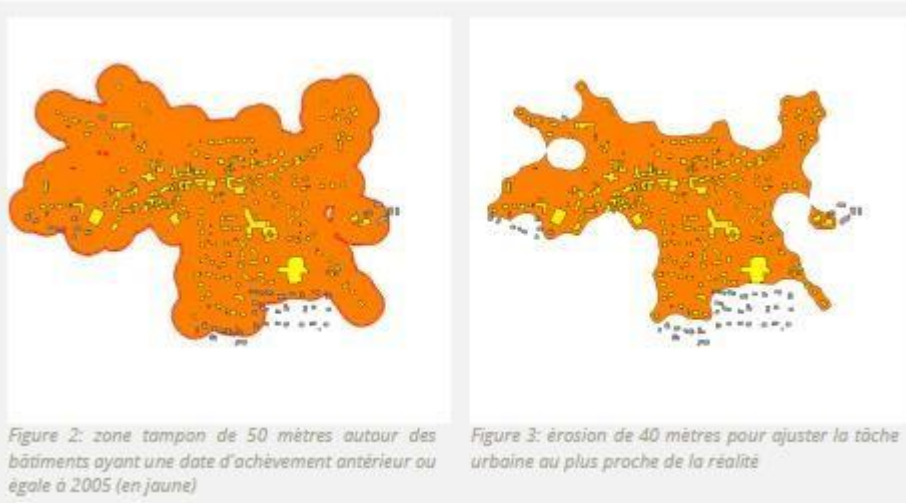
4. Modélisation de la tâche urbaine de 2011

La méthode d'obtention de la tâche urbaine consiste à générer des zones tampons (ou buffers) à partir d'un outil SIG autour des objets géographiques. Dans notre cas, les objets considérés sont les géométries des bâtiments du cadastre construits avant 2011 ainsi que les terrains de sports et les cimetières provenant de la BD TOPO de 2011.

Les bâtiments du cadastre (Livraison EDIGEO 2021) ont été utilisés car ils ne sont pas fournis par les Fichiers fonciers. Pour chaque bâtiment, une unité foncière avec sa date de construction a été associée et seuls les bâtiments ayant une date d'achèvement antérieure à 2011 ont été conservés. Lorsque la date de construction est renseignée à « 0 », après contrôle visuel (utilisation d'une photographie aérienne de 2009 et 2012) il en a été déduit que le bâtiment était construit avant 2011. Lorsque la date de construction est renseignée à « -1 », les bâtiments sont écartés : ces parcelles ne sont pas bâties au sens fiscal rendant impossible l'estimation de la date de construction (cas des bâtiments agricoles, bâtiments publics...).

Propos introductifs

Pour obtenir la tache urbaine, une opération de dilatation est effectuée autour du bâtiment (création d'un tampon), puis une opération d'érosion. Cela permet de lier les parcelles proches. Après des recherches bibliographiques et des essais, un rayon d'érosion de 40 m pour une dilatation de 50 m a été appliqué.



Cette méthode de « dilatation-érosion » a pour avantage de combler les espaces non cadastrés (voirie...), de former des enveloppes urbaines continues et sans doublon sur l'ensemble du territoire.

Afin de prendre en compte les campings, qui ne sont pas dans les données bâties mais représentent néanmoins des espaces artificialisés, les permis d'aménager antérieurs à 2011 concernant les campings sont croisés avec la photographie aérienne et intégrés à la tache urbaine.

5. Classification des unités foncières en fonction des taches urbaines.

En ne conservant que les unités foncières construites après 2011 (≥ 2011), on obtient une image de l'urbanisation sur la période intéressée. En les superposant avec les taches urbaines modélisées dans l'étape précédente, on peut qualifier cette urbanisation selon 2 cas :

- Le centroïde de l'unité foncière est à l'intérieur d'une tache urbaine modélisée, la construction est classée comme du renouvellement urbain ou du comblement
- Le centroïde de l'unité foncière est à l'extérieur d'une tache urbaine, cette construction par extrapolation est considérée comme une consommation d'espaces non urbanisés avant 2011 soit une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par extension urbaine.



Propos introductifs

6. Affinage manuel de l'étude

Suite à la mise en œuvre de la méthodologie précédemment décrite, des vérifications manuelles, ont été menées.

Ces vérifications se sont notamment appuyées :

- sur l'analyse des données des permis d'aménager délivrés,
- sur la photo-interprétation à partir des photographies aériennes de 2009, 2012 et de 2021

Ces contrôles ont été effectués sur l'ensemble des résultats de l'étude. Ils ont donné lieu à :

- 104 corrections pour une surface de 76 ha sur des secteurs considérés de prime abord comme étant de la consommation d'espace en extension de la tâche urbaine alors qu'en fait ils étaient déjà urbanisés :
 - ↳ 52 ha concernaient du logement
 - ↳ 24 ha concernaient des activités
- 254 corrections pour une surface de 160 ha sur des secteurs considérés de prime abord comme étant des espaces naturels, agricoles ou forestiers alors qu'en fait ils étaient urbanisés :
 - ↳ 128 ha concernaient du logement
 - ↳ 32 ha concernaient des activités

Les chiffres clés à l'échelle de la communauté d'agglomération de Quimperlé

Ainsi entre 2011 et 2021, 253 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en extension de la tâche urbaine. Ils sont repartis de la manière suivante :

- **205 hectares concernent le développement de l'habitat**
- **48 hectares concernent les activités économiques**

Propos introductifs

Les chiffres clés à l'échelle des communes de la communauté d'agglomération

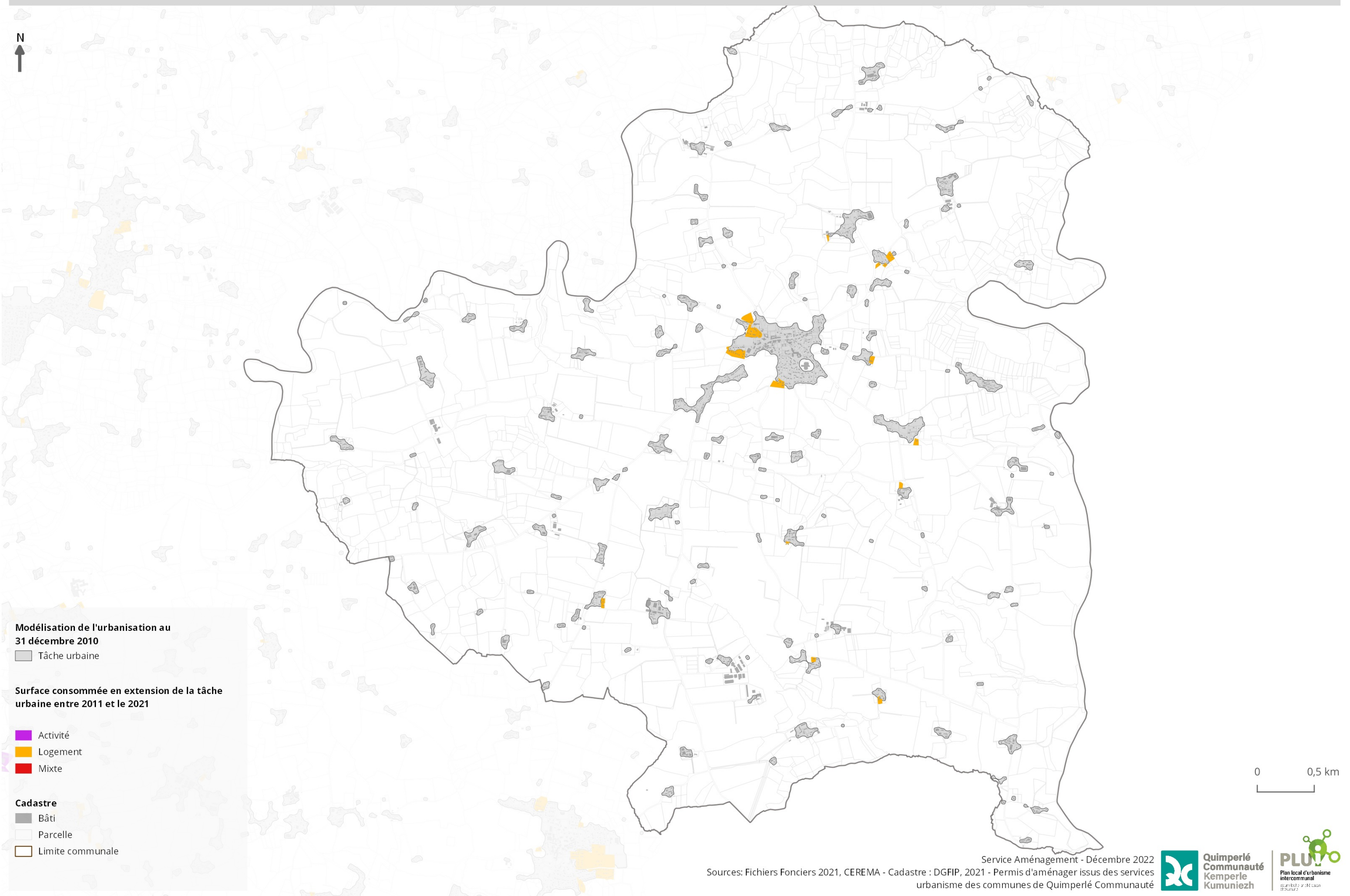
DETAILS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE QUIMPERLE COMMUNAUTE		
	Habitat	Activités (ZAE comprises)
	Extension (en ha)	Extension (en ha)
Arzano	5,22	0,00
Bannalec	19,98	6,23
Baye	9,35	0,90
Clohars-Carnoët	46,17	0,74
Guilligomarc'h	2,94	5,13
Locunolé	5,96	0,18
Mellac	23,01	6,50
Moëlan-sur-Mer	12,00	1,40
Querrien	6,27	0,00
Quimperlé	16,31	6,10
Rédené	12,59	4,96
Riec-sur-Bélon	14,94	14,36
Saint-Thurien	3,46	0,00
Scaër	10,80	1,02
Tréméven	5,12	0,00
Le Trévoux	10,69	0,25
SOUS-TOTAL	205	48
TOTAL	253 ha soit une moyenne d'environ 25.3 ha/an pendant 10 ans	

LA CONSOMMATION D'ESPACE A L'ECHELLE DES COMMUNES



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh





Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

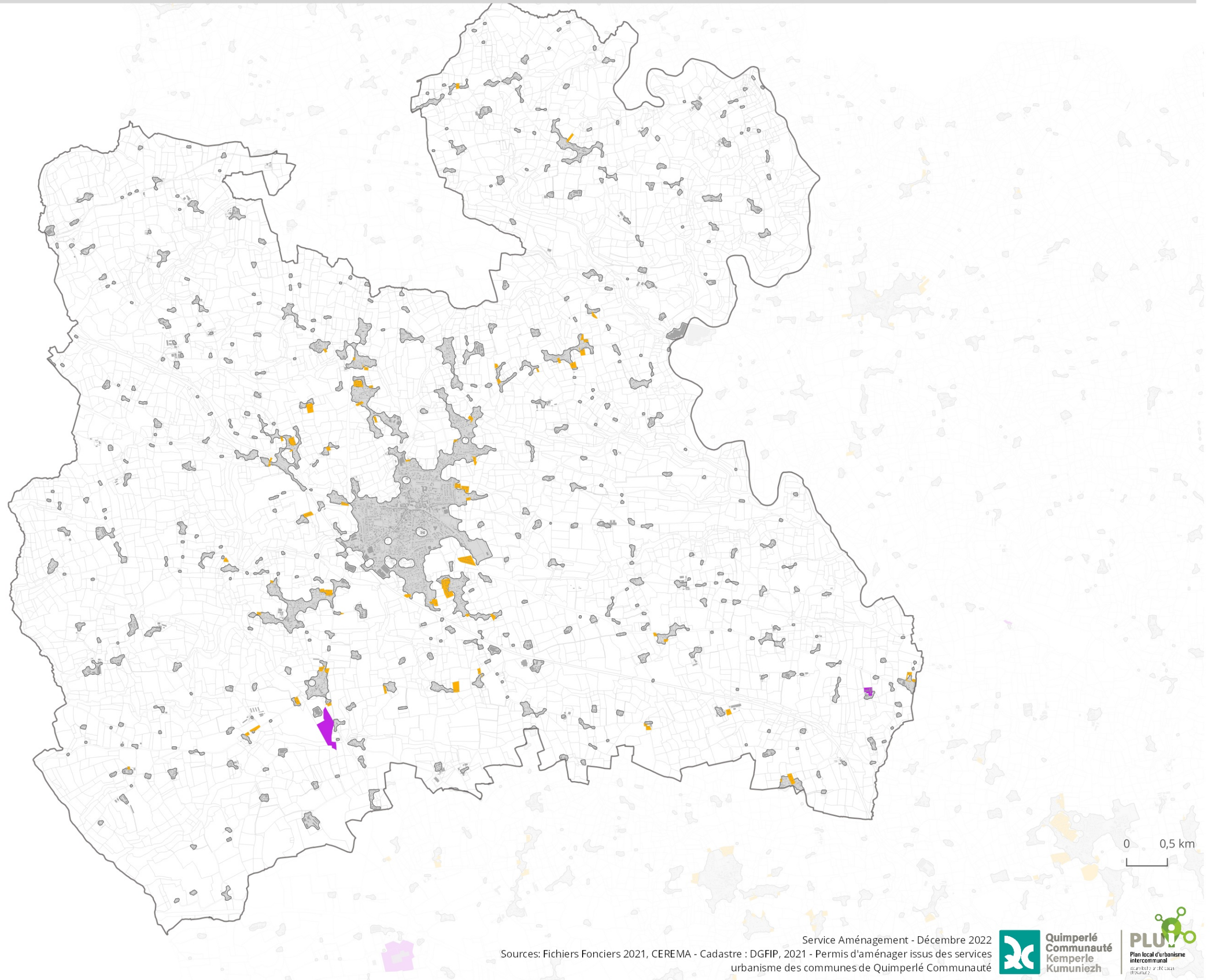
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

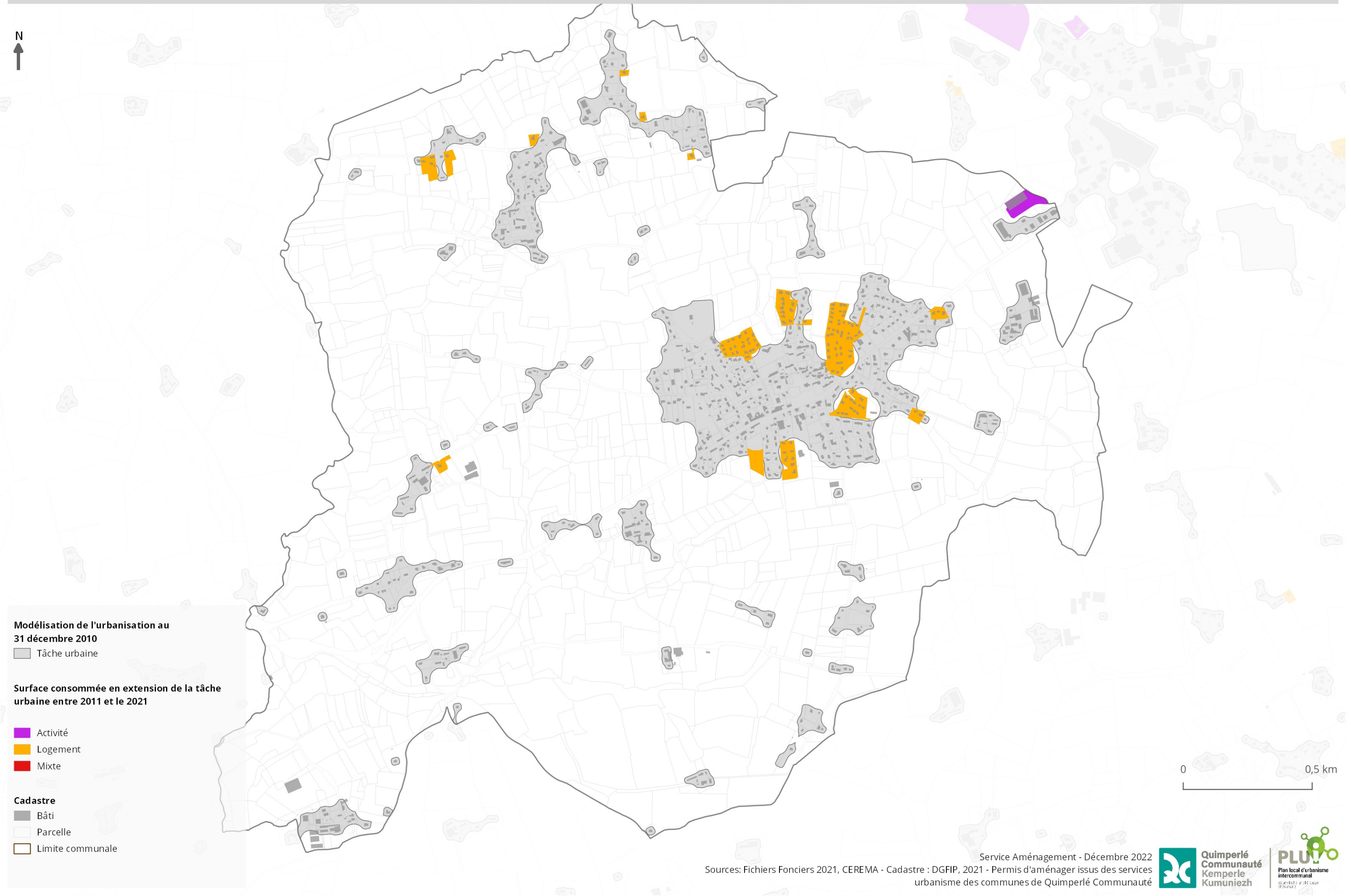
■ Tâche urbaine

Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

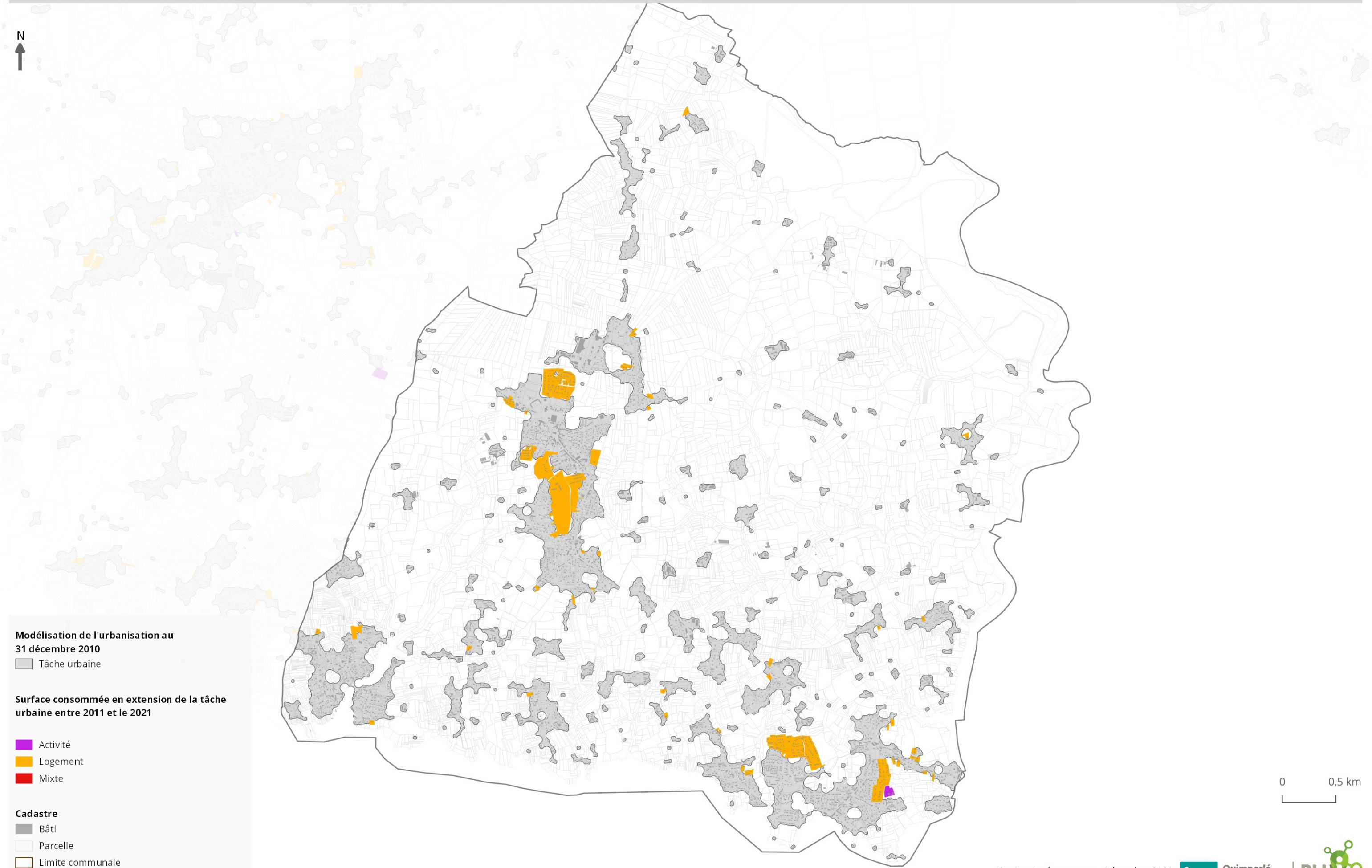
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

Tâche urbaine

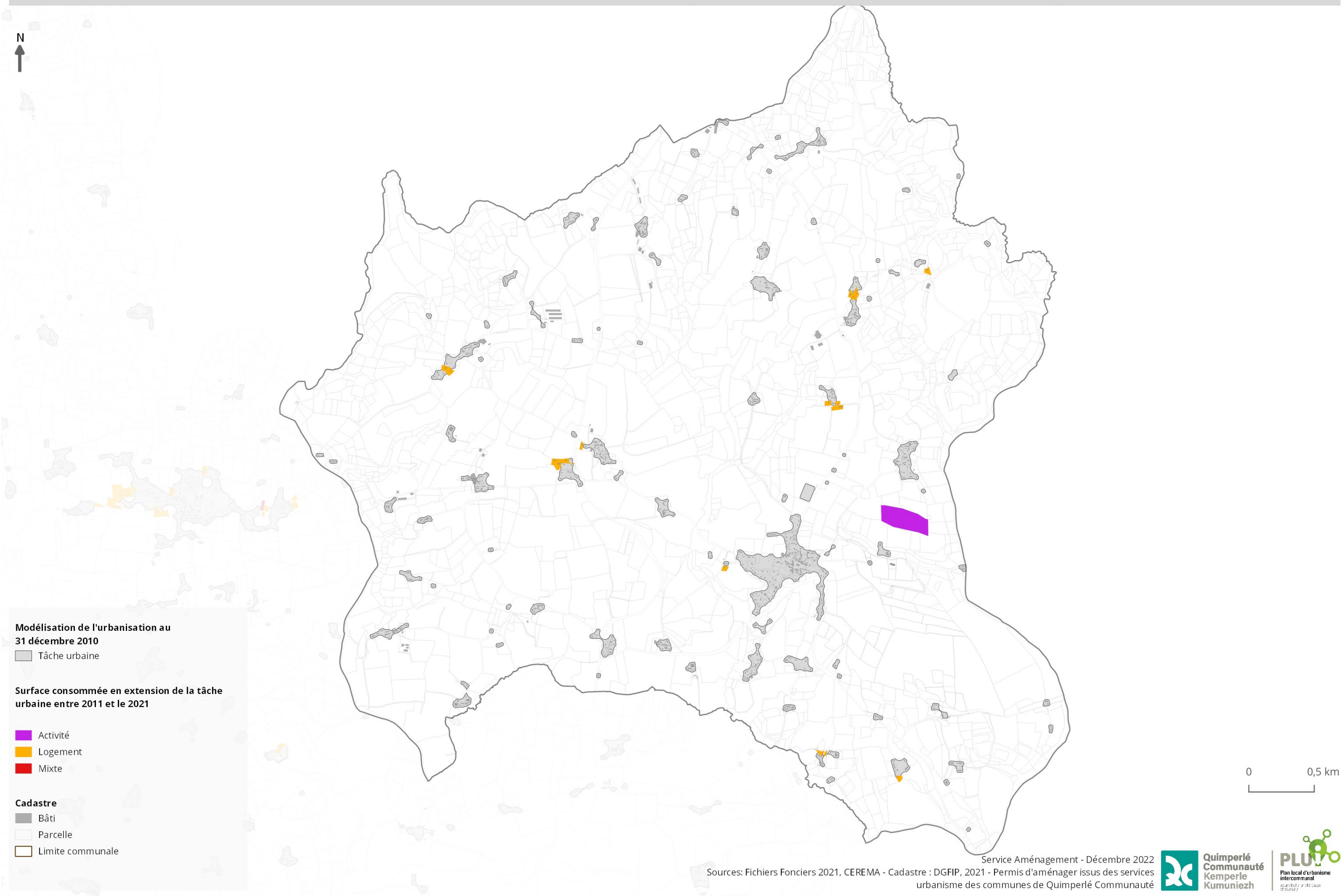
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

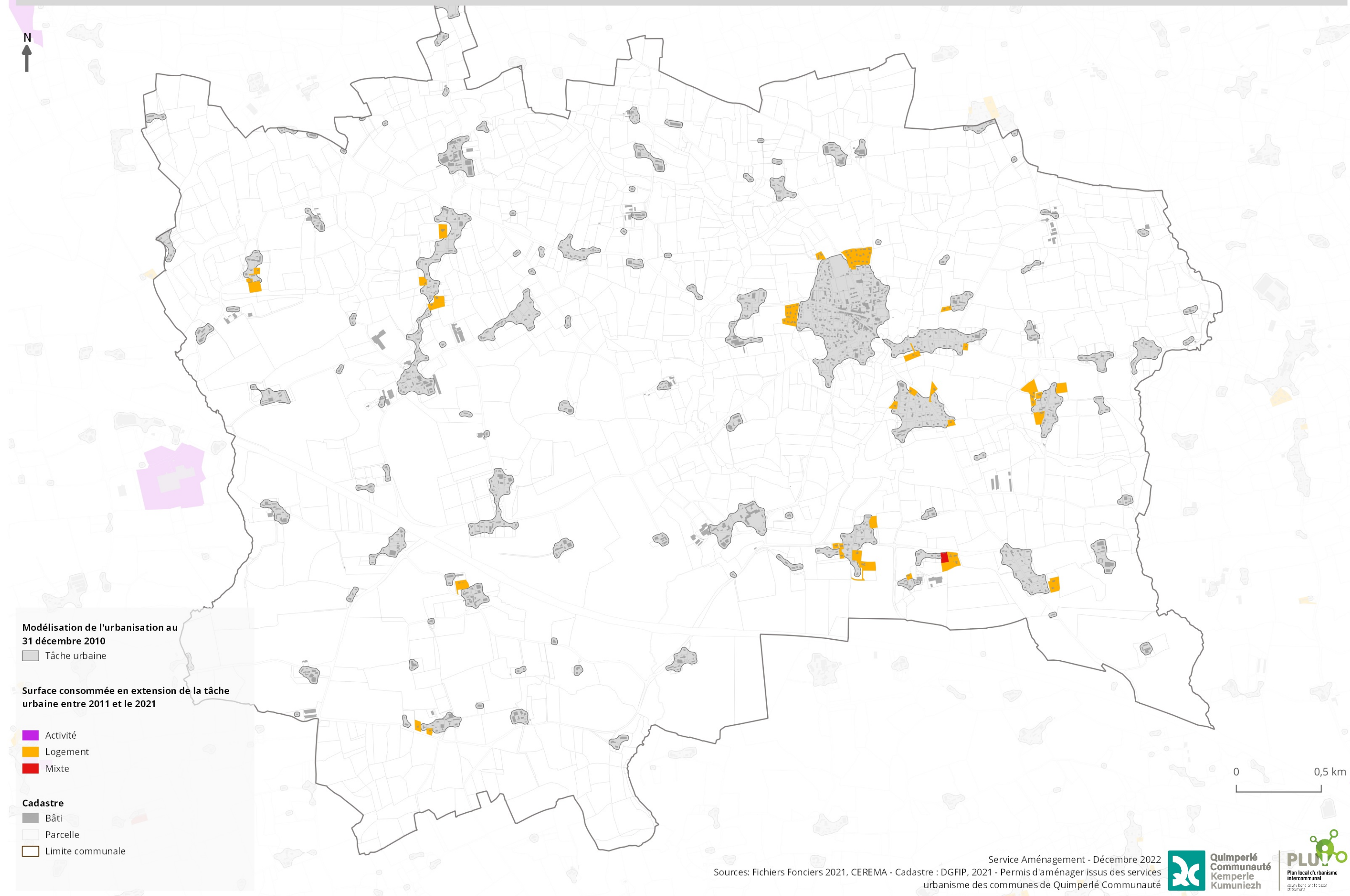
- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km





Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

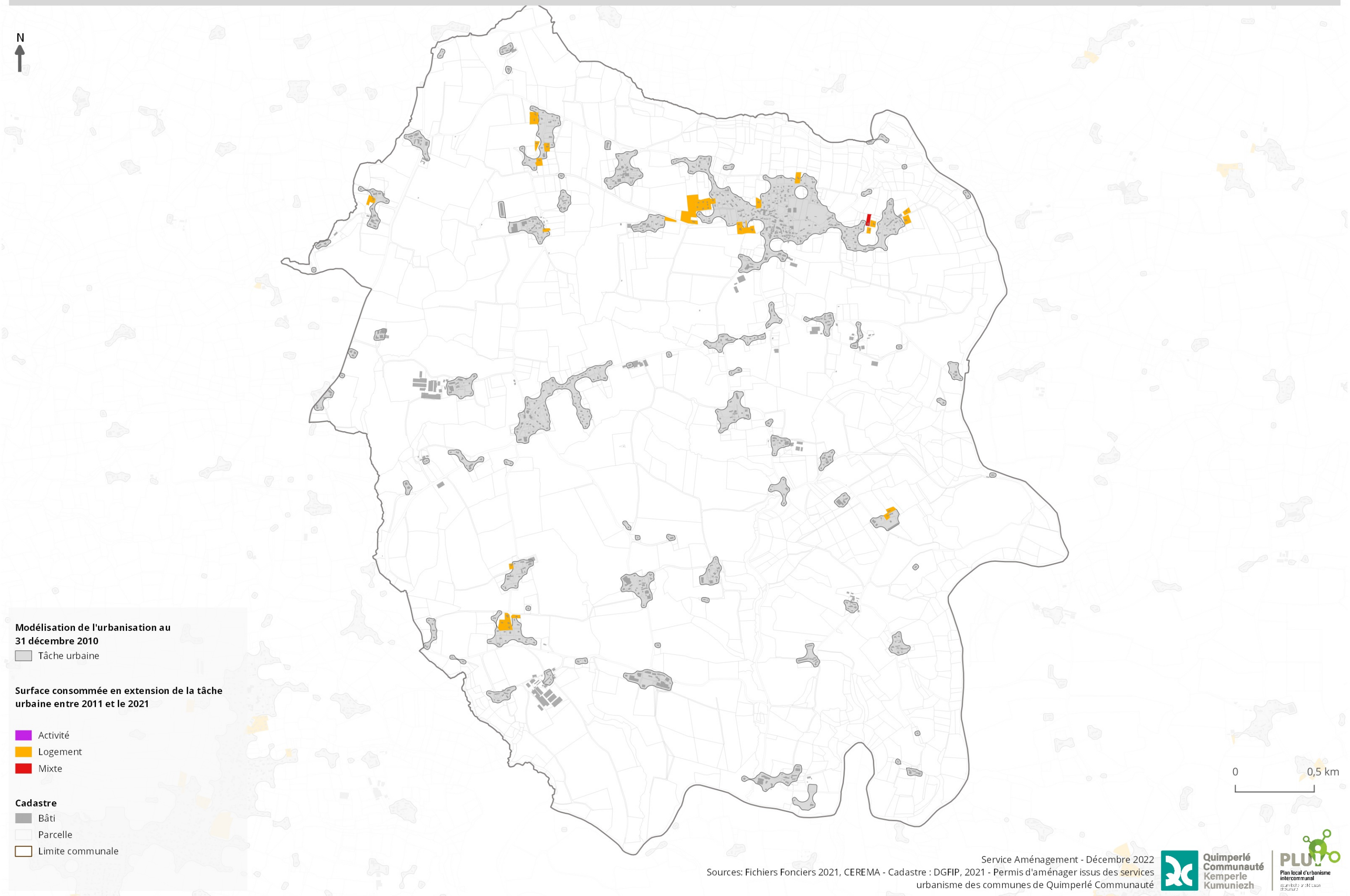
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

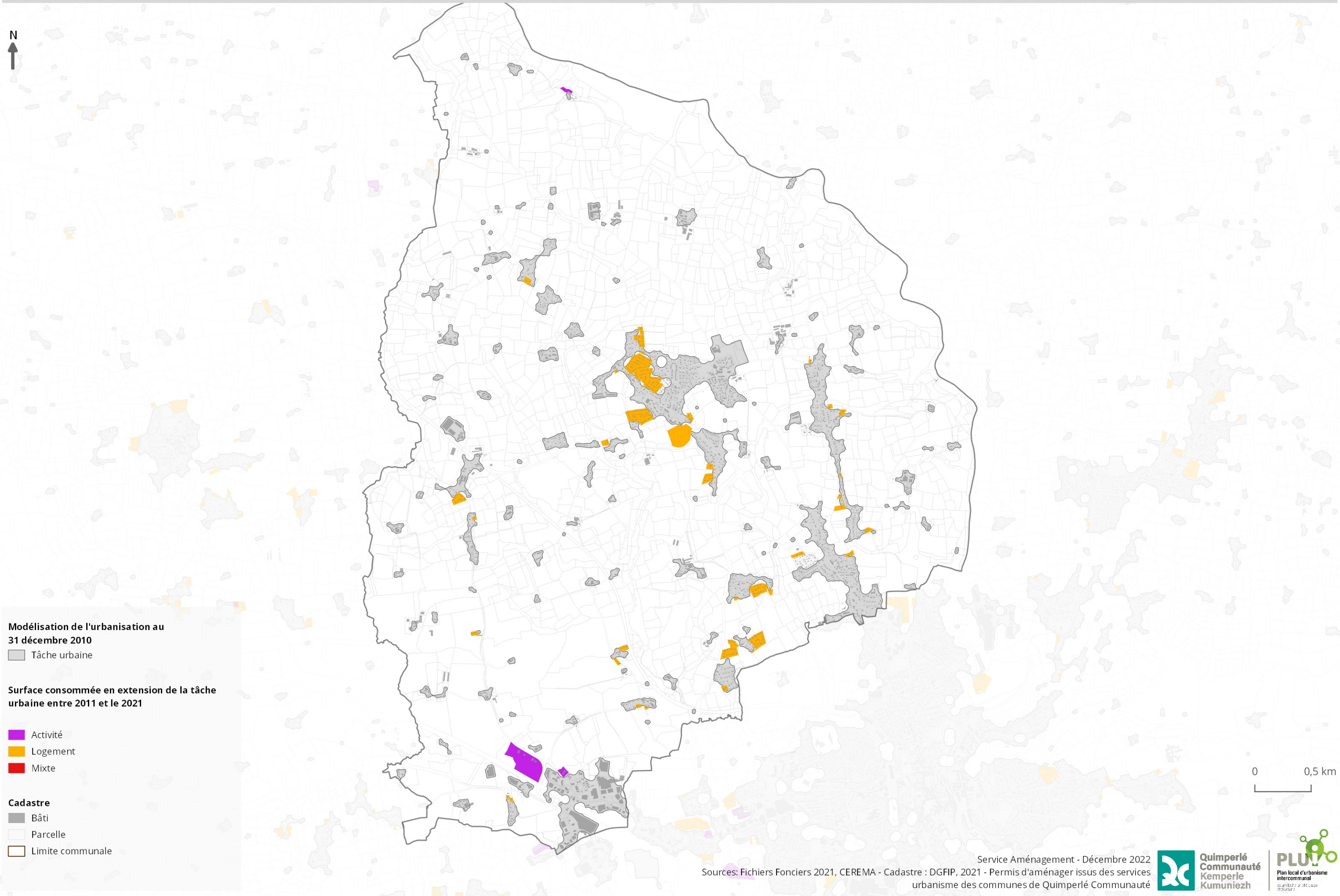
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

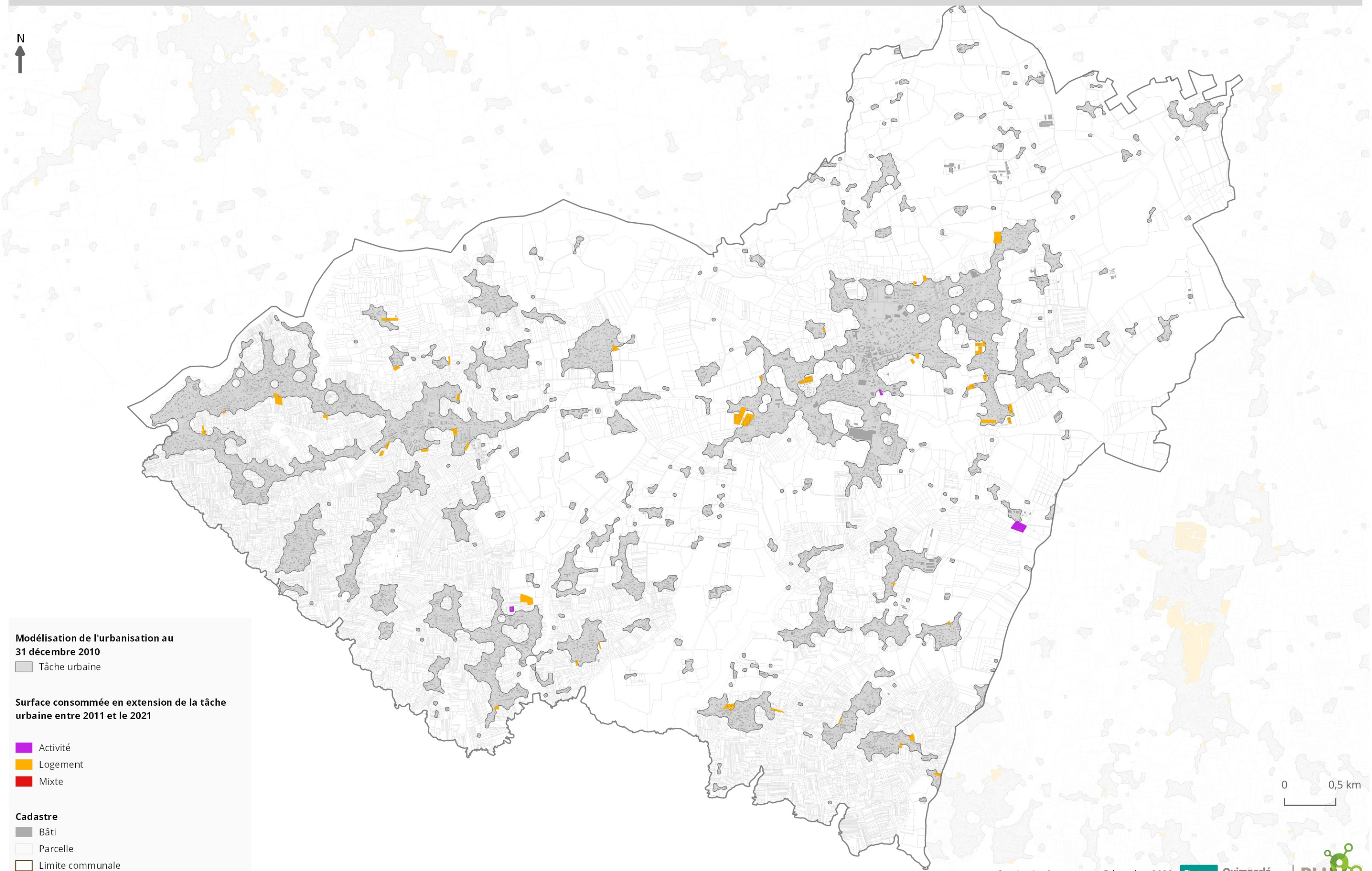
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

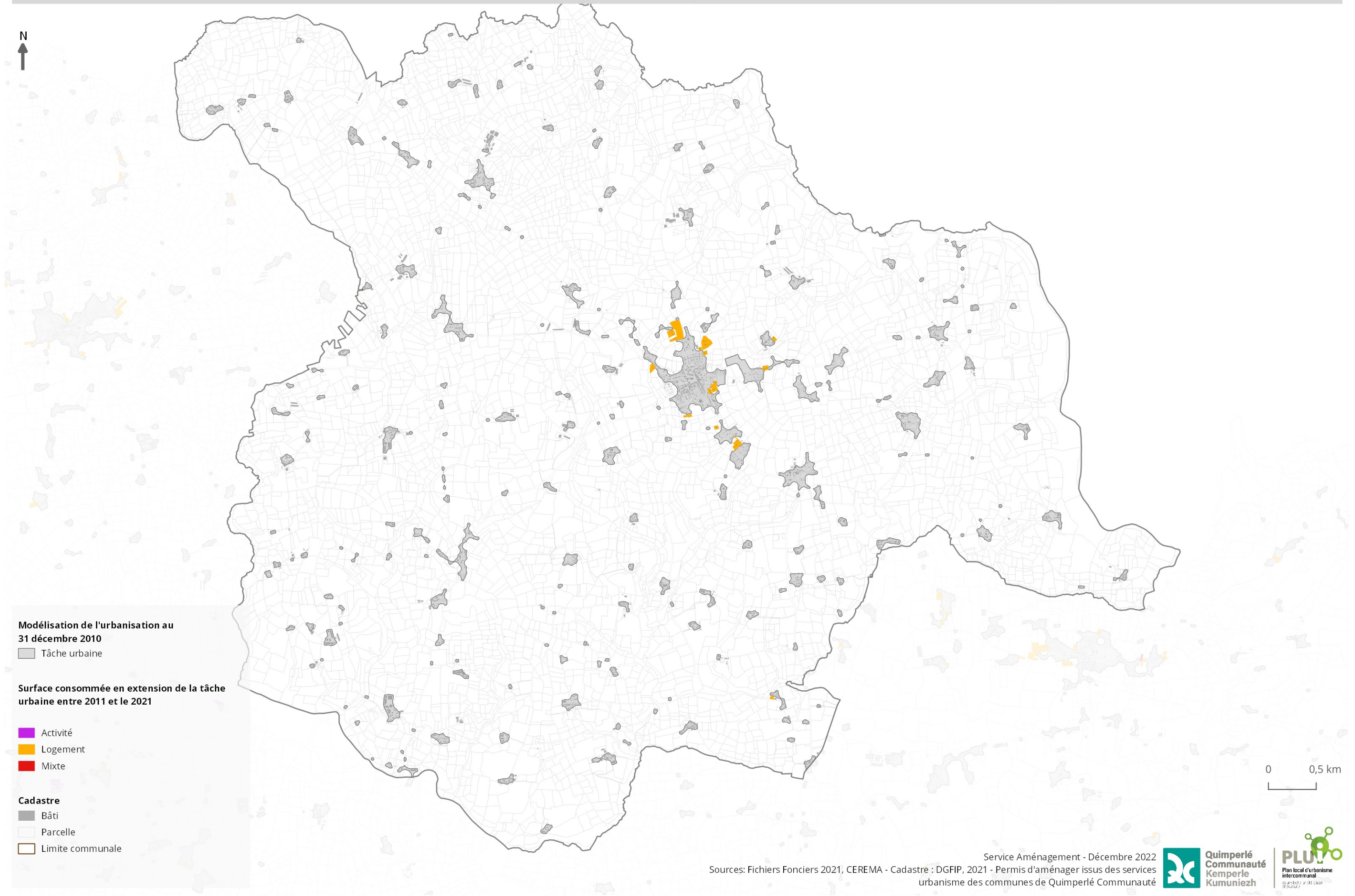
■ Tâche urbaine

Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

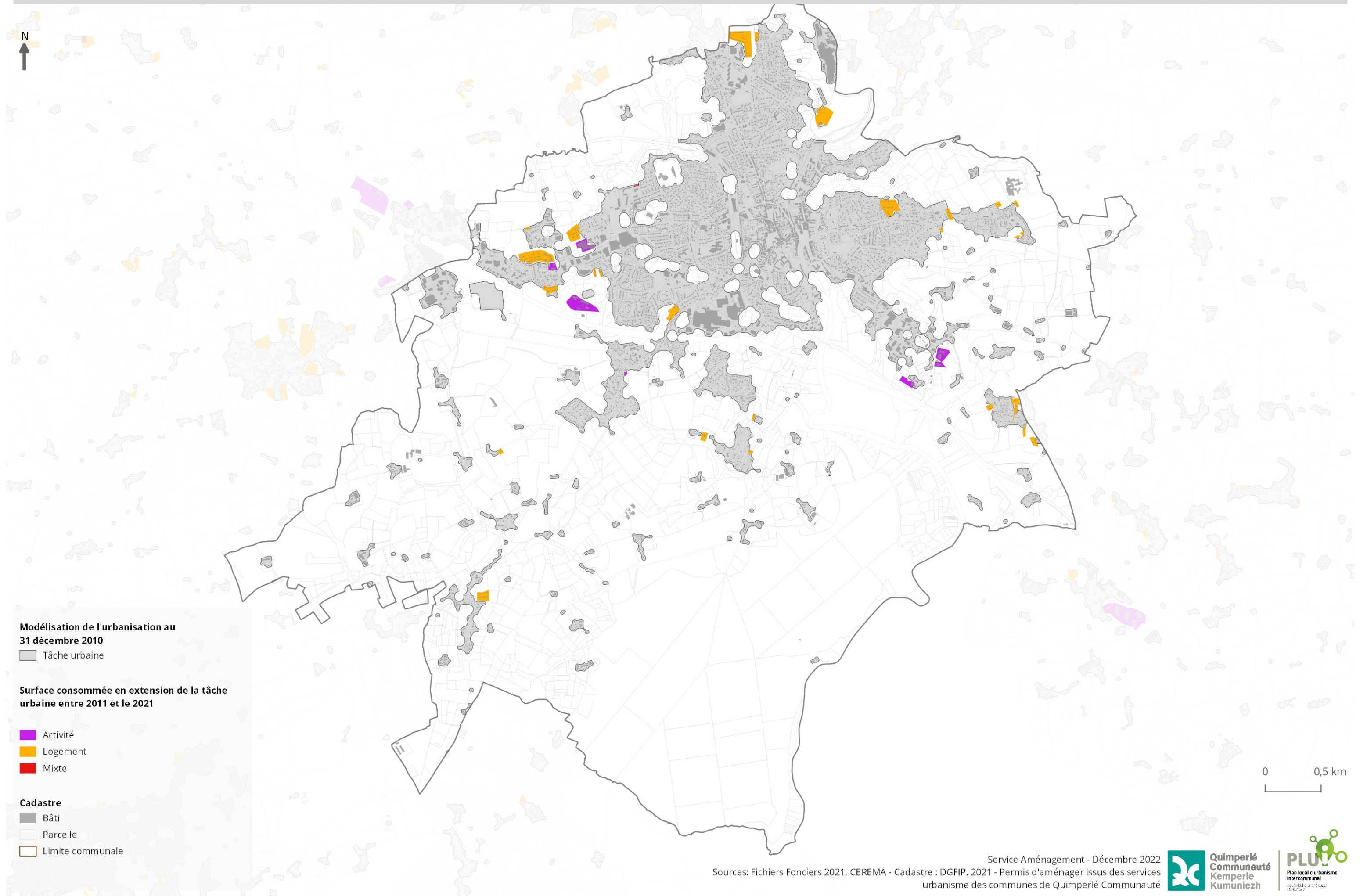
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

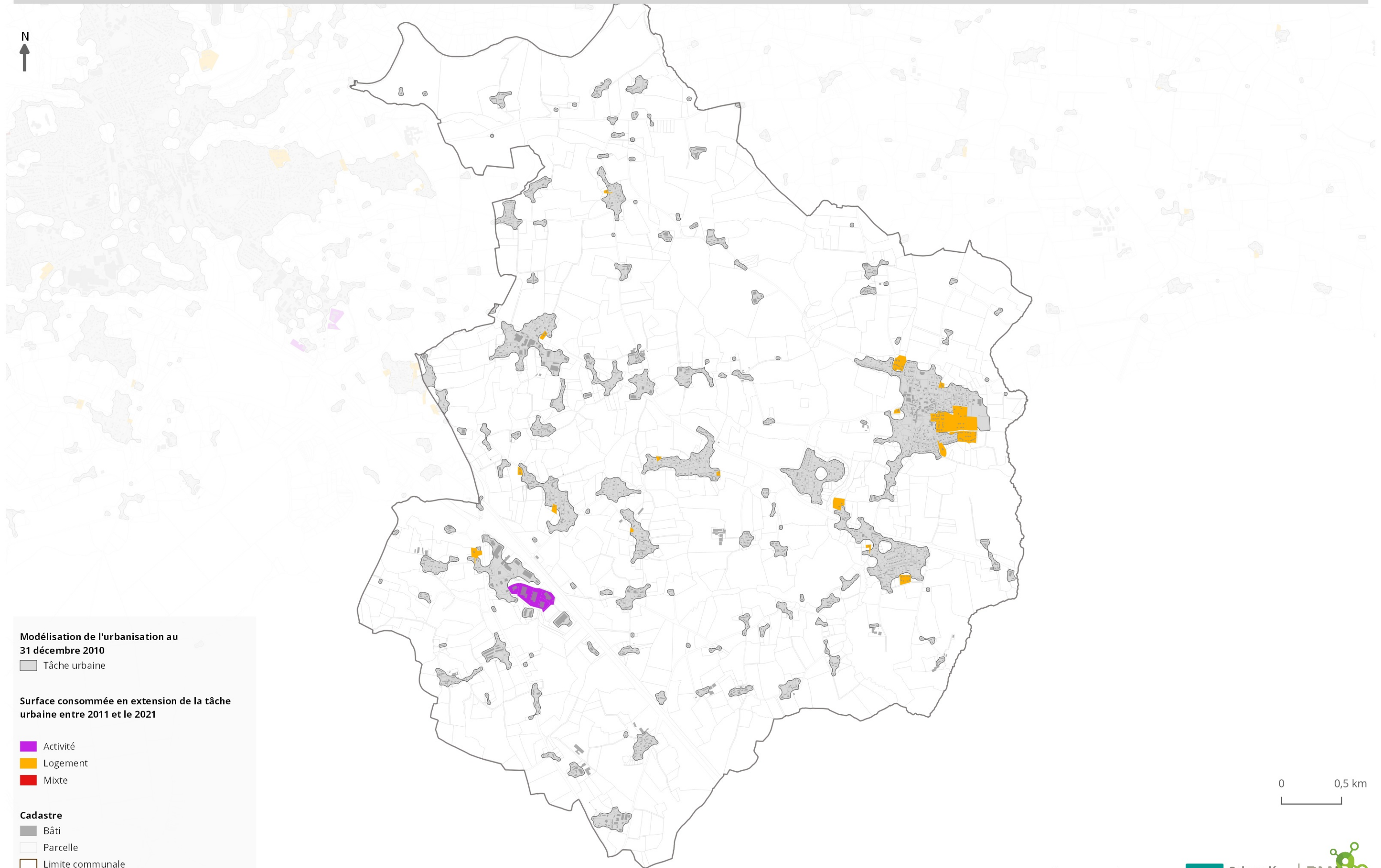
- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastré

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km





Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

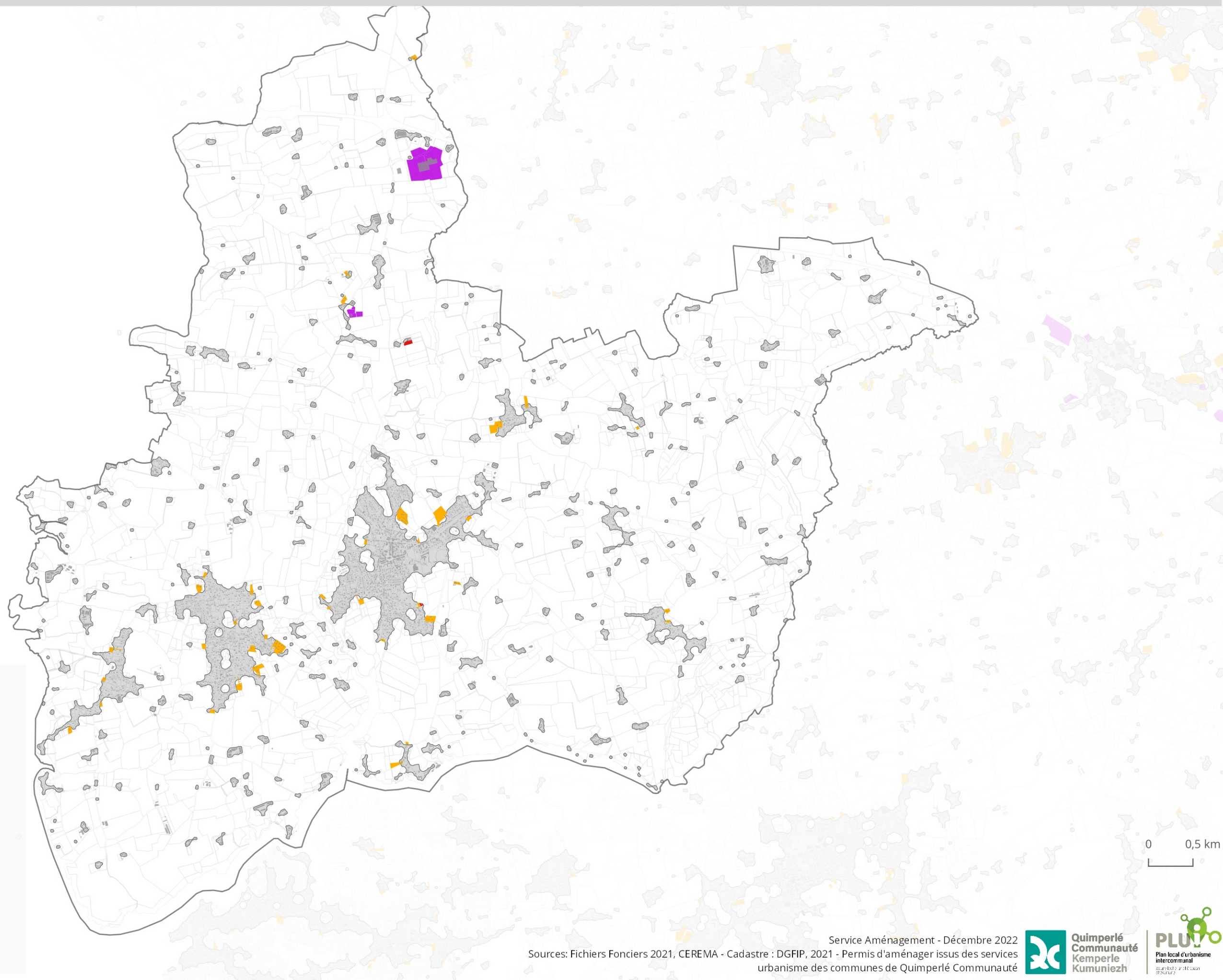
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

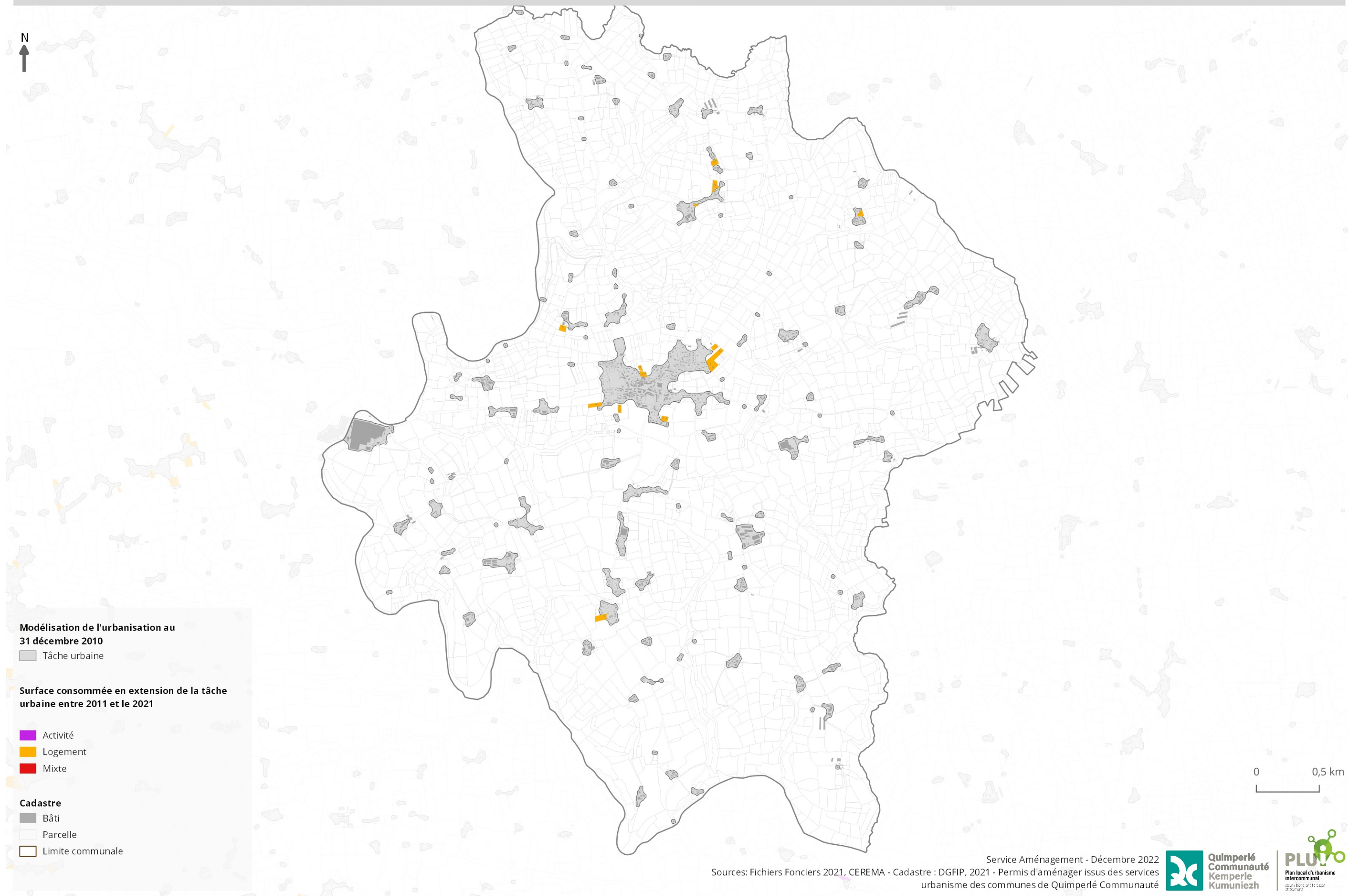
■ Tâche urbaine

Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale



Modélisation de l'urbanisation au 31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

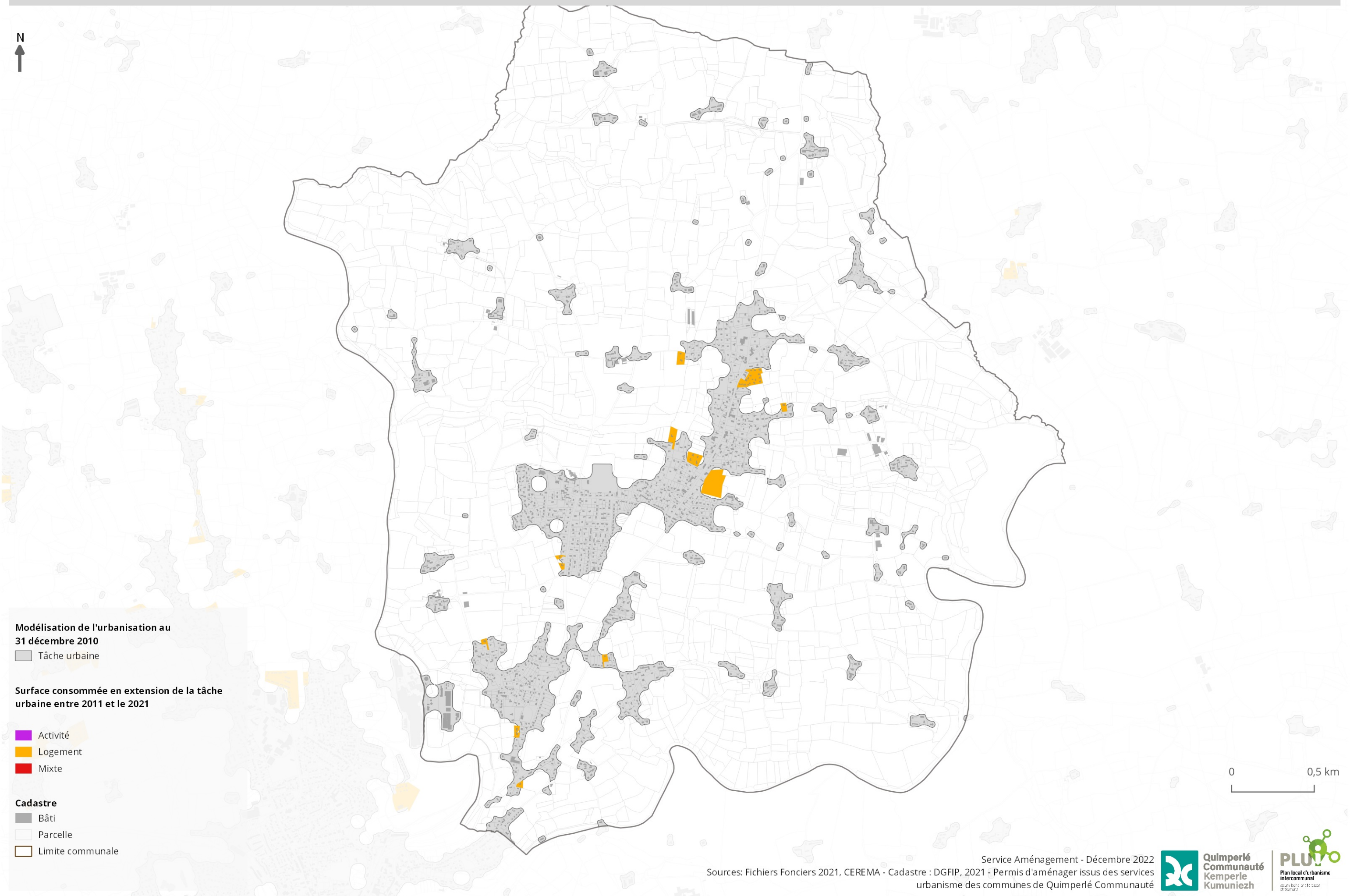
Surface consommée en extension de la tâche urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km



Modélisation de l'urbanisation au
31 décembre 2010

■ Tâche urbaine

Surface consommée en extension de la tâche
urbaine entre 2011 et le 2021

- Activité
- Logement
- Mixte

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0,5 km

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté d'Agglomération de Quimperlé Communauté

ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Etude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Approbation en Conseil Communautaire le 09/02/2023

INTRODUCTION



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniez



PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
salle de réunion intercommunal
c/communal

Propos introductifs

Nature du document

En application de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme : le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Objectifs de l'étude:

Il s'agit d'une étude approfondie sur les potentiels de renouvellement du tissu urbain. Les secteurs identifiés comme stratégiques par le référentiel foncier alimentent par la suite la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dits « en renouvellement ». La méthodologie du référentiel foncier doit permettre :

- d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- d'autre part, d'apporter un éclairage sur sa capacité à mobiliser son foncier afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour chaque commune de Quimperlé Communauté, un territoire accueillant dont la richesse agricole, paysagère et le versant littoral est à préserver. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables pour chaque commune de ce territoire, permettra ensuite d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait le grignotage des terres agricoles et naturelles.

La mobilisation de ce potentiel foncier et immobilier a aussi pour vertu de :

- Valoriser le centre-bourg ou le centre-ville : le retraitement global des centres délaissés permet de créer de la vie et donc de l'attractivité
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux
- Réduire le coût global : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement à créer) et permet également de réduire le coût de gestion global à long terme (pas d'offre nouvelle en transports par exemple...).

Démarche
générale



1. Déterminer le périmètre d'analyse
2. Déterminer les enveloppes agglomérées
3. Identifier le potentiel foncier
4. Echanges et validation avec la commune
5. Analyser le potentiel foncier

Finalités



Intégration et traduction opérationnelle dans le PLU
(rapport de présentation, zonage, outils réglementaires adaptés)

Phase opérationnelle

Démarches foncières et lancement des opérations

Propos introductifs

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

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

- d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- d'autre part, d'apporter un éclairage aux communes sur leur capacité à mobiliser leur foncier,
- enfin le référentiel foncier a permis d'identifier des secteurs stratégiques, où plusieurs constructions (sur une unité foncière) voire des opérations d'aménagement d'ensemble (plusieurs unités foncières) sont envisageables. En fonction de leur potentiel ou de leur localisation, ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique.

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

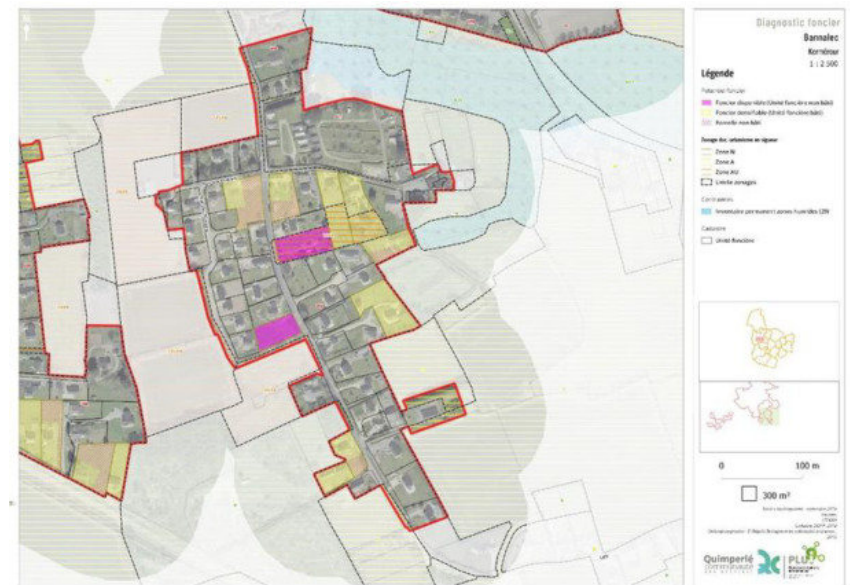
1. Recherche automatisée du potentiel foncier selon les critères suivants :

- Les unités foncières non bâties d'une surface supérieure à 300m² ou 600m² si assainissement non collectif et d'une distance à la voirie inférieure à 50m.
- Les unités foncières à densifier d'une surface supérieure à 1 000m² ou 1 200m² si assainissement non collectif, présentant une distance à la voirie inférieure à 50m, une position du bâti permettant de nouvelles constructions et un coefficient d'emprise au sol sur l'unité foncière inférieur à 30%.

2. Correction manuelle des résultats : suppression de potentiel non éligible (forme de parcelle ou positionnement bâti incompatible avec une densification) et ajout de potentiels densifiables non détectés.

3. Ajout des potentiels mutables : friches identifiées préalablement par l'Agglomération lors du SCoT.

4. Identification des terrains non mobilisables : correspond aux unités foncières qui sont identifiées avec de fortes contraintes sur les nouvelles constructions ou l'intensification des usages. Celles-ci sont croisées avec les différentes contraintes réglementaires et exclues en cas de contraintes trop fortes : servitudes d'utilité publiques, risques inondation (PPRi, AZI, ZEC, zones basses) et technologiques, espaces naturels à préserver (zones humides, EBC préexistants dans les PLU,...) et secteurs fléchés pour une autre destination que l'habitat (cours d'école, équipement sportif, ...).



Exemple de de carte référentiel foncier avant contribution des élus

Propos introductifs

5. **Contribution des élus lors de tête à tête organisés par commune** avec les attentes et questions suivantes (plusieurs réunions ont été effectuées avec chaque commune, il s'agit là d'un travail de plusieurs mois) :

- Apporter un éclairage et une justification sur le potentiel foncier non mobilisable
- Identifier les opérations en cours / envisagées à court terme
- Se positionner sur le foncier stratégique qui fera l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ou thématique

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

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



Identification des capacités par commune

Référentiel foncier

ARZANO

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

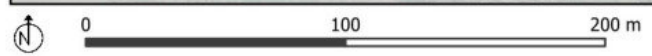
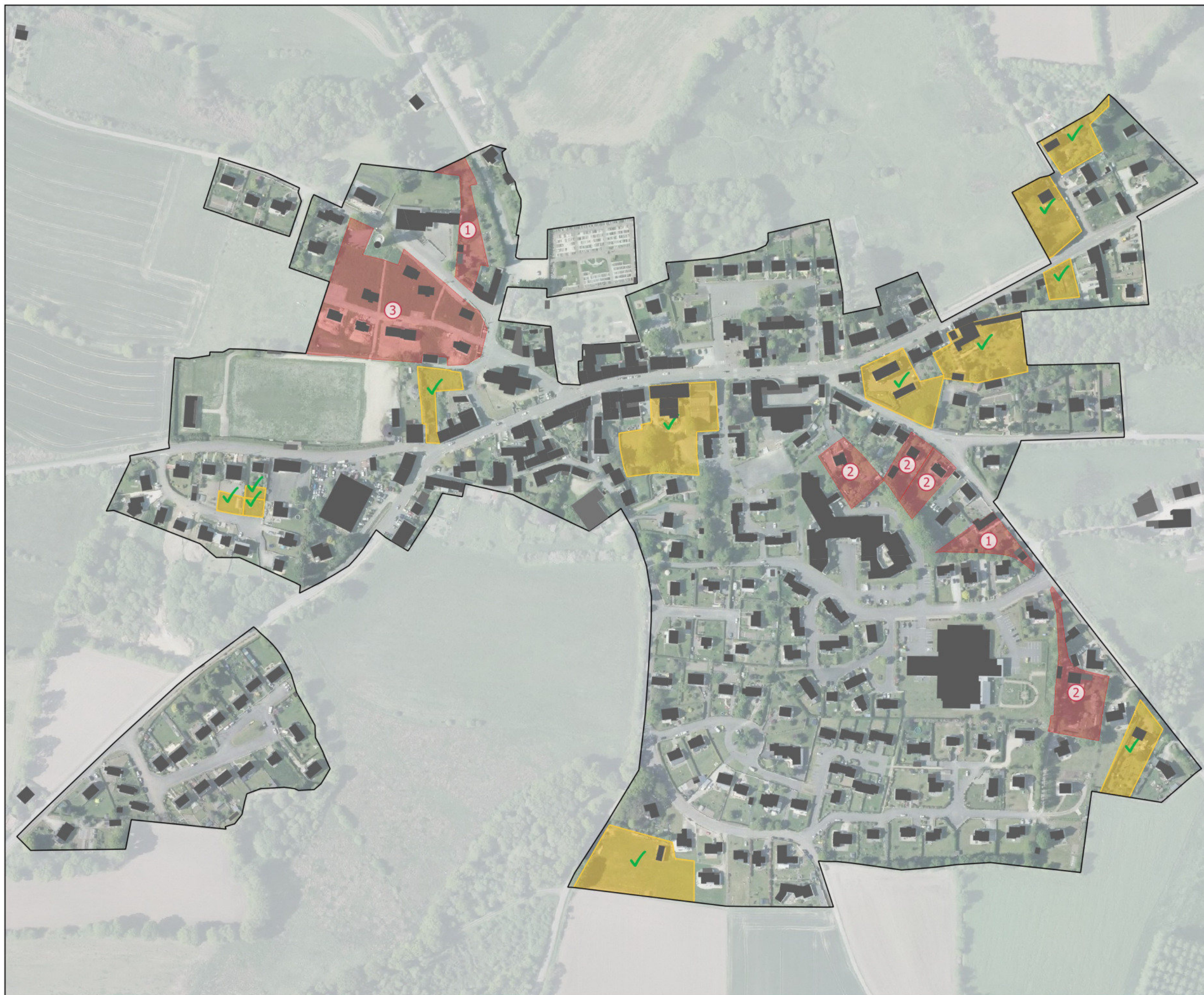
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018




Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 1 / 10



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

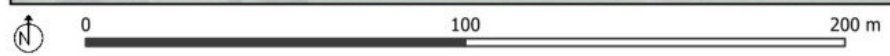
 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018




Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 2 / 10



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

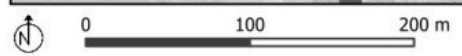
 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 3 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

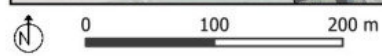
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 4 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

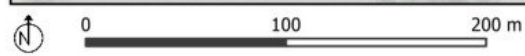
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemberle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018




Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 5 / 10



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

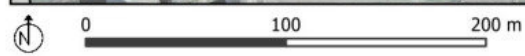
 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 6 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

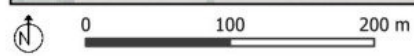
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 7 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

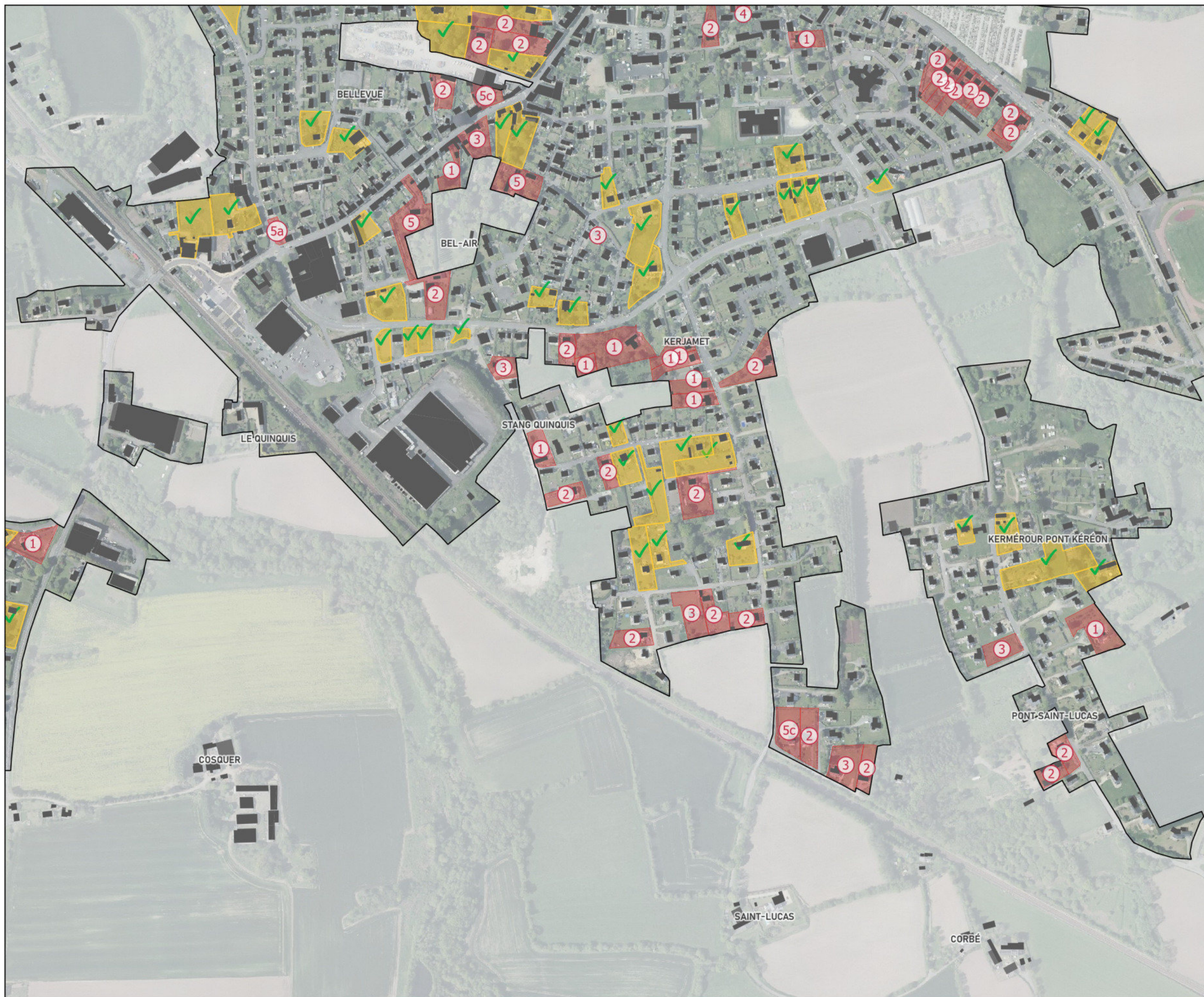
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemberle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 8 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018


Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 9 / 10



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

BANNALEC

Plan n° 10 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

BAYE

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

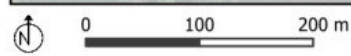
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 1 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 2 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemberle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 3 / 8



Potentiers fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

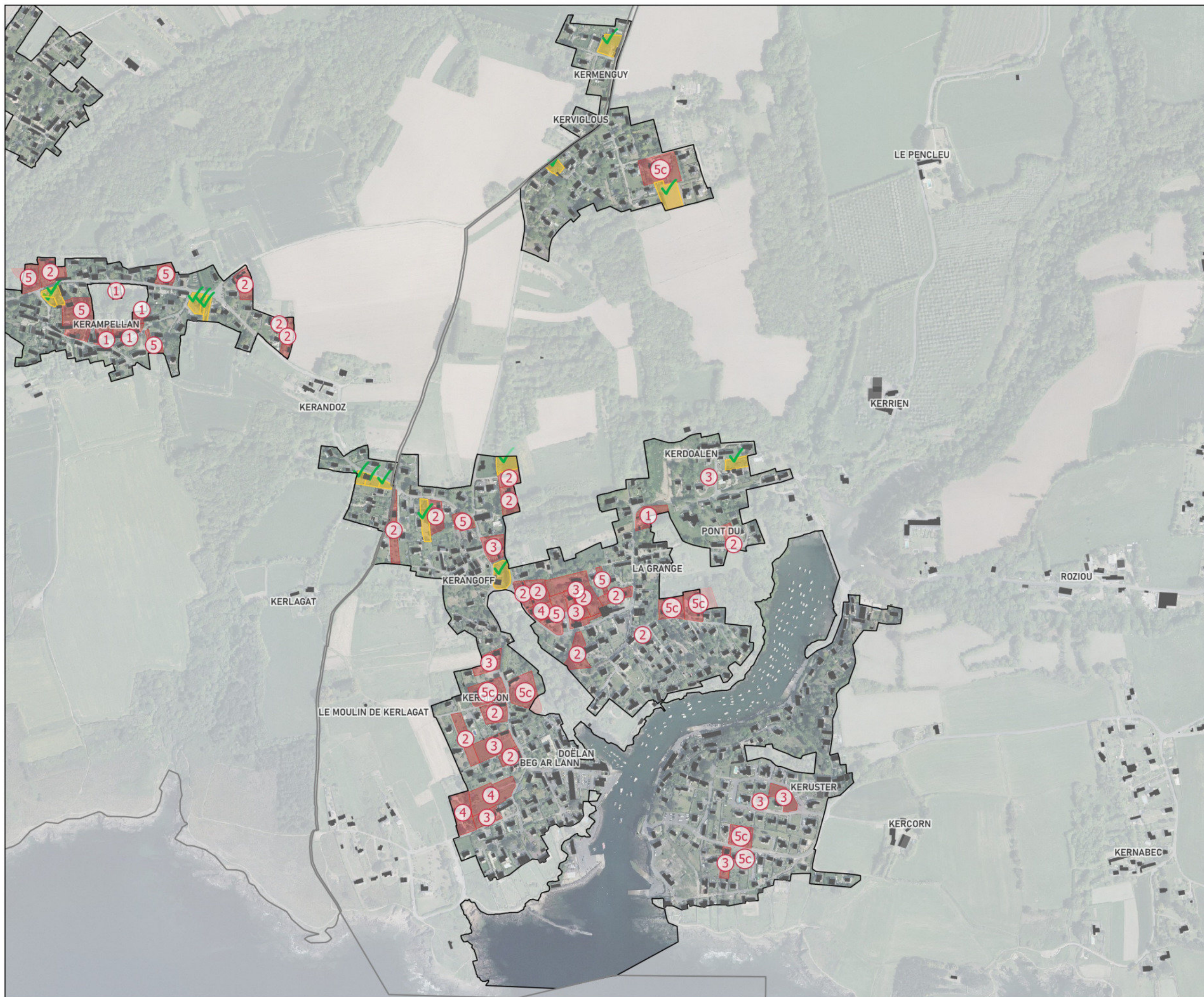
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemberle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 4 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



CITADIA
CONSEIL

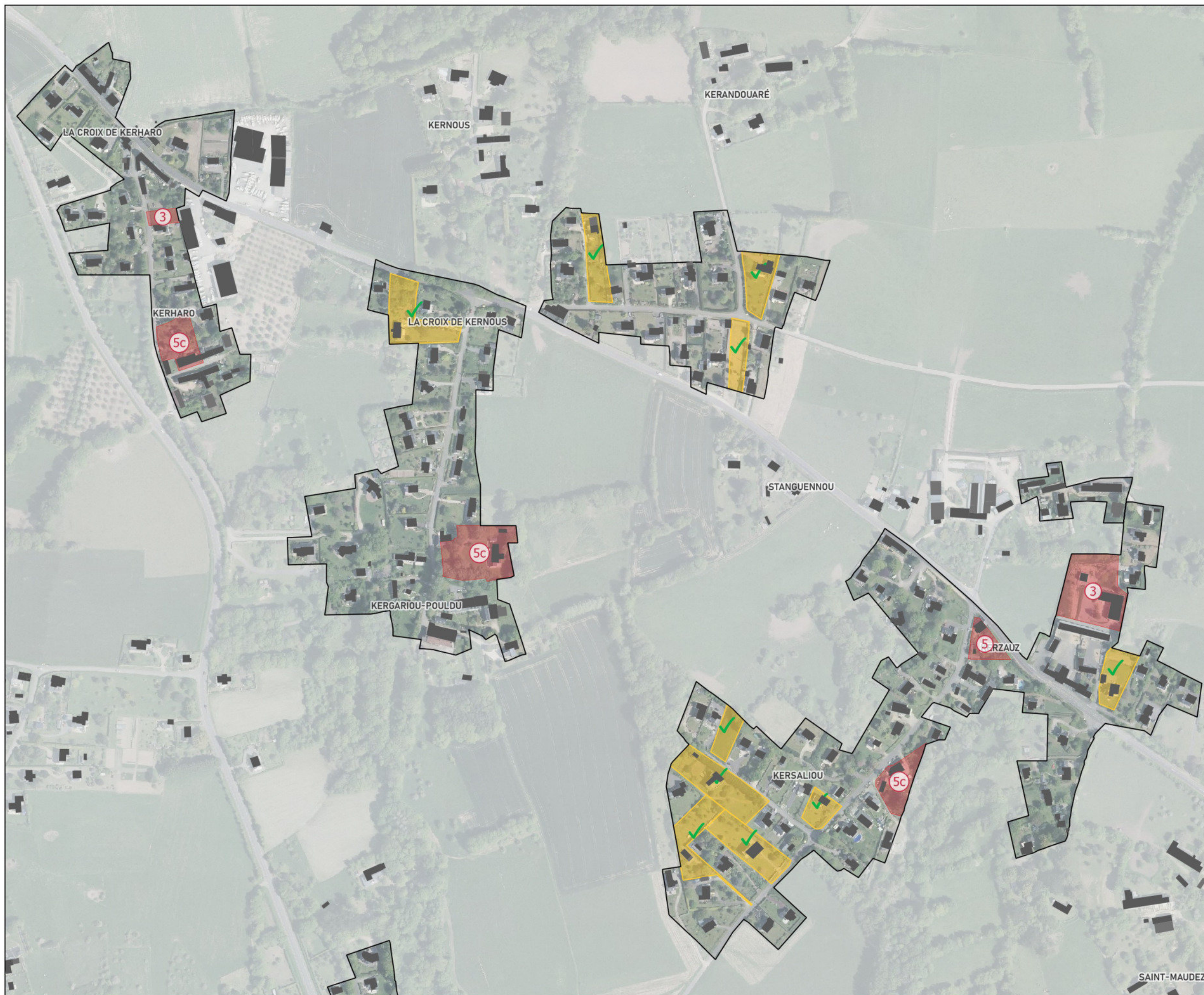
Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 5 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018

Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 6 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 7 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

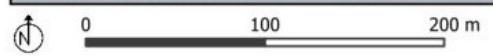
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemberle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

CLOHARS CARNOET

Plan n° 8 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

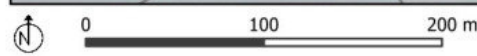
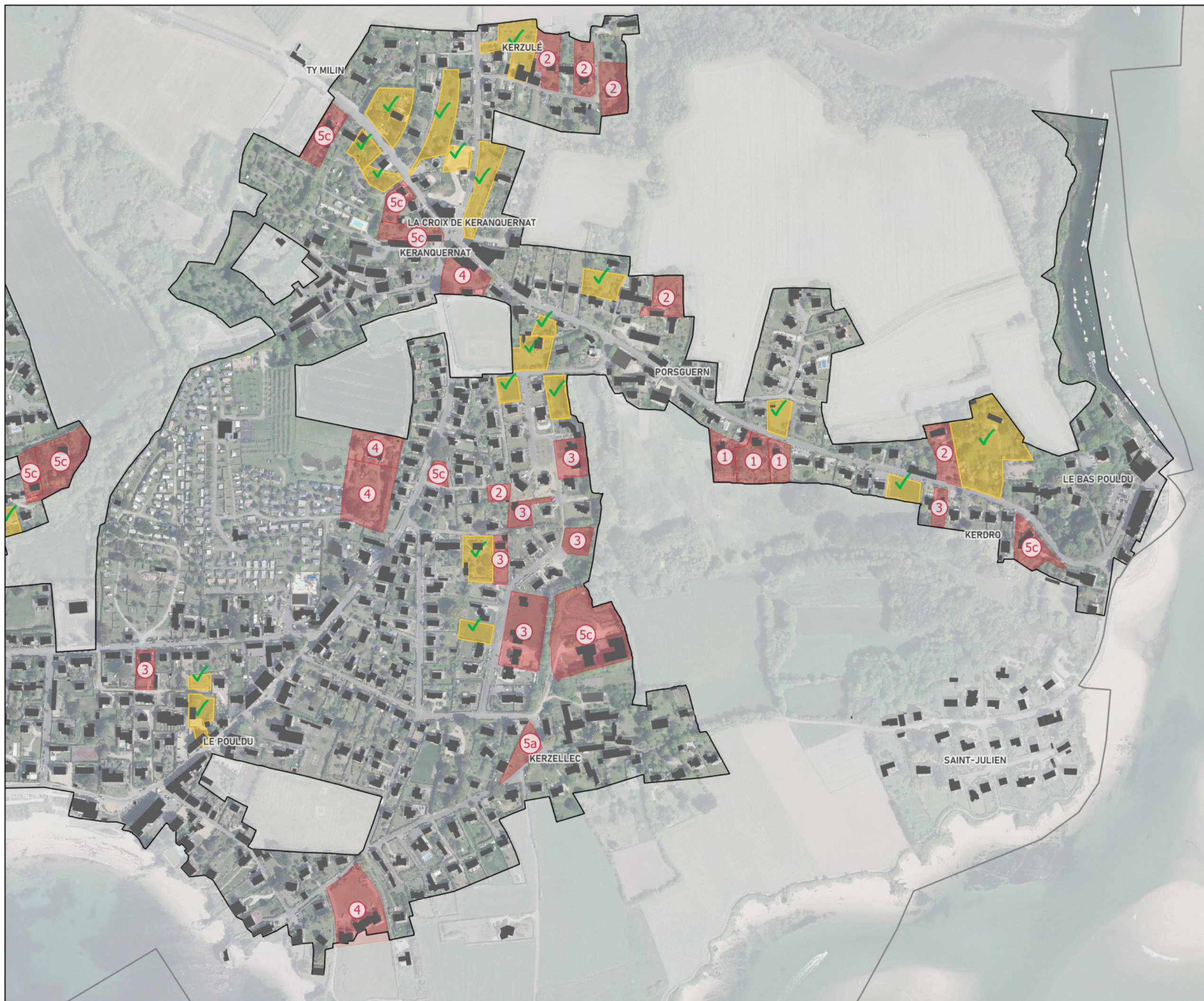
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

GUILLIGOMARCH

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



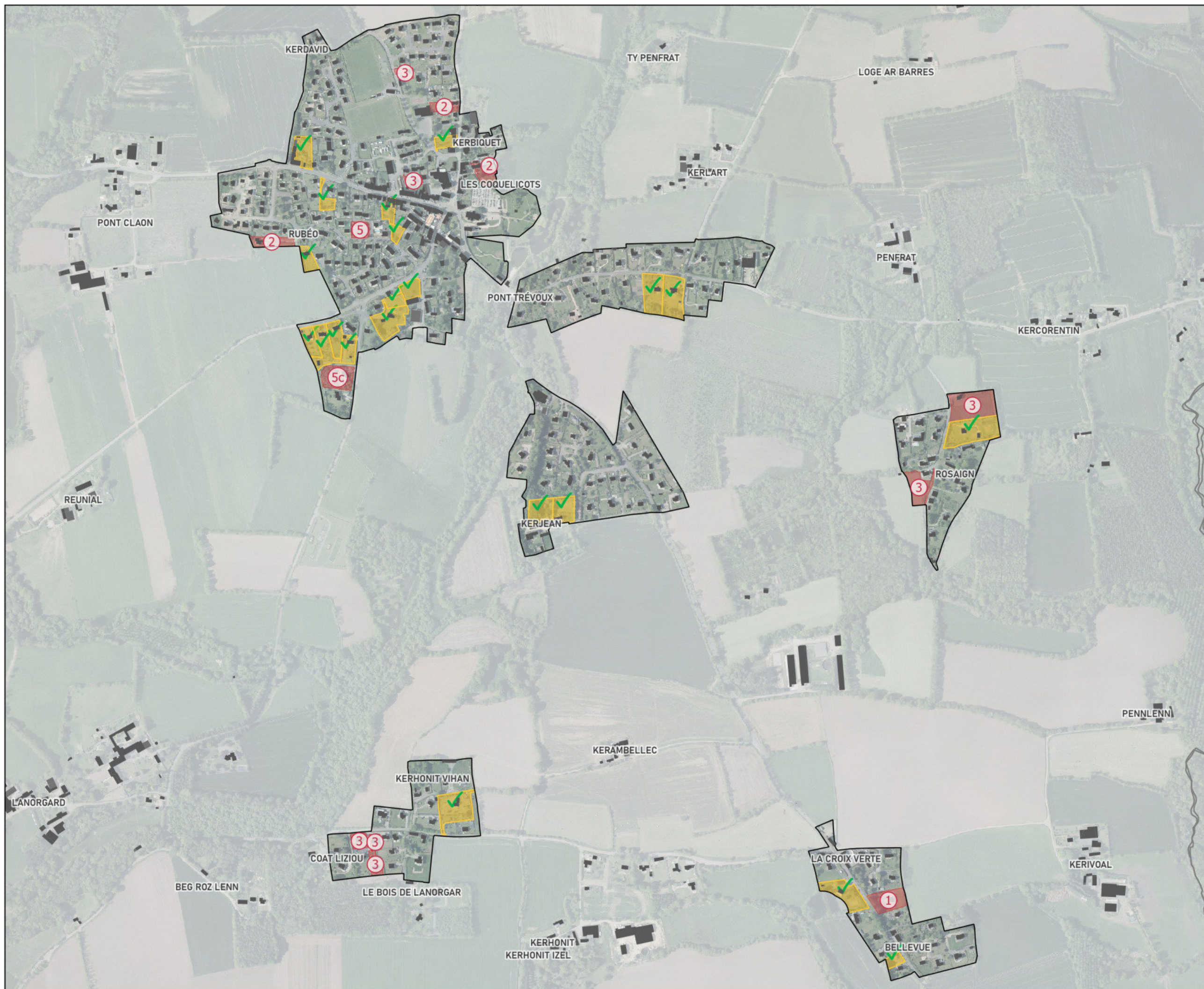
Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

LE TREVOUX

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

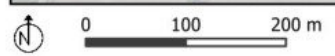
Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

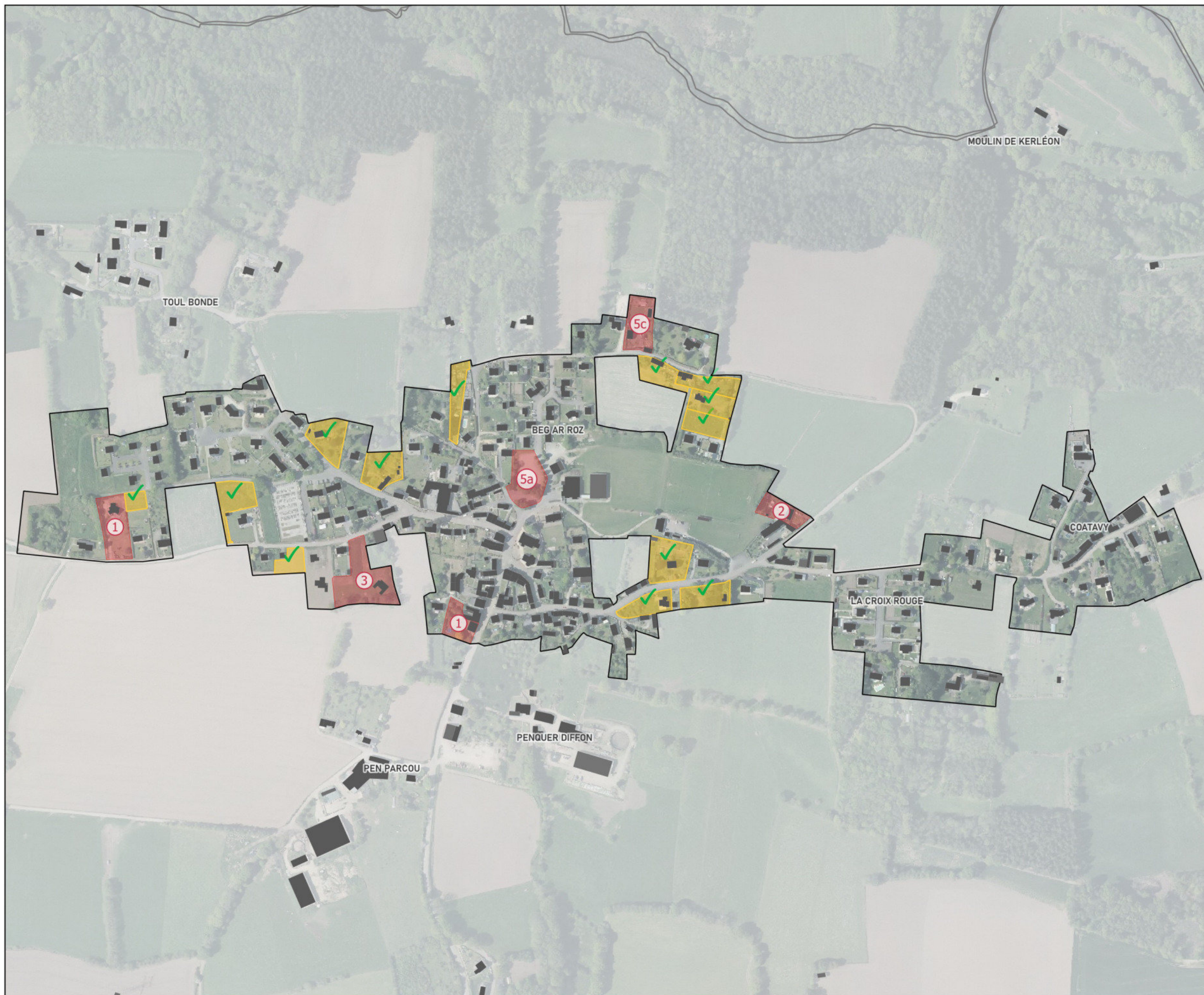


Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018

Référentiel foncier

LOCUNOLE

Plan n° 1 / 2



Potentiels fonciers

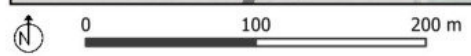
Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018

Référentiel foncier

LOCUNOLE

Plan n° 2 / 2



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

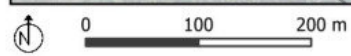
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



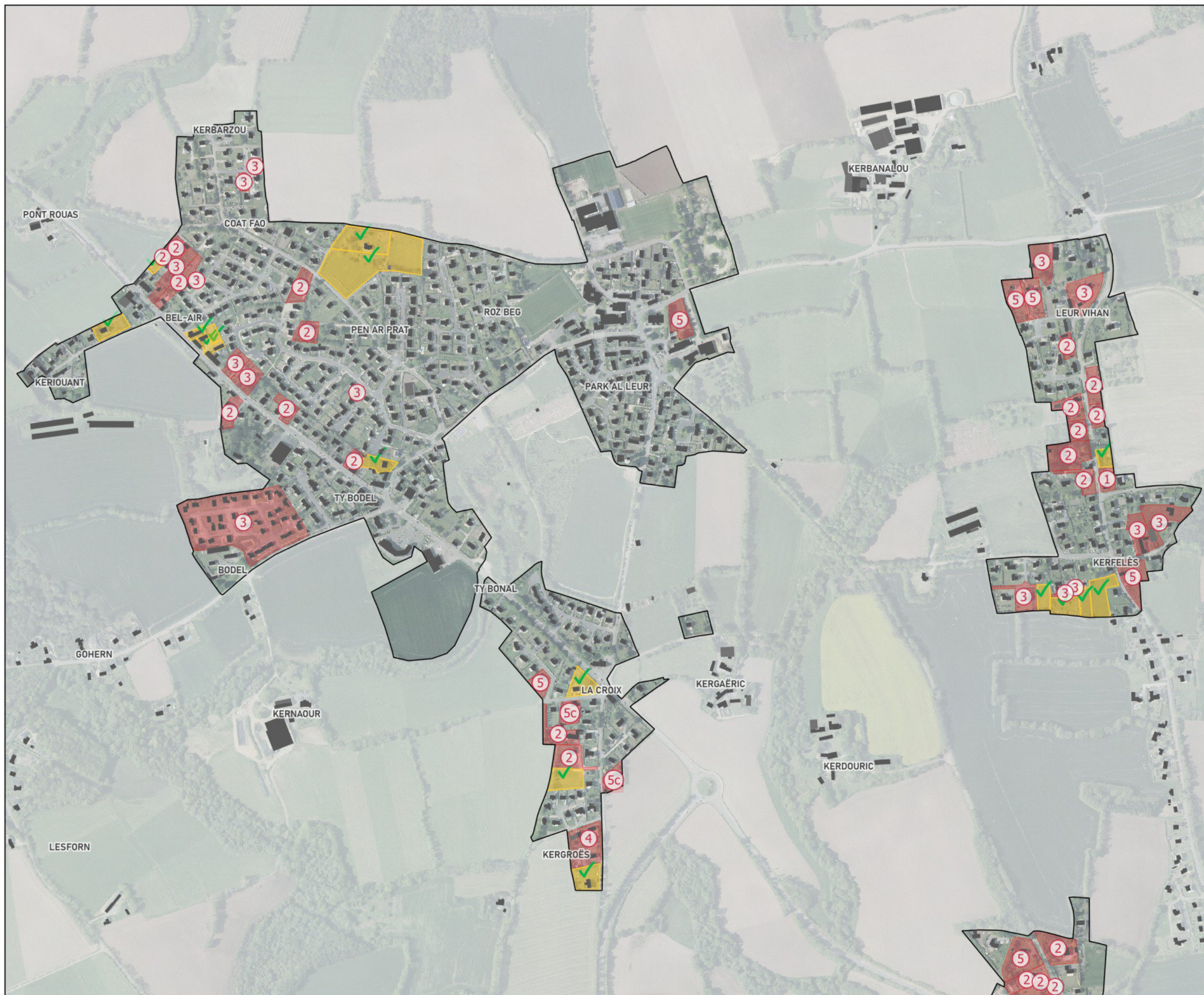
Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MELLAC

Plan n° 1 / 3



Potentiels fonciers

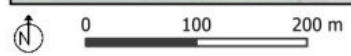
Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018

Référentiel foncier

MELLAC

Plan n° 2 / 3



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

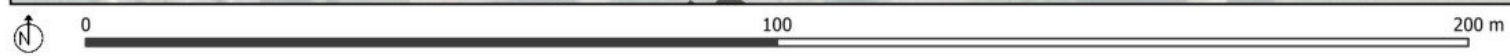
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MELLAC

Plan n° 3 / 3



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

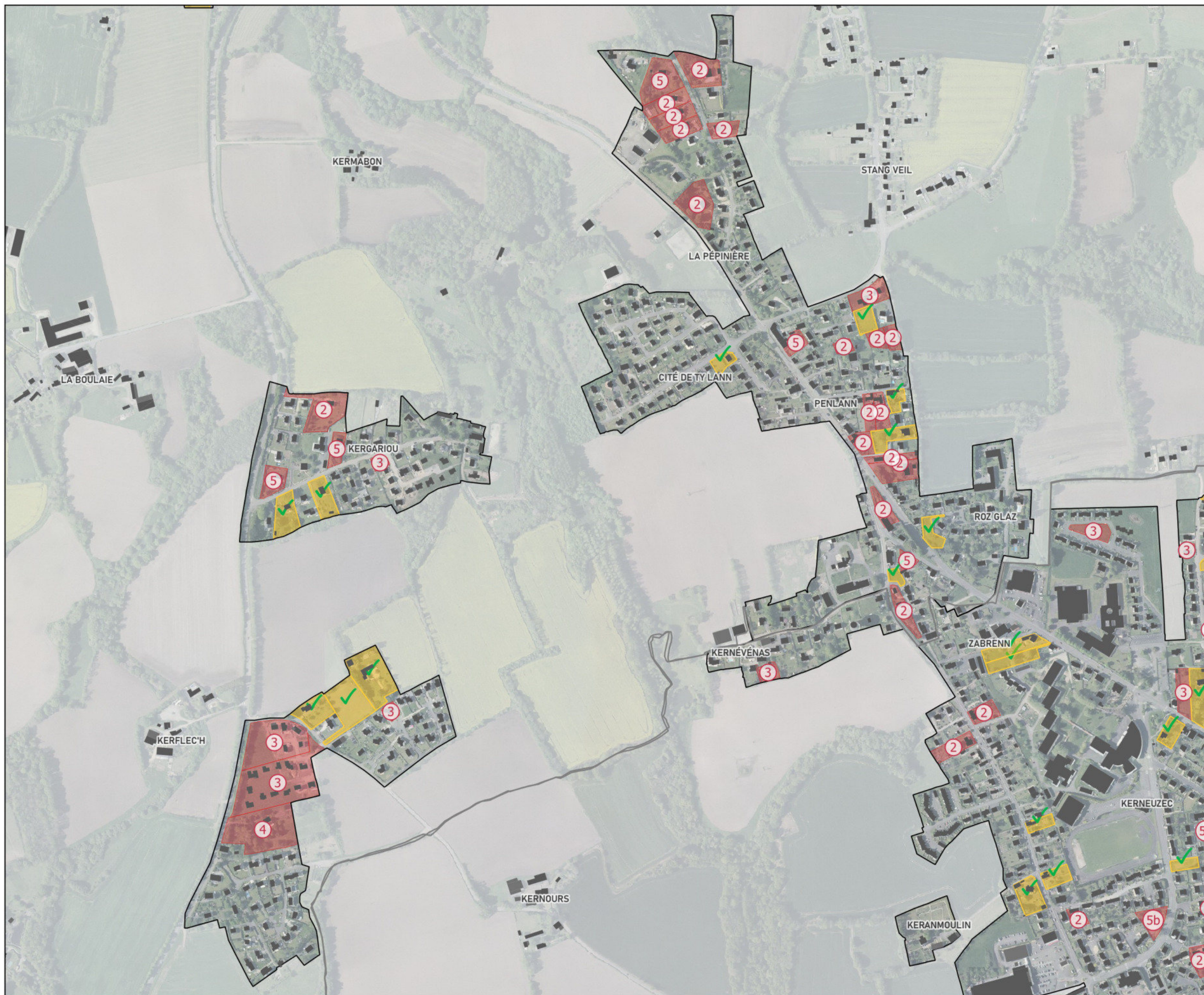
Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



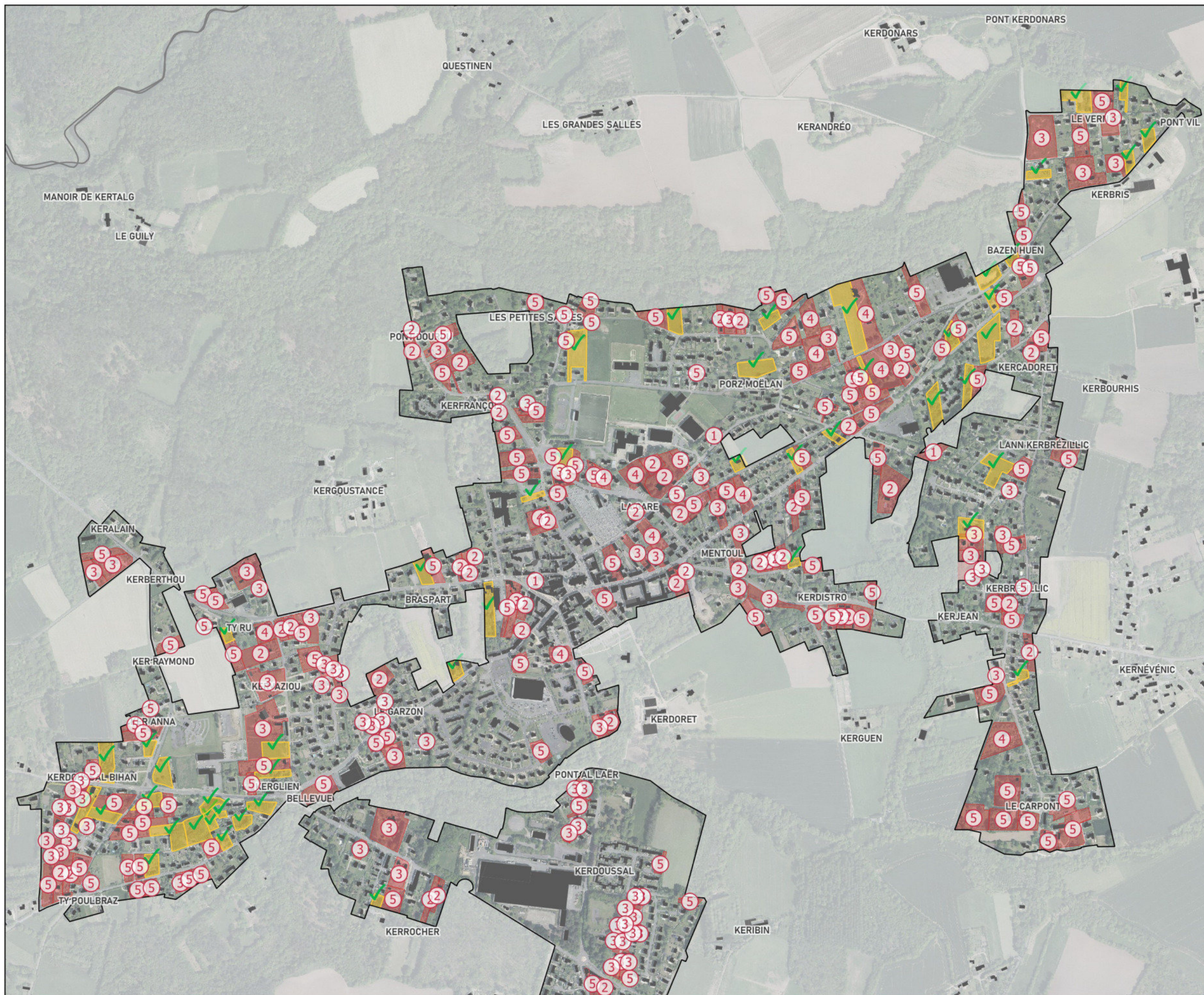
Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 1 / 10



Potentiels fonciers

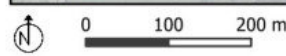
Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018

Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 2 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemberle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 3 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

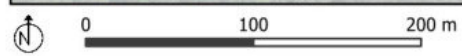
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



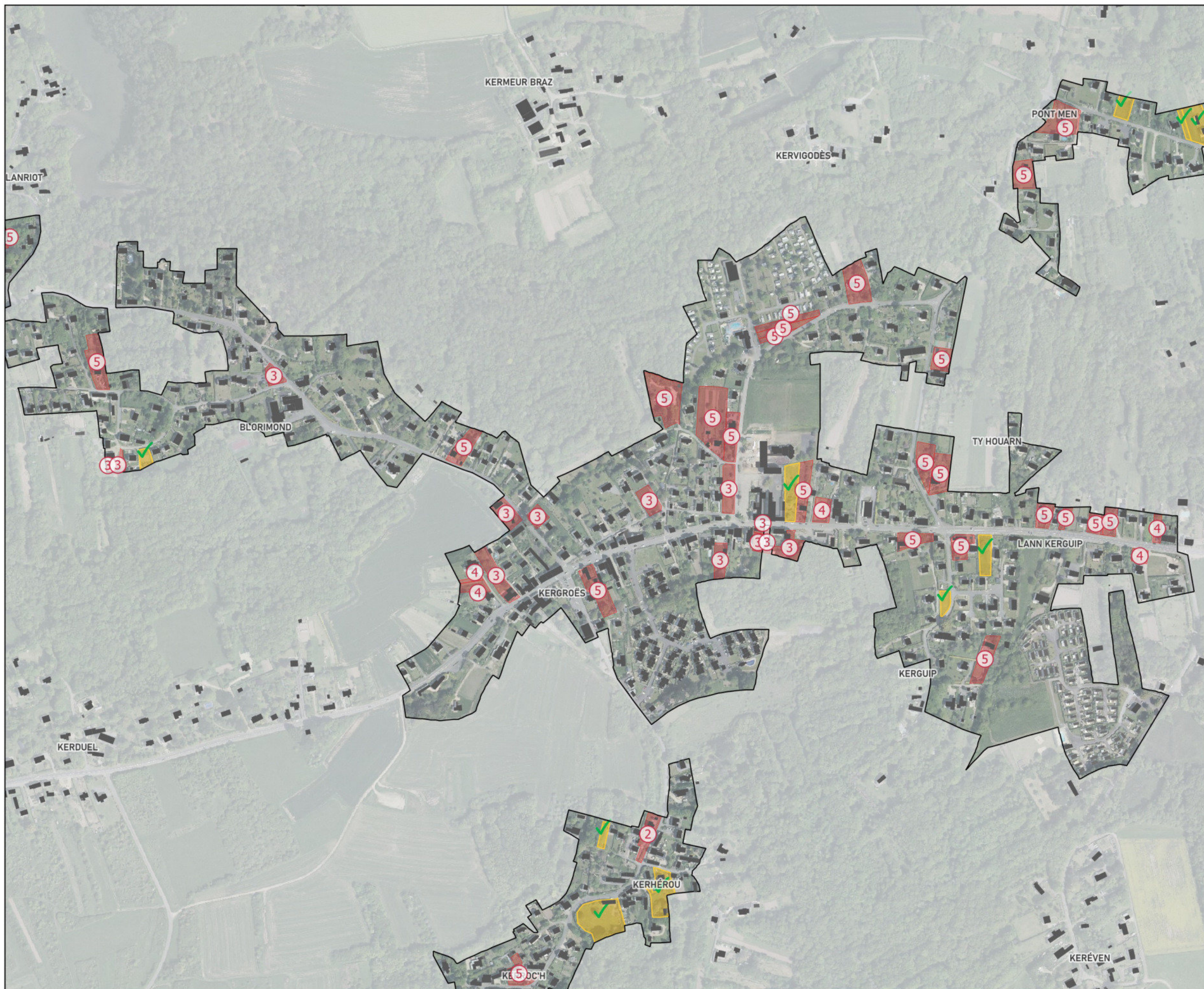
Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 4 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

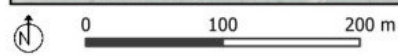
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 5 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

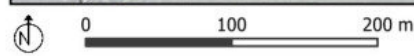
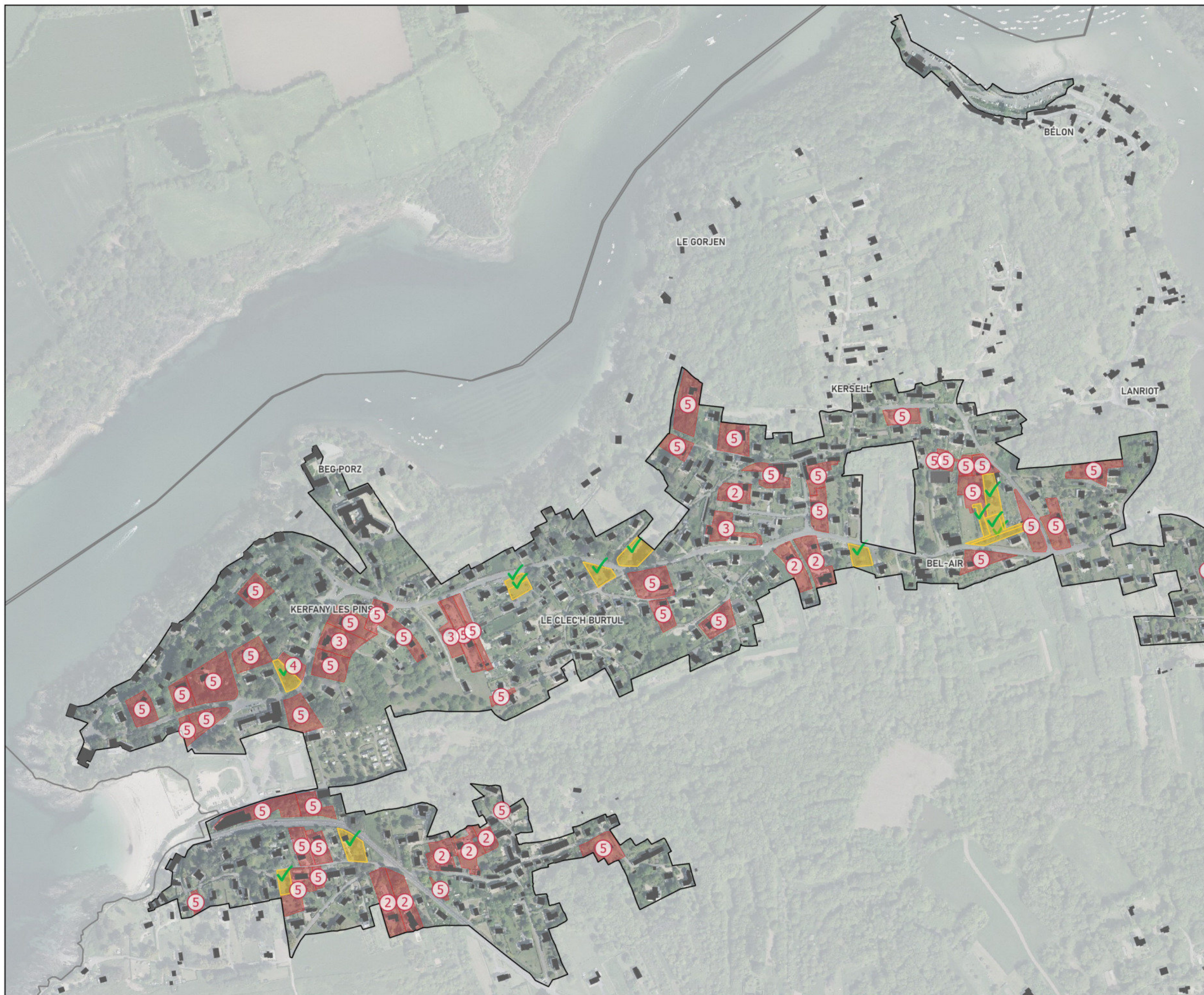
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 6 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

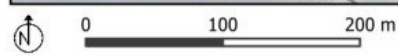
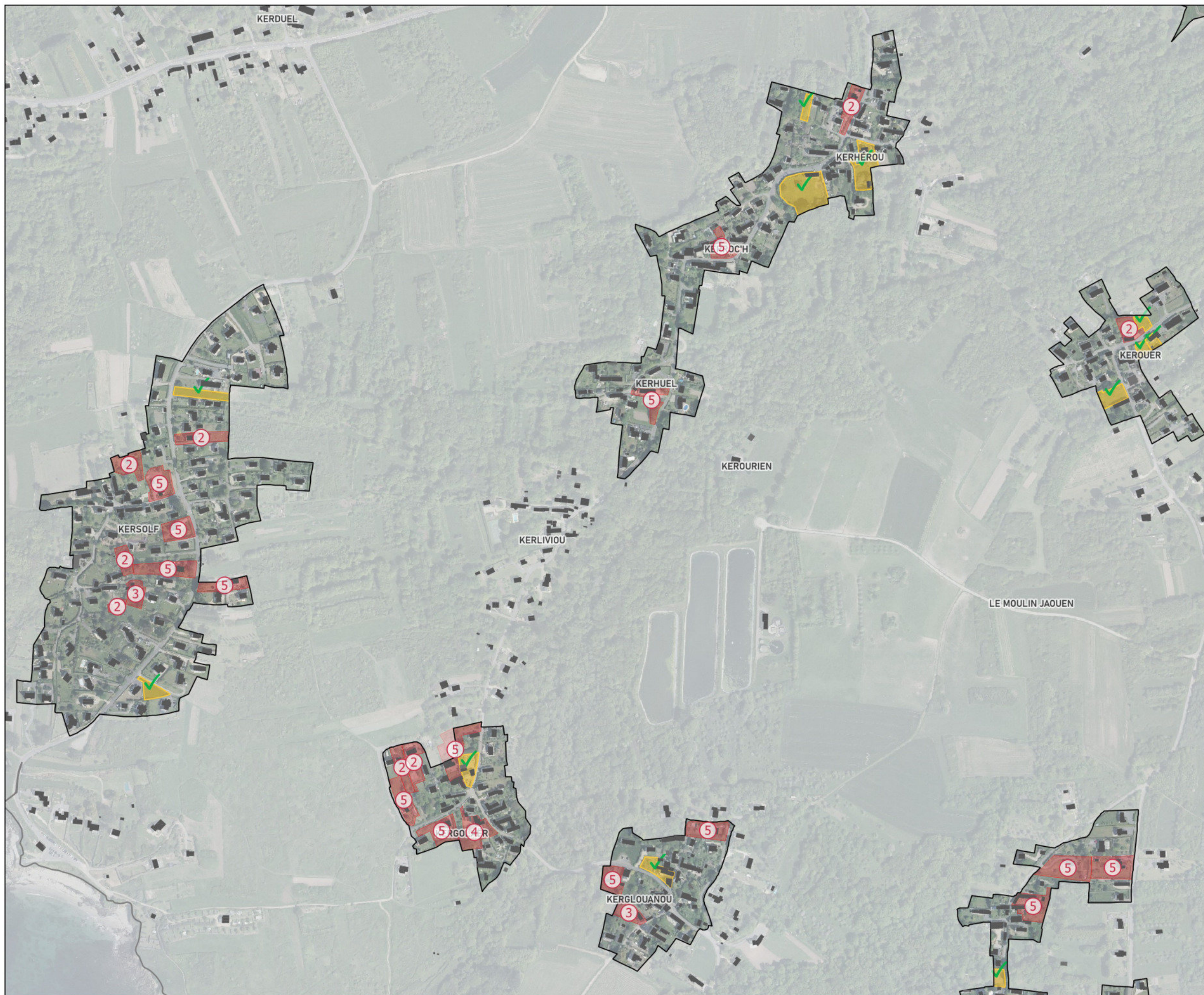
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 7 / 10



Potentiers fonciers

Zone U

Potentiel validé

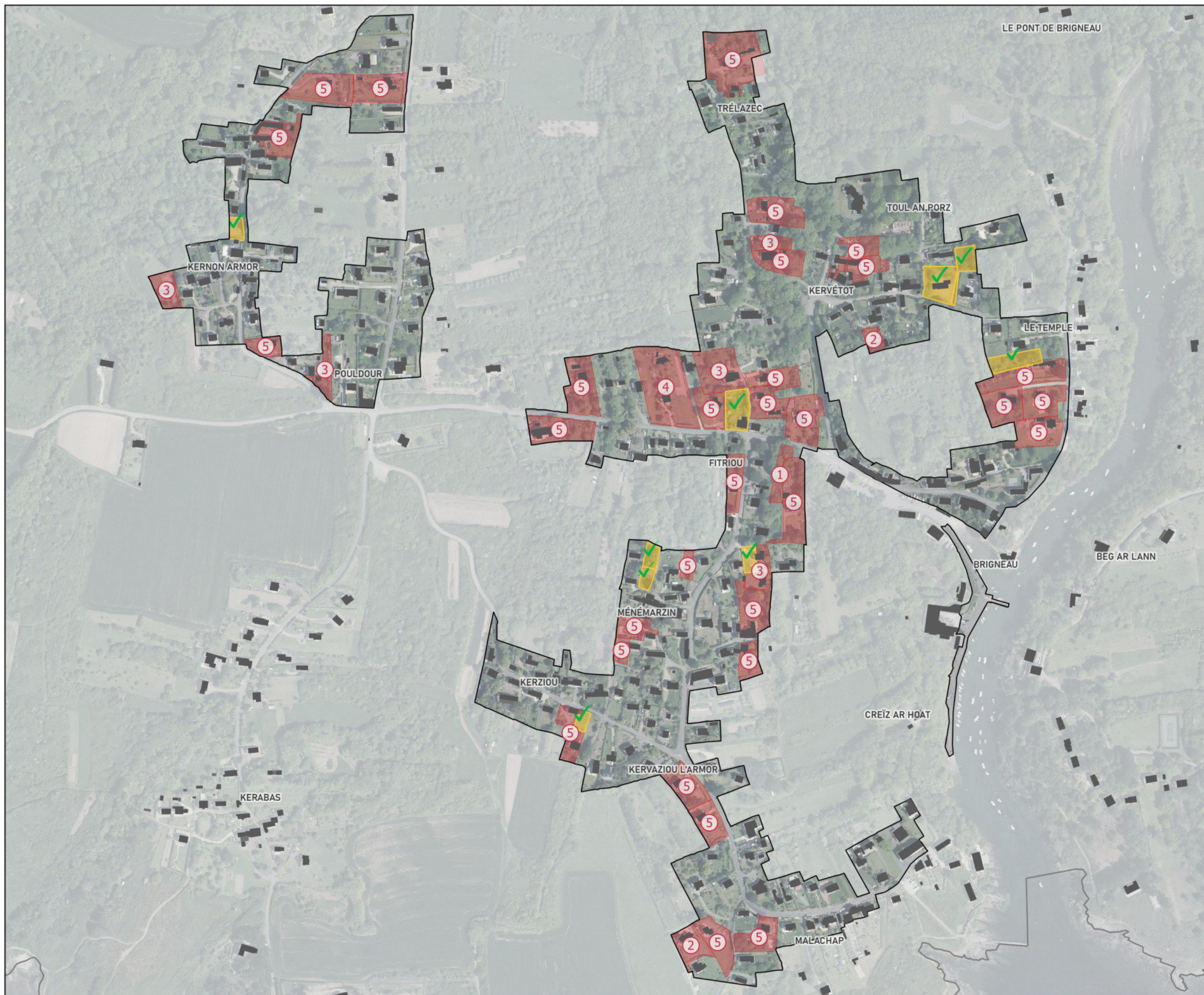
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 8 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

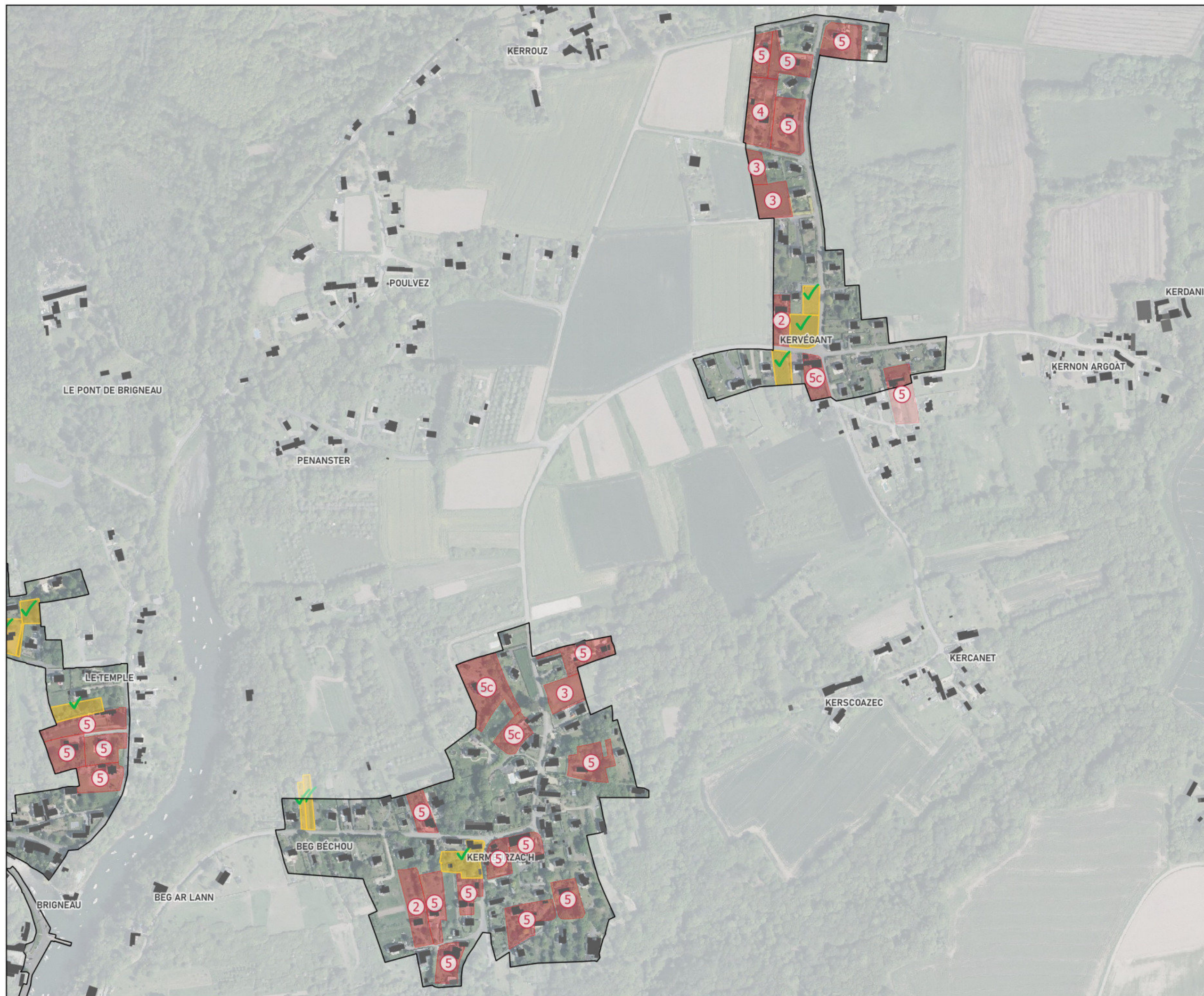
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 9 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

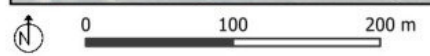
Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

MOELAN SUR MER

Plan n° 10 / 10



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

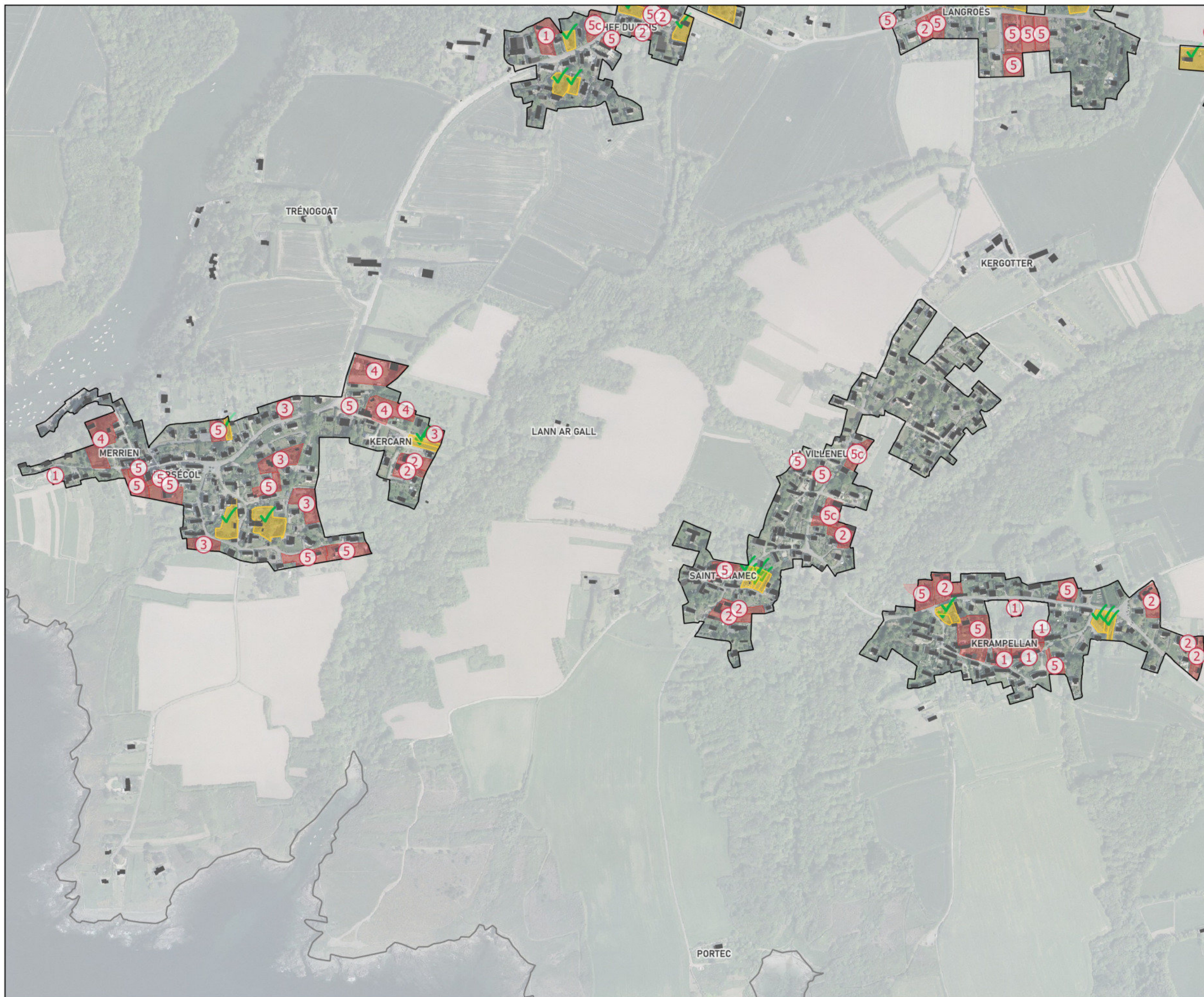
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

QUERRIEN

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

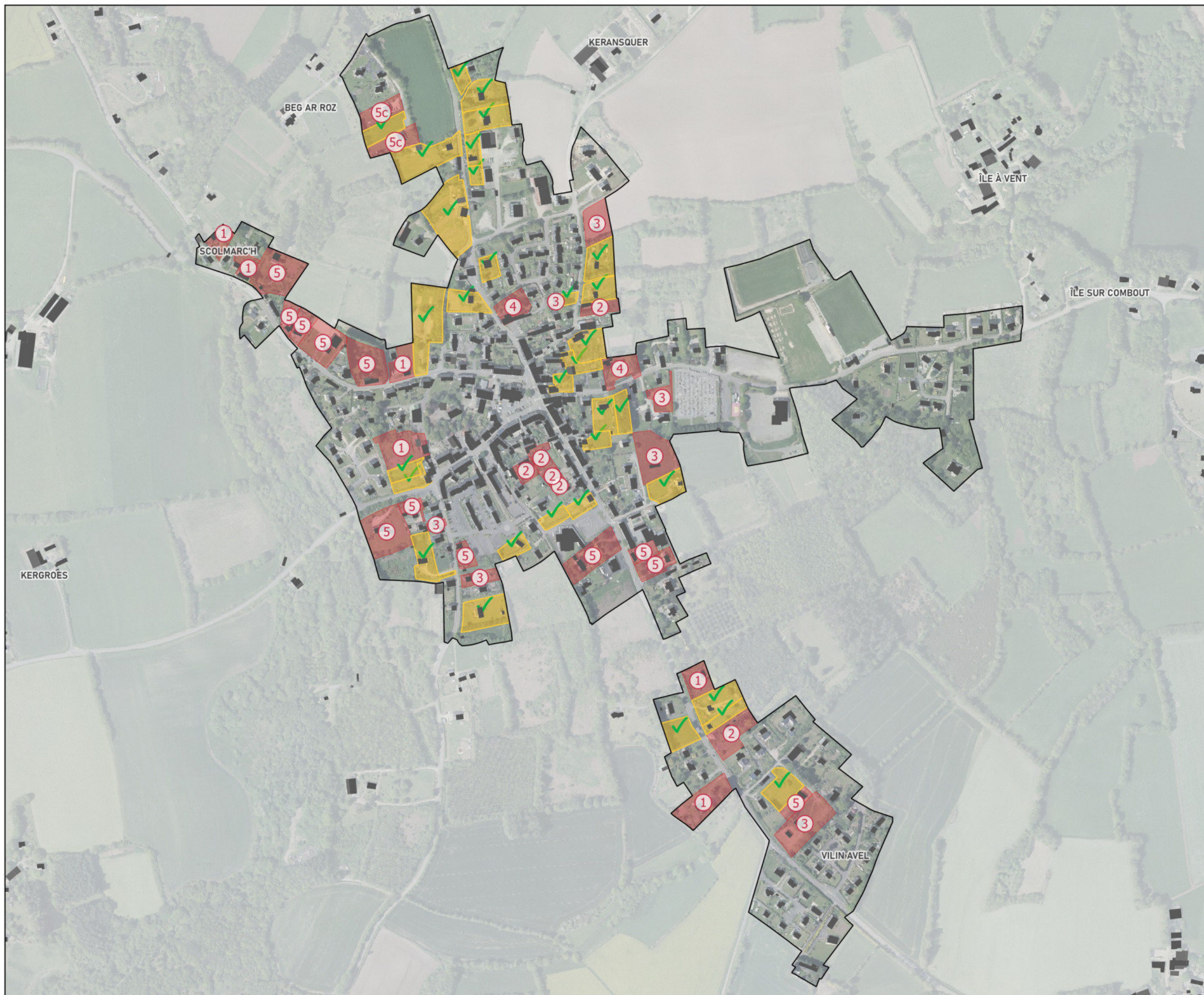
Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

QUIMPERLE

Plan n° 1 / 7



Potentiel fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

QUIMPERLE

Plan n° 2 / 7



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

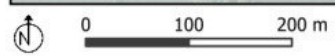
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

QUIMPERLE

Plan n° 3 / 7



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

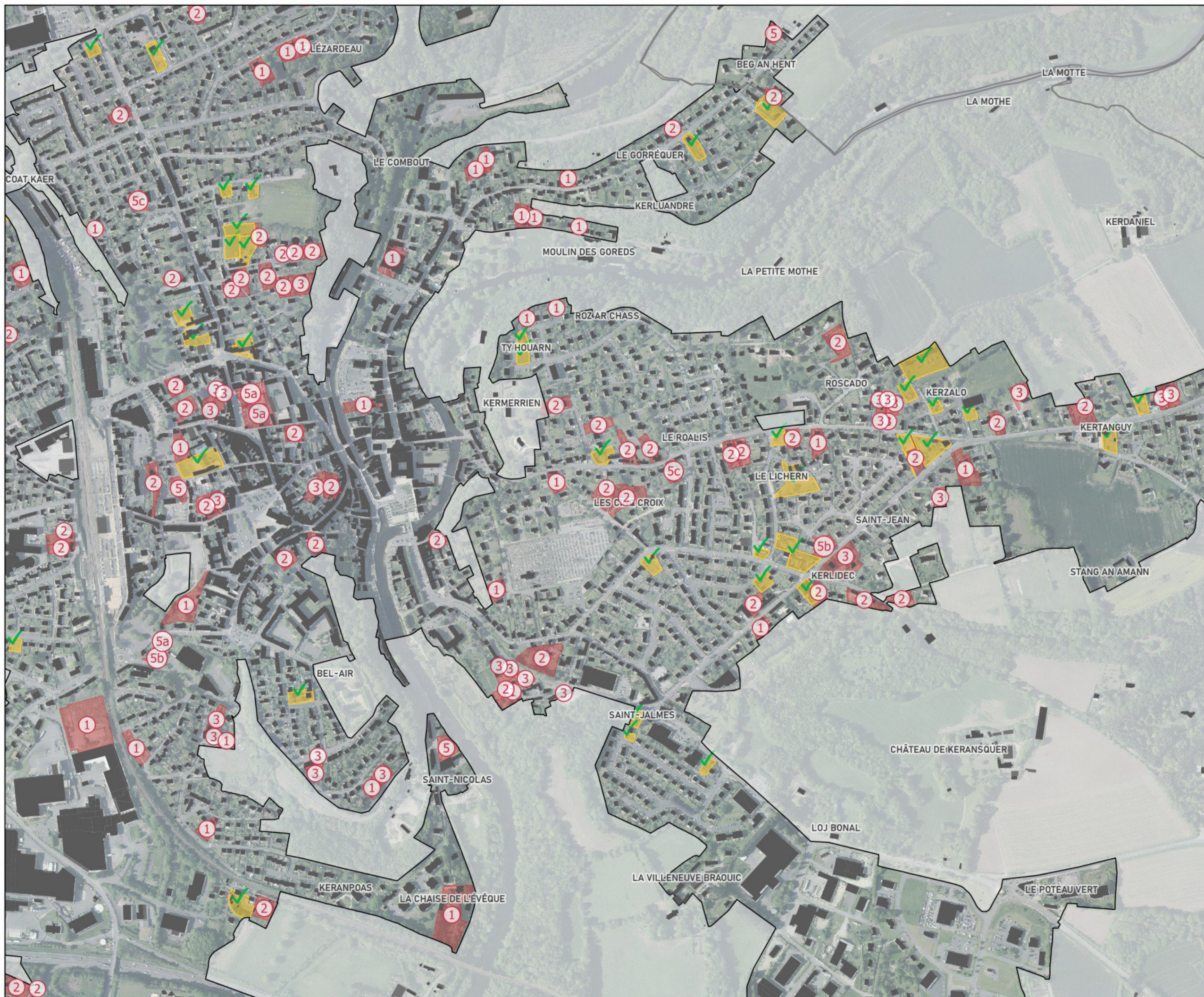
Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

QUIMPERLE

Plan n° 4 / 7



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

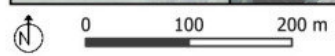
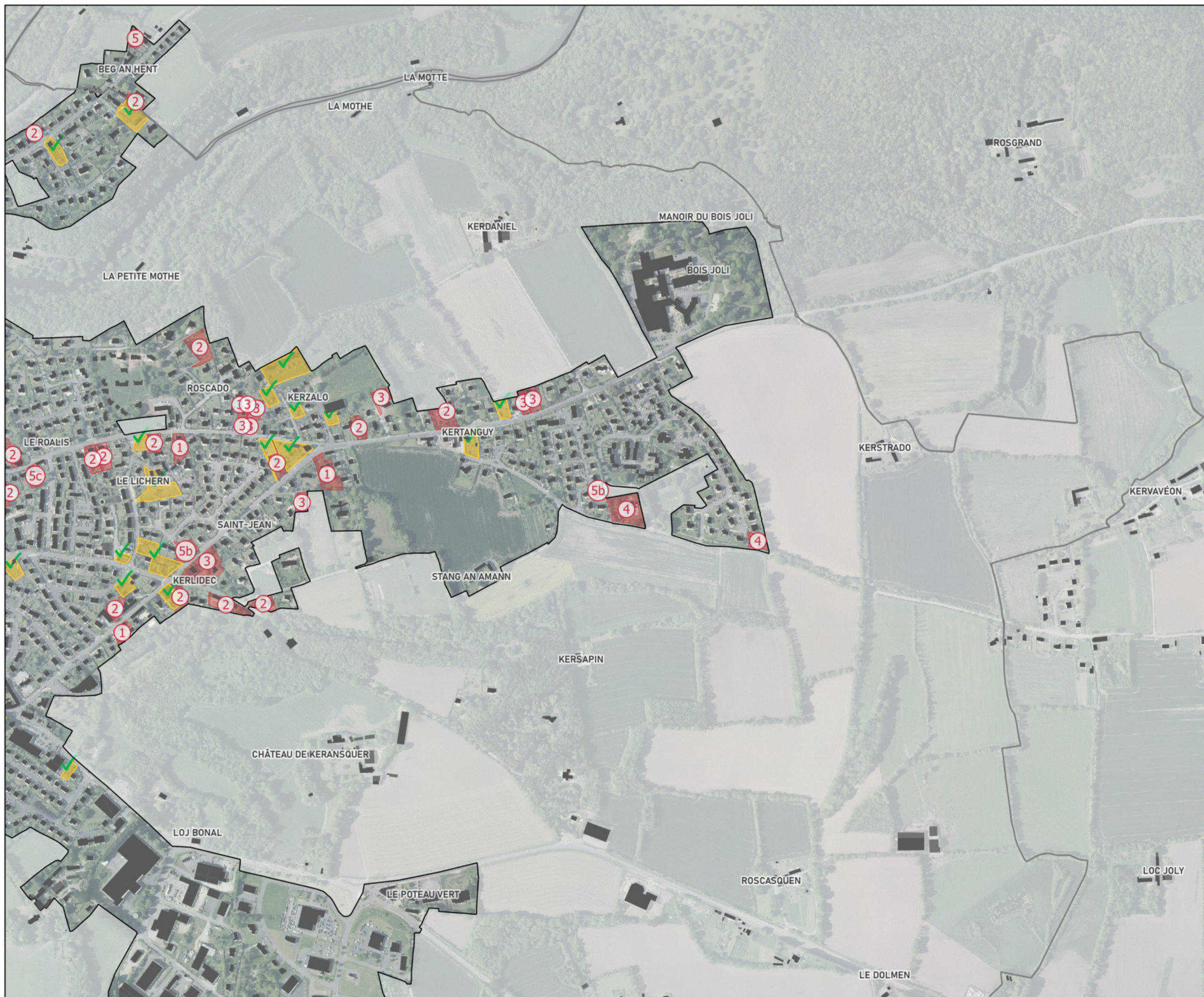
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

QUIMPERLE

Plan n° 6 / 7



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

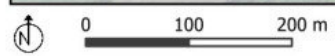
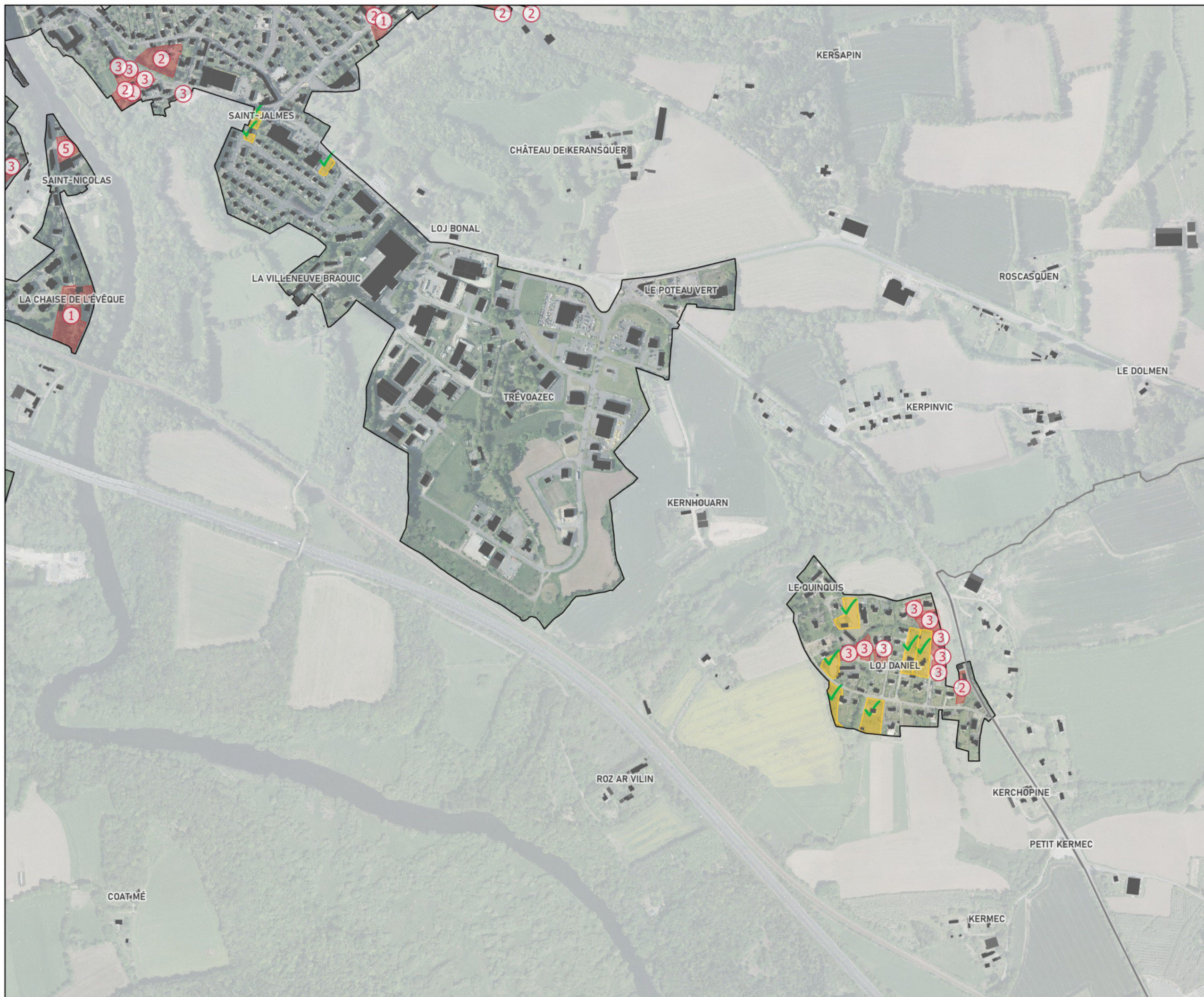
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018




Référentiel foncier

QUIMPERLE

Plan n° 7 / 7



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

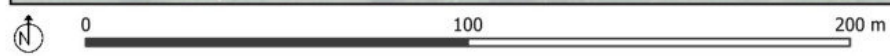
 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

QUIMPERLE - MELLAC

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

REDENE

Plan n° 1 / 4



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

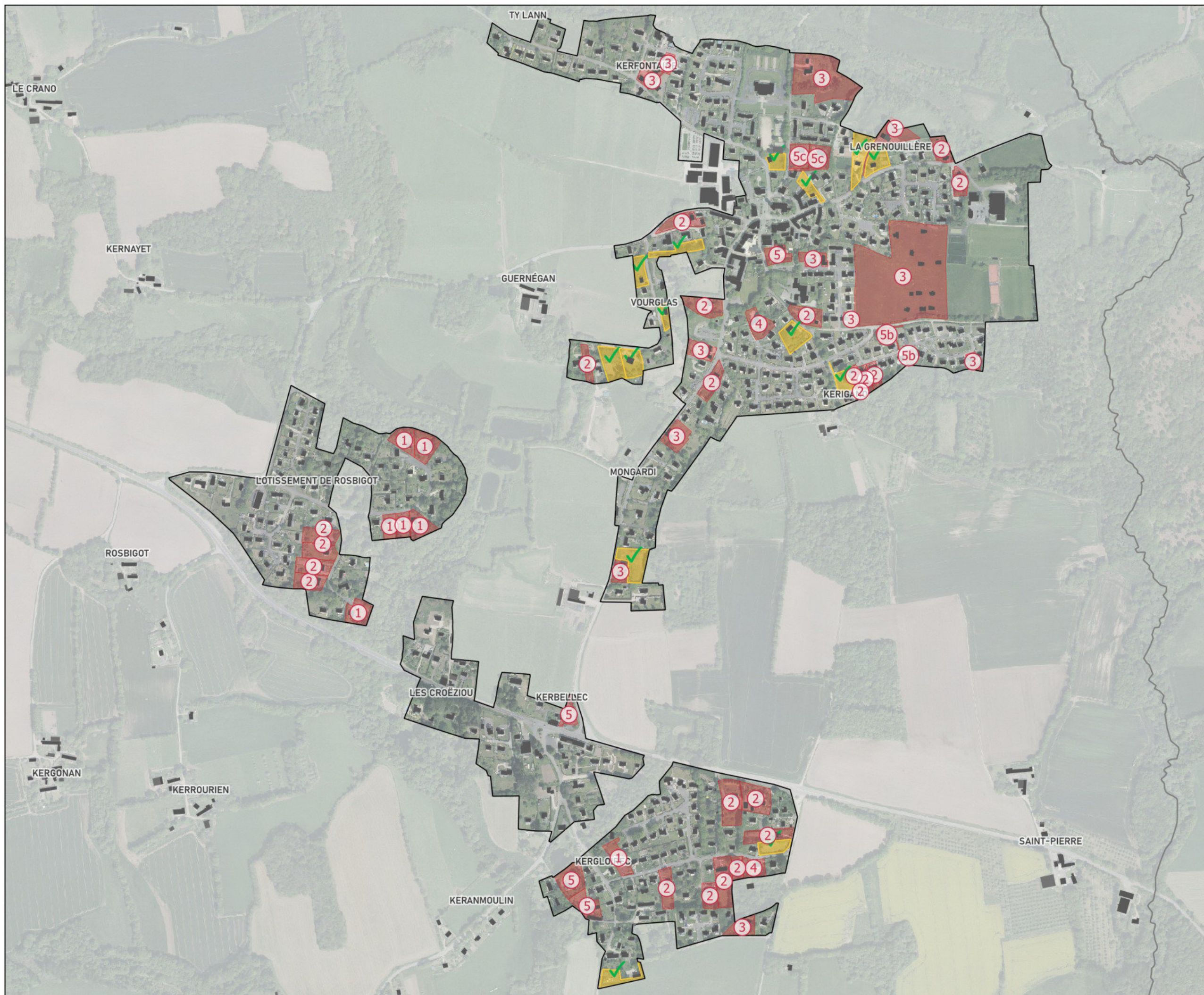
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

REDENE

Plan n° 2 / 4



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

REDENE

Plan n° 3 / 4



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

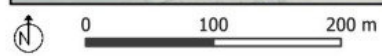
Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier


REDENE

Plan n° 4 / 4



SAINTE-MARGUERITE

Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

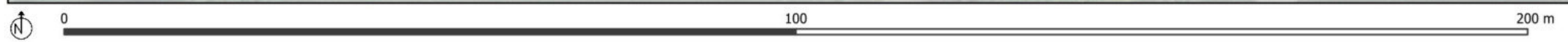
 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 1 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

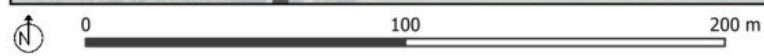
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 2 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 3 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 4 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

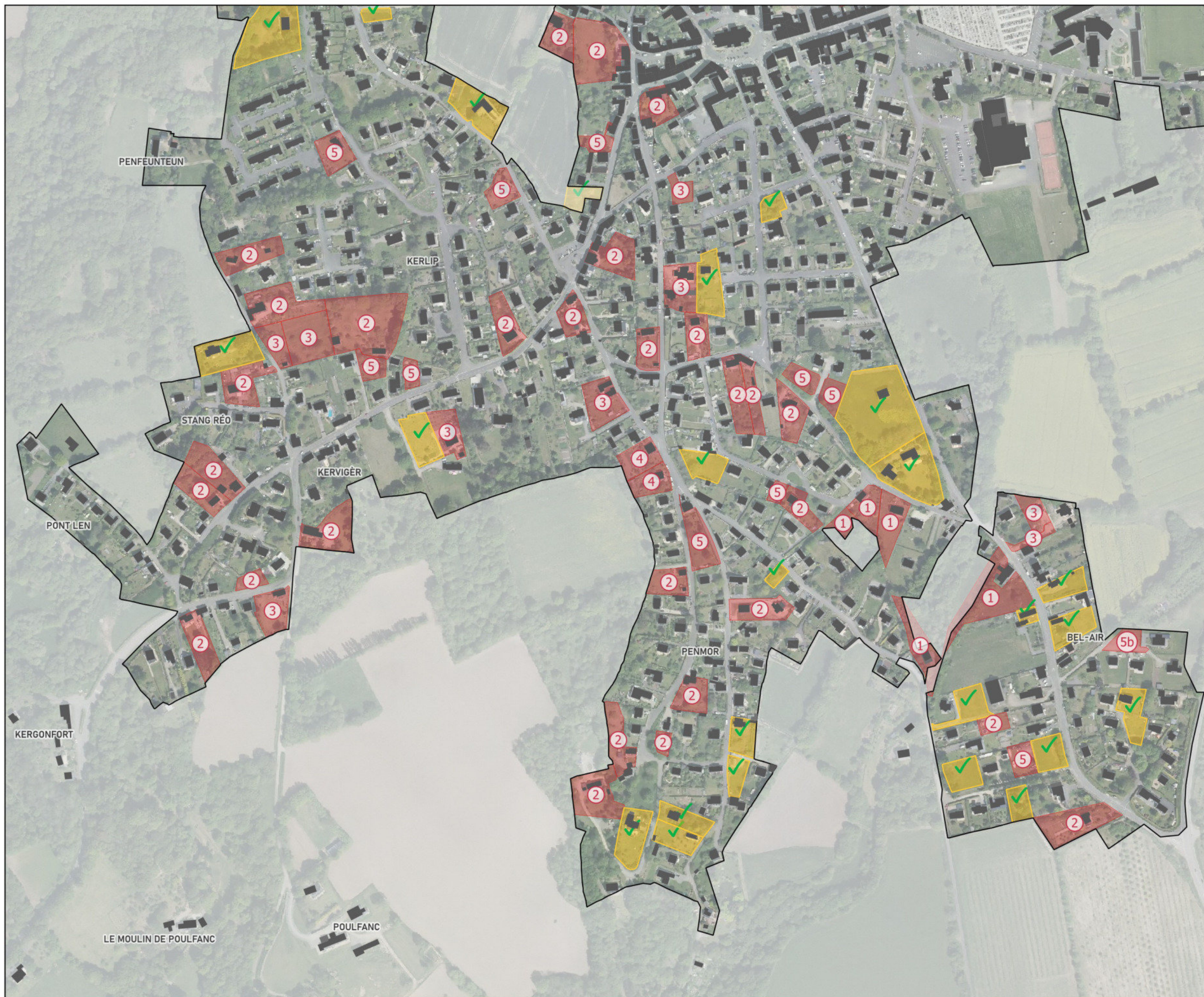
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemberle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

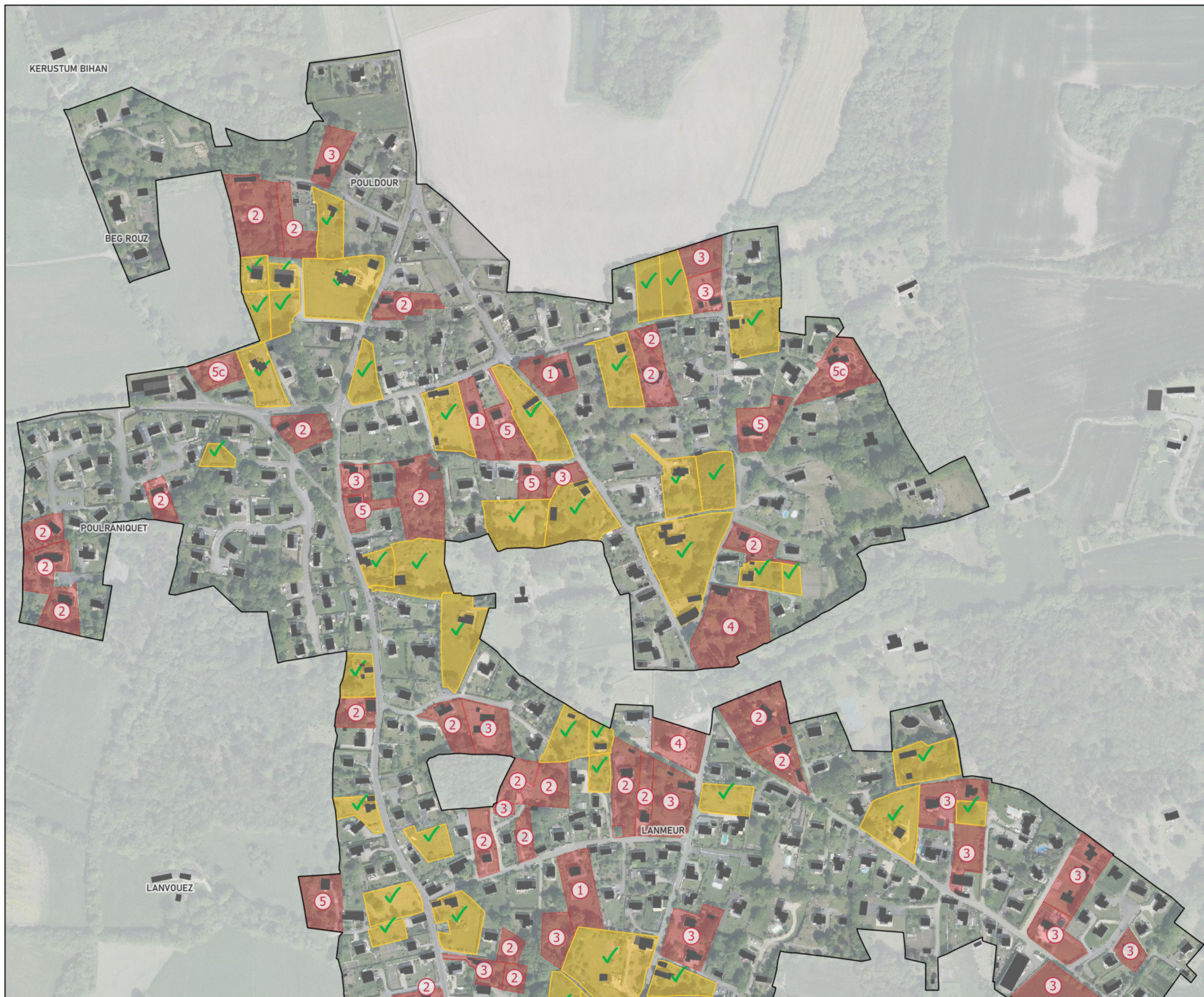
Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 5 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

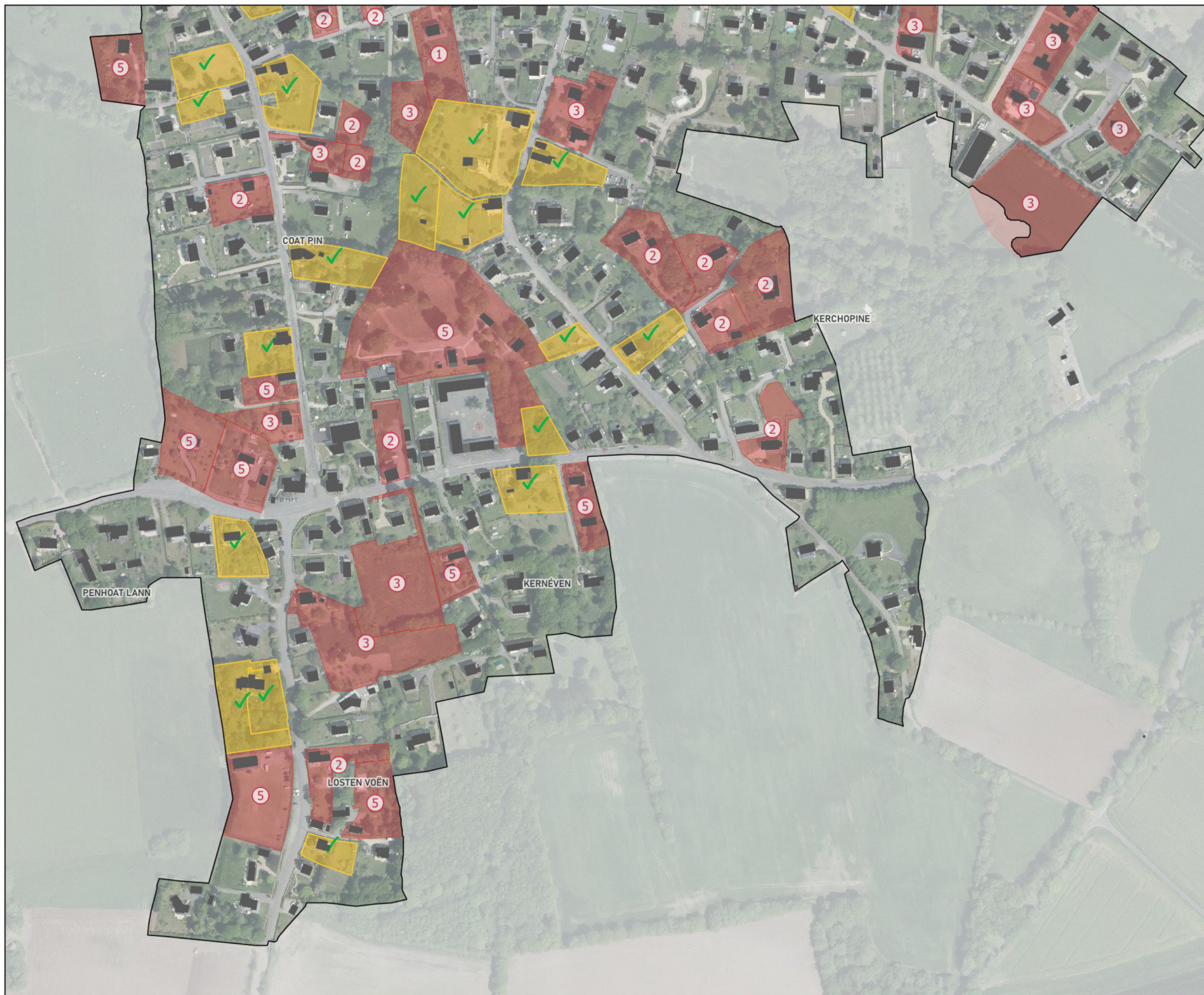


Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018

Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 6 / 8



Potentiels fonciers

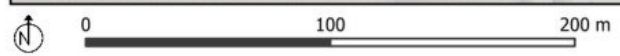
Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018

Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 7 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

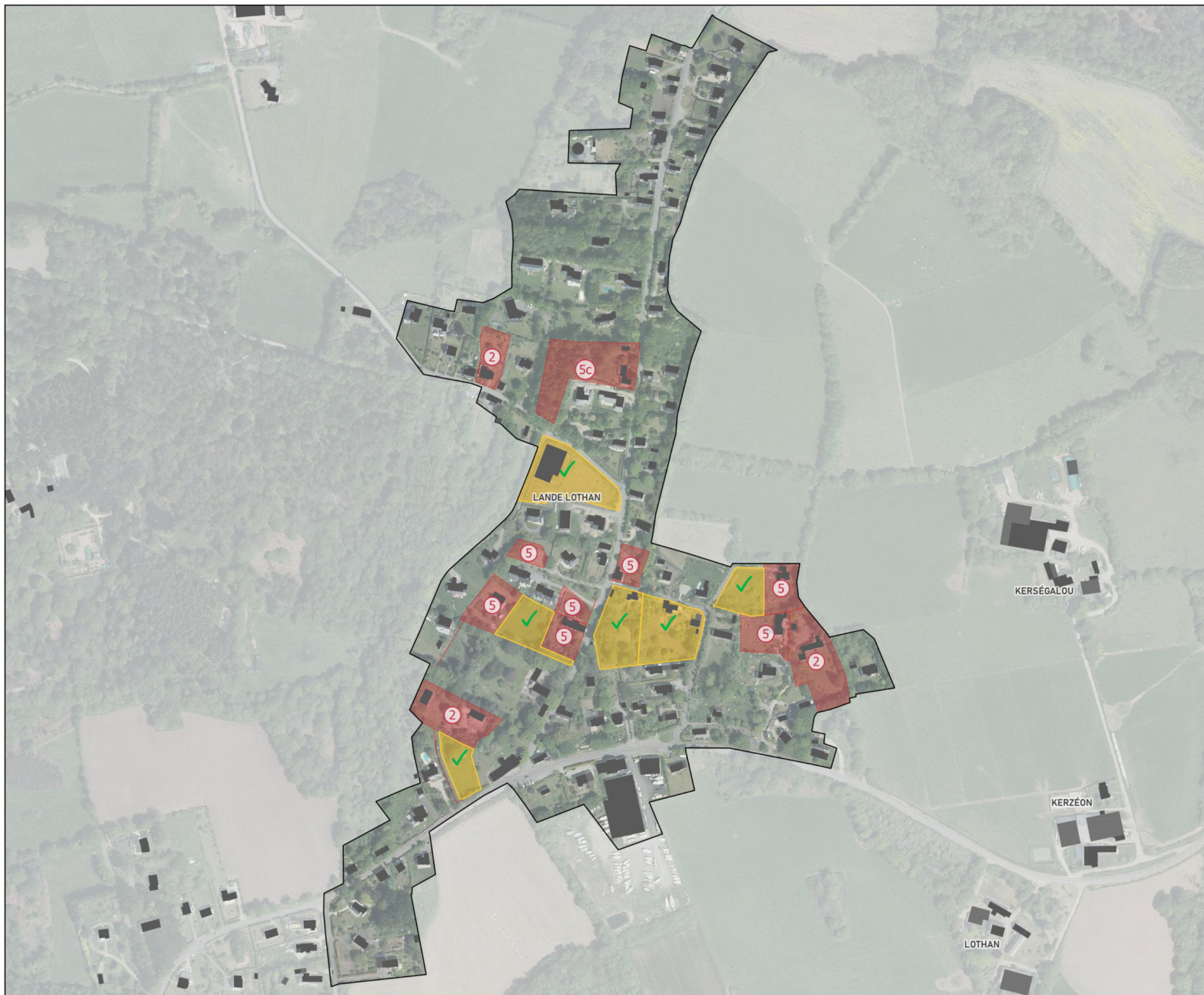
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastre DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

RIEC SUR BELON

Plan n° 8 / 8



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

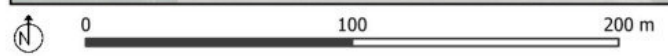
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

SCAER

Plan n° 1 / 6



Potentiels fonciers

Zone U

Potential validé

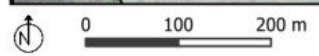
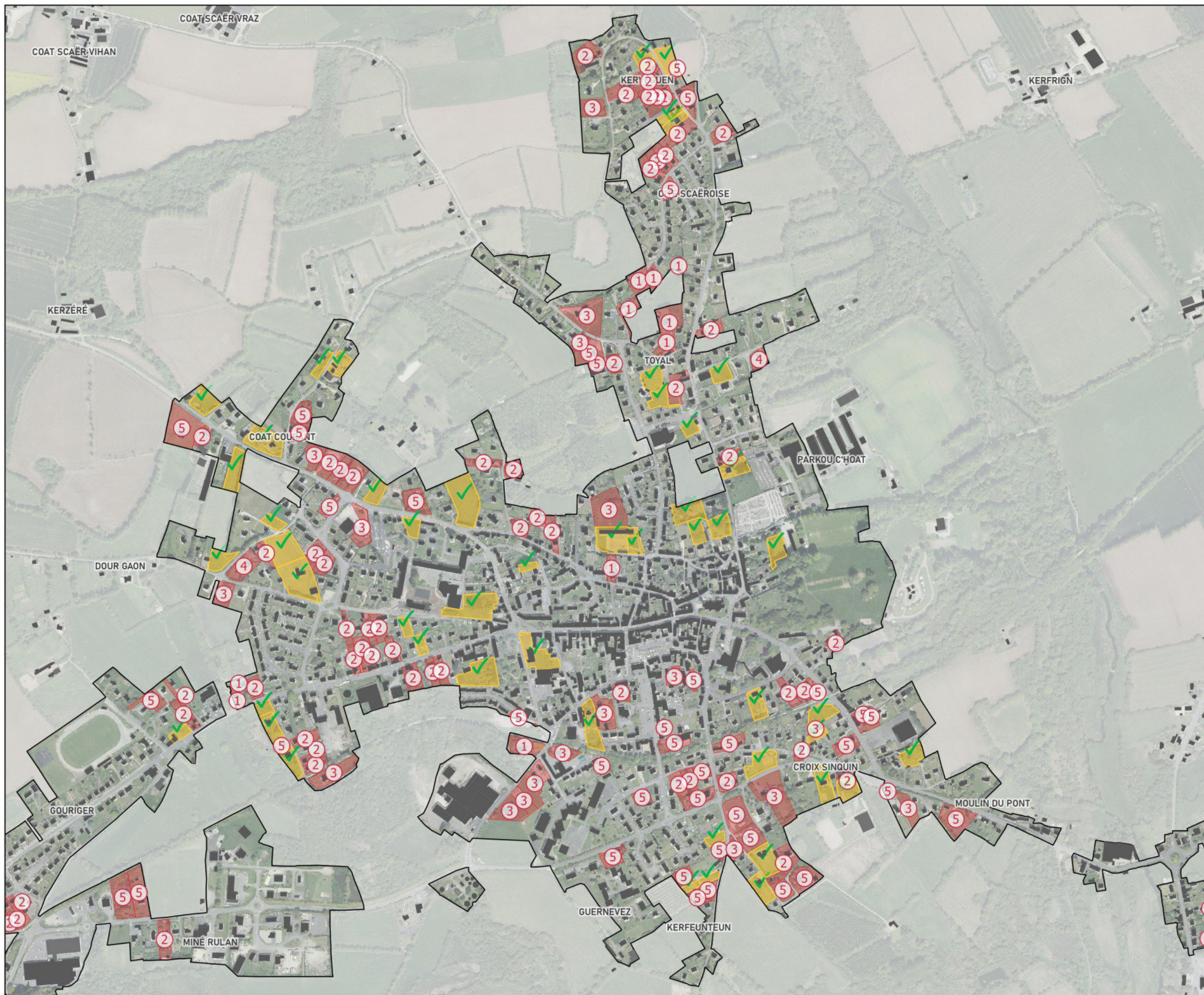
Potential non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

SCAER

Plan n° 2 / 6



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

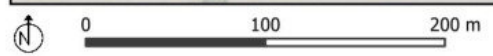
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie

Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018




Référentiel foncier

SCAER

Plan n° 3 / 6



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

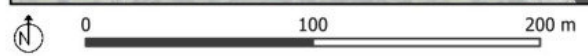
- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie

 Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh

 PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal

 CITADIA
CONSEIL

Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

SCAER

Plan n° 4 / 6



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

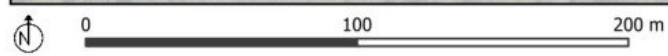
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018




Référentiel foncier

SCAER

Plan n° 5 / 6



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

SCAER

Plan n° 6 / 6



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

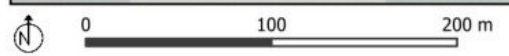
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
 - 5a - Equipement public
 - 5b - Equipement commun
 - 5c - Jardin remarquable
 - 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

ST THURIEN

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

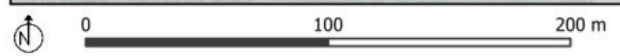
Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018


Référentiel foncier

ST THURIEN - BANNALEC

Plan n° 1/1



Potentiels fonciers

 Zone U

 Potentiel validé

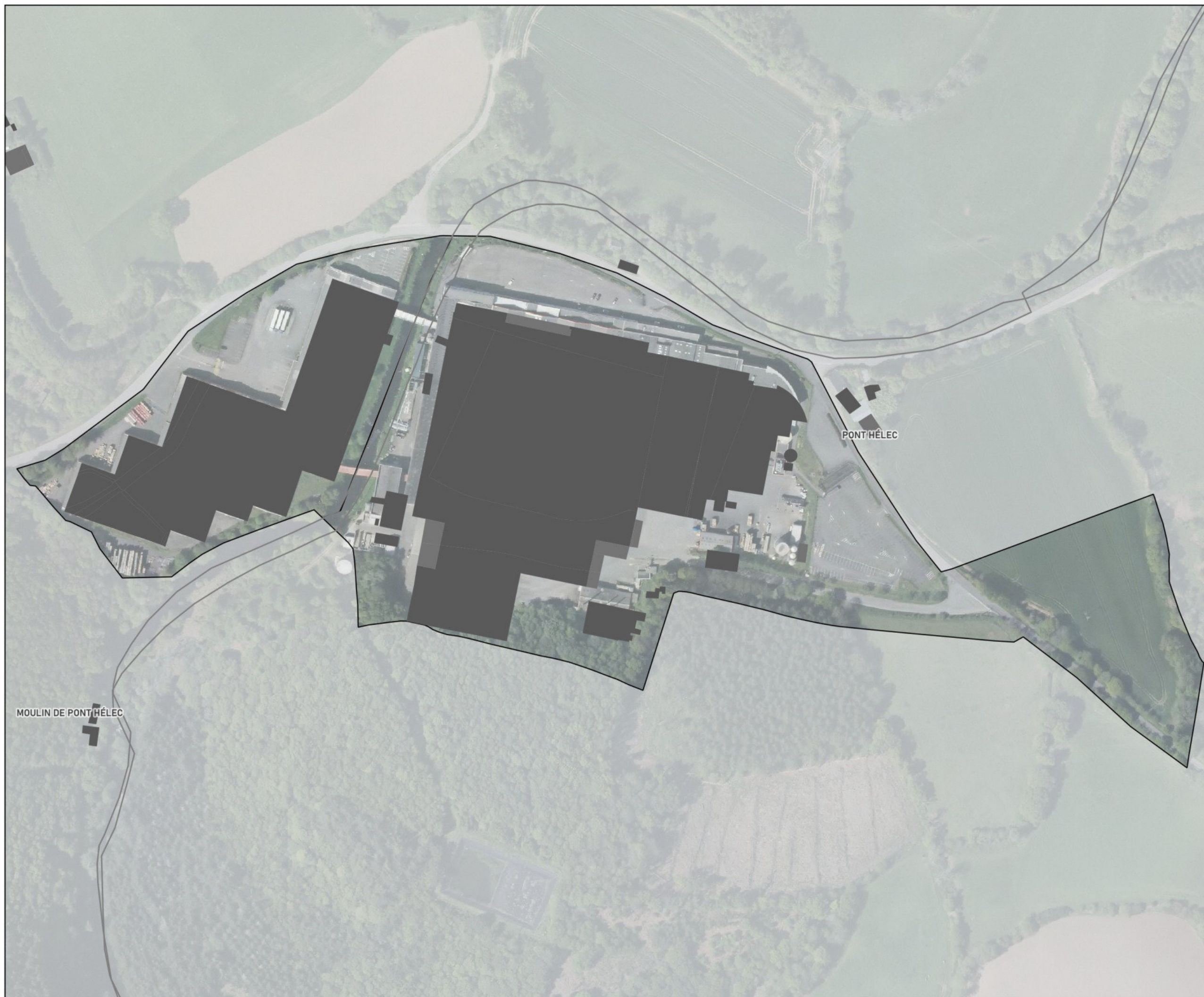
 Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

TREMEVEN

Plan n° 1 / 2



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018



Référentiel foncier

TREMEVEN

Plan n° 2 / 2



Potentiels fonciers

Zone U

Potentiel validé

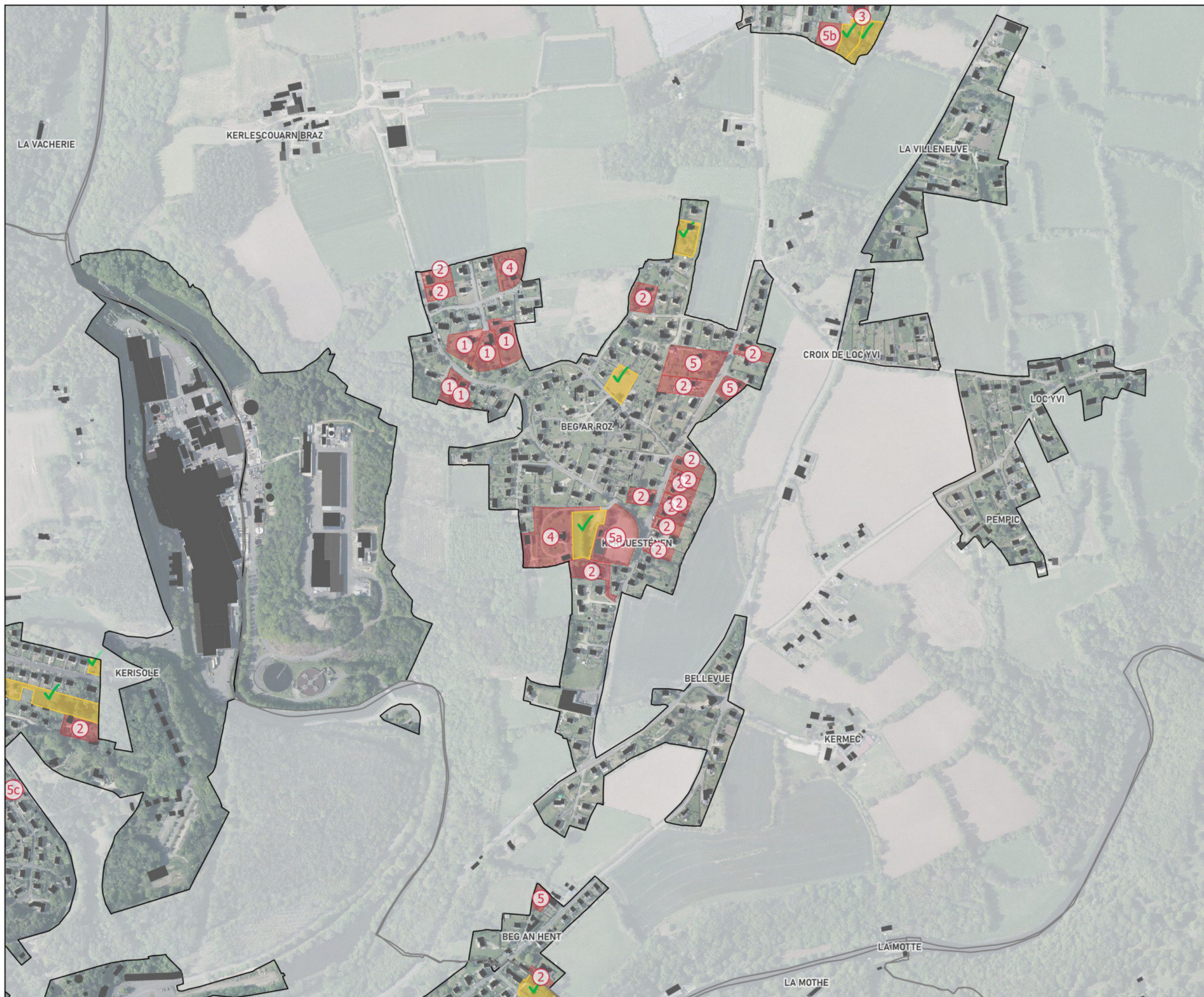
Potentiel non retenu

Motif d'exclusion du référentiel foncier :

- 1 - Nature du terrain
- 2 - Accès au terrain
- 3 - Projet en cours
- 4 - Dureté foncière
- 5 - Terrain non mobilisable (jardin aménagé, délaissé de voirie, équipement, etc.)
- 5a - Equipement public
- 5b - Equipement commun
- 5c - Jardin remarquable
- 5d - Délaissé de voirie



Citadia Conseil - Juin 2021
Cadastré DGFIP 2021
IGN BD ORTHO® 2018





CITADIA



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh


PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal
strolc'hel ar c'hêriev
elestronikel



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Quimperlé Communauté

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Étude des capacités de densification des Zones d'Activités Économiques

Approbation en conseil communautaire le 09/02/2023



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

INTRODUCTION



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



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

Objectifs et méthodologie de l'étude

Cette étude, pilotée par le service Développement Économique du Pôle Aménagement de Quimperlé Communauté, a été réalisée avec l'appui en ingénierie d'AudéLor, l'agence d'urbanisme du Pays de Lorient.

Elle vise à identifier les potentiels de densification au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE) de Quimperlé Communauté :

- Les terrains disponibles (parcelles nues, dents creuses) :
 - ↗ Soit immédiatement : les terrains actuellement en vente, viabilisés et pouvant être rapidement mis à la disposition d'une entreprise ;
 - ↗ Soit à plus long terme : parcelles nues et dents creuses qui ne sont pas en vente, viabilisables facilement ;
- Les terrains densifiables : les terrains dont l'occupation est partielle et qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'accueillir de nouvelles entreprises :
 - ↗ Les espaces avec usage partiel
 - ↗ Les espaces sans usage (pelouse...)

Cette étude a été réalisée en 2 temps :

- Une première analyse par photo-interprétation et d'analyse spatiale (SIG) de chaque ZAE pour identifier les espaces non bâtis.
- Une campagne de terrain exhaustive sur les 22 zones a ensuite permis d'ajuster le recensement du potentiel de densification en les validant ou en les écartant.

Dans le cas des potentiels non retenus, une grille a été mise en place afin de justifier de leur exclusion :

Code	Contrainte	Description de la contrainte
1	Usage économique avéré	Foncier mais à usage économique avéré et nécessaire à l'activité en place (stockage, stationnement, circulation...)
2	Accès et desserte	Accès et desserte du terrain contraignants
3	Non constructible	Terrain non constructible (Loi Littoral)
4	Jardin	Jardin d'habitation
5	Terrain non mobilisable	Situé dans un recul inconstructible, sur une parcelle boisée...

Constat

L'ensemble des ZAE du territoire de Quimperlé Communauté représente une surface cessible d'environ 201ha. En 2022, le taux d'occupation global des ZAE de Quimperlé Communauté est d'environ 95%.

CARTES PAR ZAE



**Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh**



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

Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Loge Begoarem

Bannalec



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Moustougoat

Bannalec



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kercapucher

Baye



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- 1 Usage économique avéré
- 2 Accès et desserte
- 3 Non constructible
- 4 jardin
- 5 Terrain non mobilisable



Sources: Quimperlé Communauté et AudéLor 2022 - Cadastre, DGFiP, 2021 -IGN 2021



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Keranna

Clohars Carnoët



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

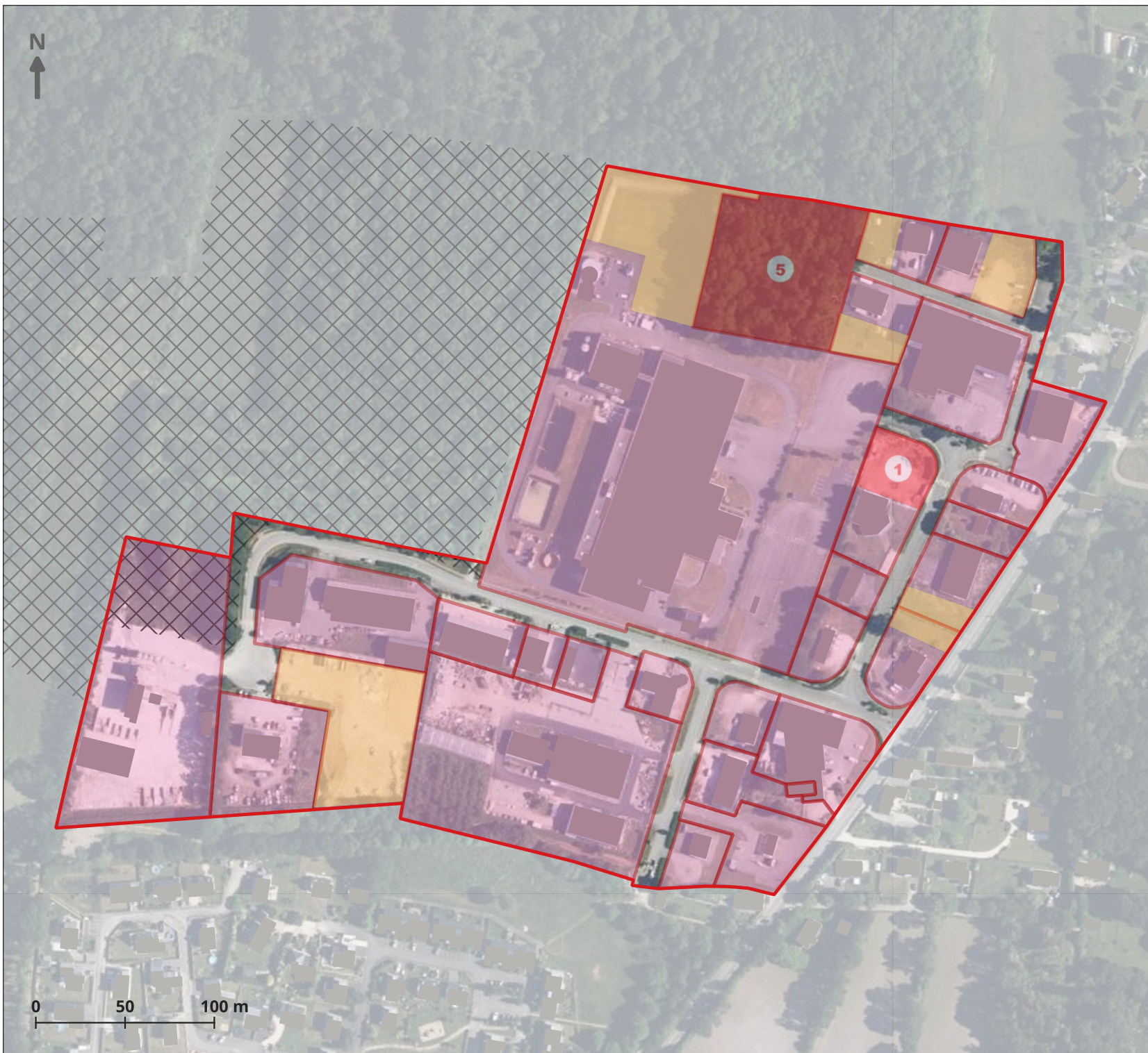
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

K3 Extension

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 2

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

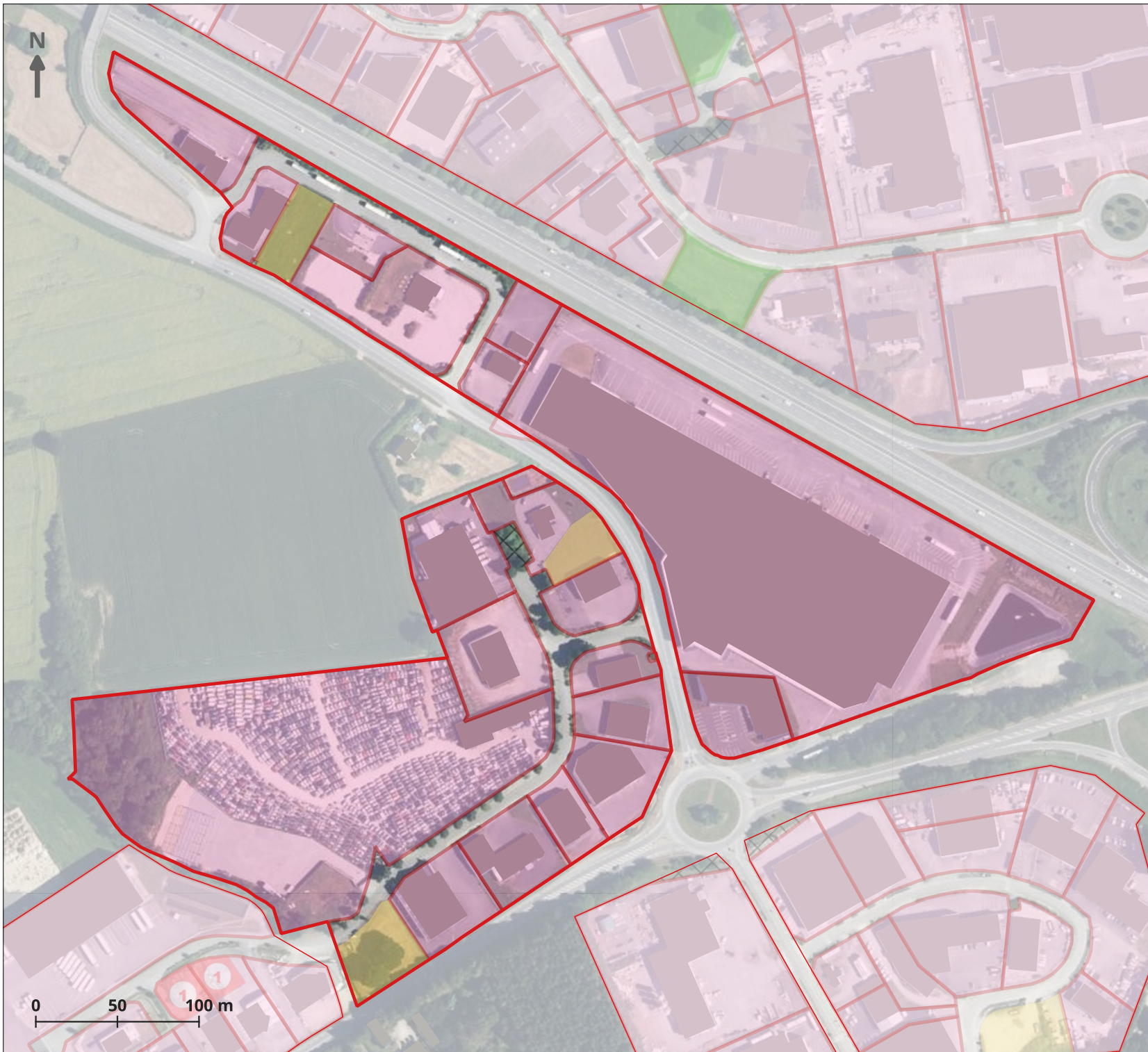
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 3

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

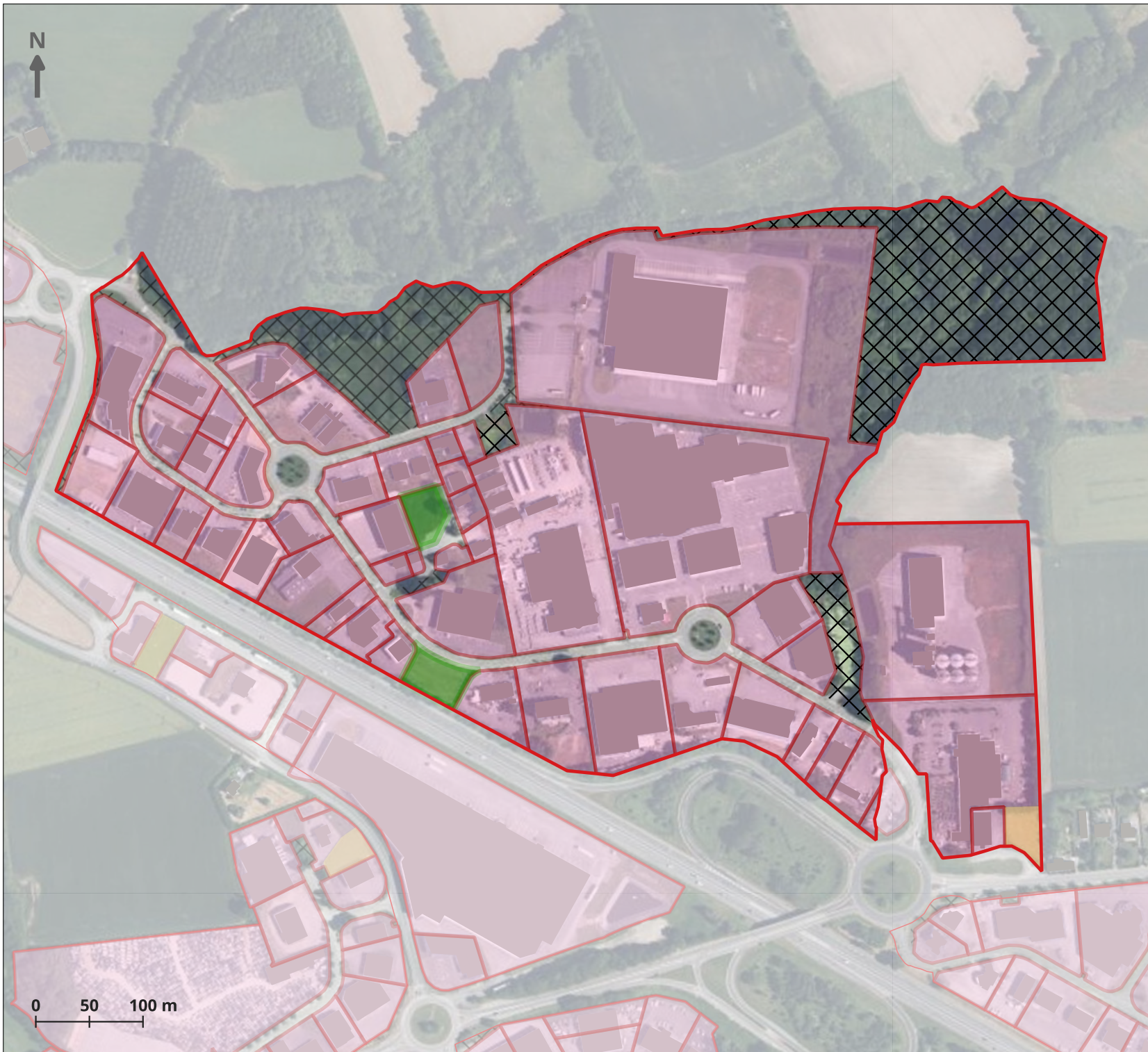
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

La Halte

Mellac



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerancalvez

Moëlan sur Mer



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- 1 Usage économique avéré
- 2 Accès et desserte
- 3 Non constructible
- 4 jardin
- 5 Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kersalut

Moëlan sur Mer



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Park Leur

Querrien



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

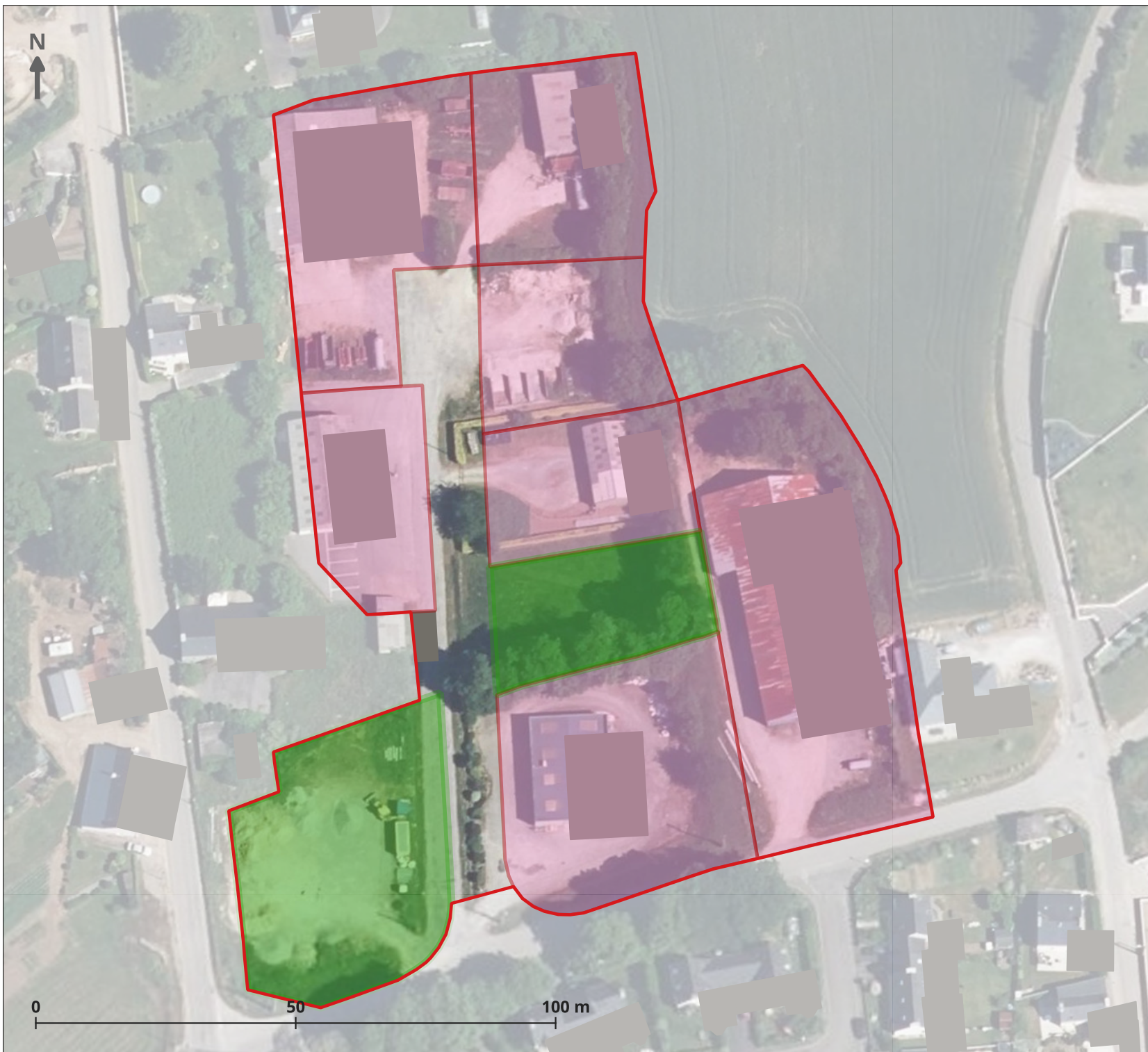
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kergoaler

Quimperlé



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

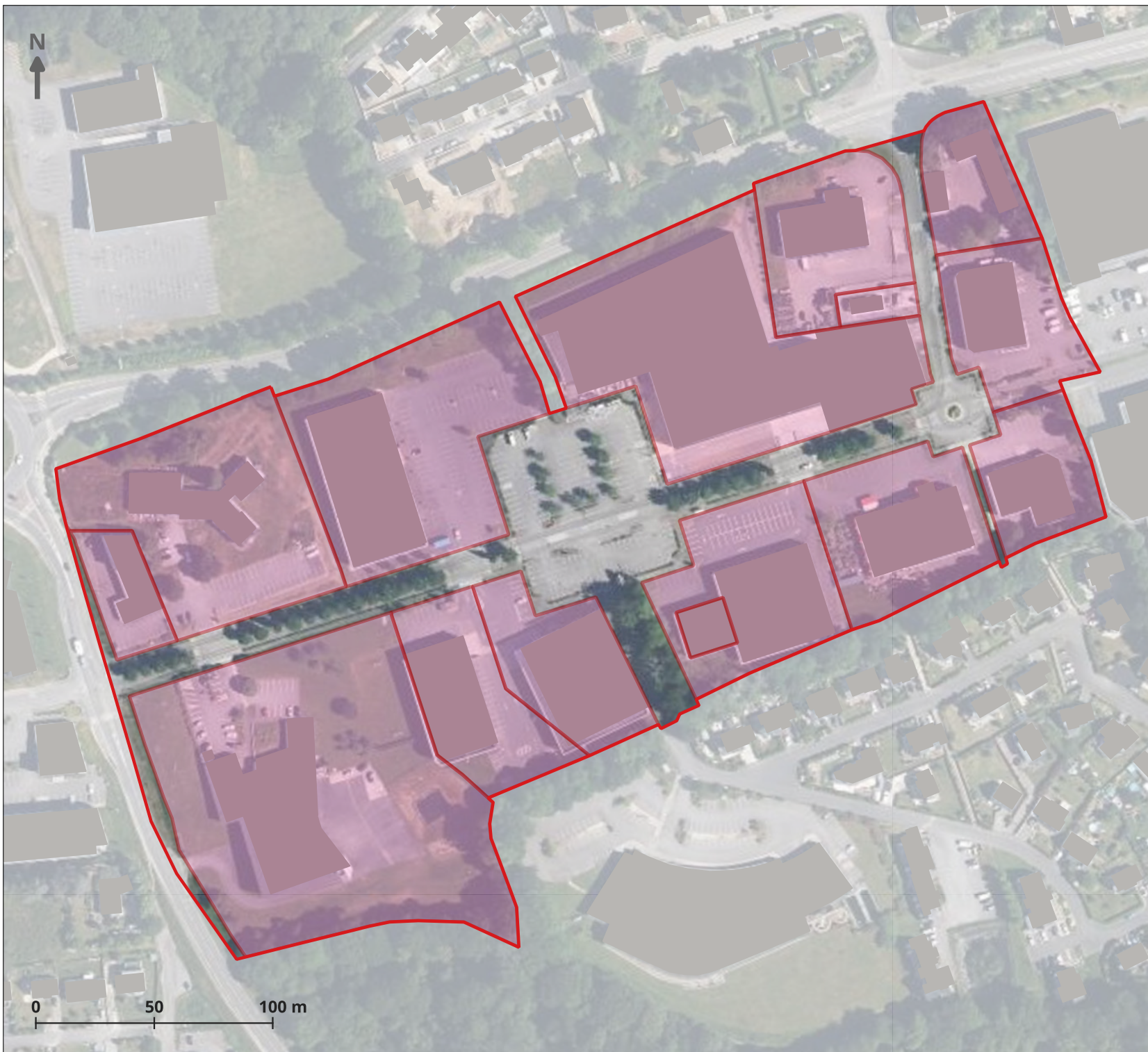
- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable





Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 1



Quimperlé






-  Périmètre de la zone d'activités
-  Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

-  Terrain disponible
-  Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

-  Equipement / espace vert ou naturel
-  Terrain occupé / Projet en cours
-  Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kervidanou 4

Quimperlé






-  Périmètre de la zone d'activités
-  Autres ZAE

Potentiel de densification






Foncier mobilisable

-  Terrain disponible
-  Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

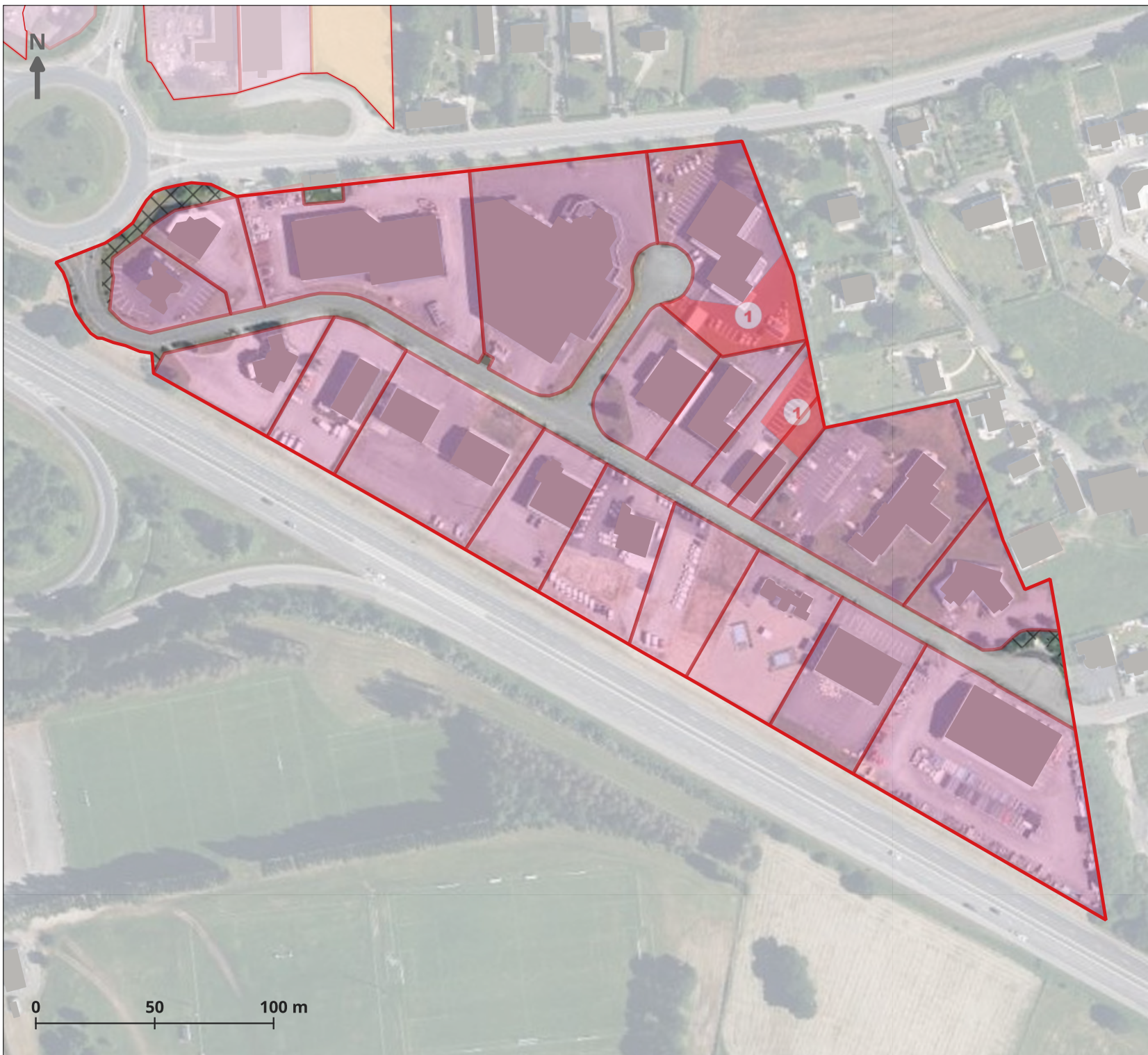
-  Equipement / espace vert ou naturel
-  Terrain occupé / Projet en cours
-  Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

-  ① Usage économique avéré
-  ② Accès et desserte
-  ③ Non constructible
-  ④ jardin
-  ⑤ Terrain non mobilisable



Sources: Quimperlé Communauté et AudéLor 2022 - Cadastre, DGFiP, 2021 -IGN 2021



Référentiel foncier des
Zones d'Activités Économiques
La Villeneuve

Braouic
Quimperlé



- Périimètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des
Zones d'Activités Économiques
La Villeneuve
Braouic QC
Quimperlé






-  Périmètre de la zone d'activités
-  Autres ZAE






Potentiel de densification
Foncier mobilisable

-  Terrain disponible
-  Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

-  Equipement / espace vert ou naturel
-  Terrain occupé / Projet en cours
-  Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

-  ① Usage économique avéré
-  ② Accès et desserte
-  ③ Non constructible
-  ④ jardin
-  ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerfleury

Rédéné



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerfleury QC



Rédéné






-  Périmètre de la zone d'activités
-  Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

-  Terrain disponible
-  Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

-  Equipement / espace vert ou naturel
-  Terrain occupé / Projet en cours
-  Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- 1 Usage économique avéré
- 2 Accès et desserte
- 3 Non constructible
- 4 jardin
- 5 Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kerandréo

Riec sur Bélon



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Kermorvan

Riec sur Bélon



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

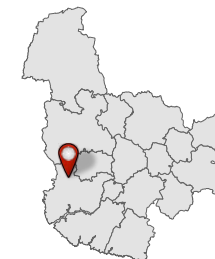
- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Land Trébellec

Riec sur Bélon



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable



Référentiel foncier des Zones d'Activités Économiques

Mine Rulan

Scaër



- Périmètre de la zone d'activités
- Autres ZAE

Potentiel de densification

Foncier mobilisable

- Terrain disponible
- Terrain densifiable

Foncier non mobilisable

- Equipement / espace vert ou naturel
- Terrain occupé / Projet en cours
- Terrain non densifiable

Motif d'exclusion

- ① Usage économique avéré
- ② Accès et desserte
- ③ Non constructible
- ④ jardin
- ⑤ Terrain non mobilisable





Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



PLU i
Plan local d'urbanisme
intercommunal

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre-kumunel



**Quim-
perlé**
commu-
nauté
BRO KEMPERLE



PLUI

**Plan local d'urbanisme
intercommunal**

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekomunel

DIAGNOSTIC HABITAT

[www.
quimperle-communaute
.bzh](http://www.quimperle-communaute.bzh)



SOMMAIRE

Partie 1 / Profil socio-démographique.....5

- I. Un territoire à dominante rurale.....6
- II. Une croissance démographique dynamique depuis le début des années 2000.....7
 - 1. Une croissance démographique positive mais timide entre 1975 et 1999
 - 2. Une évolution contrastée à l'intérieur de la Communauté d'Agglomération et des phénomènes de périurbanisation observés
- III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire.....9
 - 1. Une attractivité résidentielle venant compenser une dynamique naturelle négative
 - 2. L'influence lorientaise dans les flux résidentiels
 - 3. Zoom sur les principaux flux résidentiels du territoire
 - 4. Un territoire attractif pour les familles
- IV. Un vieillissement important de la population.....15
 - 1. La présence de plus en plus forte des seniors
 - 2. Un vieillissement généralisé, mais des secteurs au profil encore familial
- V. Une population de moins en moins familiale17
 - 1. Un phénomène de desserrement des ménages lié en grande partie au vieillissement de la population
 - 2. Une frange est plus familiale
- VI. Une structure économique fragile présentant des disparités19
 - 1. Un territoire résidentiel, accueillant des actifs peu qualifiés
 - 2. Des revenus plus importants sur le littoral
 - 3. Une part importante des ménages éligibles au logement social
- VII. Enjeux22

Partie 2 / Caractéristiques du parc de logements.....23

- I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires.....24
 - 1. Une croissance continue du parc mais des dynamiques différenciées au sein du territoire
 - 2. Une majorité de résidences principales, mais un poids conséquent de résidences secondaires
 - 3. Une majorité de maisons de grande taille
 - 4. Un parc de résidences principales largement sous-occupé
 - 5. Un parc de résidences principales occupé par des propriétaires, mais une hausse rapide des locataires HLM

- II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements.....31
 - 1. Un parc de résidences principales relativement ancien
 - 2. Une vacance à contenir sur la ville-centre et la frange nord
 - 3. Des situations d'indignité identifiées au sein du parc privé
 - 4. Des situations de précarité dans le parc privé
 - 5. Une intercommunalité engagée de longue date pour la réhabilitation du parc privé
 - 6. Une montée en puissance des dossiers mais un volet propriétaires bailleurs plus difficile à réaliser

- III. Un parc social assez récent.....41

- IV. Enjeux.....44

Partie 3 / Les dynamiques de marché.....45

- I. Une construction neuve portée par le logement individuel mais une dynamique en baisse.....46
- II. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages.....47
 - 1. Quimperlé, une construction collective inexistante après une période de fort développement
 - 2. Les communes associées, une construction encore dynamique portée par les logements individuels
 - 3. Le développement des pôles intermédiaires porté par les communes littorales
 - 4. Une construction dynamique au sein des niveaux de proximité mais qui s'effondre après 2014
- III. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages.....52
- IV. Des marchés déséquilibrés.....54
 - 1. Des prix au m² en légère hausse pour des terrains de plus en plus petits
 - 2. Des biens individuels de grande taille majoritairement mis à la vente
 - 3. Un marché difficilement accessible avec des disparités territoriales
- V. Un parc social relativement tendu.....58
- VI. Enjeux.....59

Partie 4 / La réponse aux besoins spécifiques.....60

- I. Des solutions d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires.....61
 - 1. Les besoins des jeunes ménages
 - 2. La prise en compte des ménages en situation de précarité
- II. Des solutions d'hébergement pour les personnes âgées peu développées.....63
- III. Des solutions d'hébergement pour les personnes en situation de handicap.....64
- IV. Les gens du voyage.....65
- V. Enjeux.....66

Annexes67



Quimperlé
commu-
nauté
BRO KEMPERLE



PLUI

**Plan local d'urbanisme
intercommunal**

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre-kumunel

1

Profil socio- démographique

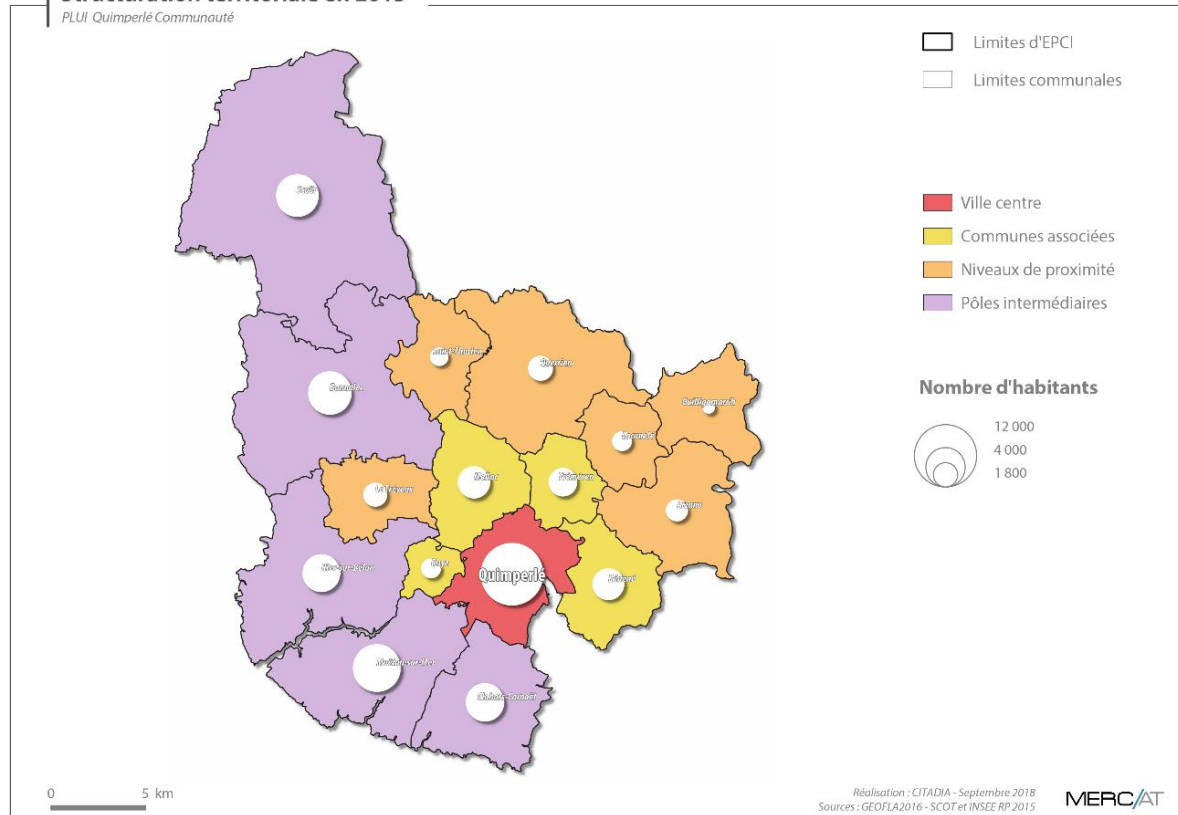
I. Un territoire à dominante rurale

Le territoire de Quimperlé Communauté est composé de 16 communes et concentre près de 55 400 habitants.

- **Quimperlé, ville centre** : 12 018 habitants, 21,7% de la population intercommunale
- **Communes associées à la ville-centre** : Baye, Mellac, Rédené et Tréméven qui regroupent 9 306 habitants, 16,8% de la population intercommunale
- **Pôles intermédiaires** : Bannalec, Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Bélon, Scaër qui regroupent 26 390 habitants, soit 47,6% de la population intercommunale
- **Niveaux de proximité** : Arzano, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Le Trévoux et Saint-Thurien qui regroupent 7 675 habitants, soit 13,9% de la population

Structuration territoriale en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



II. Une croissance démographique dynamique depuis le début des années 2000

1. Une croissance démographique positive mais timide entre 1975 et 1999

Au début des années 1990, la croissance du territoire était nulle, mais Quimperlé Communauté connaît un essor démographique à partir de 1999. Ainsi, la population a augmenté de **0,8% par an entre 1999 et 2010**, de **0,6% par an entre 2010 et 2015**.

En 16 ans, le territoire a gagné **6 123 habitants, soit près de 400 habitants supplémentaires par an**.

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

2. Une évolution contrastée à l'intérieur de la Communauté d'Agglomération et des phénomènes de périurbanisation observés

Au sein du territoire de Quimperlé Communauté, l'ensemble des communes connaît un gain de population, excepté deux communes, Arzano et Moëlan-sur-Mer, dont l'évolution annuelle moyenne est de -0,2% et -0,3% sur la dernière période censitaire.

La ville-centre a perdu des habitants jusqu'au début des années 1990 et a vu sa population augmenter progressivement, avec une croissance plus importante au début des années 2000 suivi d'un léger ralentissement (+0,7% par an entre 1999 et 2010, +0,4% par an entre 2010 et 2015).

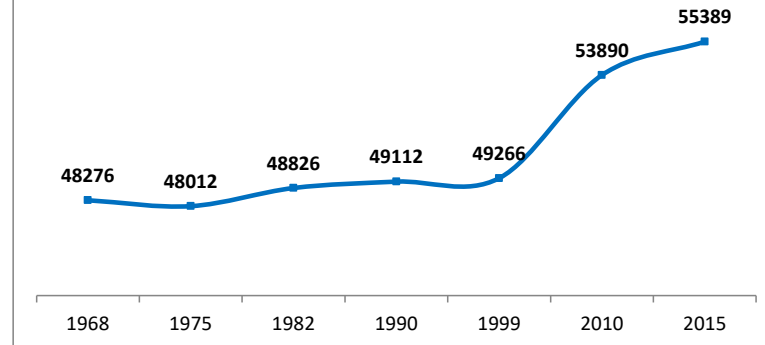
Les communes associées à la ville centre connaissent une croissance positive forte depuis les années 60, avec une stabilisation dans les années 1990 suivi d'un nouvel essor à partir des années 2000 (+1,4% par an entre 1999 et 2010, +1% par an entre 2010 et 2015).

Les pôles intermédiaires ont connu une évolution négative de la population jusqu'au début des années 2000, la situation s'est inversée avec une croissance constante de la population jusqu'en 2015 (+0,5% par an entre 1999 et 2010, +0,4% par an entre 2010 et 2015).

Les niveaux de proximité identifiés par le SCOT connaissent une croissance positive forte depuis le début des années 1990.

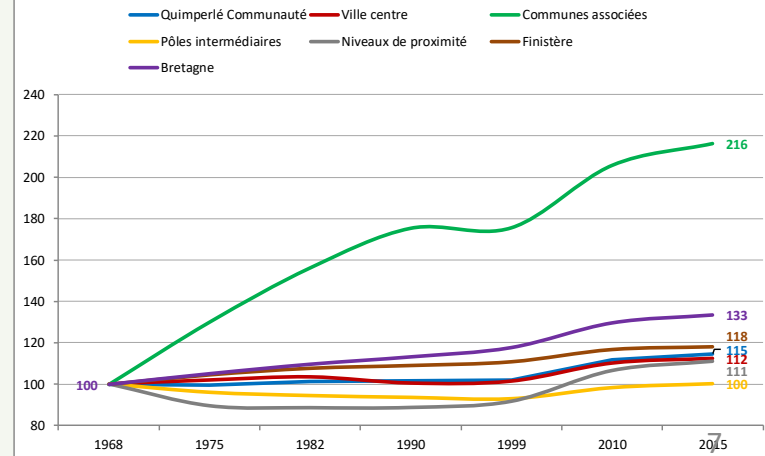
Evolution de la population de Quimperlé Communauté

Source : INSEE RP 2015



Evolution comparée de la population

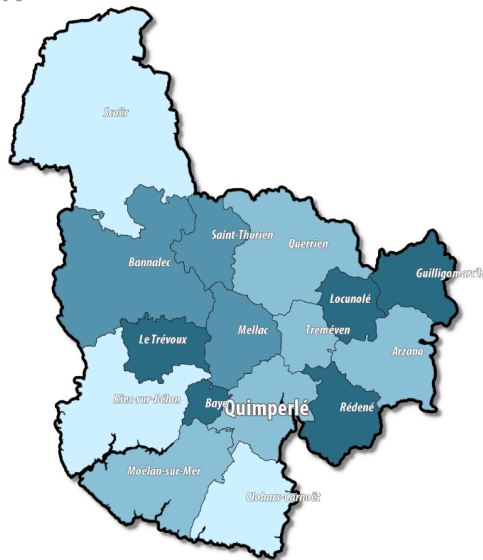
Indice base de 100 - Source : INSEE RP 2015



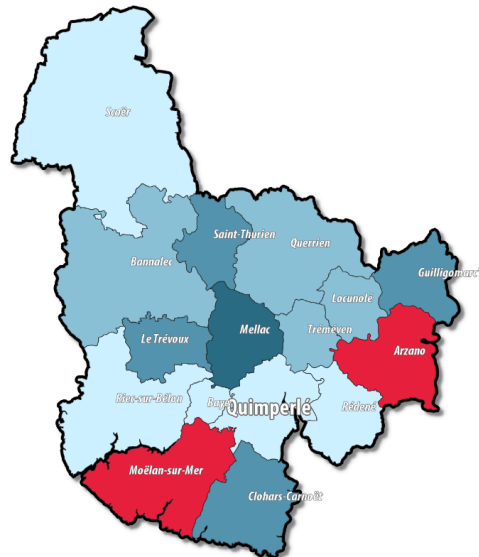
Évolution de la population entre 1999 et 2015

PLUI Quimperlé Communauté

1999-2010



2010-2015



Réalisation : CITADIA - Septembre 2018

Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT



Quimperlé
communauté
BRO KEMPERLE



PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuiv lechel ar c'hêraozañ
etrekomunel

- Un ralentissement de la croissance sur le territoire.
- Une croissance positive sur la quasi-totalité du territoire, excepté Arzano et Moëlan-sur-Mer.
- Une partie sud qui connaît un ralentissement de la croissance démographique.

0 5 km

III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

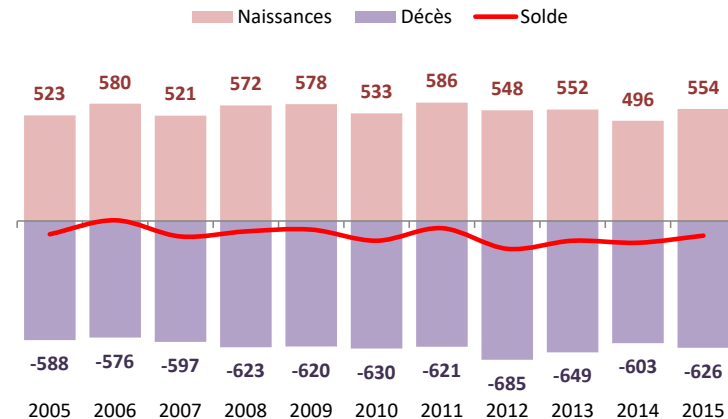
1. Une attractivité résidentielle venant compenser une dynamique naturelle négative

Quimperlé Communauté présente un solde migratoire positif et un solde naturel négatif, la croissance du territoire est ainsi uniquement due à l'arrivée de nouveaux ménages. Les communes associées se distinguent par des soldes naturel et migratoire positifs. Dans les années 90, l'arrivée des ménages permettait tout juste de compenser les pertes « naturelles » de population, depuis le début des années 2000, le solde migratoire devenu plus important, la croissance démographique a fait un véritable bond. Sur les 11 dernières années, on compte en moyenne 550 naissances par an, contre 620 décès.

Entre 2010 et 2015, en dépit d'un solde migratoire positif fort, la croissance moyenne de la population de la ville centre et des pôles intermédiaires sont moins importants en raison d'un déficit naturel plus important. Les communes associées à la ville-centre voient leur croissance positive forte (+1% par an) portée par des soldes naturel et migratoire positif (+0,5% par an chacun).

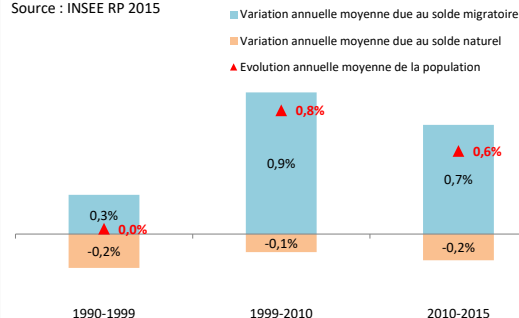
Evolution des naissances et des décès sur le territoire entre 2005 et 2015

Source : INSEE RP 2015



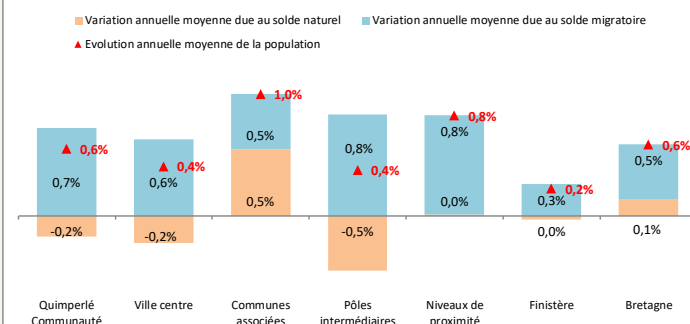
Moteurs de la croissance démographique de Quimperlé Communauté depuis 1990

Source : INSEE RP 2015



Moteurs de la croissance démographique

Source : INSEE RP 2015



Évolution de la population liée au solde naturel entre 1999 et 2015

PLUI Quimperlé Communauté

1999-2010



0 5 km

- Limites d'EPCI
- Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

- Moins de -1%
- De -1 à -0,5%
- De -0,5 à 0%
- De 0 à 0,5%
- Plus de 0,5%

2010-2015



Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT


Quimperlé
communauté
BRO KEMPERLE


PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuiv lechell ar c'hêraozañ
etrekomunel

Des soldes naturels négatifs sur de nombreuses communes du territoire, excepté sur les communes associées à la ville-centre et les niveaux de proximité, à l'est du territoire, soumis à l'influence lorientaise.

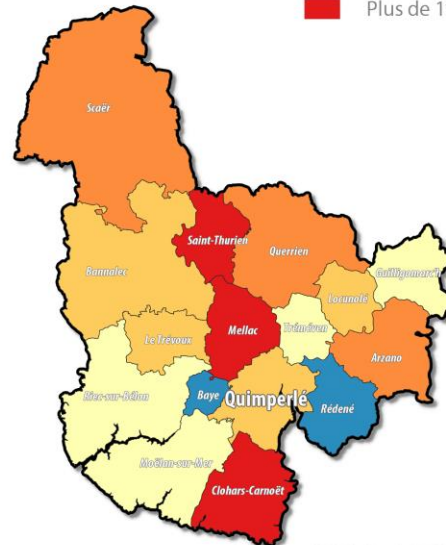
Évolution de la population liée au solde migratoire entre 1999 et 2015

PLUI Quimperlé Communauté

1999-2010



2010-2015



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

■ Moins de 0%

■ De 0 à 0,6%

■ De 0,6 à 0,8%

■ De 0,8 à 1%

■ Plus de 1%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT



- Des soldes migratoires positifs sur la quasi-totalité du territoire, excepté à Baye et Rédené.

III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

2. L'influence lorientaise dans les flux résidentiels

Le territoire enregistre un solde migratoire positif sur la période 2010-2015. Sur une année, 2 175 individus sont venus s'installer sur le territoire, 2 114 l'ont quitté (hors personnes ayant quitté le territoire national, et n'étant à ce titre plus recensées).

On note ainsi :

- **Des échanges avec les grandes agglomérations voisines et la Bretagne**
 - Lorient Agglomération (616 arrivées, 419 départs)
 - Autres EPCI du Finistère (456 arrivées, 565 départs) – dont la CA Quimper Bretagne Occidentale (95 arrivées, 176 départs)
 - Autres EPCI du Morbihan (253 arrivées, 260 départs) : avec la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (4 arrivées, 76 départs), avec la CC Auray Quiberon Terre Atlantique (38 arrivées, 61 départs)
- **Des flux internes également importants**
 - 1228 flux internes

Migrations résidentielles

Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

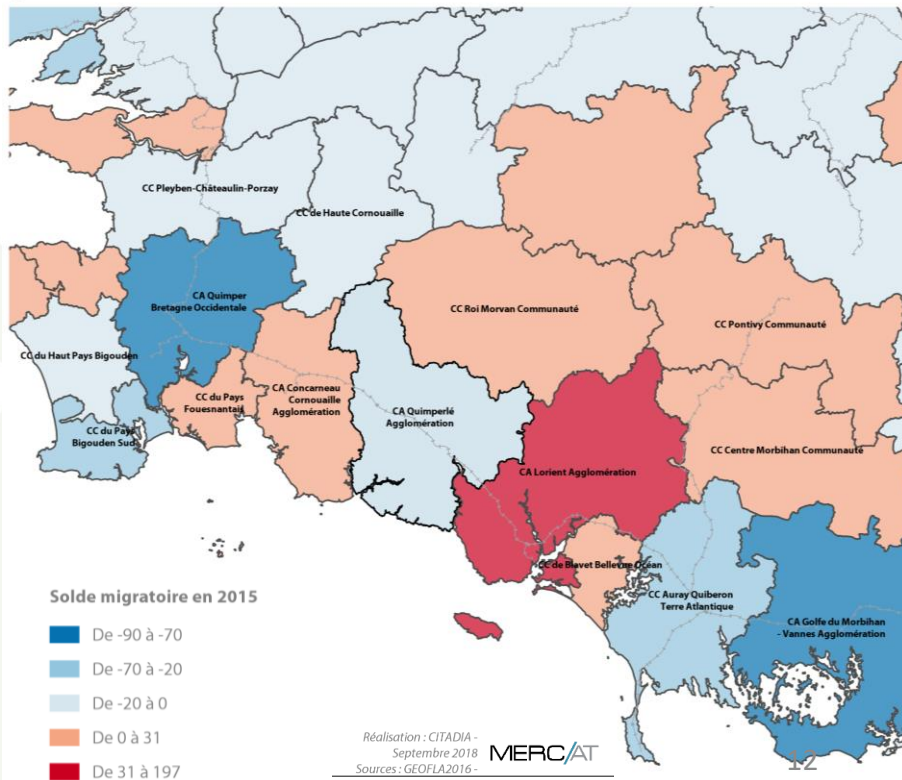
- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.



→ 2 175 entrants
← 2 114 sortants
↔ un solde de 62

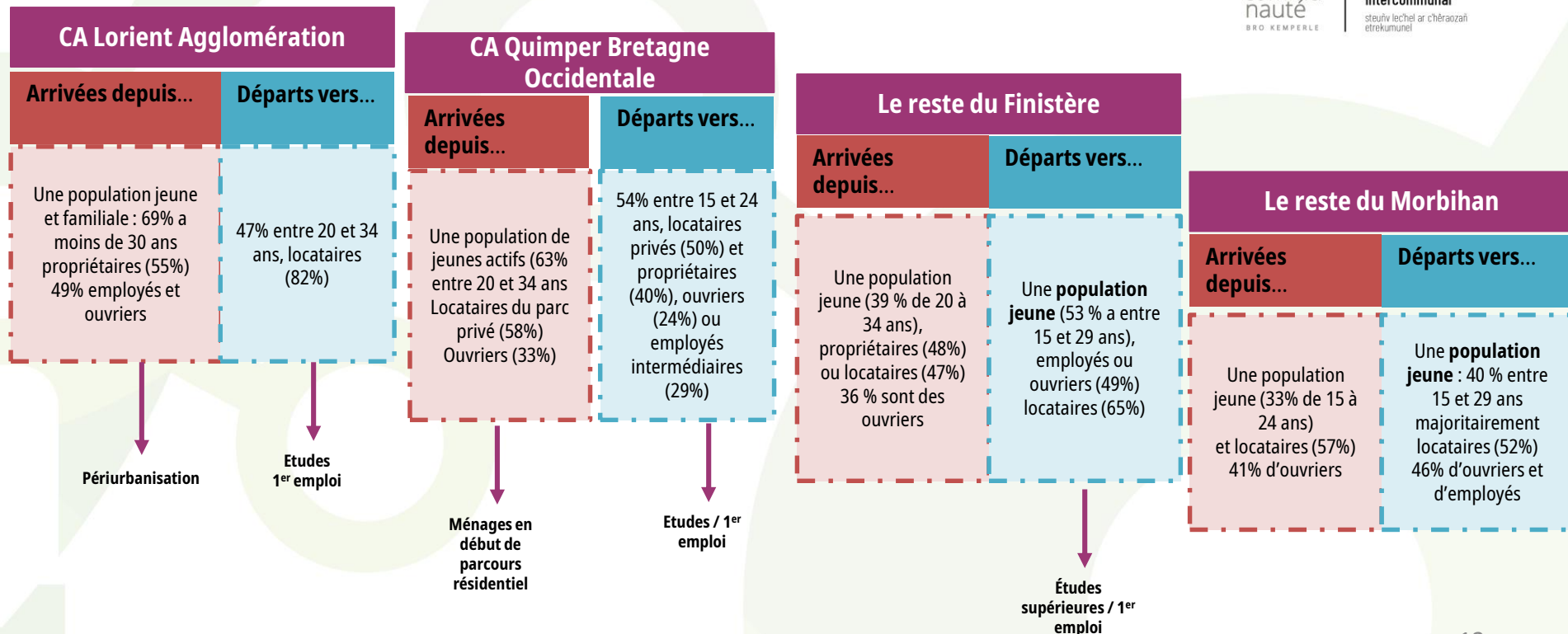
Migrations résidentielles en 2015

PLUi Quimperlé Communauté



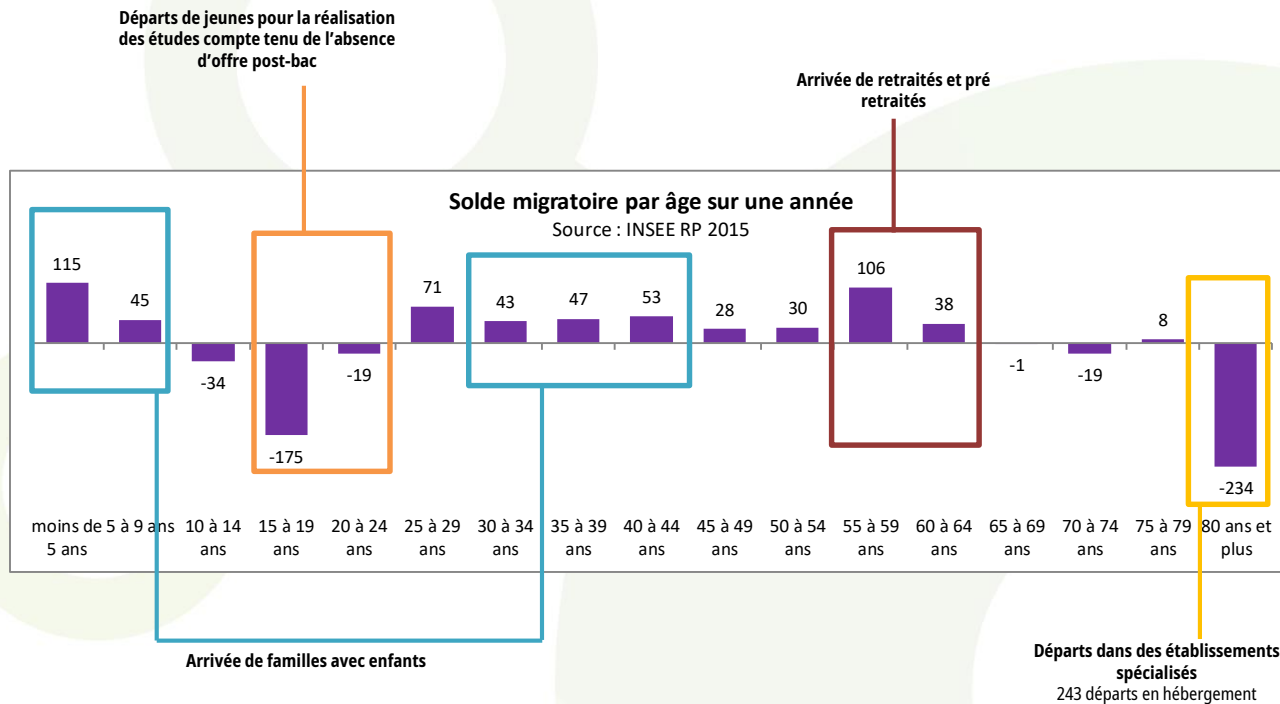
III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

3. Zoom sur les principaux flux résidentiels du territoire



III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

4. Un territoire attractif pour les familles



IV. Un vieillissement important de la population

1. La présence de plus en plus forte des seniors

En 2015, 31% de la population a 60 ans et plus, contre 29% en 2010 – la part des séniors est légèrement plus importante à Quimperlé Communauté que dans le Finistère (28% en 2015) et en Bretagne (27% en 2015). Avec 16 977 individus de 60 ans et plus en 2015 contre 15 383 en 2010, le volume des séniors a progressé de 2% par an.

Les moins de 30 ans représentent 30% de la population en 2015 (31% en 2010), soit une part légèrement en deçà de celle du Finistère (33%) et de la Bretagne (35%). Le volume des moins de 30 ans est resté stable entre 2010 et 2015 (16 732 individus en 2015, contre 16 744 en 2010).

Sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) a diminué, mettant ainsi en évidence la hausse plus rapide des personnes de 60 ans et plus au détriment des plus jeunes. En 2015, l'indice de jeunesse est de 0,74 sur l'ensemble du territoire (0,82 dans le Département et 0,88 dans la Région). Il s'élevait à 0,80 en 2010.

Le territoire connaît un vieillissement important de sa population. Ce phénomène engendre des besoins en logements et en services qu'il est nécessaire d'anticiper.

2. Un vieillissement généralisé, mais des secteurs au profil encore familial

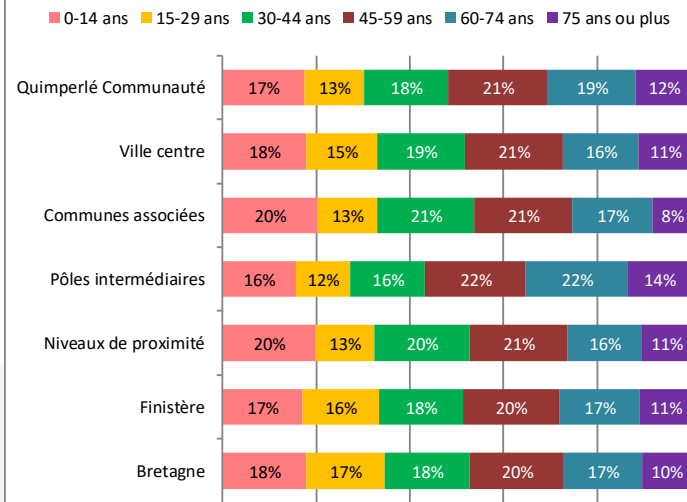
Sur l'ensemble des secteurs du territoire, les indices de jeunesse ont diminué entre 2010 et 2015. Cependant le processus de vieillissement de certains secteurs paraît plus avancé que dans d'autres.

Les pôles intermédiaires comptent une part plus importante de 60 ans et plus (35%), en lien avec l'attractivité des communes littorales pour les retraités et pré retraités. L'indice de jeunesse du secteur est de 0,58.

L'indice de jeunesse de la ville-centre est supérieur à la moyenne intercommunale (0,85). Quimperlé concentre une part importante de moins de 30 ans (33%) en lien avec une fonction locative plus développée permettant le début de parcours résidentiel. Avec seulement 25% de seniors, les communes associées à la ville-centre présentent un indice de jeunesse supérieur à l'équilibre (1,01) témoin d'un profil familial encore marqué.

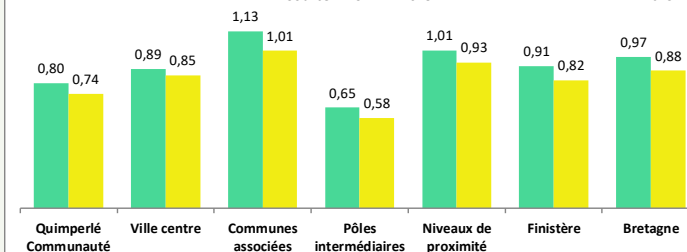
Répartition de la population par tranche d'âge

Source : INSEE RP 2015



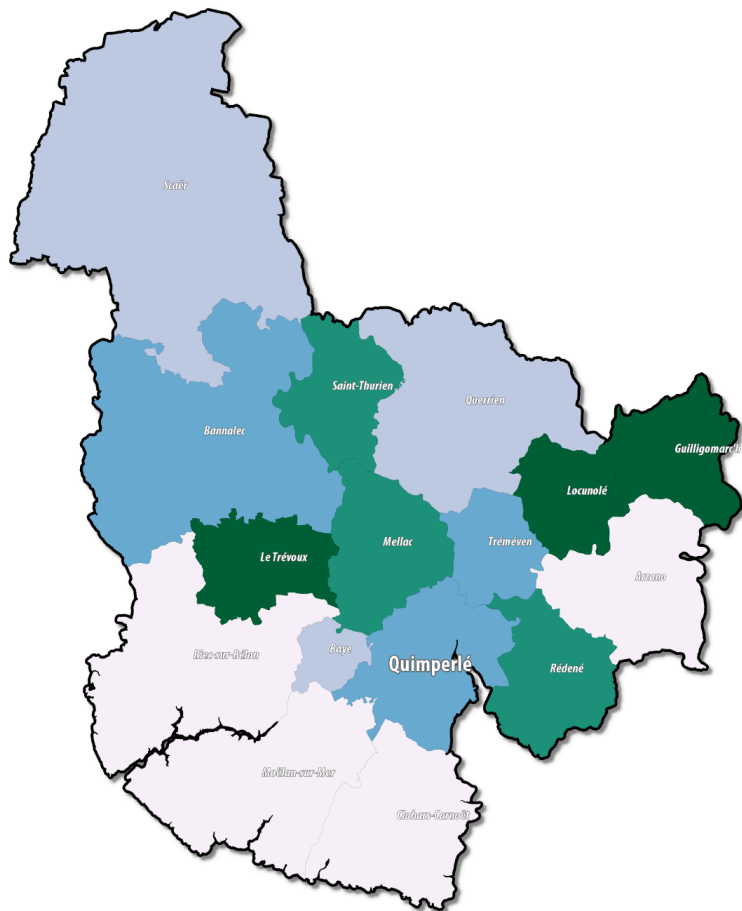
Indices de jeunesse comparés

Source : INSEE RP 2015



Indice de jeunesse en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Indice de jeunesse en 2015

▭ Moins de 0,6

▭ De 0,6 à 0,8

▭ De 0,8 à 1

▭ De 1 à 1,2

▭ Plus de 1,2

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Août 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT

uim-
erlé
mmu-
auté
KEMPERLE

PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuiv lechel ar c'héaraozañ
etrekomunel

- Une disparité marquée entre les communes littorales, au profil plus âgé, et les communes de la partie est, soumises à l'influence à Lorientaise.

V. Une population de moins en moins familiale

1. Un phénomène de desserrement des ménages lié en grande partie au vieillissement de la population

La taille moyenne des ménages est de 2,16 en 2015, soit un chiffre équivalent à celui observé dans la Région, mais légèrement supérieur au chiffre départemental. Sur l'ensemble du territoire, la taille moyenne des ménages s'est contractée régulièrement depuis le début des années 2000 (-0,5% par an). Le desserrement des ménages est légèrement moins marqué dans les niveaux de proximité (-0,3% par an entre 2010 et 2015).

Les communes associées et les niveaux de proximité ont un profil plus familial avec des indices de jeunesse respectif de 2,38 et 2,32. Ces deux secteurs connaissent un ralentissement du desserrement des ménages. En parallèle, on constate une accélération du desserrement des ménages sur les pôles intermédiaires, signe d'un vieillissement marqué qui se poursuit.

Ces deux secteurs connaissent également un desserrement des ménages, mais le rythme a ralenti sur la dernière période censitaire.

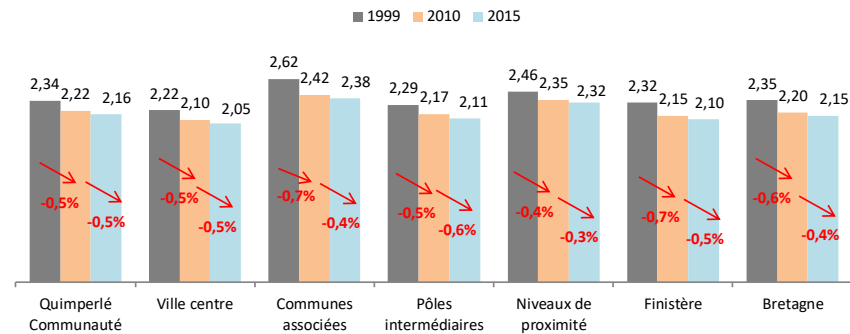
En 2015, les 2/3 des ménages comprennent 1 à 2 personnes. Les ménages unipersonnels représentent 35% des ménages, cette proportion est légèrement inférieure aux données départementale (39%) et régionale (37%). De plus, 30% des ménages sont des couples sans enfant.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène global et s'explique par la concordance de plusieurs phénomènes :

- Le vieillissement de la population : de plus en plus de personnes vivent seules à leur domicile ;
- Les évolutions sociétales et l'éclatement du modèle familial ;
- Le desserrement de ménages est source de besoins en logement, car le parc accueille de moins en moins de personnes au sein des logements.

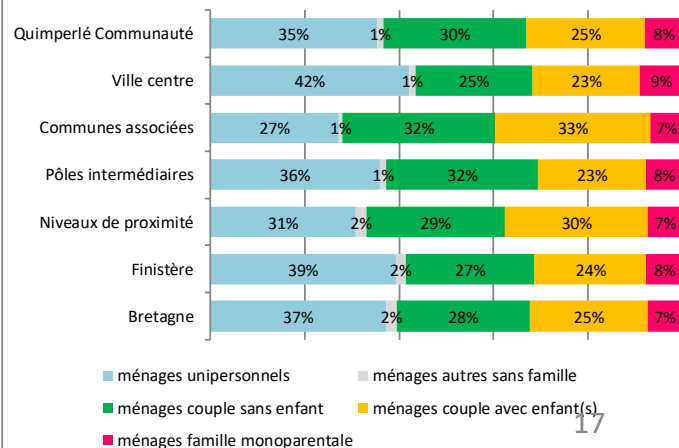
Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2015



Composition des ménages

Source : INSEE RP 2015



V. Une population de moins en moins familiale

2. Une frange est plus familiale

Les communes littorales présentent un profil très peu familial, les communes autour de Quimperlé et à l'est du territoire présentent un profil beaucoup plus familial, en lien avec l'influence lorientaise.

La ville-centre compte 42% de ménages unipersonnels.

Les communes associées présentent la part de ménages unipersonnels la plus faible du territoire, soit 27%. Avec une taille moyenne des ménages de 2,38 en 2015, les communes associées ont un profil particulièrement familial, en lien notamment avec un solde naturel annuel moyen positif fort.

Les niveaux de proximité présentent également un profil plus familial, avec une part importante de familles (37% de couples avec enfant(s) et de familles monoparentales) et une taille moyenne des ménages de 2,32.

Le Trévoux, Locunolé et Rédené se démarquent par des tailles moyenne de ménages particulièrement élevées : 2,53, 2,42 et 2,49.

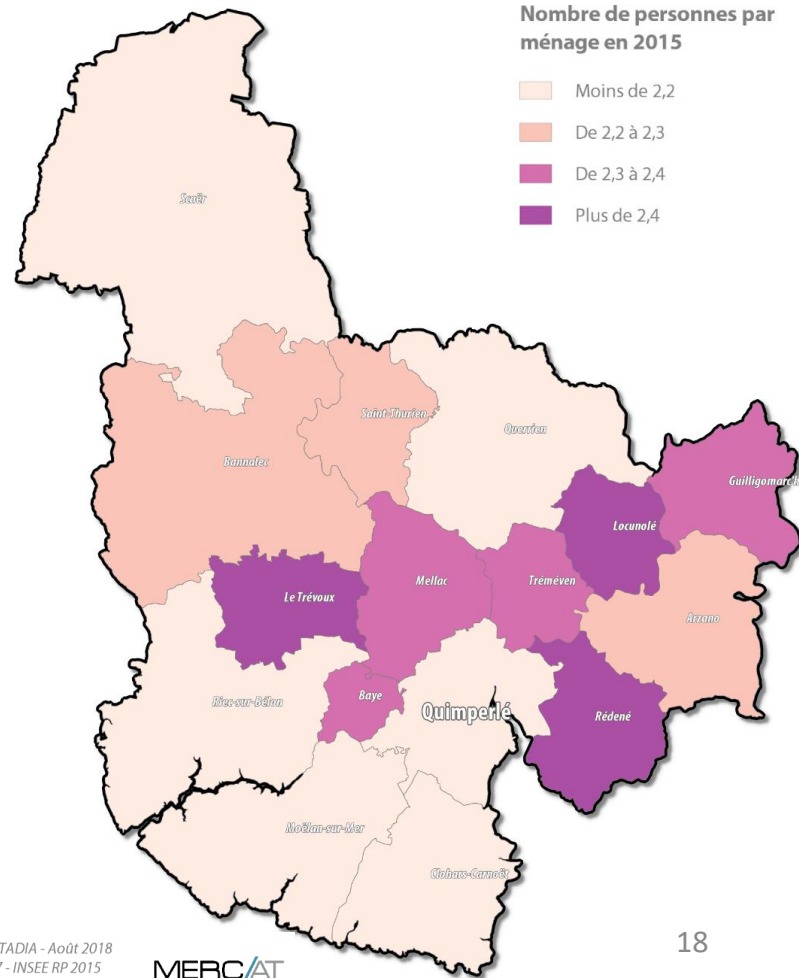
Les communes de la frange sud, Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon, et Quimperlé présentent un profil très peu familial, lien avec un vieillissement marqué sur ces territoires.

Taille moyenne des ménages en 2015

PLUI Quimperlé Communauté

Nombre de personnes par ménage en 2015

- Moins de 2,2
- De 2,2 à 2,3
- De 2,3 à 2,4
- Plus de 2,4



VI. Une structure économique fragile présentant des disparités

1. Un territoire résidentiel, accueillant des actifs peu qualifiés

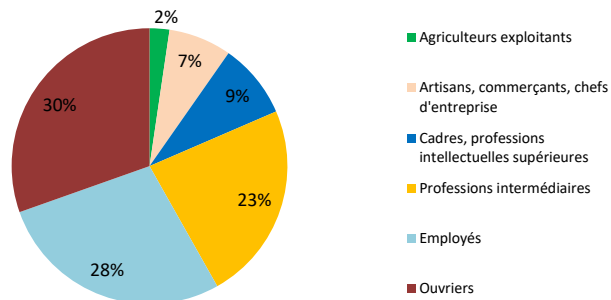
La grande majorité des actifs du territoire sont des ouvriers (30%) et des employés (28%), 23% des actifs exercent une profession intermédiaire.

Le taux de chômage a légèrement augmenté, passant de 10,7% en 2010 à 12,1% en 2015. Le taux de chômage de Quimperlé communauté est légèrement inférieur à celui du Finistère (12,7% en 2015).

Avec un indice de concentration d'emplois de 0,71, Quimperlé Communauté confirme son profil résidentiel. La ville-centre constitue un pôle d'emploi local, avec un indice de concentration d'emplois de 1,42.

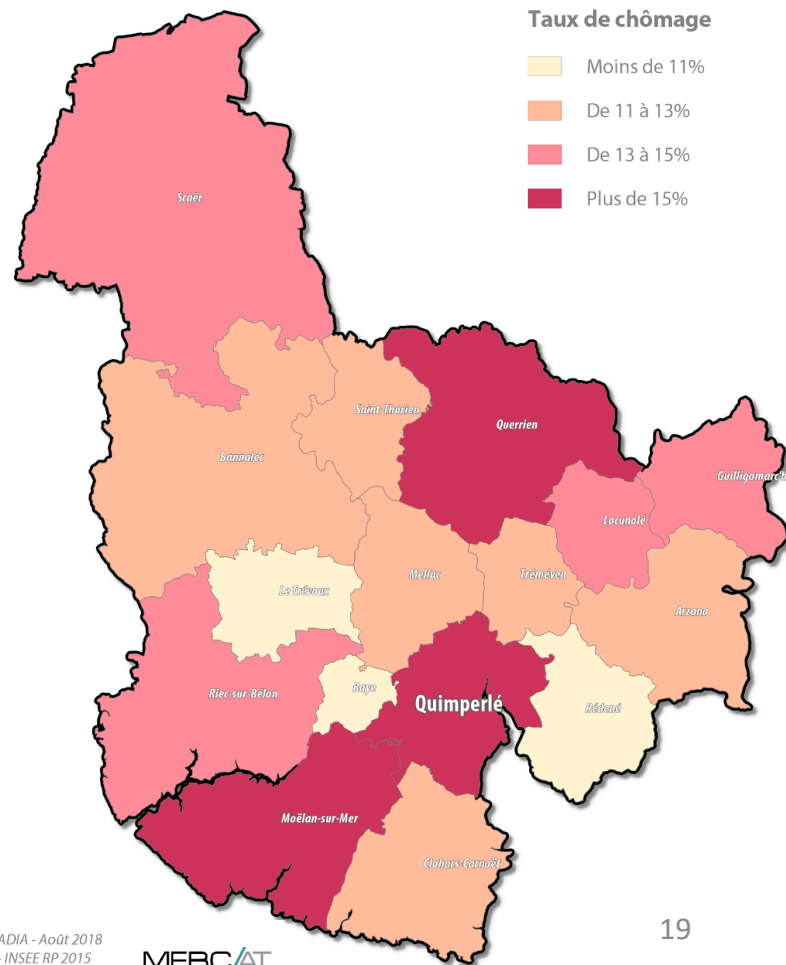
Répartition des actifs selon la Catégorie Socio-Professionnelle

Source : INSEE RP 2015



Taux de chômage en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



VI. Une structure économique fragile présentant de disparités

2. Des revenus plus importants sur le littoral

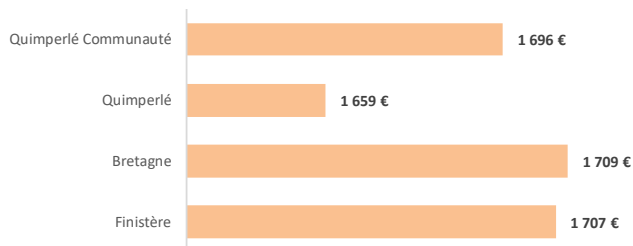
Le revenu médian disponible est de 1 696€/mois, équivalent aux revenus du département et de la région. Quimperlé Communauté semble présenter de faibles inégalités de revenus avec les 10% des ménages les plus aisés qui ont des revenus 2,6 fois supérieurs au 10% les plus pauvres (3,5 en France).

Cependant, la carte des revenus médians disponibles fait apparaître une frange nord aux revenus plus faibles, contre une frange sud, et particulièrement littorale, présentant des revenus beaucoup plus conséquents.

Au sein des communes littorales, les revenus sont les plus élevés, compte tenu d'un marché de l'immobilier peu accessible aux ménages modestes.

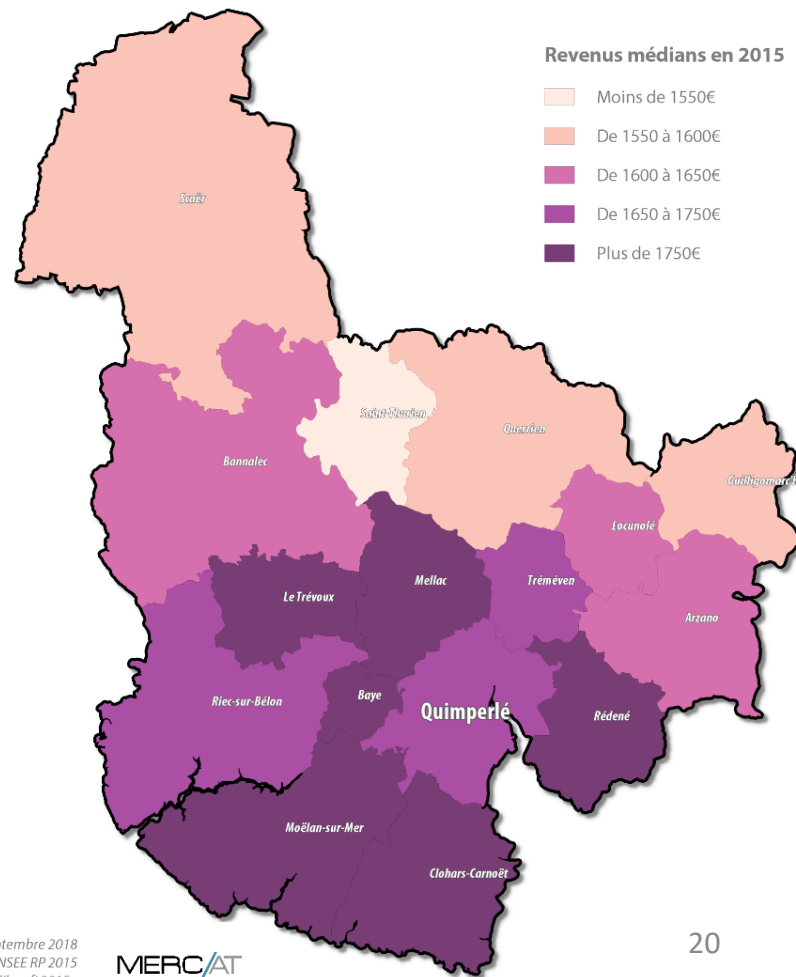
Médiane des revenus mensuels disponibles

Source : filosofi 2015



Revenus médians disponibles par unité de consommation

PLUI Quimperlé Communauté



VI. Une structure économique fragile présentant des disparités

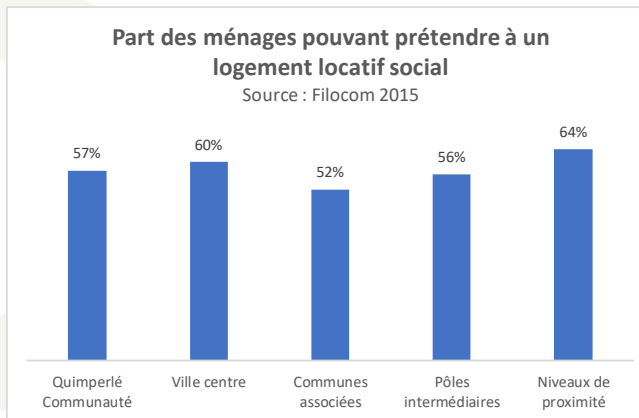
3. Une part importante des ménages éligibles au logement social

Sur l'ensemble du territoire 57% des ménages sont éligibles à un logement locatif social. Au sein des niveaux de proximité ce sont 64% des ménages qui peuvent prétendre à un logement social.

La mise en regard des revenus déclarés des ménages de Quimperlé Communauté en 2015 avec les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social de type PLAI ou PLUS permet de recenser des situations de fragilité économique.

Pour rappel, les différents types de logements sociaux sont nommés d'après le type de prêt utilisé pour leur financement. Le logement de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond au logement social « classique » et est destiné à une personne seule ayant des ressources inférieures à 1 677€ mensuelles. Le logement de type PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est destiné aux ménages les plus démunis (plafonds de loyers plus bas et plafonds de ressources plus bas également).

Entre 10% des ménages d'une personne, 20% des ménages de 2 personnes, et environ 35% des ménages de 3 personnes de Quimperlé Communauté peuvent, au vu de leurs ressources, bénéficier d'un logement social de type PLAI (logement très social). Entre 80 et 90% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLUS.



Méthodologie :
 Rappel des plafonds de ressources au 1^{er} Janvier 2018, Source : ANIL

PLAI
 Catégorie 1 : 11 167 €
 Catégorie 2 : 16 270 €
 Catégorie 3 : 21 769 €

PLUS
 Catégorie 1 : 20 304 €
 Catégorie 2 : 27 114 €
 Catégorie 3 : 32 607 €

Cat. 1 : Personne seule
 Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages
 Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage

Analyse des revenus des ménages au sein de Quimperlé Communauté en 2015, Source : données Filosofi 2015 – INSEE/DGI

Revenus déclarés	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
Ménage de 1 personne (1 UC)	8 789 €	12 179 €	14 346 €	16 303 €	18 146 €	20 108 €	22 363 €	25 468 €	30 820 €
Ménage de 2 personnes (1,5 UC)	11 866 €	16 441 €	19 367 €	22 009 €	24 497 €	27 146 €	30 190 €	34 382 €	41 606 €
Ménage de 3 personnes (1,8 UC)	14 239 €	19 730 €	23 241 €	26 410 €	29 396 €	32 575 €	36 228 €	41 258 €	49 928 €

Plafonds PLAI

Plafonds PLUS

Constats

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

Enjeux

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

2

Caractéristiques du parc de logements

I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

1. Une croissance continue du parc mais des dynamiques différenciées au sein du territoire

Le parc de Quimperlé Communauté comprend 32 496 logements en 2015. Entre 1968 et 2015, le parc de logements a quasiment doublé.

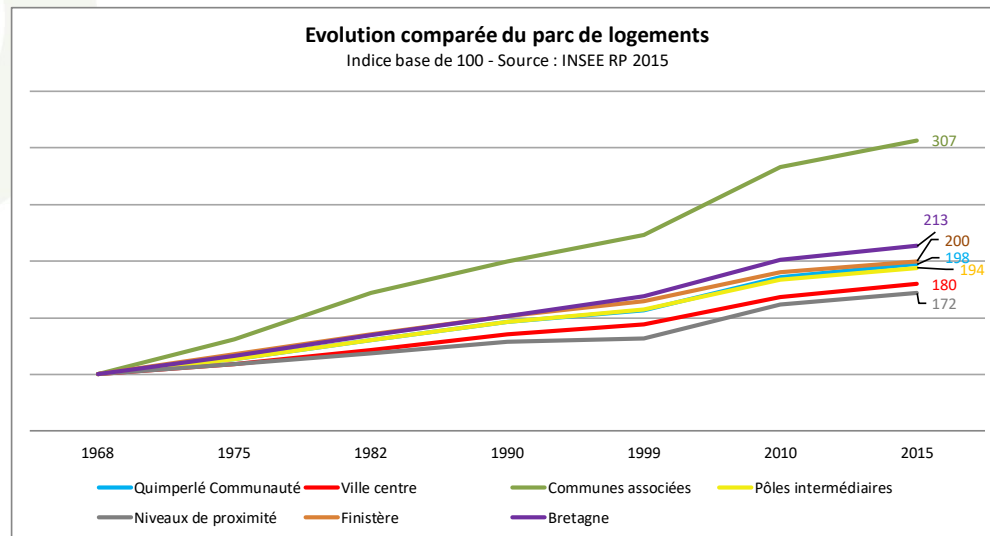
Il connaît une croissance régulière depuis 1968, identique à la croissance du parc à l'échelle départementale. Le développement résidentiel est toutefois moins important qu'à l'échelle régionale.

A l'échelle de la Communauté d'agglomération, le nombre de logements a augmenté de façon différente selon les secteurs du territoire :

- La ville-centre connaît une croissance positive de son parc, inférieure à la moyenne du territoire.
- Les communes associées connaissent la croissance la plus rapide du territoire, en lien avec la périurbanisation. Le parc de logements de ces communes a augmenté de 207% depuis 1968.
- Le parc de logements des communes des niveaux de proximité connaît la croissance la plus lente du territoire. La croissance des pôles intermédiaires est similaire à celle de l'ensemble du territoire.

Evolution comparée du parc de logements

Indice base de 100 - Source : INSEE RP 2015



I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

2. Une majorité de résidences principales, mais un poids conséquent de résidences secondaires

En 2015, 77% du parc de logements sont des résidences principales.

Le territoire, à l'instar du Finistère et de la Bretagne, présente une part importante de résidences secondaires (14%), révélant son attrait touristique. C'est d'autant plus vrai dans les pôles intermédiaires (comprenant les communes littorales) où 22% du parc sont des résidences secondaires.

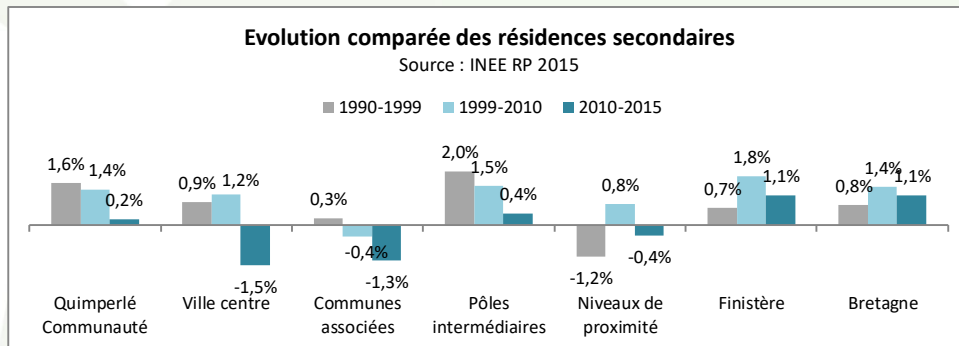
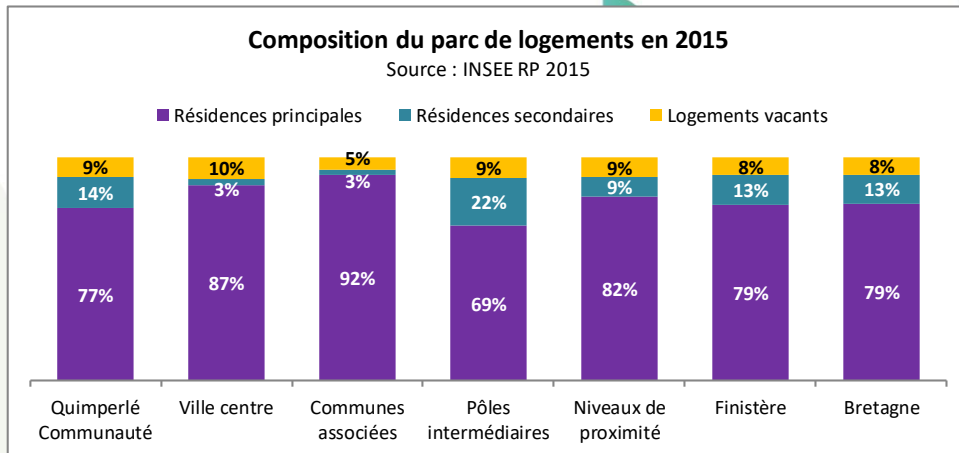
Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer se distinguent avec un poids particulièrement fort de résidences secondaires : respectivement 38% et 29%.

Le volume de résidences secondaires a augmenté de façon significative jusqu'à la fin des années 1990. La hausse du parc de résidences secondaires a fortement ralenti sur la dernière période censitaire (+0,2% par an). Celle-ci est moins forte que dans le Finistère et en Bretagne (+1,1% par an).

Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences secondaires a fortement diminué dans la ville centre (-1,5% par an) et les communes associées (-1,3% par an).

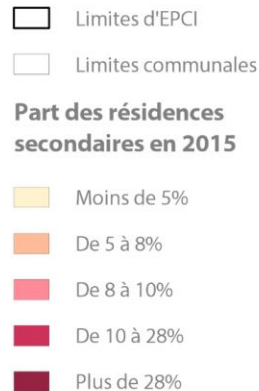
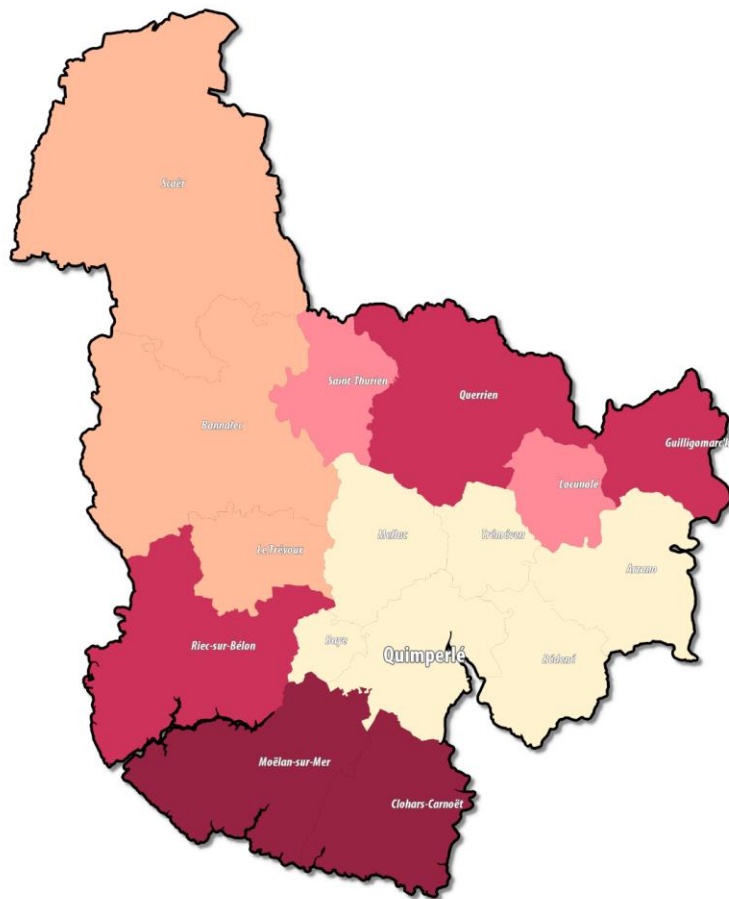
Le volume des résidences secondaires a également baissé au sein des niveaux de proximité, -0,4% par an.

En revanche, au sein des pôles intermédiaires, les résidences secondaires augmentent entre 2010 et 2015, sur un rythme moins rapide que pour les période précédentes (+0,4% par an).



Taux de résidences secondaires en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Août 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT

Quimperlé
Communauté
RO KEMPERLE

PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steu'riv lechel ar c'héaraozan
etrekumunel

- Un poids important de résidences secondaires sur la frange littorale et, dans une moindre mesure, au nord est du territoire.
- Une faible part de résidences secondaires à Quimperlé et dans les communes associées.

I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

3. Une majorité de maisons de grande taille

Quimperlé Communauté est un territoire à très forte dominante de logements individuels. En effet, 88% des résidences principales sont des maisons, soit une part plus importante que dans le Département (74%) et la Région (72%).

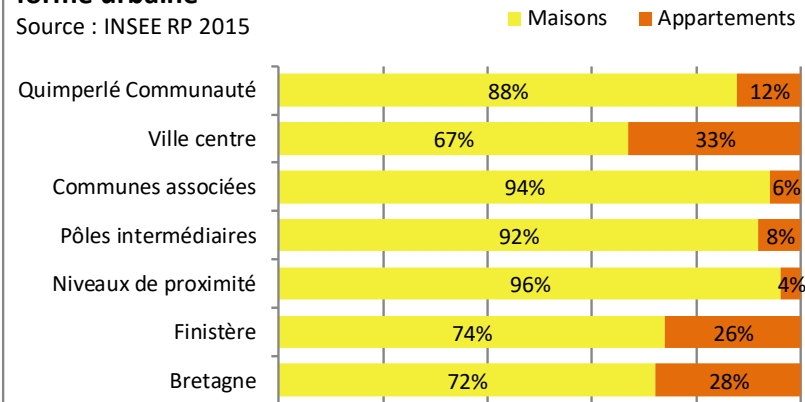
Quimperlé présente cependant un poids plus important de logements collectifs (33%). Plus de 90% des résidences principales du reste du territoire sont des logements individuels.

En lien avec la forme urbaine prédominante, plus de la moitié du parc de résidences principales sont de très grands logements, de 5 pièces et plus (53%).

Les petites logements (T1 et T2) ne représentent que 8% du parc, soit une part particulièrement faible, en comparaison avec le département et la région. Le poids des petites typologies est plus important dans la ville centre avec 14% de T1-T2.

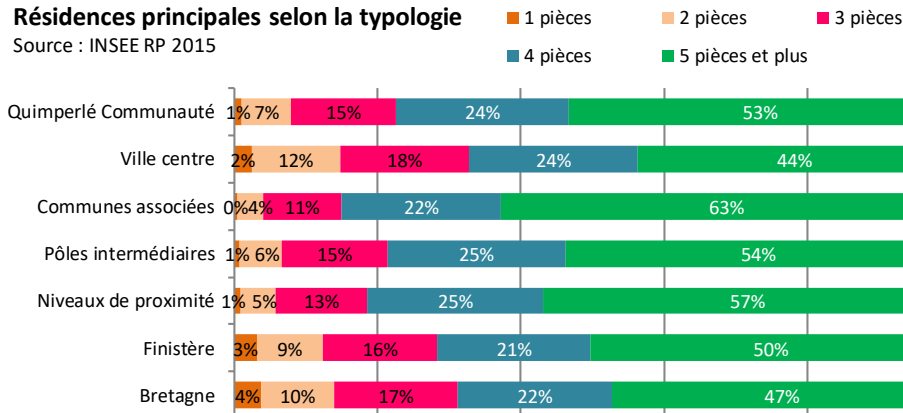
Répartition des résidences principales selon la forme urbaine

Source : INSEE RP 2015



Résidences principales selon la typologie

Source : INSEE RP 2015



I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

Entre 2010 et 2015, le volume des maisons a augmenté un peu plus rapidement que celui des appartements : +1,3% par an pour les logements individuels contre +1,0% par an pour les logements collectifs.

A Quimperlé, la hausse des logements collectifs est presque aussi rapide que celle des logements individuels. Dans le reste du territoire, la hausse des maisons l'emporte sur celles des appartements. Au sein des communes associées, le parc collectif augmente de seulement 0,2% par an, contre 1,7% par an pour le parc individuel. Dans les pôles intermédiaires et les niveaux de proximité la hausse des appartements est moitié moins importante que celle des maisons.

L'ensemble des typologies a connu une hausse, les plus marquées étant celles des grands logements et des petits logements. En effet le volume des 5 pièces et plus a augmenté de 1,3% par an, les T1-T2 ont augmenté de 1% par an.

La hausse des grands logements est plus importante dans la ville centre (+2,5% par an), qui voit également les petits logements augmenter de 1,2% par an alors que les T3 et T4 diminuent.

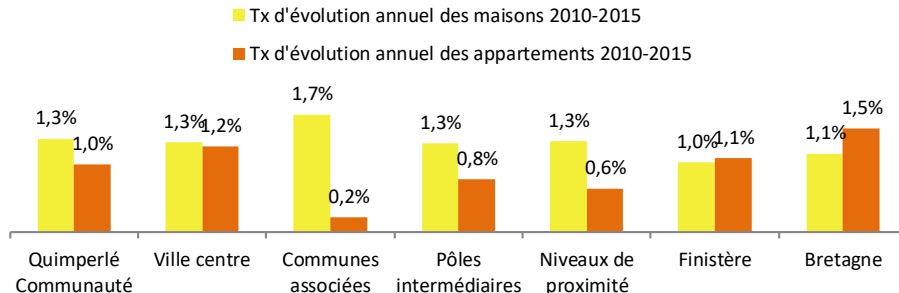
Les pôles intermédiaires voient l'ensemble des typologies augmenter. Le parc de petits et moyens logements augmentent plus rapidement que les grands.

Les niveaux de proximité voient leur parc de T1-T2 diminuer de façon conséquente sur la dernière période censitaire, alors que les grandes typologies augmentent.

Les communes associées ont axé le développement de leur parc sur les grandes typologies avec une hausse annuelle de 1% pour les T4, de 2% pour les T5 et plus.

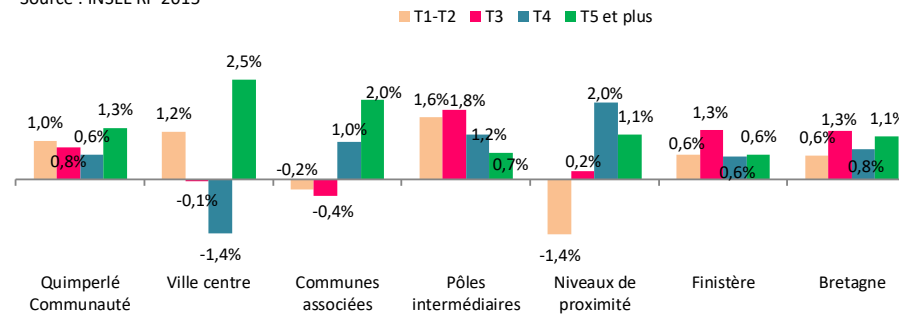
Evolution comparée des résidences principales selon la forme urbaine entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015



Evolution comparée des résidences principales selon la typologie

Source : INSEE RP 2015

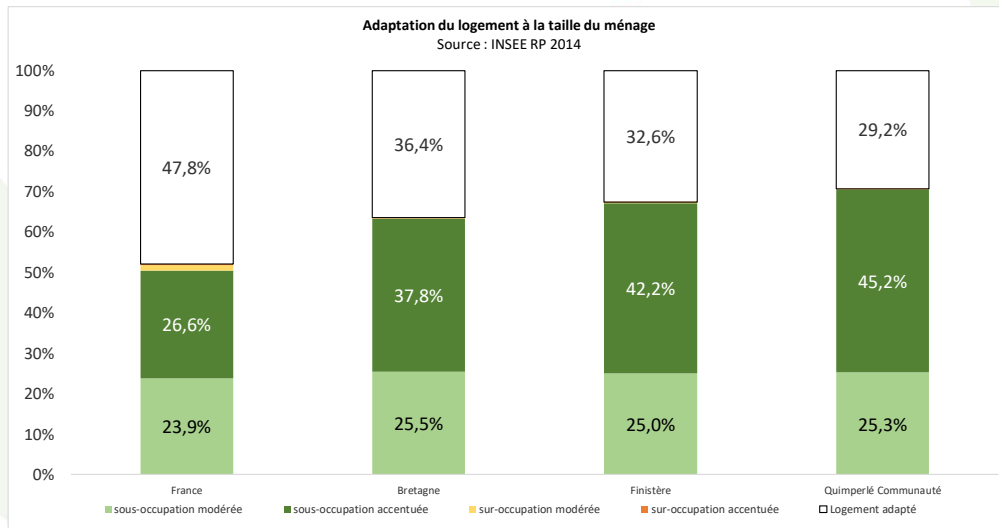


I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

4. Un parc de résidences principales largement sous-occupé

Compte tenu du profil relativement peu familial et du vieillissement de la population et d'une forte part de grands logements, le territoire est concerné par de nombreuses situations de sous-occupation : en 2015 70,5% des résidences principales sont sous-occupées, dont 45,2% en sous-occupation accentuée. Cette sous-occupation est particulièrement forte pour les ménages de 1 et 2 personnes.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour les ménages seniors en perte d'autonomie (entretien physique et/ou financier difficile, logement peu adapté au vieillissement,...).



Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
Quimperlé Communauté	1 pièce	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	2 pièces	5,7%	1,0%	0,1%	0,1%	0,0%	
	3 pièces	8,3%	4,5%	1,3%	0,3%	0,1%	
	4 pièces	8,7%	8,6%	3,5%	2,7%	0,6%	
	5 pièces	6,7%	10,8%	4,1%	4,4%	1,5%	
	6 pièces ou +	4,8%	10,5%	3,6%	4,3%	1,8%	



I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

5. Un parc de résidences principales occupé par des propriétaires, mais une hausse rapide des locataires HLM

Sur l'ensemble du territoire, 77% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Le parc locatif privé représente 15% des résidences principales, le parc locatif HLM 7%.

Quimperlé présente une part plus importante de locataires privés et publics que le reste du territoire (22% et 13%), et seulement 63% de propriétaires. La répartition des résidences principales par statut d'occupation de la ville-centre est plus proche des tendances départementale et régionale que la moyenne intercommunale.

Sur l'ensemble du territoire, le nombre de locataires HLM a augmenté plus rapidement : de 2% par an, contre 1,1% pour les propriétaires et 0,3% pour les locataires privés.

Les locataires du parc privé ont connu une baisse significative à Quimperlé (-1,5% par an). La hausse des locataires HLM est particulièrement importante au sein des communes associées (3,2%) et des pôles intermédiaires (2,2%). Sur l'ensemble du territoire les propriétaires occupants augmentent plus rapidement que dans le Finistère et en Bretagne.

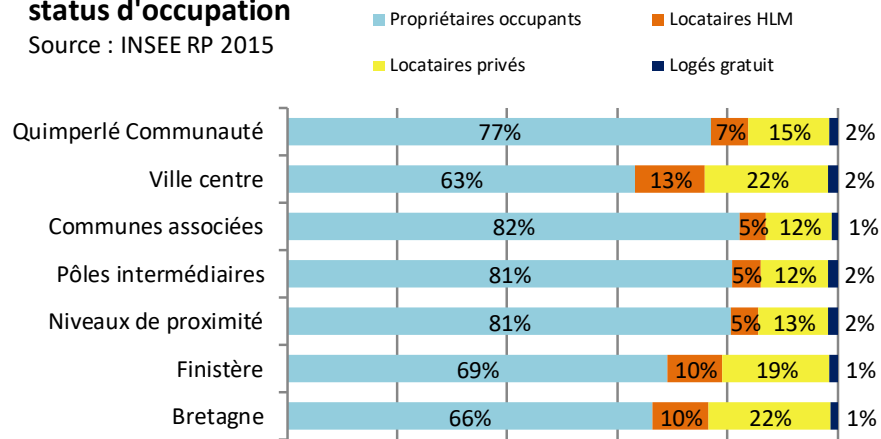
RPLS 2012-2016

Les fichiers RPLS 2012-2016 confirment cette évolution : avec une hausse annuelle moyenne de 0,8% entre 2012 et 2016, soit une augmentation du volume de logements locatifs sociaux de 4%.

1616 logements locatifs sociaux en 2012 – 1680 logements locatifs sociaux en 2016 – soit 64 logements supplémentaires sur la période.

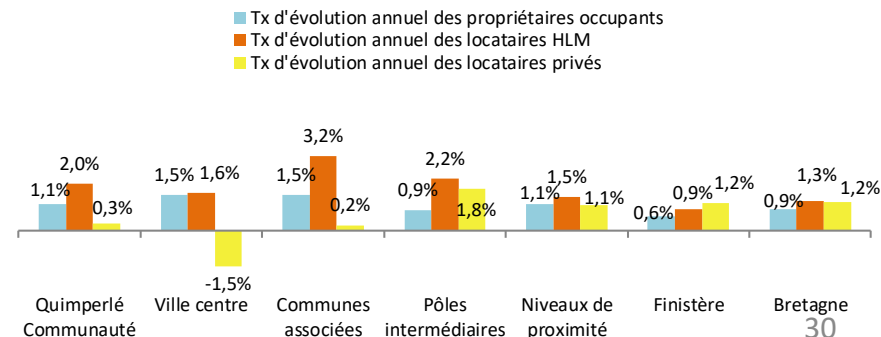
Répartition des résidences principales selon les status d'occupation

Source : INSEE RP 2015



Evolution des résidences principales selon le statut d'occupation entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015



II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

1. Un parc de résidences principales relativement ancien

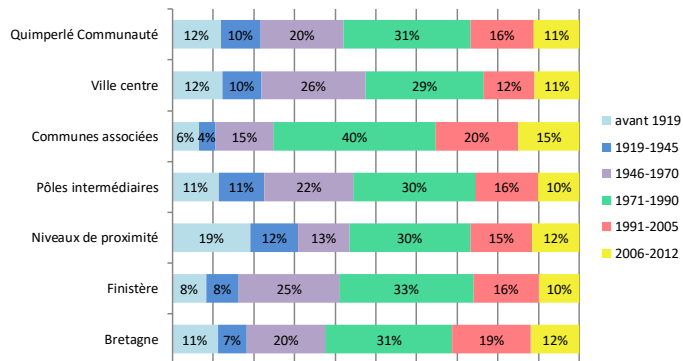
Au sein de la Communauté d'Agglomération, 42% du parc de résidences principales ont été construits avant les années 70 et les premières réglementations thermiques, soit une proportion à peu près équivalente à celle du Finistère (41%) et de la Bretagne (38%).

Parmi les résidences principales construites avant 1971, les niveaux de proximité se distinguent par un poids plus important des logements construits avant 1919.

A l'inverse, dans les communes associées le poids des résidences principales construites à partir des 1971 est particulièrement fort avec 40% du parc construits entre 1971 et 1991 et 35% du parc construits après, en lien avec le développement de la périurbanisation sur ces territoires.

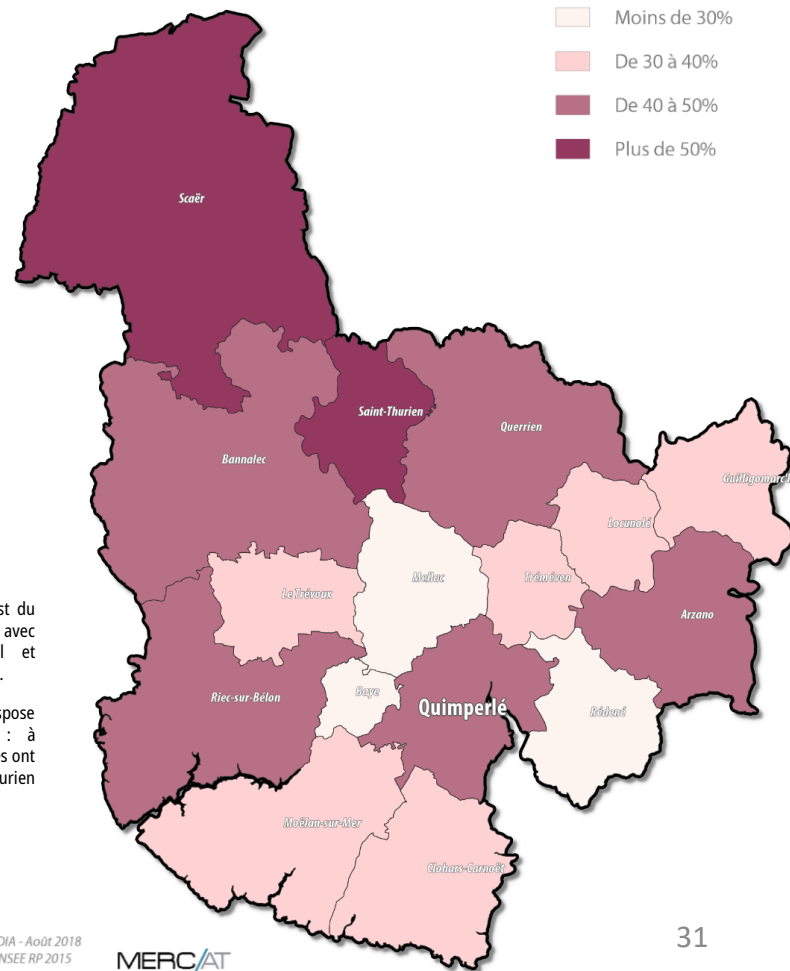
Période de construction des résidences principales

Source : INSEE RP 2015



Part des résidences principales construites avant 1971

PLUI Quimperlé Communauté



- Certaines communes littorales et à l'est du territoire ont un parc plus récent, en lien avec l'attractivité résidentielle du littoral et l'influence lorientaise à l'est du territoire.
- La pointe nord ouest du territoire dispose d'un parc particulièrement ancien : à Bannalec, 50% des résidences principales ont été construites avant 1971, à Saint-Thurien 55% et à Scaër 57%.

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

2. Une vacance à contenir sur la ville-centre et la frange nord

Une fiabilisation des données sur la vacance

Deux journées de terrain ont été consacrées au repérage des logements vacants dans les principales centralités et/ou des communes ayant une vacance supérieure à la vacance observée à l'échelle de Quimperlé Communauté (9% de vacance en 2015 - INSEE). Les communes concernées sont :

- Bannalec (10% de vacance),
- Clohars-Carnoët (9%),
- Guilligomarc'h (11%),
- Querrien (12%),
- Quimperlé (10%),
- Saint-Thurien (12%),
- Scaër (12%).

Le travail de vérification de la situation de vacance des logements a été réalisé à partir des Fichiers Fonciers 2016. Les logements identifiés comme vacants ont fait l'objet d'une vérification visuelle qui s'appuie sur les critères suivants visuels suivants : façade du bâtiment dégradé, volets semblant fermés de longue date, absence de lumière en soirée, jardin non entretenu, absence de nom sur la boîte aux lettres ou boîte aux lettres qui déborde, panneaux à vendre, présence de linge dans le jardin.

Le travail de terrain aura permis de vérifier une majorité des logements vacants identifiés via les fichiers fonciers 2016:

- Bannalec (75% de logements vacants vérifiés),
- Clohars-Carnoët (65%),
- Guilligomarc'h (65%),
- Querrien (65%),
- Quimperlé (75%),
- Saint-Thurien (70%),
- Scaër (75%).

Le travail réalisé permet de conclure que la vacance a été surestimée par l'INSEE sur la quasi-totalité des communes et en particulier sur les communes littorales (résidences secondaires ou logements touristiques type Airbnb recensés comme vacants).

	Insee 2015		Filocom 2015		Fichiers fonciers 2016		Terrain août 2018		Ecofinances 2018 (Quimperlé et Riec-sur-Bélon)	
	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
Quimperlé Communauté	2 835	8,72%	2 617	7,98%	2 606	7,76%	2 333	6,95%	2 261	6,73%

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

Une évolution de la vacance à surveiller

Néanmoins, les chiffres actualisés de la vacance ne doivent pas masquer un enjeu important sur la frange nord du territoire qui cumule plusieurs indicateurs de « fragilité » (notamment en termes de revenus). Ainsi que sur la ville-centre où le taux de vacance fiabilisé atteint presque les 8%.

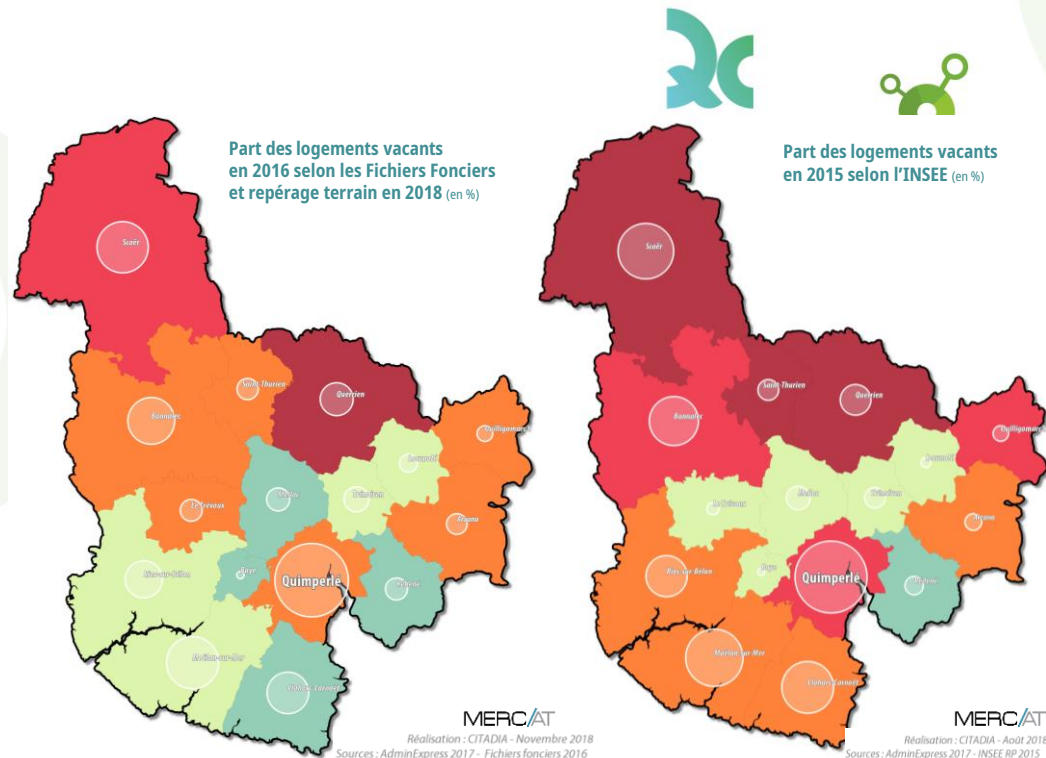
Quelques communes autour de Quimperlé et sur la frange littorale présentent une vacance particulièrement basse, révélant de possibles tensions sur les marchés immobiliers.

Entre 2010 et 2015, Quimperlé a vu son parc de logements vacants augmenter de 96 logements par an.

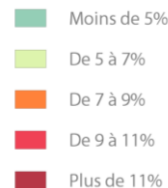
La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- *La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.*
- *La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).*



Part des logements vacants



Nombre de logements vacants



Comparaison des différentes sources de donnée sur la vacance (INSEE, Filocom, Fichiers Fonciers, terrain)

Communes	Insee 2015		Filocom 2015		Fichiers fonciers 2016		Terrain août 2018	
	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
Arzano	48	7,2%	49	7,2%	49	7,0%	49	7,0%
Bannalec	302	10,0%	303	9,9%	302	9,7%	246	7,9%
Baye	28	5,2%	14	2,6%	15	2,7%	15	2,7%
Clohars-Carnoët	334	8,6%	227	5,9%	223	5,5%	195	4,8%
Guilligomarc'h	44	10,7%	34	8,1%	34	8,0%	30	7,0%
Locunolé	30	5,4%	37	6,3%	38	6,5%	38	6,5%
Mellac	81	5,9%	64	4,5%	61	4,2%	61	4,2%
Moëlan-sur-Mer	403	7,8%	342	6,7%	342	6,6%	304	5,8%
Querrien	127	12,3%	135	12,8%	135	12,5%	123	11,4%
Quimperlé	617	9,5%	672	10,1%	669	9,9%	587	8,7%
Rédéné	55	4,5%	57	4,6%	56	4,5%	56	4,5%
Riec-sur-Bélon	218	8,1%	175	6,6%	173	6,3%	157	5,7%
Saint-Thurien	66	11,5%	57	10,0%	58	9,9%	52	8,9%
Scaër	381	12,3%	325	10,3%	325	10,2%	294	9,2%
Tréméven	65	6,1%	71	6,3%	71	6,3%	71	6,3%
Trévoux	35	5,0%	55	7,8%	55	7,6%	55	7,6%
Quimperlé Communauté	2 835	8,7%	2 617	8,0%	2 606	7,8%	2 333	6,9%

Commentaires
Un niveau de vacance qui semble assurer la fluidité du parc mais une vigilance à avoir quant à son évolution (compte-tenu de la proximité avec Lorient, un taux "un peu élevé" en comparaison au reste du couloir Est-Ouest)
Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance
Une forte situation de tension avec un taux de vacance très faible
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance (compte-tenu de la proximité avec Lorient, un taux "un peu élevé" en comparaison au reste du couloir Est-Ouest)
Un taux plus élevé selon les FF2016 et le terrain 2018 par rapport à l'INSEE
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Un taux de vacance pré occupant quelque soit la source retenu
Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance. Un taux de vacance supérieur à celui nécessaire pour assurer la fluidité du marché. Une vacance qui pourrait augmenter si un phénomène de périurbanisation se produit sur les communes limitrophes
Un taux de vacance faible qui caractérise une situation de tension du marché
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Un taux de vacance moins préoccupant que la source INSEE mais une vigilance à avoir quant à son évolution, la frange nord du territoire paraissant plus fortement touchée par la vacance des logements
Malgré un taux plus faible que celui annoncé par l'INSEE, une situation plus critique avec un taux de vacance qui reste élevé
Une vacance plus élevée que ce qu'indique l'INSEE, une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance



II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

Une vacance structurelle qui semble bien installée

D'après les données FILOCOM, 48% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans, cette part s'élève à 25% pour une durée supérieure à 5 ans.

La vacance structurelle est particulièrement importante à Baye (60%), Saint-Thurien (62%) et Tréméven (62%) mais les volumes concernés sont relativement faibles (entre 9 et 44 logements).

Les communes de Bannalec (50%) et Scaër (53%) ont une part de vacance structurelle moins élevée mais un volume de logements plus important (respectivement 124 et 157 logements).

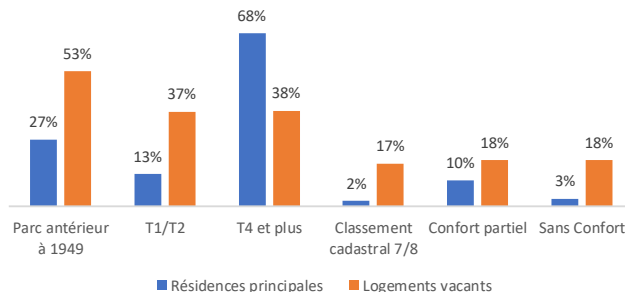
Une vacance structurelle qui touche particulièrement un parc déqualifié

Le parc ancien est particulièrement concerné par la vacance, ainsi que les petits logements de qualité médiocre avec une surreprésentation :

- des logements anciens au sein du parc vacant (53% construits avant 1949 contre 27% des résidences principales)
- des petits logements avec plus d'un tiers des logements vacants contre seulement 13% des résidences principales
- des logements de moindre qualité (classement cadastral médiocre et très médiocre, confort partiel ou absence de confort) avec : 17% des logements vacants en classement cadastral 7 ou 8, 18% des logements vacants sans confort (3% des résidences principales), 18% des logements vacants qui ont un niveau de confort partiel (10% des résidences principales).

Caractéristique du parc vacant

Source : FILOCOM 2015



Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort donnés par le recensement de la population (RP). Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

3. Des situations d'indignité identifiées au sein du parc privé

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a été créé dans le Finistère en février 2011. Il a pour objectif de créer une synergie entre les différents acteurs impliqués dans le repérage et le traitement du logement indigne.

Sur le territoire, 1150 potentielles situations d'indignité (données PPPI) ont été identifiées, soit 5% du parc privé de résidences principales (4% dans le Finistère). Parmi les communes de l'agglomération, 4 présentent un taux de PPPI supérieur à la moyenne intercommunale : Arzano, Querrien, Saint-Thurien et Scaër.

Le parc privé potentiellement indigne identifié se caractérise comme suit :

- 59% des résidences principales identifiées sont occupées par leur propriétaires, 36% sont occupées par des locataires (privés).
- 63% du parc privé potentiellement indigne datent d'avant 1949.
- 74% du PPPI sont des logements individuels.

La moitié du PPPI concerne des personnes de 60 ans et plus, 63% des ménages unipersonnels. Parmi le parc privé potentiellement indigne identifié, 70 sont en copropriétés, soit 6% du PPPI (contre 20% dans le département).

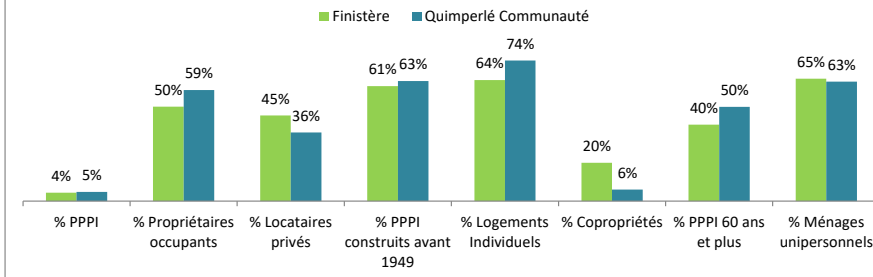
Source PPPI 2016

Commune	Secteur	PPI	Répartition du PPPI	Part du PPPI par commune
Arzano	Couronne Lorientaise	33	3%	6%
Bannalec	Secteur Intérieur	105	9%	5%
Baye	Secteur Urbain	[11-20[
Clohars-Carnoët	Secteur Littoral	90	8%	4%
Guilligomarc'h	Couronne Lorientaise	[20-30[
Locunolé	Secteur Intérieur	20	2%	4%
Mellac	Secteur Urbain	51	4%	4%
Moëlan-sur-Mer	Secteur Littoral	119	10%	4%
Querrien	Secteur Intérieur	75	7%	10%
Quimperlé	Secteur Urbain	234	20%	5%
Rédené	Secteur Urbain	30	3%	3%
Riec-sur-Belou	Secteur Littoral	98	9%	5%
Saint-Thurien	Secteur Intérieur	41	4%	9%
Scaër	Secteur Intérieur	161	14%	7%
Tréméven	Secteur Urbain	37	3%	4%
Le Trévoux	Secteur Intérieur	23	2%	4%
Quimperlé Communauté		1150	100%	5%



Profil de PPPI et des ménages concernés

Source : PPPI

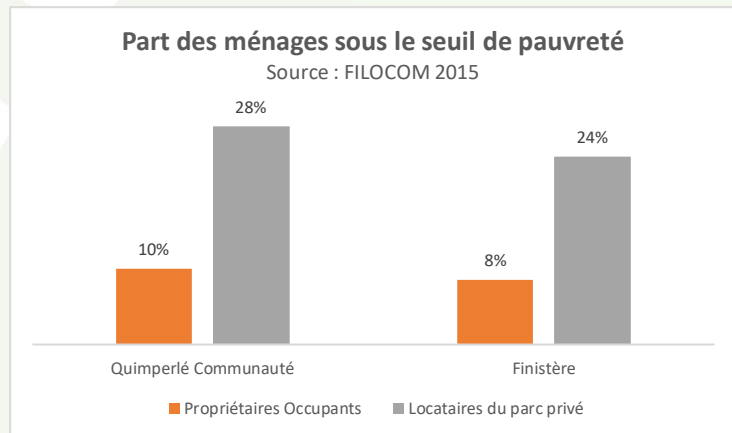
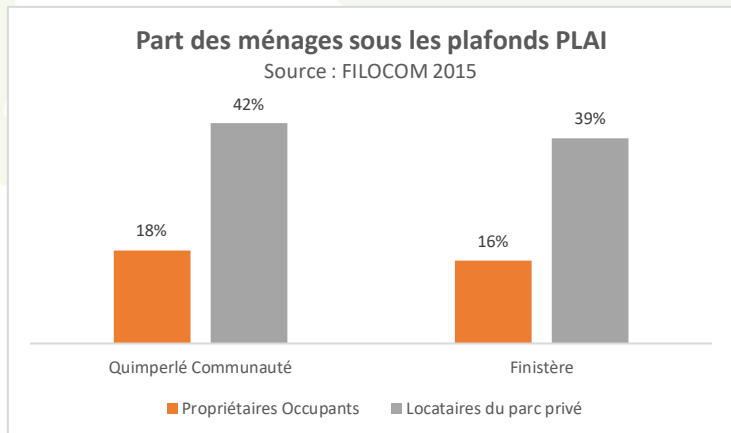


II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

4. Des situations de précarité dans le parc privé

En 2015, selon la source fiscale FILOCOM, 18% des propriétaires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. En outre, 10% des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté.

Les situations de précarité paraissent plus importantes parmi les locataires du parc privé, ainsi 42% d'entre eux vivent sous les plafonds PLAI, **28% vivent sous le seuil de pauvreté**. Ainsi, une partie du parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait.



II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

5. Une intercommunalité engagée de longue date pour la réhabilitation du parc privé

L'ancienne COCOPAQ mène depuis 2001 des Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Cette politique a permis la remise sur le marché de plusieurs centaines de logements vacants ou dégradés, l'amélioration du confort énergétique et l'adaptabilité d'une partie du parc.

Le PLH 2014-2019 a prescrit, dans son action 6.1 de poursuivre les efforts engagés.

L'OPAH 2015-2019, dont l'étude pré-opérationnelle date de Juillet 2014, définit les objectifs suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs ;
- L'amélioration énergétique des logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans le cadre du programme « Habitat Mieux » et du plan de rénovation énergétique ;
- L'adaptation des logements des propriétaires occupants âgés en perte d'autonomie ou handicapés et répondant aux critères d'éligibilité de l'ANAH ;
- L'amélioration des logements locatifs à loyer maîtrisé.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

	Nature des interventions	Objectifs annuels	Total 5 ans de l'OPAH
Propriétaires Occupants	Habitat indigne	2	10
	Logement très dégradé (vacant avant travaux)	3	15
	Travaux d'adaptation	40	200
	Travaux d'économie d'énergie (gain énergétique >= 25%)	100	500
	Travaux d'économie d'énergie (gain énergétique >= 40%)	10	50
	Mise aux normes de l'ANC	8	40
	TOTAL PO aidés	163	815
Propriétaires Bailleurs	Habitat indigne ou très dégradé	2	10
	Travaux d'adaptation	3	15
	Travaux d'économie d'énergie (gain énergétique >= 35%)	3	15
	TOTAL PB aidés	8	40

Les objectifs fixés ont été multipliés par deux par rapport à l'OPAH précédente.

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

5. Une montée en puissance des dossiers mais un volet propriétaires bailleurs plus difficile à réaliser

Citémétrie, opérateur de l'OPAH, tient des permanences hebdomadaires à Quimperlé, et des permanences mensuelles à Scaër, Bannaec et Moëlan-sur-Mer.

Entre 2015 et 2017, Citémétrie a été contacté 1 308 fois, dont 112 par des Propriétaires Bailleurs. Le nombre de contacts est stable depuis le début de l'OPAH.

En 2017, les projets sont essentiellement localisés sur les plus grandes communes : Quimperlé, Moëlan-sur-Mer et Scaër.

En 2017, 73% des propriétaires occupants éligibles sont très modestes, 49% des propriétaires occupants sont des retraités (données Citémétrie – Bilan de l'OPAH).

Entre 2015 et 2017, 364 logements aidés, dont seulement 10 de Propriétaires Bailleurs.

Pour les années 2016 et 2017, 59% des dossiers déposés par des propriétaires occupants concernent des travaux d'énergie (un gain énergétique minimal de 25%) et 35% des travaux d'adaptation.

Le bilan 2017 de l'OPAH met en évidence des résultats très encourageants, notamment pour les propriétaires occupants.

Il est prévu le dépôt de 2 dossiers concernant 16 logements locatifs en 2018.

	Contacts		
	2015	2016	2017
PO	402	370	424
PB	35	44	33
Total annuel	437	414	457

Extrait Bilan de l'OPAH 2017 - Citémétrie

Dossiers déposés (en nb de logements)

	2015	2016	2017	Total OPAH
PO	85	118	151	354
PB	2	2	6	10
Total OPAH	87	120	157	364

Type de dossier	PO		PB	
	2016	2017	2016	2017
Adaptation	41	52	0	0
Energie et mixtes	68	91	1	0
Dégradation ou Insalubrité	8	5	1	6
Autres travaux	1	0	0	0
Assainissement	0	3	-	-
TOTAL	118	151	2	6

Extrait Bilan de l'OPAH 2017 - Citémétrie

III. Un parc social assez récent

En 2016, le territoire compte 1680 logements locatifs sociaux (RPLS 2016) soit 6% du parc de résidences principales (Filocom 2015). Le parc social présente un équilibre des formes urbaines avec 51% de logements collectifs.

27% des logements locatifs sociaux présents sur le territoire sont des logements de petite taille (T1-T2), 42% sont des T3.

En 2016, le loyer moyen des logements locatifs sociaux est de 5,29€/m².

La quasi-totalité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS (95% soit 1596 logements). Parmi le parc locatif social, seulement 4% ont été financés en PLAI, soit 30 logements.

Le taux de mobilité du parc social du territoire est moins élevé que dans l'ensemble du département et de la région : 10% à Quimperlé Communauté, 13% dans le Finistère et 12% en Bretagne.

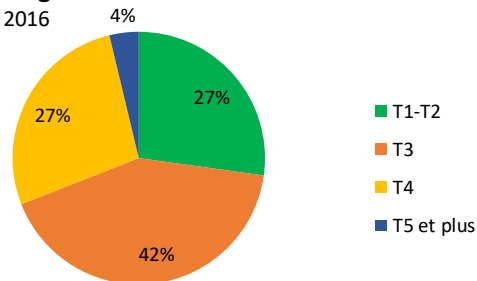
Le territoire compte peu de logements vacants parmi le parc social avec 15 unités, soit un taux de vacance de 1% (1,80% dans le Finistère, 2,59% en Bretagne). Le Trévoux présente un taux de vacance plus important avec 6%, dans une moindre mesure, la vacance touche Bannaelec (1%), Querrien (2%), Quimperlé (1%) et Riec-Sur-Bélon (3%).

La vacance de longue durée est quasi inexistante avec seulement 5 logements vacants depuis plus de 3 mois : 1 à Querrien, 1 à Riec-sur-Bélon et 3 à Quimperlé.

Les logements vacants, en termes de volumes, sont principalement concentrés à Quimperlé (9 logements).

Répartition des logements locatifs sociaux selon la typologie

Source : RPLS 2016



III. Un parc social assez récent

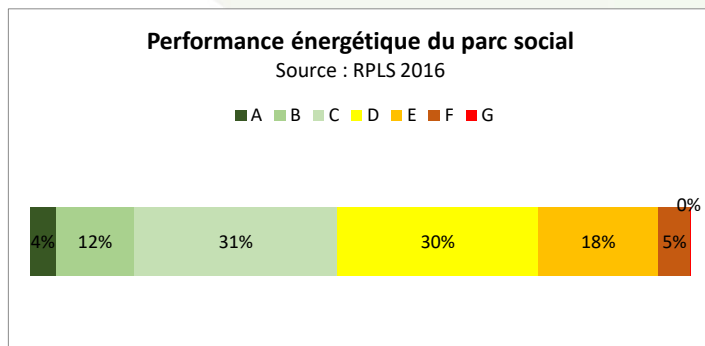
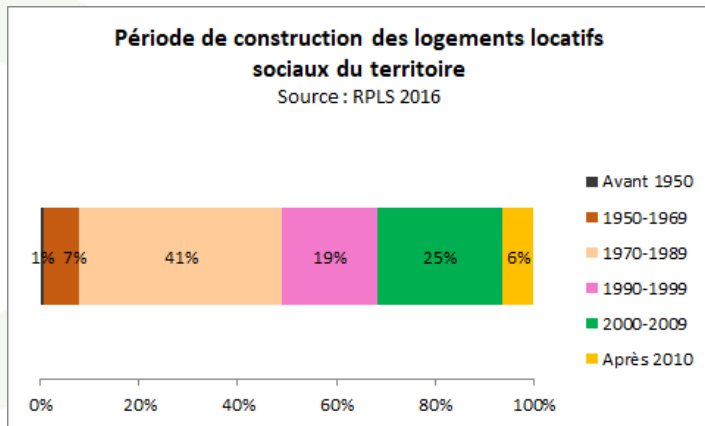
La moitié du parc social a été construit à partir de 1990 (51%), 41% datent de la période 1970-1989.

En lien avec la période de construction des logements locatifs sociaux, a minima 23% des logements (dont le DPE est renseigné) sont énergivores (de E à G), soit un potentiel minimum de 383 logements dont la performance thermique est à améliorer.

54% de ces logements sont localisés dans 4 communes du territoire :

- Clohars-Carnoët : 45 logements
- Moëlan-sur-Mer : 43 logements
- Quimperlé : 64 logements
- Riec-sur-Bélon : 55 logement

Répartition territoriale du parc social classé de E à G	
Arzano	7%
Bannalec	4%
Baye	0%
Clohars-Carnoët	12%
Guilligomarc'h	3%
Le Trévoux	3%
Locunolé	3%
Mellac	8%
Moëlan-sur-Mer	11%
Querrien	2%
Quimperlé	17%
Rédené	8%
Riec-sur-Bélon	14%
Saint-Thurien	3%
Scaër	5%
Tréméven	0%

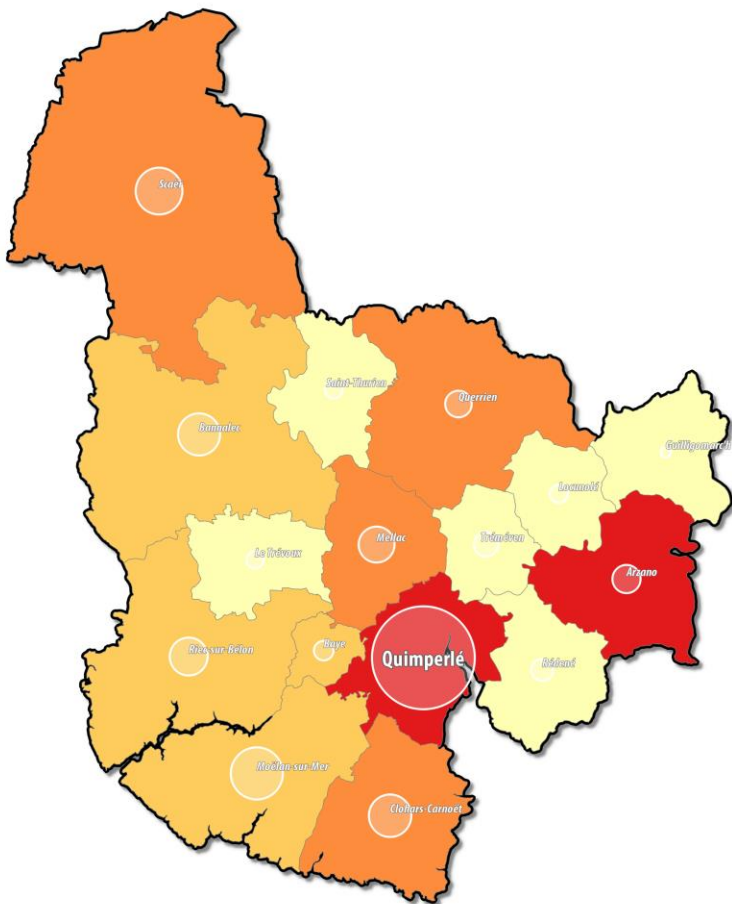


25 logements « sans objet »

0 logement non renseigné

Logements locatifs sociaux en 2016

PLUI Quimperlé Agglomération

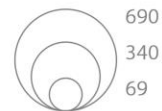


- Limites d'EPCI
- Limites communales

Taux de logements locatifs sociaux

- Moins de 4%
- De 4 à 5%
- De 5 à 6%
- Plus de 6%

Nombre de logements sociaux en 2006



0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015 - RPLS 2016

MERC/AT


Quimperlé
agglomération
COMMUNAUTÉ
DE KEMPERLE


PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuiv lechel ar c'hêraozañ
etrekomunel

Constats

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

Enjeux

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

3

Les dynamiques de marché

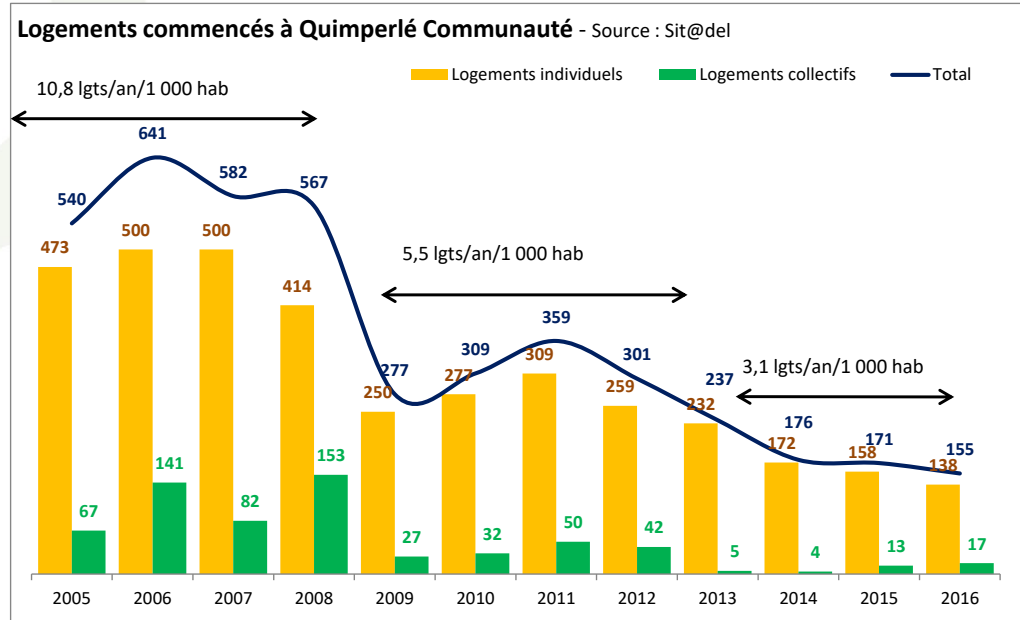
I. Une construction neuve portée par le logement individuel mais une dynamique en baisse

1. Une baisse progressive de la construction depuis la crise du début des années 2010

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 4 315 logements commencés, soit 360 par an. Ce rythme de construction revient à 6,7 logements par an pour 1 000 habitants. 85% des logements commencés sont des logements individuels.

On distingue 3 périodes de construction révélant une baisse progressive de la dynamique en place :

- 2005-2008 : une activité de la construction particulièrement active - 582 logements commencés par an, soit 10,8 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2013 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique - 297 logements commencés par an, soit 5,5 logements par an pour 1 000 habitants
- 2014-2016 : une activité de la construction qui continue de baisser - 167 logements commencés par an soit 3,1 logements par an pour 1 000 habitants. Un marché du collectif quasiment atone. Sur les 3 dernières années, la construction neuve est portée par les communes associées et les pôles intermédiaires (particulièrement les communes littorales)



II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

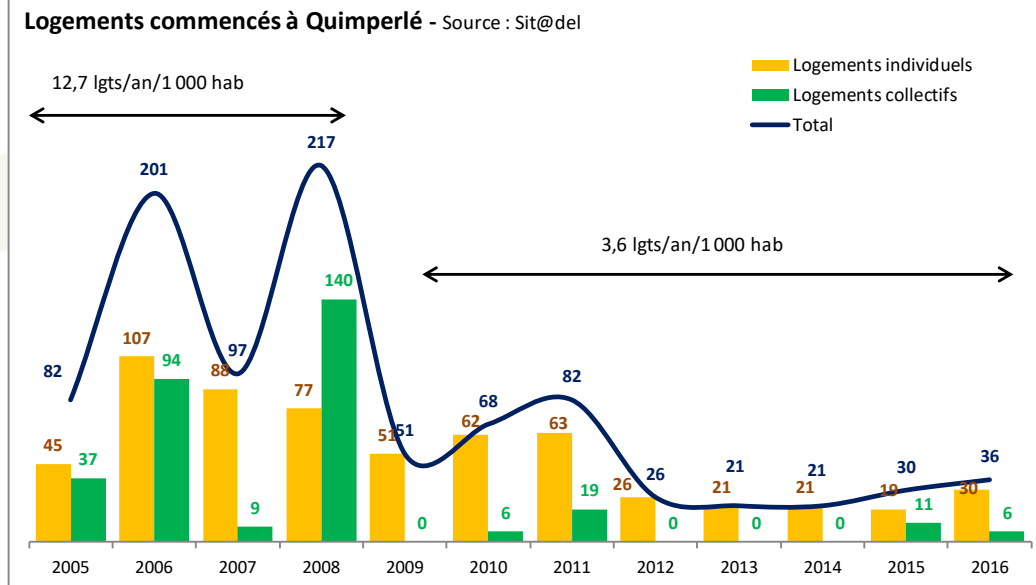
1. Quimperlé, une construction collective inexistante après une période de fort développement

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 932 logements commencés à Quimperlé, soit 78 par an. Ce rythme de construction revient à 6,6 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté).

65% de la construction est tournée vers le logement individuel. A partir de 2009, les logements collectifs sont quasi absents de la construction, alors qu'entre 2005 et 2008, 41% de la construction neuve se faisait en collectifs.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2008 : une activité de la construction particulièrement active (des chiffres supérieurs à la moyenne du territoire) – 149 logements commencés par an, soit 12,7 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2016 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique – 42 logements commencés par an, soit 3,6 logements par an pour 1 000 habitants. Une timide reprise depuis 2015, à voir si elle se poursuit au-delà de 2016



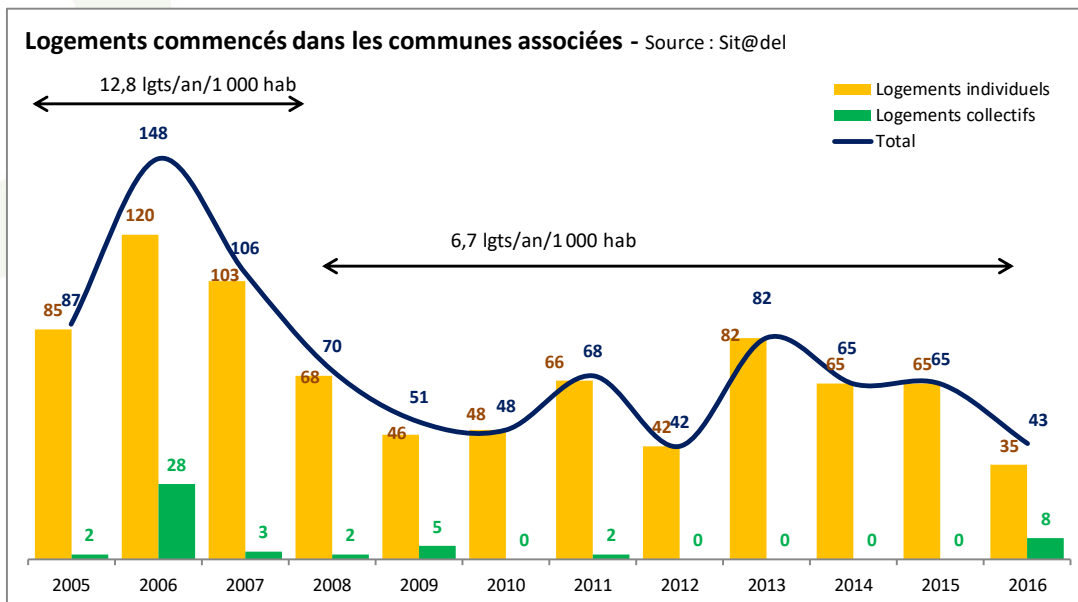
II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

2. Les communes associées, une construction encore dynamique portée par les logements individuels

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 875 logements commencés dans les communes associées, soit 73 par an. Ce rythme de construction revient à 8,2 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). 94% des logements commencés sont des logements individuels.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2007 : une activité plus dynamique – 114 logements commencés par an, soit 12,8 logements par an pour 1 000 habitants
- 2008-2016 : une baisse à partir de 2008, en lien avec la crise économique – 59 logements commencés par an, soit 6,7 logements par an pour 1 000 habitants, correspondant à la moyenne du territoire.



II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

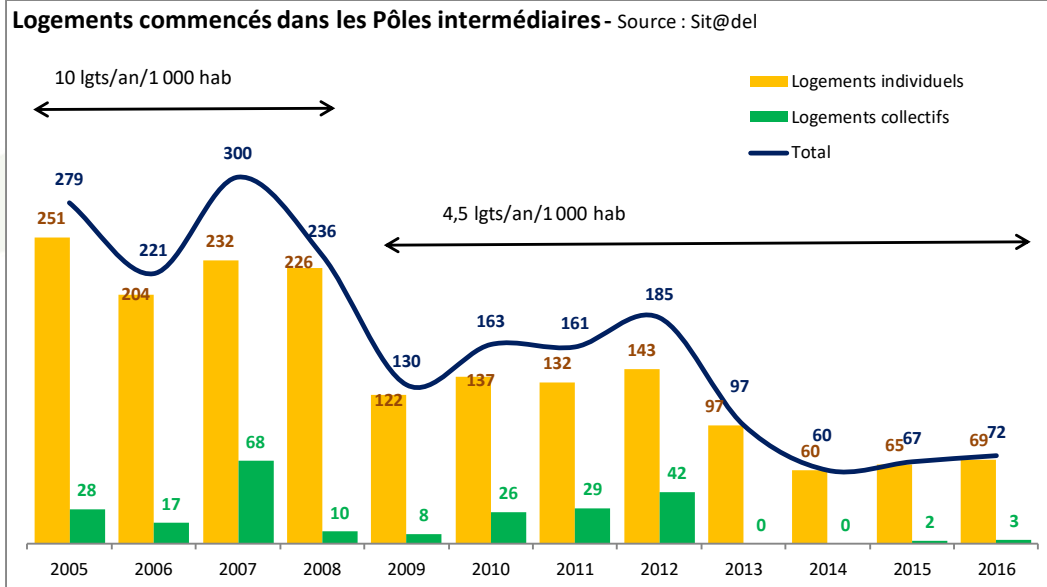
3. Le développement des pôles intermédiaires porté par les communes littorales

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 1971 logements commencés dans les pôles intermédiaires, soit 164 par an. Ce rythme de construction revient à 6,3 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). Le nombre annuel de logements commencés est largement supérieur aux autres secteurs, mais ce rythme, ramené à la population, est équivalent aux chiffres du territoire et aux dynamiques constatées. 88% des logements commencés sont des logements individuels.

Les communes littorales Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer comptent respectivement 41 et 47 logements commencés par an, soit des indices de construction de 10,1 et 6,7 entre 2005 et 2016. Scaër, ne bénéficiant pas de l'effet littoral, se distingue par un indice de construction de 3 logements par an pour 1000 habitants sur l'ensemble de la période.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2008 : une activité un peu plus dynamique (mais des chiffres inférieurs à la moyenne du territoire) – 259 logements commencés par an, soit 10 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2016 : une baisse importante, en lien avec la crise économique – 117 logements commencés par an, soit 4,5 logements par an pour 1 000 habitants.



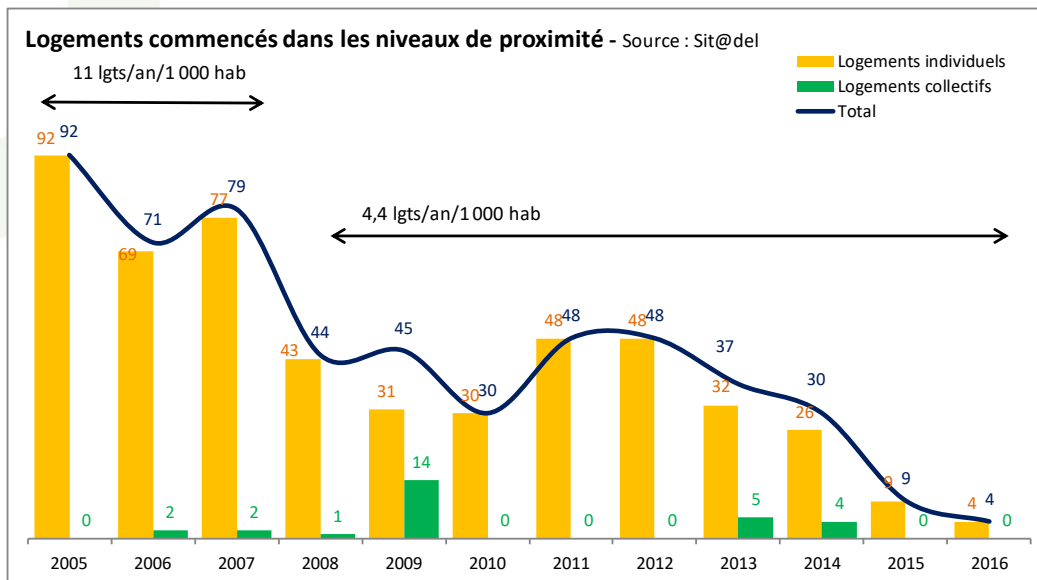
II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

4. Une construction dynamique au sein des niveaux de proximité mais qui s'effondre après 2014

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 537 logements commencés dans les niveaux de proximité, soit 45 par an. Ce rythme de construction revient à 6,1 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). 95% des logements commencés sont des logements individuels.

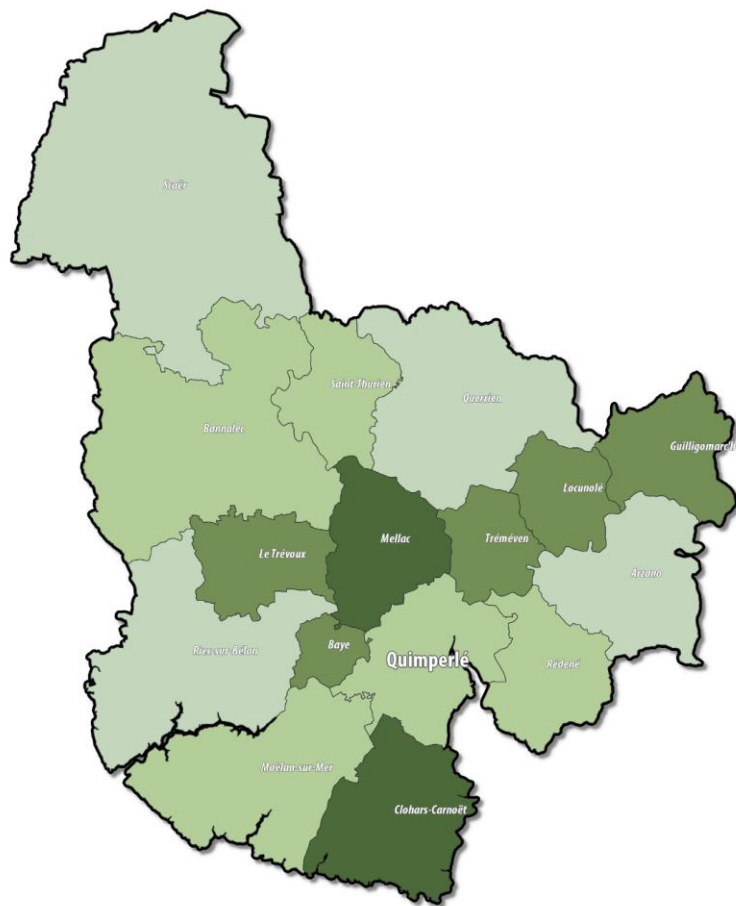
On distingue deux périodes de construction

- 2005-2007 : une activité de la construction particulièrement active – 81 logements commencés par an, soit 11 logements par an pour 1 000 habitants.
- 2008-2016 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique – 33 logements commencés par an, soit 4,4 logements par an pour 1 000 habitants ; Un niveau particulièrement bas sur les deux dernières années.



Indice de construction de 2006 à 2016

PLUI Quimperlé Communauté



▭ Limites d'EPCI
▭ Limites communales

Nombre de logements construits pour 1000 habitants

- Moins de 6
- De 6 à 7
- De 7 à 10
- Plus de 10

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Août 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT


Quimperlé
communauté
O KEMPERLE


PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steu'liv lech'el ar c'hé'raozañ
etrekomunel

- Un axe nord de Quimperlé-pointe est du territoire qui présente une dynamique de construction supérieure à la moyenne du territoire
- Une commune littorale, Clohars-Carnoët particulièrement dynamique.

III. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages

Le Point Mort de la construction se décompose de la manière suivante :

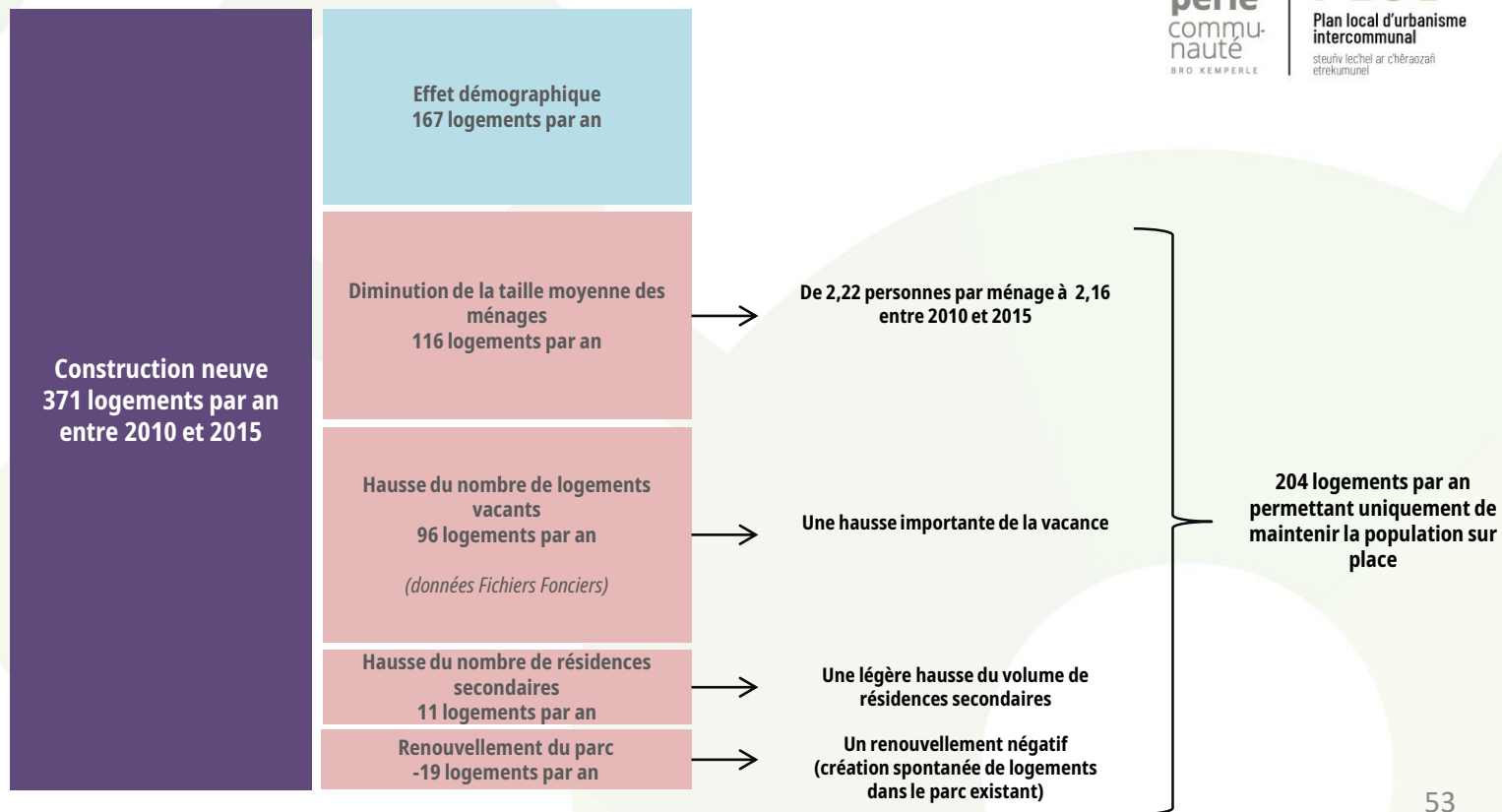
- **116 logements ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages.** Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente 31% du point mort.
- **La vacance a augmenté de 96 logements par an.** Cette hausse n'était pas nécessaire dans un contexte de marché détendu et n'est pas à considérer comme un besoin à l'avenir. Une reconquête de la vacance devra être envisagée.
- Le dernier poste du Point Mort est le **renouvellement du parc.** Il équivaut à la **création spontanée de 19 logements par an.** Ce phénomène est récent sur le territoire mais encadré.

Parmi la construction neuve réalisée entre 2010 et 2015, 167 logements par an ont permis d'accueillir une population nouvelle (soit 45% de la construction neuve) et 204 logements par an ont permis de maintenir la population sur place.

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

III. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages



IV. Des marchés déséquilibrés

1. Des prix au m² en légère hausse pour des terrains de plus en plus petits

Un nombre de terrains constructibles à la vente qui diminue régulièrement depuis 2007 (343 terrains en 2007 et 184 en 2015), malgré un pic en 2014 (356 unités)

Une légère fluctuation du prix des terrains constructibles

- Un prix moyen de 40 396€ pour un terrain nu sur la Quimperlé Communauté, inférieur à celui observé sur le Pays de Cornouailles (42 500€)
- Un prix moyen des terrains constructibles de 124€/m² sur Quimperlé Communauté en 2016, en nette hausse par rapport à 2007 (88€/m²) et supérieure au Pays de Cornouailles en 2016
- Une surface moyenne de terrain de 678m², une valeur similaire à celle du Pays de Cornouailles (680m²)
- Une évolution notable de la taille des terrains vers de plus petites surfaces (83% en 2016 ont une surface inférieure à 750 m² contre 57% en 2007)

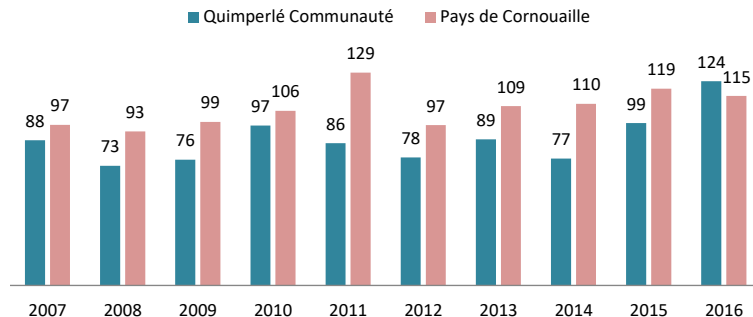
En moyenne, le prix du terrain représente 23% dans le budget d'achat.

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nb de ventes	343	317	251	250	251	255	217	356	184

Source : DGFP

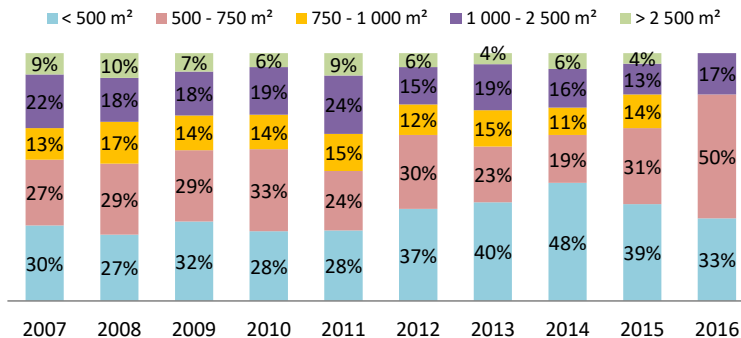
Evolution des prix moyens des terrains constructibles en €/m²

Source : DGFP, base de données DVF, 2017



Evolution de la répartition des ventes par surface

Source : DGFP, base de données DVF, 2017



Prix moyen au m² fourni par la base de données DVF

IV. Des marchés déséquilibrés

2. Des biens individuels de grande taille majoritairement mis à la vente

Davantage de biens individuels vendus sur Quimperlé Communauté avec 610 maisons individuelles (82%) et 127 appartements vendus (18%) en 2015

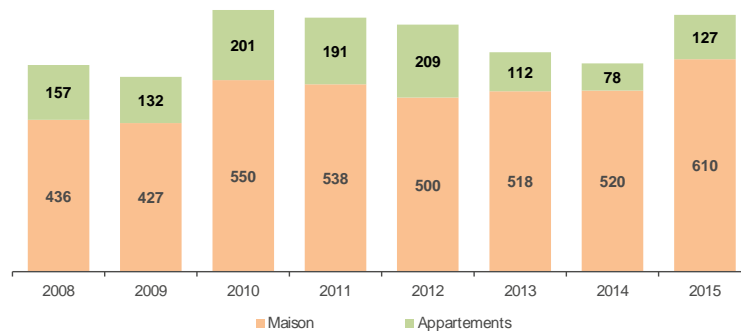
Des prix élevés pour des maisons (prix à la bête, maison hors terrain) **avec de grandes surfaces**

- Un prix moyen des biens immobiliers légèrement inférieur au Pays de Cornouaille :
 - Pour les maisons, un prix moyen de 136 058€ contre 152 269€ à l'échelle du pays et en baisse par rapport à 2007 (163 317€)
 - Une tendance qui s'inverse concernant les appartements depuis 2014 avec un prix plus élevé sur Quimperlé Communauté que sur le Pays (87 951€ en moyenne contre 71 674€ en 2015)

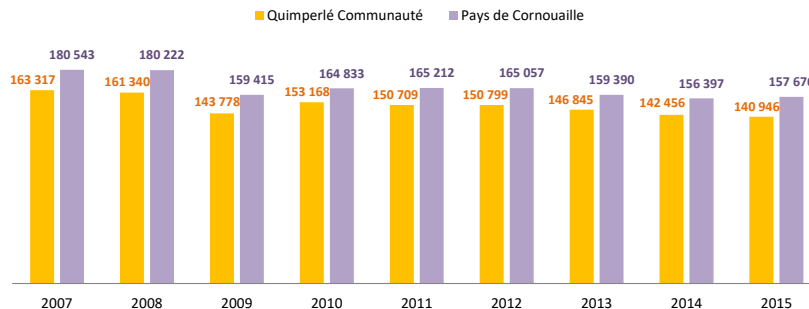
Des logements de grande taille mis en vente

- Près de 70% des maisons sur le marché sont des T4 et + (dont 27% de T4, 25% de T5 et 17% de T6 et +)
- Pour les appartements, une répartition qui diffère légèrement avec 57% des appartements qui sont des T4 et +, 20% des T3 et 24% des T1 et T2

Evolution du nombre de ventes (hors VEFA) de maisons et appartements
Source : DGFP



Evolutions des prix des maisons en € (hors VEFA)
Source : DGFP, base de données DVF, 2017



m
e
r
u
s
r
l
e

PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuiv lechel ar c'hêraozañ
etrekomunel

IV. Des marchés déséquilibrés

3. Un marché difficilement accessible avec des disparités territoriales

Un prix médian supérieur à celui du Finistère pour une maison : 150 000€ sur Quimperlé Communauté contre 140 000€ à l'échelle départementale,

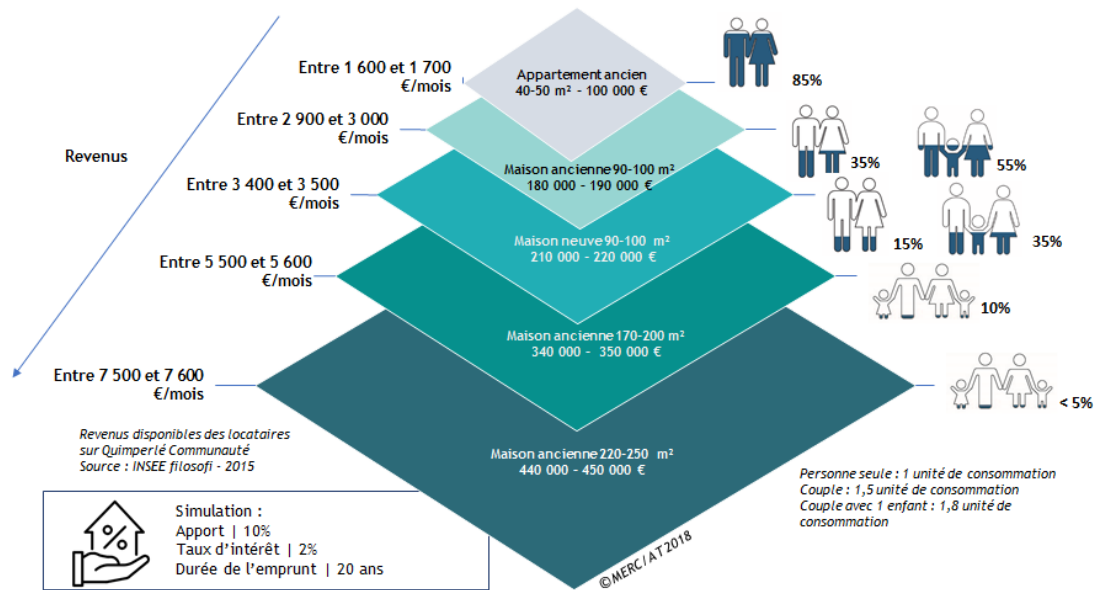
Un prix médian pour les appartements similaire à celui du Finistère avec environ 1 300€/m²

Un marché peu accessible pour l'ensemble des ménages à l'échelle de Quimperlé Communauté avec de fortes disparités territoriales :

Sur la frange littorale, des prix particulièrement élevés :

- 35% des couples et 55% des couples avec 1 enfant peuvent acquérir une maison ancienne de 90-100m² avec un budget moyen de 180-190 000€ ;
- Pour une maison neuve de la même superficie, il faut compter une enveloppe totale de 210 000 € / 220 000€. 15% des couples avec et 35% des couples avec 1 enfant peuvent y accéder ;
- Seulement 10% des couples avec 2 enfants peuvent acquérir un bien de 170-200m² pour un budget total de 340 000 € – 350 000€ et moins de 5% peuvent acheter un bien de 220-250m² pour une enveloppe de 440 000-450 000€

Que peuvent acheter les ménages sur le littoral* de Quimperlé Communauté?



*Incluant les communes de Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon et Quimperlé

IV. Des marchés déséquilibrés

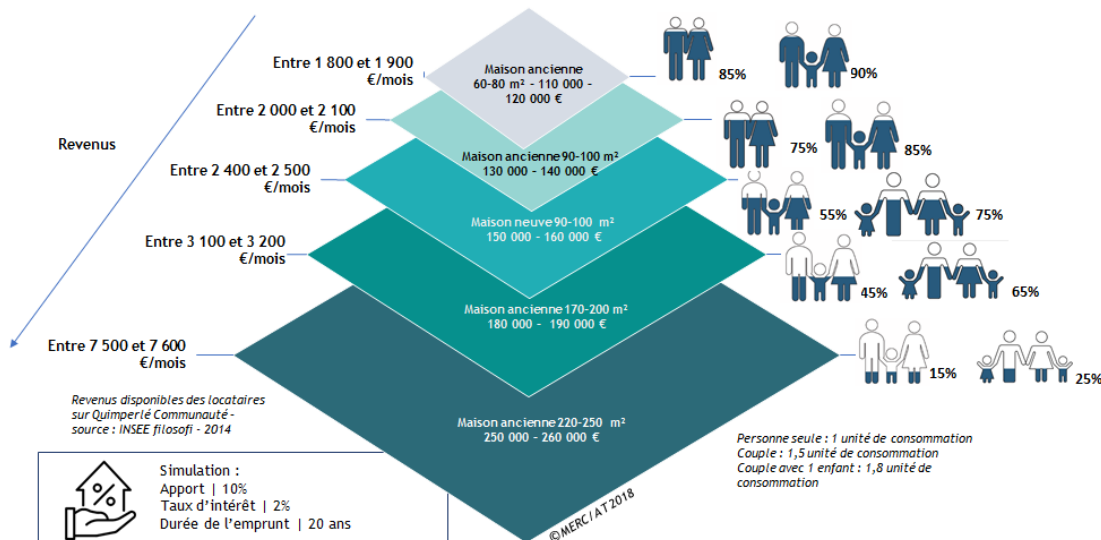
L'intérieur des terres bien, un marché plus ouvert pour l'accèsion :

- Pour une maison de **90-100 m²**, il faut compter une enveloppe globale autour de **130 000 - 140 000€** pour de l'ancien (**75% des couples et 85% des couples avec un enfant peuvent accéder à ce type de bien**) et **150 000 - 160 000€** pour du neuf (**accessibles pour 55% des couples avec un enfant et 75% des couples avec 2 enfants**),
- Pour une maison de **170-200m²**, l'enveloppe varie entre **180 000 et 190 000€** pour une maison ancienne (**accessibles pour 65% des ménages avec 2 enfants**),
- Pour des biens de plus grande superficie (**220-250m²**), il faut compter **250 000€/260 000€** (**accessibles pour 15% des couples avec un enfant et 25% des couples avec 2 enfants**)

Biens en location :

- **Peu de biens mis en location** avec 17 logements mis en location fin août (*Source: veille immobilière fin Août 2018*)
- **Une location largement tournée vers le collectif** (13 appartements et 4 maisons)
- Un loyer moyen compris entre **8 et 10€/m²** pour des T2 / T3

Que peuvent acheter les ménages à l'intérieur des terres* de Quimperlé Communauté?



*Incluant les communes de Scaer, Saint-Thurrien, Querrien, Saint-Thurien, Locunolé, Guilligomarc'h, Tréméven, Mellac, Le Trévoux

V. Un parc social relativement tendu

Le territoire a enregistré 418 demandes de logements sociaux au cours de l'année 2016 et 164 attributions. Soit un ratio de 2,5 demandes pour une attribution. En 2017, on compte 484 demandes sur le territoire et 135 attributions, soit un ratio de 3,6 demandes pour une attribution. A titre de comparaison le territoire de Brest Métropole enregistre un ratio légèrement inférieur à 2.

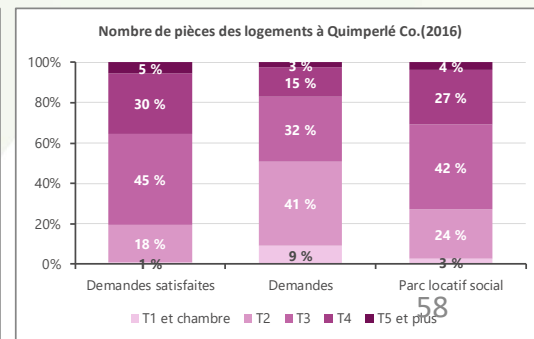
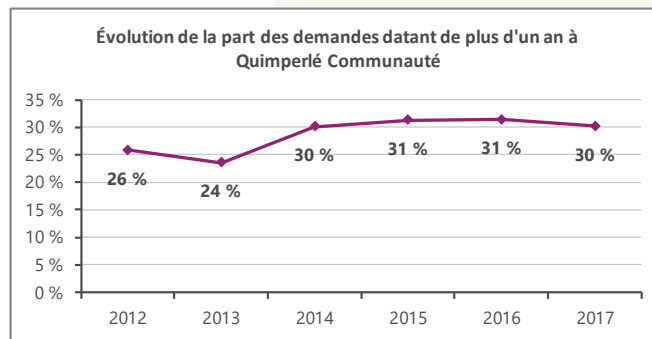
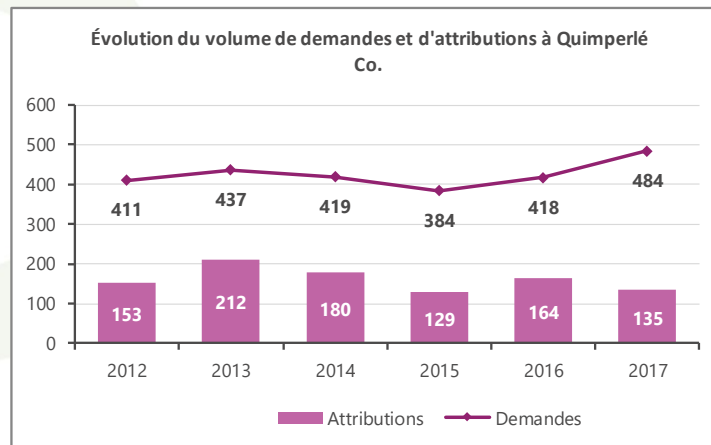
Le volume des demandes a augmenté depuis 2015. En moyenne les délais d'attribution sont de 7,4 mois. En 2016, 31% de la demande date de plus d'un an, cette proportion a peu évolué depuis 2014.

En 2016, 50% de la demande concerne des petites typologies, alors qu'elles représentent 27% du parc social. La pression est significative sur ces logements : le territoire enregistre ainsi **18 demandes pour 1 attribution pour les T1** et **5,3 demandes pour 1 attribution pour les T2**. Une partie des demandeurs de T1 semble trouver une réponse dans les T2.

En 2016, 43% des demandeurs sont locataires du parc privé.

73% des demandeurs sont éligibles au PLAI, catégorie de logements réservée aux personnes aux ressources les plus modestes. Parmi les demandeurs, 17% ont entre 55 ans et 64 ans, 10% ont 65 ans et plus. Parallèlement, 10% des demandeurs ont moins de 25 ans.

56% des demandes émanent de personnes seules.



Constats

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

Enjeux

- Un développement équilibré de la construction neuve, notamment sur la ville centre
- Le développement de l'accession maîtrisée sur la partie littoral pour permettre un renouvellement de la population
- Développer les produits logement pour l'ensemble des parcours résidentiels tout au long de la vie

4

La réponse aux besoins spécifiques



Quimperlé
commu-
nauté
BRO KEMPERLE



PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuviv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekumunel

I. Des solutions d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires

1. Les besoins des jeunes ménages

Les 15-29 ans représentent 13% de la population de Quimperlé Communauté (7 050 individus), un quart d'entre eux réside à Quimperlé.

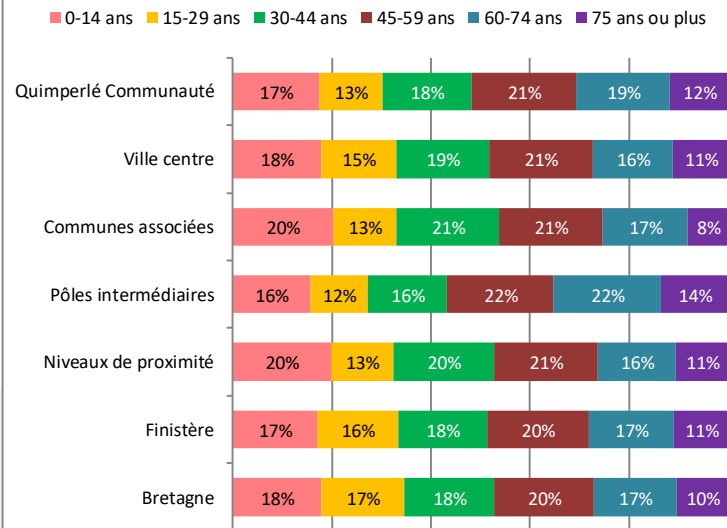
La grande majorité des jeunes du territoire se tournent vers le parc privé : en 2015, 67% des moins de 25 ans sont locataires du parc privé et 11% sont locataires du parc social. Les moins de 30 ans du territoire présentent des revenus annuels nettement inférieurs aux niveaux du département.

En 2016, 10% des demandeurs d'un logement locatif social ont moins de 25 ans. La pression sur le parc social pour cette catégorie de la population est de 5,7 demandes pour 1 attribution, soit une pression supérieure à la moyenne territoriale (2,5 demandes pour 1 attribution). L'accès au parc locatif social semble néanmoins également compliqué en raison notamment de la faiblesse de l'offre de T1 (3% de l'offre locative sociale, soit 48 logements). Les petits logements (T1) sont également très peu représentés parmi l'offre locative privée (8%).

Le territoire compte 3 résidences sociales FJT : à Quimperlé, 1 foyer de 26 places et une antenne de 7 places, à Moëlan-sur-Mer 1 autre antenne de 7 places.

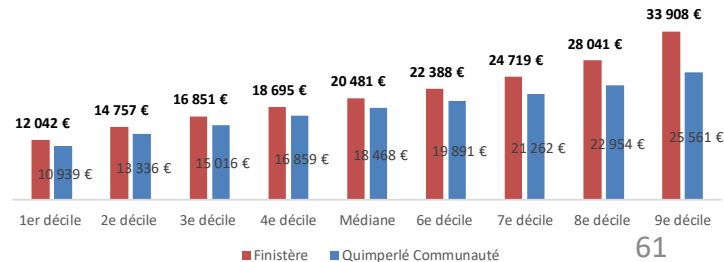
Répartition de la population par tranche d'âge

Source : INSEE RP 2015



Niveaux de revenus disponibles des moins de 30 ans

Source : Filosofi 2015



I. Des solutions d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires

2. La prise en compte des besoins des ménages en situation de précarité

Le territoire compte :

- 1 structure d'accueil pour hommes seuls en difficulté (centre EMMAUS) à Rédené : 49 places
- 109 places en centre d'accueil pour demandeurs d'asile correspondant à 20 logements répartis de la façon suivante : 13 logements à Quimperlé (92 places), 4 à Riec, 2 à Mellac et 1 à Bannalec
- 6 logements ALT de 15 places (durée de séjour 6 mois)
- 1 logement dédié aux femmes victimes de violences (durée de séjour 3 mois)

En 2017 : 57 ménages ont été relogés au titre des publics prioritaires (principalement au motif dépourvus/perte de logement ou logés temporairement). En 2018, 62 ménages ont été relogés au titre des publics prioritaires (mêmes motifs qu'en 2017 pour 45 ménages).

En 2017, 10 recours ont été déposés dans le cadre du DALO, soit 6% des recours du département. Sur ces 10 dossiers, 5 ont été déclarés prioritaires par la commission de médiation et relogés par le préfet. En 2018, à ce jour, 14 recours déposés (4 pour expulsion, 5 dépourvu de logement, 2 en délais dépassés, 2 logement insalubre et 1 hébergé chez un tiers) et 5 reconnus prioritaires par la commission de médiation.

Aujourd'hui, l'Etat encourage le recours à l'intermédiation locative sur les territoires pour palier au manque d'offres d'hébergement.

En 2017, 72 signalement d'impayés ont été fait auprès de la CCAPEX et 18 dossiers ont été examinés en commission mensuelle au stade de l'assignation au tribunal pour résiliation de bail. Pour 2018 il y a eu pour l'instant 53 signalements d'impayés et 31 dossiers examinés en commission mensuelle au stade de l'assignation.

En 2017, certains demandeurs se trouvent en grande précarité face au logement :

- 1% (5 demandes) sont sans abri
- 2% (8 demandes) sont dans un camping, un ratio de 1,6 demande pour 1 attribution
- 2% (7 demandes) sont dans une structure d'hébergement, un ratio de 3,5 demandes pour 1 attribution
- 1% (7 demandes) sont en résidence sociale , un ratio de 0,38 demande pour 1 attribution
- 17% (73 demandes) sont logés par des parents, un ratio de 2,8 demandes pour 1 attribution
- 8% (32 demandes) sont logés gratuitement, un ratio de 2 demandes pour 1 attribution

II. Des solutions d'hébergement pour les personnes âgées peu développées

Les seniors de 60 ans et plus représentent 31% de la population, les plus de 75 ans 12%. Le volume de personnes ayant 60 ans et plus a augmenté de 2% par an entre 2010 et 2015.

Sur le territoire, 40% des propriétaires ont 65 ans et plus. La grande majorité des personnes de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement (90%), seulement 5% sont locataires du parc privé et 4% locataires d'un logement social. En 2016, 10% des demandeurs d'un logement locatif social ont 65 ans et plus. La pression sur le parc social pour cette catégorie de la population est de 3,5 demandes pour 1 attribution, soit une pression supérieure à la moyenne territoriale (2,5 demandes pour 1 attribution).

Avec 618 places en EHPAD, Quimperlé Communauté a un taux d'équipement de 94,9 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, soit un taux moins important que les moyennes départementale et régionale. Le Finistère et la Bretagne présentent des taux d'équipement particulièrement élevés.

Le territoire compte 5 EHPAD (source : base FINESS) :

- Quimperlé : 250 places
- Scaër : 116 places,
- Moëlan-sur-Mer : 88 places,
- Arzano : 99 places,
- Bannalec 65 places.

Querrien possède un centre d'accueil de jour de 6 places.

Quimperlé Communauté dispose d'une Résidence autonomie pour personnes âgées à Clohars-Carnoët : Un ensemble de 21 logements F1 pour personnes âgées associés à des services collectifs. La résidence propose 21 F1, à partir de 1 766,90€/mois (source <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/fiche-annuaire/hebergement/290018571/0>)

Le Schéma Gérontologique 2015-2020 prévoit la mise en place d'une réflexion globale pour développer une réponse adaptée aux besoins des personnes âgées :

Proposer une offre d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées autonomes en permettant le financement et l'expérimentation de logements adaptés

Diversifier les modes d'accompagnement alternatifs à l'hébergement permanent pour trouver des solutions entre le maintien à domicile et l'hébergement complet : promouvoir l'accueil temporaire, développement des modes d'hébergement innovants

	Nb de places à QC	Taux d'équipement Quimperlé Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Hébergement en EHPAD	618	94,9	121,4	119,4
Hébergement hors EHPAD	21	3,2	10,6	18,3

Source : FINESS

III. Des solutions d'hébergement pour les personnes en situation de handicap

Le territoire compte des lieux d'accueil pour les personnes en situation de handicap :

- 1 foyer d'accueil pour adultes handicapé à Bannalec : 33 places (source : base FINESS)
- 1 foyer d'accueil temporaire pour adultes handicapés à Bannalec : 8 places en accueil de jour
- 1 ESAT à Scaër : 51 places
- 1 IME pour enfants et adolescents handicapés à Quimperlé : 30 places en hébergement complet, 66 en semi internat

Quimperlé Communauté compte 1 place pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans en Foyer et 1,5 places en ESAT pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans. Les taux d'équipement sont plus importants dans la région et le département.

En 2016, 9% des demandeurs souffrent d'un handicap, 3% des demandes (11 demandes) sont pour un motif de handicap, 6% (23 demandes) pour raisons de santé.

Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2013-2018 prévoit l'accompagnement du vieillissement des personnes handicapées à travers le soutien de l'émergence de logements autonomes.

	Nb de places à QC	Taux d'équipement Quimperlé Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Foyers	33	1,0	1,9	1,9
ESAT	51	1,5	4	3,9

Source : FINESS

IV. Les gens du voyage

le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (approuvé en 2012) fixait comme objectif :

- La mise au norme des 14 places existantes à Quimperlé
- La création de 6 places à Scaër
- La création de 10 places à Moëlan-sur-Mer

Concernant l'accueil et la scolarisation des enfants du voyage, le Schéma Départemental précise que des aides et des dispositifs particuliers existent à Quimperlé, des actions spécifiques sont menées.

Quimperlé est concernée par les grands groupes familiaux .

Les aires de Scaër et Moëlan-sur-Mer ont été réalisées.

L'intégration et la sédentarisation des gens du voyage

Le diagnostic du Schéma Départemental a permis d'identifier Quimperlé comme commune de « fixation » des ménages.

Le schéma fixe comme orientation pour les territoires concernés d'engager une politique favorisant le développement des terrains familiaux : sur le plan légal à travers les PLU, sur le plan social à travers un accompagnement individualisé en amont des projets, sur le plan financier

Le Schéma propose comme alternative à la création de terrains familiaux, l'habitat adapté, c'est-à-dire une solution d'habitat locatif prenant en compte les spécificités de ce public

Aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire :

Commune	Places
Quimperlé	14
Scaër	6
Moëlan-sur-Mer	10

Constats

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

Enjeux

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

Annexes

Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - ARZANO

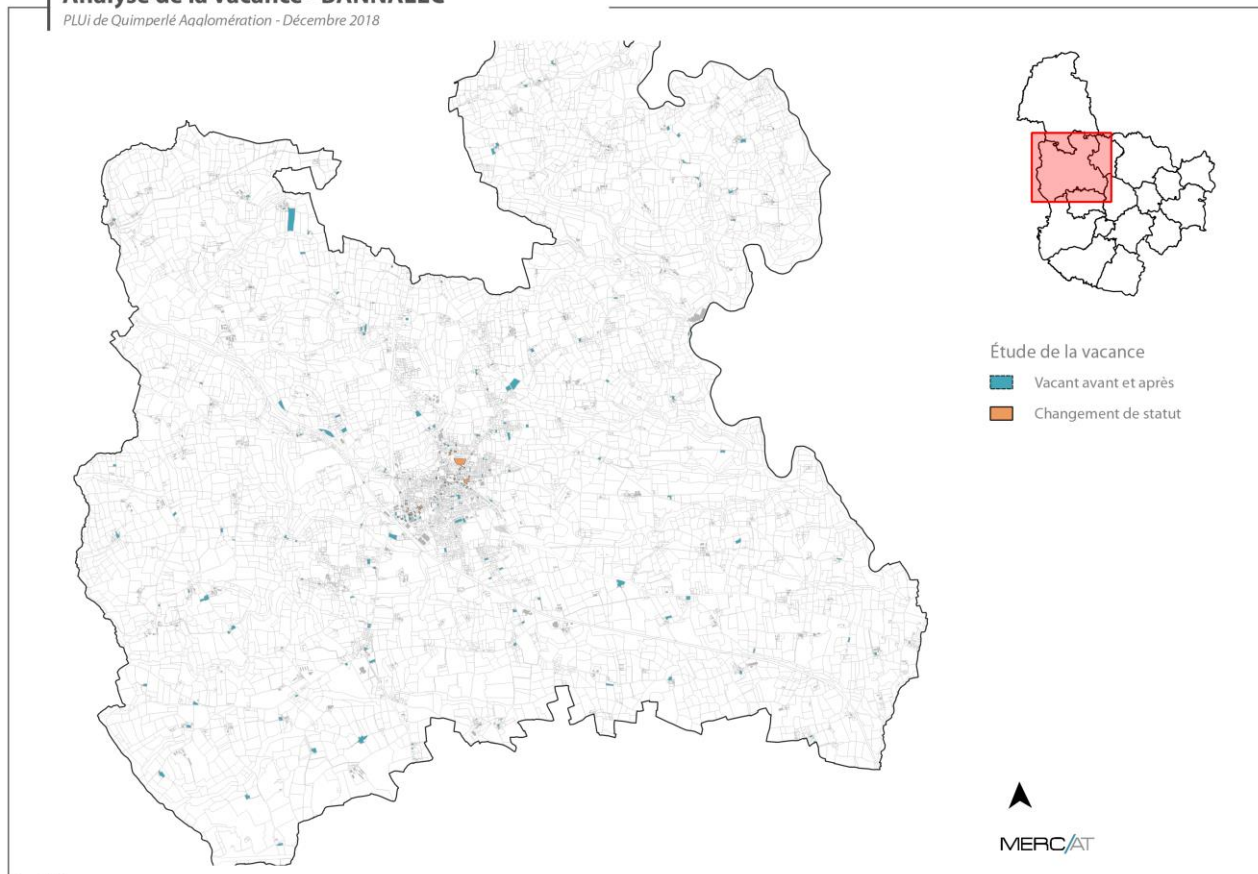
PLUi de Quimperlé Aaqglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - BANNALEC

PLUi de Quimperlé Aaqlomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - BAYE

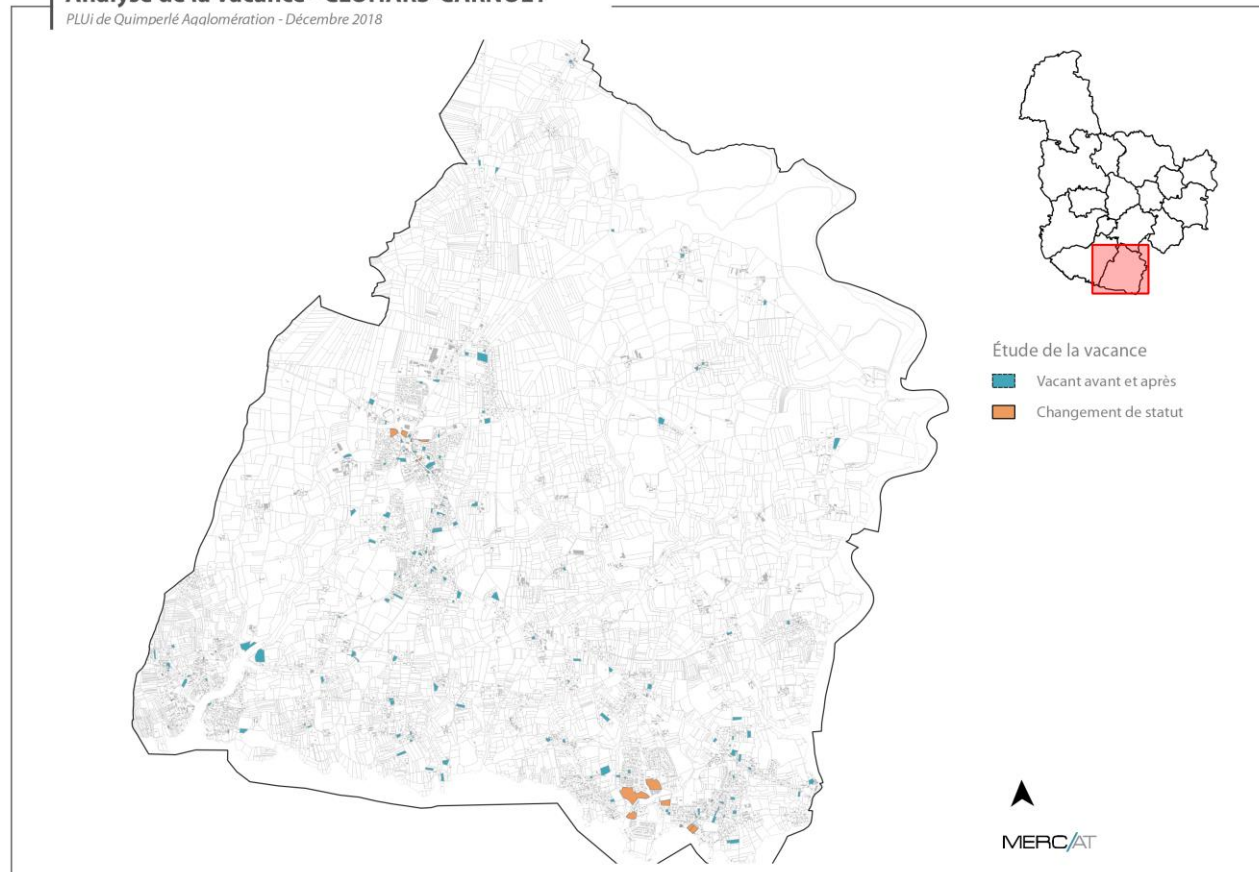
PLUI de Quimperlé Aaqglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - CLOHARS-CARNOËT

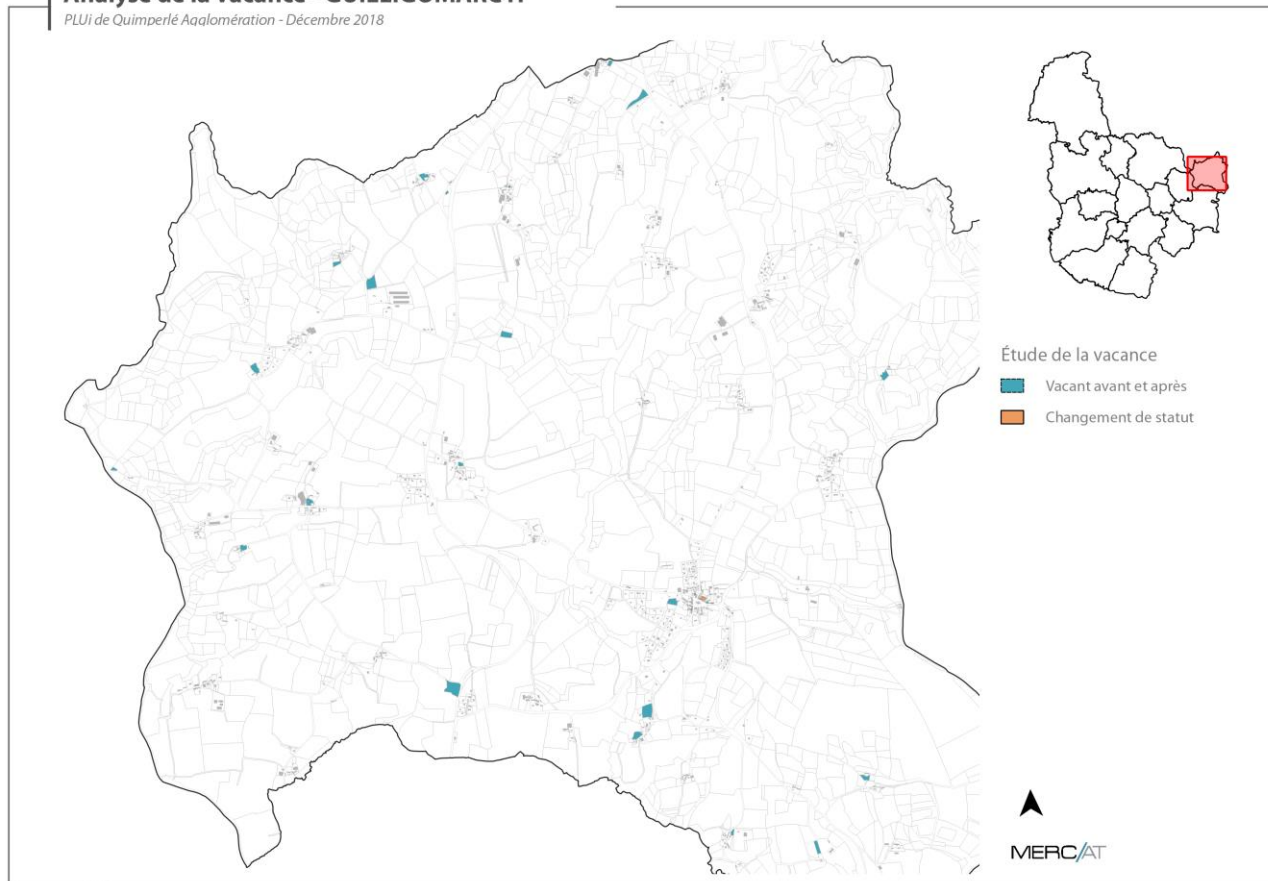
PLUi de Quimperlé Aaqalomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - GUILLIGOMARC'H

PLUI de Quimperlé Aqglomération - Décembre 2018



Étude de la vacance

-  Vacant avant et après
-  Changement de statut

Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - LOCUNOLÉ

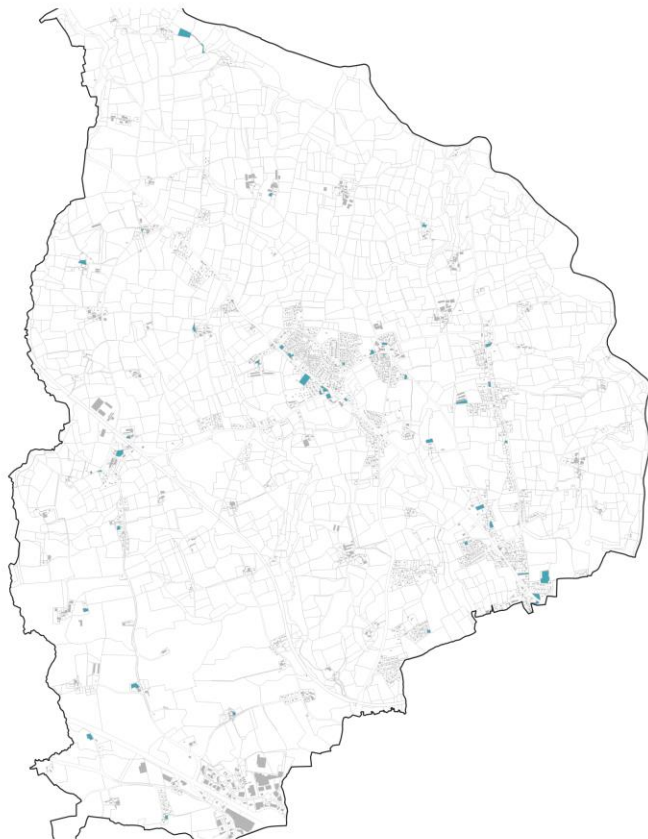
PLUI de Quimperlé Aaqlomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - MELLAC

PLUi de Quimperlé Aqglomération - Décembre 2018



Étude de la vacance

-  Vacant avant et après
-  Changement de statut

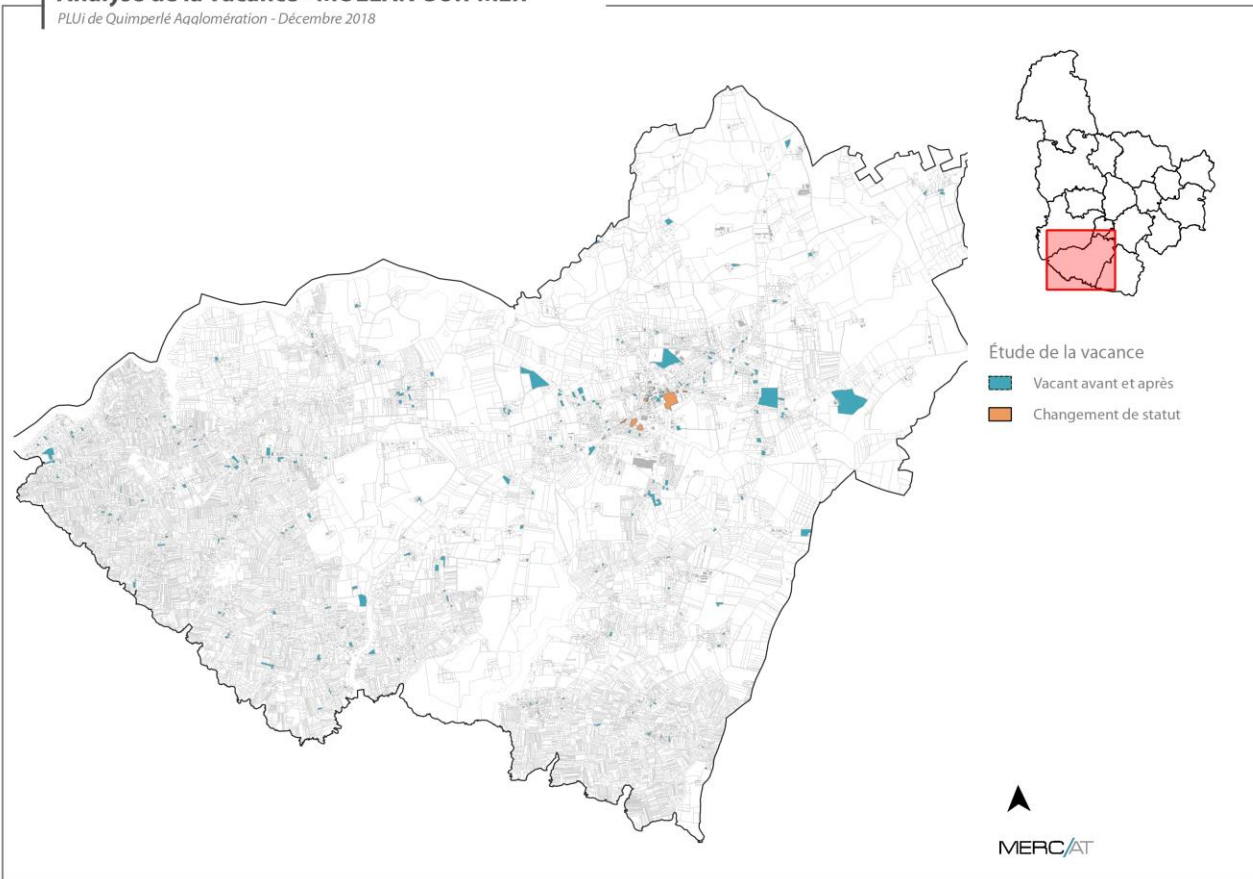


MERC/AT

Repérage logements vacants

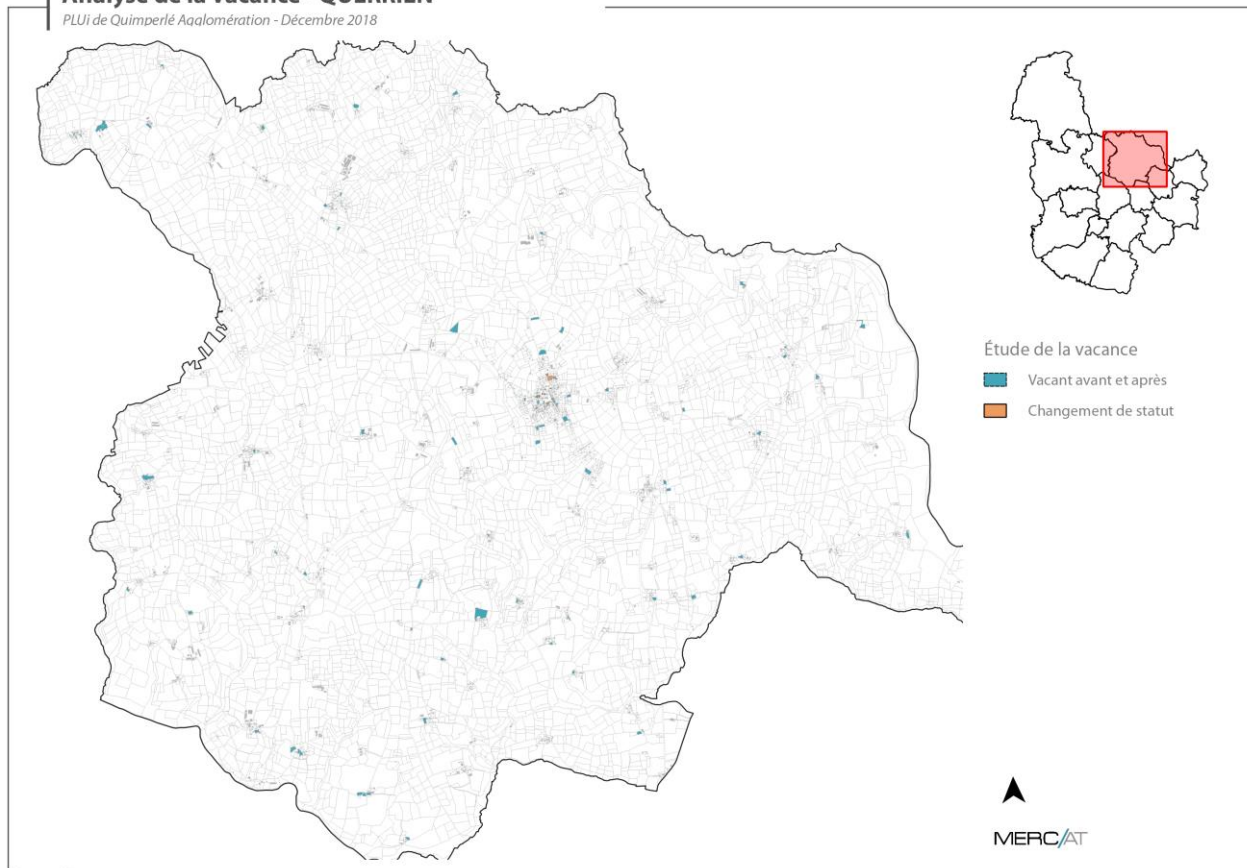
Analyse de la vacance - MOËLAN-SUR-MER

PLUi de Quimperlé Aaalomération - Décembre 2018



Analyse de la vacance - QUERRIEN

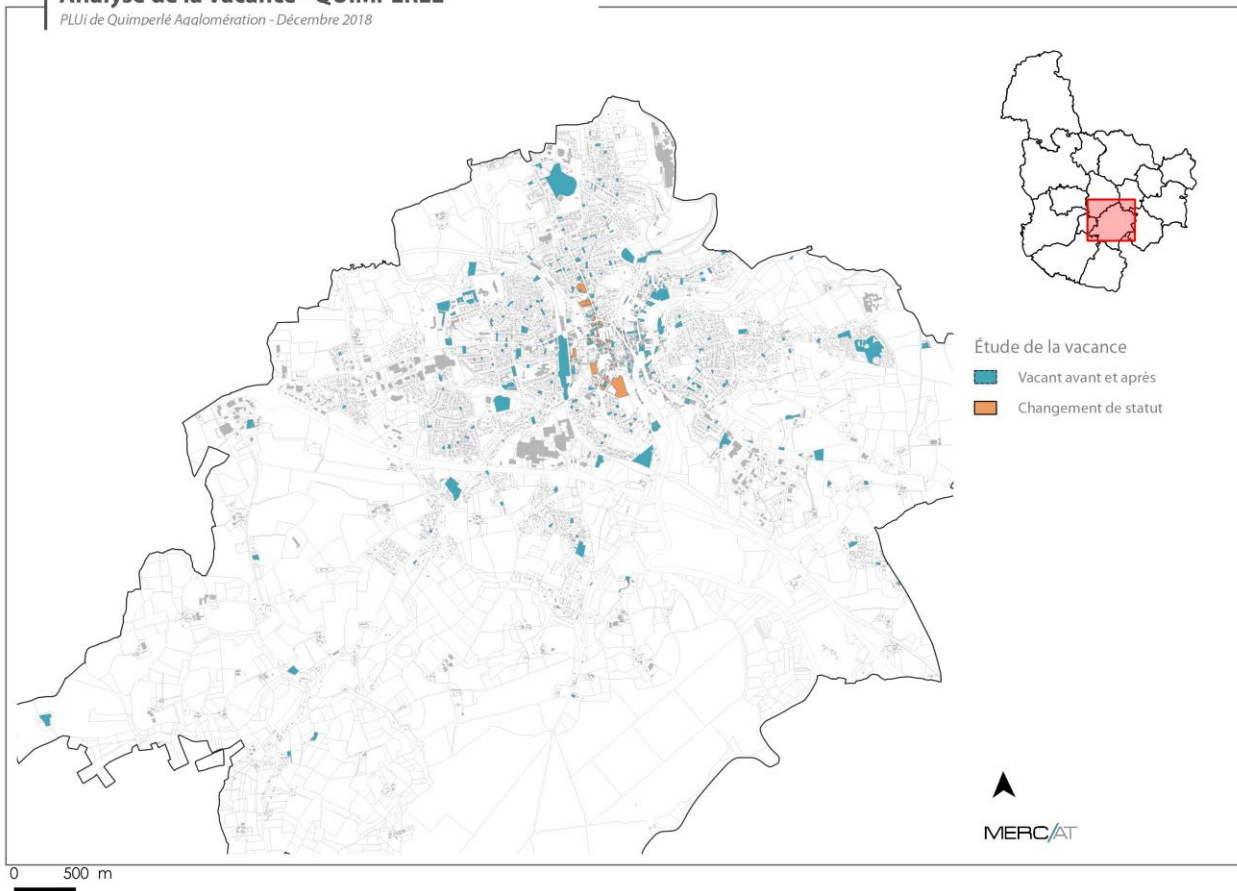
PLUi de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - QUIMPERLÉ

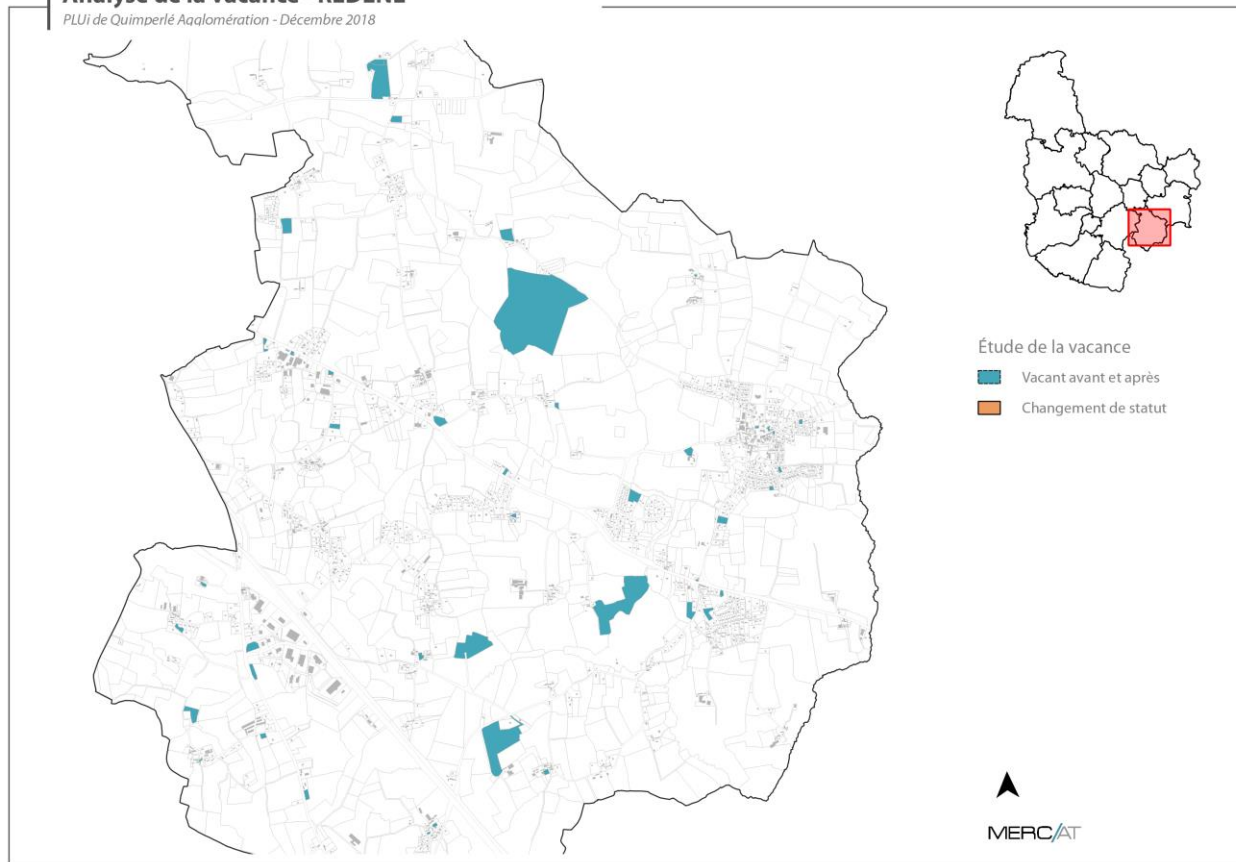
PLUI de Quimperlé Aaqalomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - RÉDENÉ

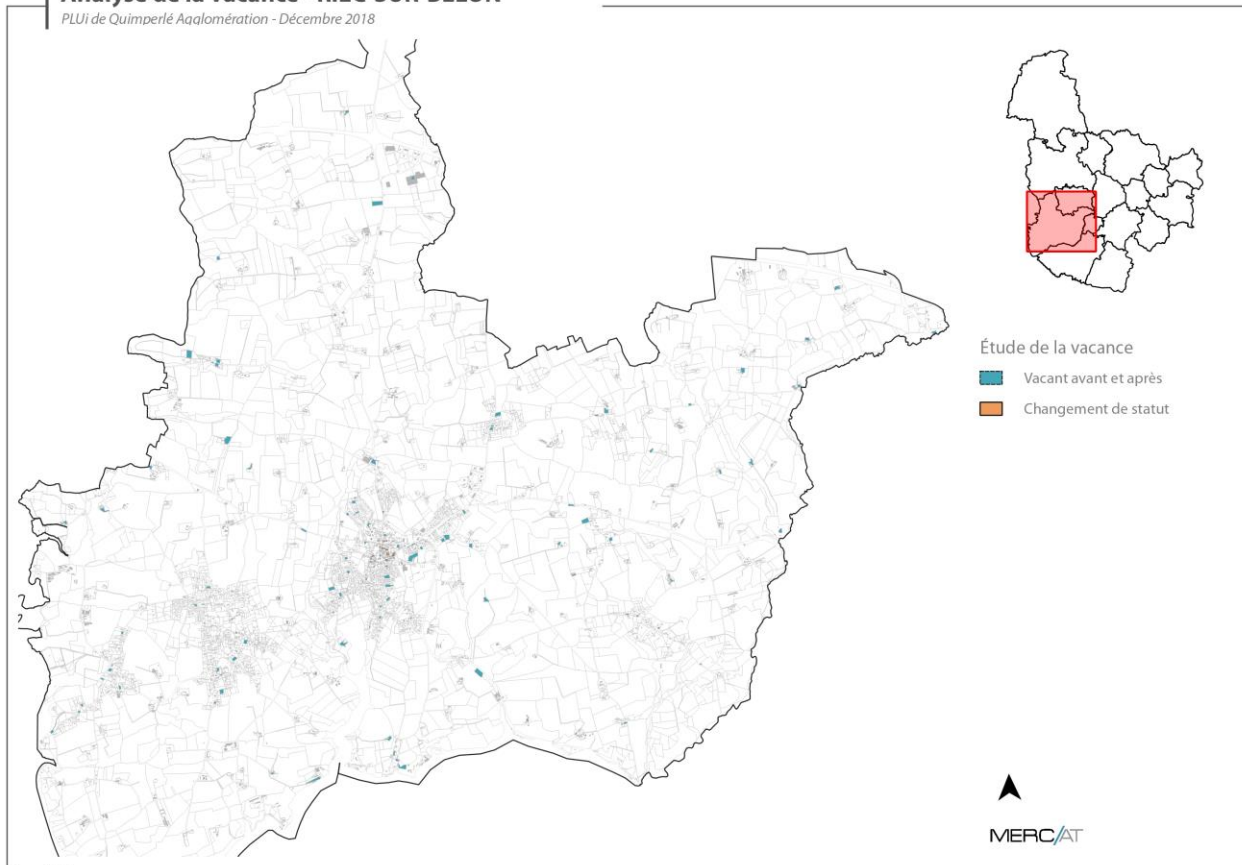
PLUI de Quimperlé Aaqglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - RIEC-SUR-BÉLON

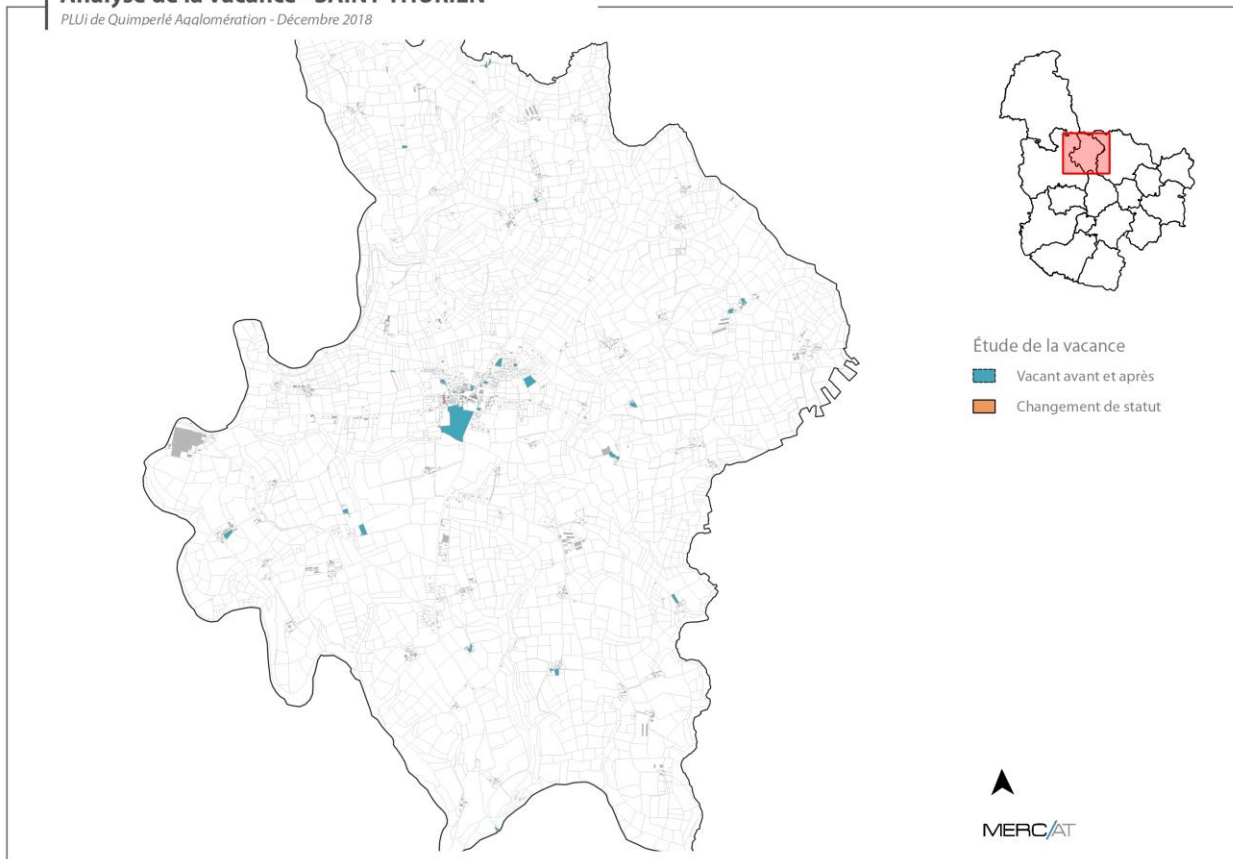
PLUi de Quimperlé Aaqloomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - SAINT-THURIEN

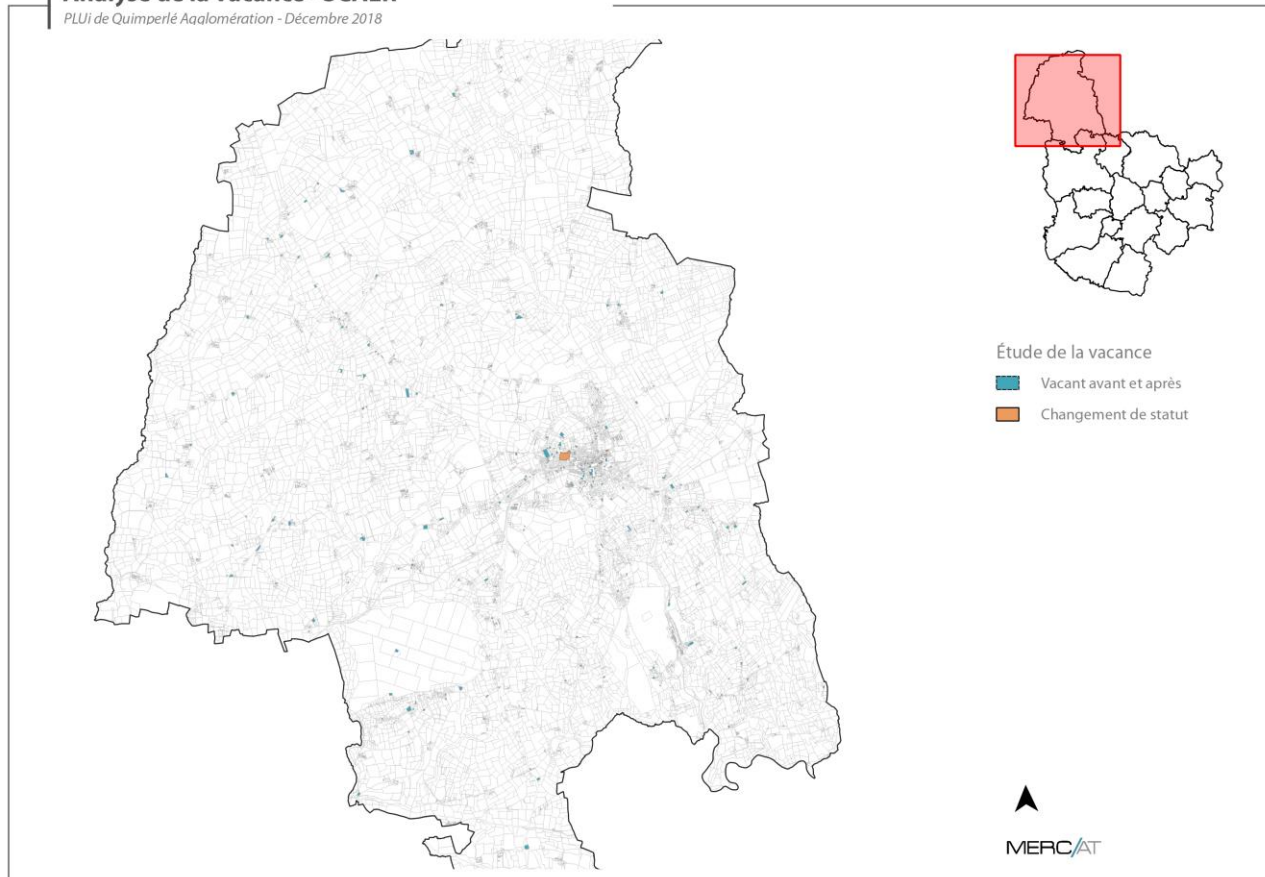
PLUi de Quimperlé Aqglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - SCAËR

PLUI de Quimperlé Aqalomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - TRÉMÉVEN

PLUi de Quimperlé Aaqlomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - TRÉVOUX

PLUi de Quimperlé Aalamération - Décembre 2018

