

ARRÊTÉ DU 19 JUILLET 2021
portant publication de la convention d'Opération de
Revitalisation du Territoire de Quimperlé Communauté et de la ville de Quimperlé

Le préfet du Finistère,
Officier de la Légion d'honneur

- VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), notamment son article 157;
- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L 303-2 ;
- VU la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire menée à l'échelle de Quimperlé Communauté, sur un périmètre d'intervention situé sur la commune de Quimperlé.

ARRETE

Article 1 :

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire menée à l'échelle de Quimperlé Communauté, sur un périmètre d'intervention situé sur la commune de Quimperlé, est publiée en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire peut être modifiée par avenant, dans les conditions fixées à son article 8.

Article 3:

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, le Maire de Quimperlé, le Président de Quimperlé Communauté et l'ensemble des signataires de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté et de la mise en œuvre de la convention.

Fait à Quimper, le 19 juillet 2021

Le Préfet
signé
Philippe MAHE



OPERATION DE REVITALISATION DES TERRITOIRES

| ORT |

CONVENTION



ENTRE

L'État, représenté par le Préfet du département du Finistère d'une part,

ET

Quimperlé Communauté, représentée par son Président, Sébatien MIOSSEC

La Ville de Quimperlé, représentée par son Maire, Michaël QUERNEZ.

Ci-dessus, les « **Collectivités bénéficiaires** »

AINSI QUE

- **La Caisse des Dépôts et Consignations** – banque des territoires, représentée par Patrice BODIER, Directeur Général
- **L'Agence Nationale de l'Habitat** représentée par, Philippe MAHÉ, Préfet du Finistère

Ci-dessus, les « **Partenaires financeurs** »

ET les « **partenaires locaux** »

- **L'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB)** représenté par Carole CONTAMINE, Directrice Générale des Services
- **Finistère Habitat** représenté par Monsieur **Jean-Paul VERMOT, Président du Conseil d'Administration,**
- **Aiguillon Construction** représenté par Christophe RANDON, Directeur Territorial Finistère
- **L'OPAC Quimper Cornouaille** représenté par Marc ANDRO, Président du Conseil d'administration
- **La Chambre du Commerce et de l'Industrie**, représentée par Jean-François GARREC, Président de la CCI MBO Quimper
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat**, représentée par Michel GUEGUEN, Président de la Direction Territoriale Finistère de la CMA Bretagne

Il est convenu ce qui suit.

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 2 – ENGAGEMENT GENERAL DES PARTENAIRES DE L'ORT	7
ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 4 - PERIMETRE D'APPLICATION	9
ARTICLE 5 – DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ACTIONS ENGAGEES	10
5.1 L'échelle intercommunale du Pays de Quimperlé :	10
5.2 Quimperlé, Ville Centre de Quimperlé Communauté :	15
5.3 Les problématiques du centre-ville :	15
ARTICLE 6 – MISE EN ŒUVRE DE L'ORT	17
6.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT	17
6.2 Plan d'actions	18
ARTICLE 7 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION	21
7.1 Gouvernance	21
7.2 Pilotage	22
7.3 Animation	22
7.4 Bilan annuel et évaluation	22
ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION	22
ARTICLE 9 – TRAITEMENT DES LITIGES	23

PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité (Quimperlé Communauté), de sa ville-centre (Quimperlé). Elle est issue du dossier de candidature de la Ville de Quimperlé à l'appel à projet régional sur la redynamisation des centres villes, cycle travaux 2019.

L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche territoriale. Elle vaut OPAH de renouvellement urbain, dès lors qu'elle intègre des volets intervention immobilière et foncière, habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne, et requalification de copropriétés en difficulté.

Mais, au-delà de la dimension habitat, l'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : réhabilitation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réaménagement de l'immobilier de loisir et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti...Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. Elle est destinée à intervenir prioritairement sur le périmètre du centre-ville de Quimperlé.

L'ORT permet ainsi d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales...sous la conduite d'une direction de projet unique.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures :

Favorisant la rénovation de l'habitat via l'intervention de l'ANAH et l'aide fiscale à l'investissement locatif, dit dispositif « Denormandie ancien » voté dans le cadre de la loi de finances 2019,

Facilitant les procédures comme l'intervention sur les immeubles en état d'abandon manifeste, ou la préemption de locaux et de fonds commerciaux et l'implantation d'activités en centre-ville,

Autorisant des expérimentations comme le permis d'aménager multi sites et le permis d'innover,

Renforçant l'activité commerciale en centre-ville, permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie et en dispensant d'AEC les projets qui s'implantent au sein de l'ORT.

L'ORT, créée au départ pour les villes moyennes en convention Action Cœur de Ville, peut également être mobilisée par tout territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation, notamment celles qui ont été lauréates de l'appel à projet régional 2019 pour la redynamisation des centres villes, cycle travaux. C'est à ce titre que Quimperlé Communauté et la ville de Quimperlé sont signataires de la présente convention.

La redynamisation des centres-villes est au cœur des préoccupations de Quimperlé Communauté. En combinant un ensemble d'interventions sur l'habitat, le commerce, les services et le patrimoine, la Ville de Quimperlé et la Communauté d'Agglomération souhaitent asseoir une stratégie commune pour renforcer l'attractivité du cœur de l'Agglomération.

Ces prochaines années, Quimperlé communauté et la Ville souhaitent ardemment poursuivre leurs interventions en réinscrivant et réinventant l'organisation bicéphale du centre-ville de Quimperlé dans un périmètre de centralité redéfini, destiné à développer l'attractivité économique et sociale du cœur du Pays de Quimperlé, ainsi que son rayonnement culturel et touristique.

Elle souhaite faire de son centre-ville un lieu de vie désirable apportant une réponse de qualité à la multiplicité des défis qui lui sont imposés en matière de commerces, de services, de mobilité et de mixité sociale et générationnelle de l'habitat.

Cette orientation forte se traduit par la mise en œuvre d'un plan d'action opérationnel élaboré sur la base d'études stratégiques. Il est destiné à inciter les acteurs socio-économiques et la population à réinvestir le centre-ville et ainsi faciliter le portage des projets communaux et intercommunaux en centralité.

La mise en place d'une stratégie globale pour la dynamisation du centre-ville de la Ville centre de Quimperlé Communauté et le plan d'action opérationnel qui en découle ont permis à Quimperlé Communauté et la Ville de Quimperlé de répondre avec succès à l'appel à projet régional 2019 pour la redynamisation des centres villes, cycle travaux.

Cette stratégie de dynamisation s'appuie sur une démarche active de soutien à la qualité architecturale et au cadre de vie à travers l'obtention du label « Pays d'Art et d'Histoire ». Elle se traduit par la nécessité « d'habiter le patrimoine » pour répondre aux objectifs suivants :

- Affirmer la fonction de centralité du centre-ville historique,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti exceptionnel,
- Résorber les logements vacants et l'habitat indigne,
- Gérer les mobilités,
- Renforcer la convivialité,
- Développer la notoriété et le rayonnement de la Ville,

Quimperlé Communauté et la Ville de Quimperlé ont fait le choix de favoriser la restructuration et l'amélioration de son centre-ville plutôt que de s'impliquer dans des opérations d'aménagements en extension d'urbanisation en engageant le plan d'action multi partenarial suivant :

Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel existant grâce au renforcement des équipements publics en centre-ville générateurs de lien social, notamment grâce :

- Au regroupement des services sociaux sur le site de Kerjégu au sein d'une Maison France Service, avec la réhabilitation de l'ancienne clinique de l'Humeur, en vue d'y regrouper l'ensemble des services jeunesse et prévention de la Ville et de Quimperlé Communauté et également d'y accueillir d'autres structures partenaires telles que la Mission Locale, le Point d'Accès au Droit, l'Association ACTIVE et différents opérateurs des champs de l'emploi, des prestations, de l'action sociale : CAF, CPAM, pôle Emploi, CARSAT et MSA ;
- À l'accueil dans le quartier Guéhenno d'un nouveau conservatoire de musique et de danse communautaire permettant la mise en œuvre d'un projet d'établissement tourné vers l'innovation pédagogique, les pratiques de création et de diffusion ;
- A l'installation d'une ludothèque à côté de la médiathèque, en réhabilitant un ensemble immobilier dégradé ;
- Au confortement du rôle du cinéma de centre-ville en améliorant son accueil et les espaces publics à proximité,
- A l'élaboration d'un schéma directeur immobilier et énergétique, sur l'ensemble du parc immobilier de la Ville (une centaine de bâtiments), dans le cadre du PCAET.

-
- A la création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine au cœur du centre historique de la Basse-Ville et d'un office de tourisme communautaire en engageant la restauration de la Maison des Archers, de l'ancienne Echoppe et des espaces publics au abords immédiats d'un monument historique du XVIème siècle.

Éliminer les friches urbaines en cœur de ville en créant de la densité résidentielle et commerciale par le développement d'opérations mixtes d'habitat et de commerce répondant à des enjeux de mixité sociale, d'habitat inclusif à destination des personnes vulnérables et de commerces à travers :

- Une opération de renouvellement urbain sur la Place Hervo développant une offre de 6 logements locatifs aidés et de 2 commerces en partenariat avec l'OPAC Quimper-Cornouaille ;
- La requalification du cœur d'îlot « Leuriou » prévoyant un projet d'habitat inclusif en cœur de ville de 24 logements et d'une salle associative élaboré avec le CCAS de la Ville, l'APAJH 29 et les PEP 29 sur la base d'un projet social co-construit ;
- La rénovation des Halles tournée vers l'innovation d'un concept marchand élaboré en co-construction avec la population et les commerçants ;
- Le renouvellement de la friche du garage de l'Ellé par un programme mixte habitat et cellules commerciales en rez-de-chaussée, en entrée de Basse Ville, avec éventuellement un portage foncier assuré par Etablissement Public Foncier de Bretagne ;
- Le renouvellement de l'ancien garage Fiat Route de Lorient porté par Aiguillon Construction ;
- Le renouvellement du site de l'Abbaye Blanche par un programme d'habitat, en entrée de Basse Ville, dans le cadre du futur transfert des activités de soins de suite et de réadaptation.

Améliorer les mobilités urbaines et le cadre de vie des habitants par la requalification et la mise en valeur des espaces publics en centralité par :

- La transformation de la rue de Pont-Aven en accompagnement d'une opération de reconversion de friche SNCF au cœur de l'îlot Saint-Yves destinée à l'habitat, au commerce et aux services de proximité,
- L'aménagement paysager des entrées de la zone 30 en hyper centre,
- La recomposition urbaine et paysagère du quartier Guéhenno qui accueillera le futur conservatoire de musique et de danse communautaire dans un secteur en perte d'attractivité,
- L'aménagement des abords de la Maison France Service et du Centre départemental d'action social sur le site de Kerjégu,
- La valorisation de la richesse des patrimoines bâti et naturel Quimperlois par la création d'un parcours artistique, une œuvre de « lumière » pérenne, un « chemin bleu » imaginé par l'artiste plasticien Yann Kersalé,
- La renaturation du site de la friche des usines Rivières (anciennes fonderies), en mettant en valeur une partie du bâti historique qui date de la fonderie tout en y intégrant un Tiers lieu,
- La requalification des espaces publics du Bourgneuf, entrée majeure de la Basse Ville, dans le cadre de la mutation du site de l'abbaye Blanche ;
- La requalification des espaces de la rue de la Paix jusqu'au bief de la rue Brémond d'Ars, y compris la place Saint Colomban aux abords du cinéma « La Bobine » ;
- Le lancement de l'élaboration d'un schéma opérationnel pluriannuel pour le développement des voies cyclables, en cohérence avec le schéma cyclable intercommunal, l'amélioration des flux poids lourd et de l'optimisation du stationnement en centre-ville.

La convention ORT permet à Quimperlé Communauté et à la Ville de Quimperlé de disposer d'outils et de dispositifs accompagnant la création d'une ORT :

Pour appuyer sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville : outre les aides de l'ANAH, le dispositif de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien » permettra de faire venir au centre-ville de nouveaux investisseurs et donc de participer à la réhabilitation et la rénovation des logements. Par ailleurs, le financement par l'ANAH, à destination des acteurs institutionnels, de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeubles à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pourra être mobilisé ;

Pour dynamiser le commerce de proximité en centre-ville : faciliter les implantations commerciales via l'exonération d'autorisations d'exploitation commerciale pour les surfaces importantes et le financement potentiel d'acquisitions en diffus de locaux commerciaux vacants à revitaliser par les acteurs publics locaux ;

Pour préserver le tissu économique du centre-ville : la possibilité pour le Maire ou le Président de Quimperlé Communauté de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie.

Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements : le droit de préemption urbain renforcé pour la maîtrise des immeubles ou des seuls rez-de-chaussée commerciaux et le droit de préemption commercial, le permis d'innover et le permis d'aménager multisites pourront être mobilisés également.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de Quimperlé Communauté, sur un périmètre d'effet situé sur la commune de Quimperlé.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT GENERAL DES PARTENAIRES DE L'ORT

L'ORT a pour objectifs d'accélérer et de faciliter les opérations d'amélioration de l'attractivité résidentielle, économique et commerciale de la Ville centre. Elle doit permettre de réhabiliter et diversifier l'habitat et d'atteindre les objectifs de stratégie territoriale de Quimperlé Communauté en matière de mixité sociale, d'emploi, de mobilité, de requalification des espaces publics, d'équipement et de préservation du commerce de proximité.

Pour assurer la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, la présente convention est pilotée à l'échelle de l'EPCI, avec des premiers secteurs d'interventions situés sur la commune de Quimperlé.

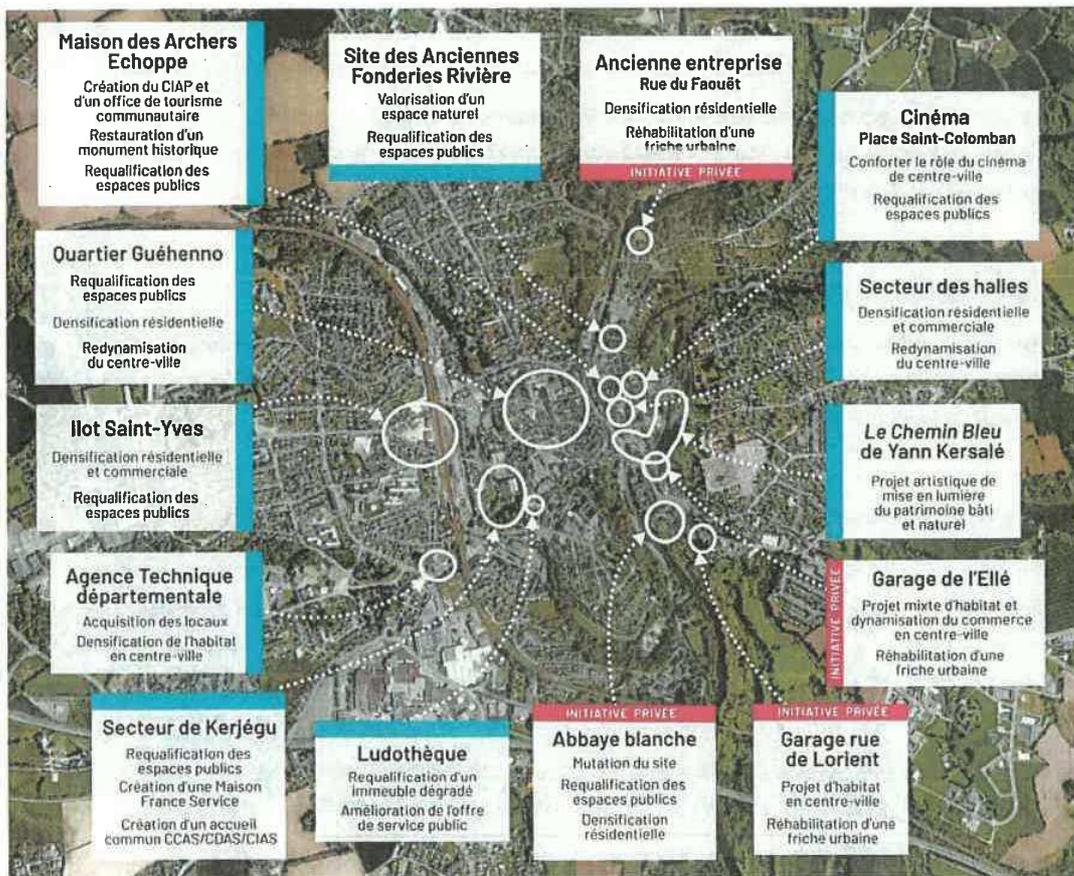
Ces secteurs, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, s'appuient notamment sur les périmètres d'intervention de la convention « appel à projet régional 2019 pour la redynamisation des centres villes, cycle travaux » :

- L'îlot Saint-Yves et la restructuration de la rue de Pont-Aven ;
- Le quartier Guehenno : îlot Leuriou, construction d'un nouveau conservatoire de danse et de musique communautaire, restructuration des espaces publics ;
- Le secteur des Halles : place Hervo et dynamisation des Halles ;
- La poursuite du « chemin bleu », projet artistique de mise en lumière des espaces publics ;
- Le renouvellement du site de l'ATD 29 rue de Moëlan, avec une programmation à dominante logements

Depuis la mise en place de la stratégie générale, la mobilisation des sites à traiter s'est poursuivie, enrichissant le plan d'action opérationnel :

- La friche des anciennes usines Rivières ;
- L'immeuble du 17, place Saint-Michel (ludothèque) ;
- La friche du garage de l'Ellé ;
- Le site de l'abbaye Blanche ;
- L'ancienne entreprise de la rue du Fauët ;
- La Maison des Archers et l'Echoppe ;
- La friche du Garage de la rue de Lorient ;
- La restauration de la Maison des Archers, de l'ancienne Echoppe et des espaces publics au abords immédiat d'un monument historique du XVIème siècle.

ORT - PÉRIMÈTRE DES OPÉRATIONS



À L'ÉCHELLE DE LA VILLE



Zone 30

Dans le cadre du Plan Local de Déplacement : instauration d'une zone 30 en hypercentre



Maison à pans de bois

Favoriser leur restauration et leur valorisation



Schéma cyclable intercommunal

Étude de schéma opérationnel pluriannuel pour le développement des voies cyclables



Schéma directeur immobilier

Objectif d'exemplarité en matière énergétique, Amélioration de l'offre de services publics de proximité

Carte de localisation des sites d'intervention (source : Ville de Quimperlé)

Les parties s'entendent pour signer une convention ORT « chapeau », permettant ainsi d'individualiser, dans un premier temps, une convention sur le centre-ville de la ville centre, sur les périmètres pré-cités.

Elles s'engagent à mettre en œuvre toutes les dispositions pour mobiliser les droits et les moyens induits par l'ORT pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme mené par les collectivités bénéficiaires et leurs partenaires financiers et locaux ; et la réalisation des actions inscrites dans la convention. En particulier :

L'État s'engage à :

Autoriser les droits créés par l'ORT et à appliquer les dispositifs sollicités par les collectivités.

Désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de suivre la mise en œuvre de la convention d'ORT.

Mobiliser les co-financements ouverts par la convention d'ORT.

Les collectivités s'engagent à :

Mettre en œuvre les orientations du projet motivant la signature de la convention d'ORT telles que citées à l'article 6.

Mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de ces opérations sur leur territoire.

Ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

Les partenaires financeurs s'engagent à :

Instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les Collectivités.

Mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

ARTICLE 4 - PERIMETRE D'APPLICATION

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation du Territoire est celui du centre-ville de Quimperlé, intégrant les quartiers historiques de la Basse Ville et de la Haute Ville. A l'intérieur de ce périmètre, il est recherché un même niveau de qualité urbaine, s'appuyant sur la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, une multifonctionnalité (habitat/commerces/services/équipements) et une politique d'animation culturelle s'appuyant sur des équipements et des espaces publics de qualité.

Les Parties se sont accordées pour reconnaître les périmètres suivants :

- **Le périmètre d'intervention valant Opération de revitalisation de territoire (ORT) :**

Il englobe les deux quartiers composant le centre-ville de Quimperlé : la Basse Ville et la Haute Ville, ainsi que les entrées de centre-ville : rue de Pont-Aven, rue de Lorient, rue de Moëlan.

Le choix de ce périmètre se justifie donc par les éléments suivants :

Pour la mise en œuvre des 5 axes : Renouveler l'offre de logements en centre-ville ; Redonner aux centres- villes une fonction économique et commerciale ; Déployer la mobilité et les connexions sous toutes leurs formes ; Requalifier les espaces publics et valoriser le bâti et le patrimoine ; Offrir des services et des équipements associés selon un principe de « juste proximité » : périmètre de mixité renforcée du PLUi, augmenté du quartier de Bel Air, du quartier des Gorrêts et des équipements du Coat Kaer.

Un plan faisant clairement apparaître les limites des périmètres figure en annexe 1 à la présente Convention.

ARTICLE 5 – DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ACTIONS ENGAGEES

5.1 L'échelle intercommunale du Pays de Quimperlé :

Quimperlé communauté conduit des politiques publiques majeures et structurantes d'aménagement et de développement territorial qui sont portées dans le SCOT, le PLH, le PCAET, le futur PLUi en cours d'arrêt, la stratégie de développement économique et le programme d'actions du Pays d'art et d'histoire. L'ensemble de ces documents stratégiques de planification décline en transversalité ou en totale articulation les orientations intercommunales en matière d'habitat, de développement économique, de mobilité, d'urbanisme et d'équipements publics.

Un projet de territoire revisité en 2017 à travers le SCOT et affirmé par le PADD du PLUi, en cours d'arrêt, et bâti autour de trois axes : pérenniser un système économique durable, affirmer un maillage territorial équilibré et dynamique, accueillir au sein de cadres de vie préservés.

Une politique de l'habitat, ancienne et partagée par tous les acteurs locaux, intègre les volets d'intervention sur le logement tant public que privé, pour couvrir l'ensemble des champs concernés. Déclinée dans plusieurs PLH successifs, dont celui approuvé pour 2020-2025, la politique de l'habitat a pour objectif premier le développement d'une offre la plus diversifiée possible, en neuf et en réhabilitation, pour renforcer l'attractivité résidentielle du Pays de Quimperlé.

Une stratégie de développement économique 2019-2021 met l'accent sur des actions coordonnées en faveur de l'accueil de nouvelles entreprises, l'aménagement du foncier, le maintien du tissu économique industriel et commercial de proximité, l'accès au numérique, le développement de nouvelles filières et plus globalement à tout ce qui participe au développement économique du territoire (tourisme, label Pays d'art et d'histoire, politique culturelle, mise en valeur du littoral). Elles prolongent la stratégie présente dans le SCOT.

Un urbanisme repensé, tourné vers la valorisation du patrimoine historique et naturel, comme vecteur de cohésion et d'attractivité et concrétisé par l'obtention du label « Pays d'art et d'histoire » le 23 novembre 2019 à mi-chemin entre le développement touristique et la qualité architecturale et paysagère ; un urbanisme également repensé en mode projet à travers le futur PLUi qui valorise les opérations d'ensemble.

Des nouvelles mobilités en plein essor : depuis 2011, Quimperlé Communauté devenue autorité organisatrice des mobilités, mène des actions ambitieuses en matière de transport collectif avec le déploiement toujours plus intégré de son réseau de transport TBK, la création de 2 pôles d'échanges multimodaux, le développement d'une politique cyclable.

Une prise en compte du changement climatique, arrêtée dans le Plan Climat Air Energie Territoire, qui prévoit différentes actions d'adaptation au changement climatique et d'atténuation des émissions gaz à effet de serre avec des impacts sur l'occupation du sol et l'urbanisme. A ce titre, les communes sont très fortement aidées par Quimperlé Communauté qui finance l'amélioration du confort des usagers des équipements publics en permettant ainsi de maintenir et déployer des services en centre- ville.

Ces politiques sont assises sur un corpus de diagnostics, en phase avec les 5 axes retenus par l'État pour la mise en œuvre de la convention d'ORT. Elles font par ailleurs l'objet de versement important de fonds de concours de Quimperlé Communauté aux communes pour les aider dans la mise en œuvre des objectifs poursuivis.

Axe 1 – Habitat / De la sobriété foncière au développement des centralités : renouveler l'offre de logements en centre-ville

La croissance démographique des deux dernières décennies a été plus forte que celle observée sur les territoires voisins en raison des qualités du cadre de vie et du maillage des services publics. 66 000 habitants sont attendus en 2032, soit un besoin annuel moyen de 450 logements. La capacité d'accueil passe d'abord par un besoin de nouvelles résidences principales, en adaptant cette offre nouvelle à la diversité des besoins et des situations. A Quimperlé, il s'agit de garantir un équilibre social entre les plus modestes et la catégorie des cadres sous représentée ainsi qu'un équilibre générationnel. En matière d'équilibre de peuplement, les études réalisées dans le cadre du SCOT et du PLH, fixent des orientations relatives aux attributions de logements HLM, aux équilibres territoriaux et à l'accueil des publics prioritaires, et à la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), qui définit les modalités de mise en œuvre des orientations.

Au-delà du rééquilibrage des caractéristiques socio-démographiques, l'ORT a pour objectif d'appréhender les problématiques de l'habitat du centre-ville de Quimperlé sous une vision d'ensemble touchant à la reconquête de l'habitat du centre-ville, à la sobriété foncière, au renouvellement urbain, et à la rénovation du logement ancien :

En matière de sobriété foncière et de renouvellement urbain, l'objectif consiste à travailler sur le potentiel en renouvellement urbain à l'intérieur des enveloppes urbaines, tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle pour permettre la production de logements neufs privés sur de petites parcelles, orienter les organismes d'habitat social et les investisseurs privés vers la réhabilitation de friches ou la réalisation d'opérations de déconstruction/démolition, par des incitations financières toujours plus conséquentes (aides à la production du logement social jusqu'à 13 000€/logement, fonds de concours aux communes et à leurs aménageurs jusqu'à 100 000€ par opération). Afin d'opérer des transformations plus profondes et durables, il s'agira de raisonner à l'échelle de l'îlot pour entrevoir des combinaisons urbaines structurantes et transversales entre le commerce de proximité, l'habitat et les services publics, notamment avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le portage du foncier.

Pour ce faire Quimperlé communauté a mené au titre du PLUi, en cours d'élaboration, un travail d'inventaire du potentiel en renouvellement urbain, visant à faire connaître les secteurs concernés par les mutations urbaines et à déterminer des orientations d'urbanisme adaptées. De même qu'elle s'engagera au côté des communes dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPF.

Concernant la rénovation des logements anciens et vacants, Quimperlé Communauté a lancé une quatrième OPAH 2020-2024. Les très bons résultats des années passées laissent espérer de nombreuses réhabilitations dans le périmètre de l'ORT, les propriétaires privés disposant par ailleurs d'un accompagnement pour l'amélioration énergétique de leur logement à travers le dispositif Tyneo.

Pour aller encore plus loin et mieux répondre aux enjeux croisés de l'habitat et de l'énergie notamment, le projet de création d'une maison de l'habitat (service public de la performance énergétique et de l'habitat - SPPEH) dans le centre-ville de Quimperlé bénéficiera à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Toutes ces actions vont permettre de co-construire un centre-ville renforcé et attractif, véritable cœur battant du territoire de demain. Elles seront évaluées conformément au PLH, OPAH, PLUI et présentées annuellement aux acteurs de l'habitat et aux habitants.

Axe 2 – Redonner aux centres- villes une fonction économique et commerciale

Afin de mieux se positionner sur l'échiquier régional, Quimperlé communauté a souhaité faire du développement économique une priorité et a élaboré pour cela une stratégie 2019-2021, qui constitue par ailleurs une déclinaison opérationnelle du SCOT.

Les principaux enjeux pour renforcer l'attractivité du territoire portent sur le soutien à l'économie productive et endogène, l'accompagnement du développement de l'économie résidentielle, dont le commerce de proximité, le confortement et le développement de l'emploi, le développement touristique, le renforcement de l'offre immobilière et foncière, la structuration et l'amélioration des services d'accompagnement des entreprises et enfin la mise en place d'outils d'observation et d'une veille économique du territoire.

Cette stratégie est illustrée par l'ouverture, fin-février 2021, de la Maison de l'économie sur le site d'activités structurant de Kervidanou : ce guichet unique, fondé sur la coordination des partenariats, apportera un service à haute valeur ajoutée aux entreprises. Dotée d'une pépinière d'entreprises, la maison de l'économie dispose d'une antenne dans le centre-ville de Quimperlé à proximité de la gare.

S'agissant du commerce, la logique concurrentielle s'est traduite sur le Pays de Quimperlé par une surdensité de la Grande et Moyennes Surface (GMS) qui s'exprime par une périphérisation, entraînant avec elle le transfert de services traditionnellement implantés dans les centres villes. C'est pourquoi le DAAC du SCOT a défini les périmètres de centralités principales et secondaires de chacune des 16 communes. Ceux-ci sont les lieux de localisation préférentielle des commerces et des services marchands de moins de 400 m², l'unité de calcul retenue étant la cellule commerciale. **Les objectifs de l'ORT** consisteront pour la ville- centre de Quimperlé à identifier les locaux commerçants vacants et à déterminer en conséquence les leviers d'actions suivants : Orientation d'Aménagement et de Programmation commerciale à inscrire dans le PLUI, mise en place d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC), protection des linéaires commerciaux pour préserver des marges d'évolution des centralités, création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, application du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux, instauration de la taxe sur les friches commerciales. Par ailleurs, l'implantation d'une locomotive commerciale sera recherchée.

En matière de vacance commerciale, la stratégie consiste dans un premier temps à repérer les locaux disponibles par la création d'une « bourse de l'immobilier » pour actualiser en temps réel une base de données accessibles par les professionnels de l'immobilier et les porteurs de projets. Cette action sera pilotée par le service développement économique de Quimperlé communauté.

Les interventions en faveur du commerce ont également fait l'objet en mai 2019 d'un « Pass commerce ». Le projet de valorisation des halles de la Basse Ville de Quimperlé, est également un levier pour redéployer la fonction traditionnellement marchande et commerçante du centre-ville en favorisant, par les circuits courts, une agriculture de proximité et de qualité.

Parmi les autres filières d'économie résidentielle, l'obtention du label « Pays d'Art et d'Histoire » va venir soutenir le développement touristique et va se traduire par la création, au cœur du centre historique de Quimperlé, du futur Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Paysage. De même que l'économie du vieillissement et de la santé est susceptible de déboucher sur la création de lieux d'accueil pour les seniors valides.

Axe 3 – Déployer la mobilité et les connexions sous toutes leurs formes

Près de 160 000 déplacements sont réalisés chaque jour par les habitants du territoire, dont 78% en voiture, 3% en transports collectifs et 15% par des modes actifs, dont 14% à pied. 92% des ménages sont équipés d'au moins une voiture. Depuis 2002, la compétence transport à l'échelle de l'agglomération est toujours plus structurée et

globale : financement de lignes départementales, mise en place de navettes estivales vers les plages, gestion du transport scolaire, accompagnement dans la mise en œuvre d'aires de covoiturage, transport à la demande pour les PMR, tout cela pour parvenir à la mise en service d'un réseau en propre, le réseau de transport TBK en 2011, ouvert à tout public, avec sa gare routière dans le centre-ville de Quimperlé au niveau de la gare SNCF .

Depuis, les efforts se sont concentrés sur la réalisation de deux Pôles d'Echanges Multimodaux à proximité des cœurs de ville de Quimperlé et de Bannalec. Ces projets d'infrastructures, tout en permettant l'intermodalité et la réorganisation de l'offre de stationnement, ont permis de requalifier les quartiers de gare et de renforcer les centralités. Depuis 2017, la politique de déplacement est marquée par la valorisation des déplacements doux et notamment les déplacements vélo. L'établissement d'un schéma vélo à l'échelle de l'intercommunalité a donné lieu à différentes actions d'accompagnement : le dispositif « **VeloQ'c** », location de vélos à assistance électrique ainsi que la prime à l'achat d'un vélo à assistance électrique complétée par l'aide de la Ville de Quimperlé. Cette nouvelle offre va faciliter les déplacements dans le centre-ville de Quimperlé qui comporte la particularité d'être très escarpé entre la haute ville et la basse ville, les rivières et les versants urbanisés.

L'objectif de l'ORT consistera à mettre en place systématiquement des appuis et abris vélos aux abords de tous les équipements et services publics (cf. Article 6) et à prévoir des emplacements de location de vélos. Par ailleurs, tous les cheminements piétons seront réalisés selon les normes d'accessibilité. Du mobilier urbain décliné selon un design de qualité facilitera tous les modes de déplacements et le stationnement.

Ainsi, la combinaison dans le centre-ville de Quimperlé des transports collectifs (bus et train), des déplacements vélo, et d'une offre de stationnement équilibrée (zone bleue repensée) et respectueuse des modes alternatifs, va générer à l'avenir des flux favorables au renforcement de l'accessibilité et de l'attractivité du centre-ville. Tous les services publics seront accessibles par les différents modes de transport et notamment le bus pour le public éloigné. La politique de mobilité garantit également une croissance démographique harmonieuse de la Ville de Quimperlé puisque tous les quartiers et les équipements publics sont desservis par le transport collectif.

La transformation numérique est aussi d'actualité. En effet, le territoire bénéficie depuis juin 2017 de l'installation de la fibre, qui selon les données de l'ARCEP comptabilisait au 31 décembre 2019, 662 locaux raccordables en FTTH dans la zone rurale de Scaer. A partir 2021, la Ville de Quimperlé en bénéficiera à son tour.

Axe 4 – Requalifier les espaces publics et valoriser le bâti et le patrimoine

Le pays de Quimperlé se positionne à la croisée d'ensembles paysagers naturels et urbains diversifiés qui lui donnent une identité atypique et multiple. Les modes d'évolution urbaine ne sont malheureusement pas toujours favorables à la valorisation des tissus urbains. A Quimperlé, cette altération des silhouettes bâties nuit à son image et à son attractivité.

Simultanément au renforcement de l'offre de logements et des services aux familles, la qualité du cadre de vie est donc un intérêt stratégique. Plusieurs politiques intercommunales croisées (SCOT, PLUi, PCAET, actions Pays d'Art et d'Histoire) évoquent cette problématique et témoignent de la volonté de Quimperlé communauté d'agir pour un urbanisme de qualité. Les enjeux de l'ORT portent sur le comblement du potentiel foncier et immobilier dans les enveloppes urbaines, la requalification des entrées de ville afin d'éviter la banalisation des paysages, la reconquête des friches urbaines qui impactent durement les centres-villes, l'intégration paysagère et architecturale des bâtis, et sur l'amélioration de l'habitat privé moins consommateur d'énergie.

À court terme, l'ORT a pour objectif, dans le centre-ville de Quimperlé, de mettre en œuvre des actions fortes sur le foncier, les formes urbaines, l'architecture, la mixité fonctionnelle par le biais d'opérations d'ensemble à l'échelle de l'îlot pour assurer de la cohérence, favoriser l'innovation urbaine et architecturale et réussir par une transformation globale, l'insertion des projets dans leur environnement. La mise en valeur de la trame verte et bleu sera aussi à Quimperlé un appui à la préservation et à la mise en valeur de l'armature naturelle présente en ville, notamment par la renaturation de friches urbaines.

Consciente des enjeux que représente l'appropriation de l'architecture et du patrimoine par les habitants, comme marqueur d'identité et d'insertion, Quimperlé communauté s'est engagée dans une démarche active de connaissance, de conservation et de soutien à la qualité de l'architecture et du paysage. A ce titre elle entend valoriser la diversité des richesses patrimoniales et l'identité culturelle du territoire à travers la démarche Pays d'Art et d'Histoire. Dans le centre-ville de Quimperlé, **l'ORT aura donc pour objectif** de revisiter la charte d'enseigne et de façade des commerces de Quimperlé, de définir des campagnes de réhabilitation des façades d'immeubles, et de programmer la mise en valeur du patrimoine bâti (cf article 6). Par ailleurs, il sera recommandé à la Ville de Quimperlé de penser au design urbain afin d'offrir au cœur de Ville des attributs qui le différencient (mise en lumière, mobilier urbain, parti d'aménagement homogène des espaces publics situés aux abords des équipements et services publics, aménagement urbains incitant à la flânerie...).

Par application du PCAET, l'ORT aura également pour objectif de pratiquer de manière systématique une approche environnementale de l'urbanisme sur les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; ceci favorisera la gestion harmonieuse des typologies urbaines et paysagères et l'intégration de la nature dans la Ville.

L'attractivité de Quimperlé dépend ainsi de sa capacité de renouvellement de son cadre de vie. Toutes ces démarches, menées en concertation avec les différents acteurs, vont permettre progressivement de rafraîchir et d'animer le centre-ville de Quimperlé.

Axe 5 – Offrir des services et des équipements associés selon un principe de « juste proximité »

La solidarité est un trait culturel du Pays de Quimperlé. Elle traduit ses effets dans tous les champs de la vie sociale propres à fédérer les habitants du territoire et à fournir un ancrage territorial. Quimperlé communauté souhaite faire face à cet enjeu, à la fois par l'application d'un principe de « juste proximité » (équité spatiale et sociale) et par une dynamique de cohésion interne. En réponse à ce fondement, la ville- centre de Quimperlé fournit un point d'appui à la maîtrise du destin collectif du territoire en bâtissant son projet de Ville autour d'équipements et de services structurants et veut garantir leur accessibilité par les personnes les plus défavorisées.

Le développement d'une économie résidentielle attractive (cf ci-dessus), portée par des services de qualité aux habitants de toute génération et de tout milieu social, constitue une part déterminante de la stratégie de renforcement de l'attractivité du territoire et des centres-villes. Au premier rang des services de qualité, le SCOT du Pays de Quimperlé affirme l'intérêt d'une présence forte des services aux familles et notamment à la petite enfance, prise en compte depuis quelques années déjà par la construction d'un maillage de centres de loisirs répartis sur 4 secteurs du territoire, dont le centre urbain.

De même que la Maison France Services, en cours de construction dans la haute-ville de Quimperlé permettra de répondre à des problématiques allant de l'aide sociale à l'accompagnement des jeunes. En matière de solidarité, Quimperlé communauté a également souhaité fédérer les associations caritatives en mettant à leur disposition, en 2020, un local pour **assurer l'aide alimentaire notamment.**

A cette priorité, il convient d'associer le confortement et l'animation d'infrastructures sportives, culturelles et de loisirs. A côté des deux centres aquatiques construits il y a une quinzaine d'années, Quimperlé communauté s'est engagée dans la valorisation des activités nautiques qui s'est traduite à Quimperlé par la construction d'une base de canoë kayak proche de la basse-ville. La construction à partir de 2022 du conservatoire intercommunal de musique et de danse au cœur de la haute-ville de Quimperlé illustrera dans cette optique conjointe de Quimperlé communauté et de sa ville-centre de prendre en compte l'évolution des pratiques pour une diversité de public, le rayonnement des équipements et l'attractivité des quartiers qui les accueillent. Cet équipement structurant ne

remet pas en question le maillage territorial des écoles de musique et de danse mises en réseau à l'image des médiathèques présentes dans les 16 centralités du Pays de Quimperlé. L'essaimage des représentations du festival des Rias, festival de théâtre de rue contemporain atypique et original, aux quatre coins du territoire, a également pour objectif de donner à tous l'accès à la culture, d'être ainsi proche de ses habitants et de faire connaître les richesses du patrimoine urbain tant que naturel. A cet égard, le futur Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), qui sera implanté, d'ici 2026 en basse-ville de Quimperlé, contribuera à la diffusion de la culture de l'urbanisme et du paysage.

Quimperlé communauté entend également affirmer le caractère structurant de son hôpital, situé dans le péri-centre et veiller à une offre de services de santé de qualité. Récemment le Contrat Local de Santé est venu structurer l'action coordonnée de Quimperlé Communauté et de ses partenaires selon 4 axes relatifs à l'accès aux soins, la prévention et la promotion de la santé, la communication et l'accompagnement du vieillissement. Un projet de résidence seniors dans la haute-ville de Quimperlé, livré en 2023, témoigne de la prise en compte des caractéristiques de l'évolution démographique.

Enfin Quimperlé fournit également aux acteurs économiques, un lieu de développement de l'innovation en accueillant, depuis fin 2020, dans la haute-ville, l'antenne de la Maison de l'économie.

5.2 Quimperlé, Ville Centre de Quimperlé Communauté :

Située dans le sud-est du Finistère, Quimperlé se trouve à 17 km au nord-ouest de Lorient et à 45 km à l'est de Quimper. Quimperlé se situe au point de confluence de l'Ellé et de l'Isole, qui se rejoignent pour donner naissance à la Laïta, une ria soumise à la marée, qui fut navigable et permit à Quimperlé d'être un pont de mer jusqu'au début du XXème siècle.

Dans la grande zone d'emploi de Lorient, le pays de Quimperlé s'inscrit comme un « nœud » au sein du tissu économique au cœur de la Bretagne sud, situé à la limite du Morbihan et du Finistère. A l'intérieur de cette zone, la communauté d'agglomération Quimperlé Communauté constitue une aire urbaine dotée d'une réelle identité.

Cette spécificité économique et géographique inscrit la **Ville de Quimperlé comme le pôle urbain de Quimperlé communauté** et du pays de Quimperlé. En effet, elle rassemble toutes les fonctions urbaines que l'on attend d'une ville-centre en matière d'emploi, de logements, de commerces et de services.

La ville fait centre à plusieurs titres :

- Par son histoire : centre administratif et religieux, la Ville connaît historiquement un développement économique en partie grâce à son port sur la Laïta, qui donne accès à la mer, jusqu'à ce que le chemin de fer prenne le relais à partir de 1863 ;
- Par son poids démographique : elle accueille 23% des habitants de la Communauté d'Agglomération
- Par son rôle économique : en 2015, l'INSEE dénombre 7941 emplois sur la commune, soit 1,64 emplois par actif résidant sur la commune. L'accueil d'activités industrielles est inscrit dans l'ADN de la Ville. Traditionnellement, les fonds de vallées de l'Isole et de l'Ellé accueillèrent minoteries, moulins, puis activités artisanales et industrielles ;
- Par son accessibilité : RN 165 et TGV (3 allers-retours quotidiens pour Paris, à 3h20) ;
- Par ses services et ses équipements, à rayonnement communal et intercommunal.

5.3 Les problématiques du centre-ville :

A la confluence des 3 rivières, les lieux présentent un relief marqué avec des pentes boisées. Sa configuration en 2 quartiers est particulière : la Basse Ville plus ancienne, centre aristocratique et religieux, et la Haute Ville, qui

s'est développée autour de l'église Saint-Michel et de sa place (centre d'origine commerçant), qui proposent une diversité de fonctions comme d'ambiances paysagères et urbaines. Elle bénéficie d'un riche patrimoine historique avec de nombreux monuments classés (église Notre-Dame, église Sainte-Croix, Maison des archers, les ruines de l'église Saint-Colomban...) et un important patrimoine naturel.

Le centre-ville de Quimperlé est à la fois porteur de l'histoire et de l'identité de la Ville. C'est historiquement un carrefour administratif, religieux, commerçant important, avec ses axes de mobilité automobiles, ferroviaires, pédestres.

Cependant, le cœur économique et social de la Ville s'est déplacé progressivement en périphérie du centre-ville avec l'évolution des modes de consommations.

Dans ce contexte, la commune s'est attachée à **définir une stratégie territoriale cohérente** lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 1er juillet 2015, afin de renforcer son statut de ville-centre. Cette démarche est également confortée par les orientations du PLH et du SCOT approuvés par délibération du conseil communautaire respectivement le 16 janvier 2014 et le 19 décembre 2017.

L'étape d'élaboration du PLU (2010-2013) a été l'occasion d'un diagnostic systémique du territoire qui avait mis en évidence le processus d'affaiblissement du centre-ville. Il avait permis aux élus d'arbitrer entre plusieurs scénarios d'évolution possibles. Le scénario de renforcement du centre-ville et de maîtrise de l'étalement urbain a été retenu. Le futur PLU a opéré une mise à jour du diagnostic de territoire et maintient l'objectif de dynamisation du centre-ville de Quimperlé.

La dynamisation du centre-ville de Quimperlé s'articule autour de 6 grandes familles d'enjeux :

- **Affirmer la fonction de centralité du centre-ville historique** : augmenter la densité résidentielle, renforcer les linéaires commerciaux et les halles comme élément d'attraction, développer l'offre en équipements publics communaux et intercommunaux, maintenir une offre scolaire, aménager des espaces publics conviviaux ;
- **Résorber les logements vacants et l'habitat indigne de la Haute Ville et de la Basse Ville** : soutien aux opérations privées, implication financière dans les opérations de renouvellement urbain (subvention d'équilibre) ;
- **Mettre en valeur le patrimoine bâti exceptionnel de la Haute Ville et de la Basse Ville** : réhabiliter le bâti à valeur patrimoniale (soutien aux opérations privées, redéploiement des équipements publics dans les bâtiments communaux), éliminer les fiches urbaines (opération de démolition/reconstruction),
- **Gérer les mobilités** : optimiser l'usage des stationnements existants ; établir des continuités piétonnes confortables (parcours chaland, parcours touristiques, accès aux espaces de nature).
- **Renforcer la convivialité** : aménagement des espaces publics, notamment en renforçant la place de la nature en ville ;
- **Développer la notoriété et le rayonnement de la Ville** par une politique culturelle ambitieuse et l'obtention de labels, et notamment le label national de la qualité de vie « Villes et villages fleuris » (4^{ème} Fleur) et le label « Pays d'Art et d'Histoire ».

Pour avoir un impact sur la qualité urbaine et sur la fréquentation du centre-ville, les rénovations et nouveaux aménagements doivent se faire à un rythme soutenu de façon à ce que les transformations soient visibles et impactent les pratiques et les représentations (image de la ville et sentiment d'appartenance). Les politiques urbaines prennent tout leur sens et leur ampleur quand elles sont en cohérence avec les politiques publiques sociales et culturelles.

L'intervention du privé (par le biais d'investisseurs, de particuliers, d'associations...) est indispensable. La collectivité ne peut pas porter seule la rénovation du centre-ville : les finances publiques seraient insuffisantes, il y aurait un effet d'écrêtement de la mixité sociale en centre-ville. En outre, la pertinence et l'innovation sociale sont le produit de réflexions et d'actions partenariales entre la collectivité et les différents acteurs et porteurs de projet du secteur privé.

ARTICLE 6 – MISE EN ŒUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé, public et l'attractivité commerciale des centres villes.

Le présent document détaille les effets juridiques de l'ORT ainsi que ses orientations et plans d'actions.

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à mettre en cohérence, si nécessaire, leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

6.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. Quimperlé Communauté, après avis des partenaires signataires de la convention, se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

6.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale de l'Etat porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

Les collectivités signataires de la présente convention, disposeront ainsi d'un dispositif structurant qui permettra à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cet instrument fiscal de l'Etat est mobilisable sur tout le territoire de la commune.

6.1.2 Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention.

Les projets développés au sein du périmètre d'une ORT sont dispensés d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique du centre-ville de Quimperlé, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin.

Le Préfet du département a également la possibilité de prendre l'initiative d'une suspension d'autorisation d'exploitation commerciale après avis des collectivités.

6.1.3. Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de prémption commercial

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de prémption urbain renforcé et le droit de prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

6.2 Plan d'actions

Les actions suivantes s'inscrivent dans les effets recherchés par l'ORT et répondent aux enjeux de territoire des politiques de redynamisation des centres-villes :

Axe 1 : Habitat / de la sobriété foncière au développement des territoires :

Renouveler l'offre en logements en centre-ville

Rénover et renouveler 2 immeubles à l'angle de la place Hervo, au n°4 et n°5, à côté des Halles. Ce projet important permettra d'éliminer une friche urbaine en confortant le linéaire commercial par l'aménagement de 2 locaux commerciaux. Les étages accueilleront 6 logements. L'opération, difficile à monter, est sous maîtrise d'ouvrage de l'OPAC Quimper-Cornouaille. La Ville est intervenue pour le portage foncier. Le fonds de concours de Quimperlé Communauté pour la démolition/reconstruction au titre des friches a été sollicitée. Le permis de construire a été déposé fin 2018 en vue de travaux terminés en septembre 2023.

Renouveler de l'îlot Leuriou-Mellac : l'étude opérationnelle a permis d'affiner le programme. Le PC doit être déposé en mars 2021 et prévoit un programme de résidence service : 24 logements inclusifs avec 1 salle commune dédiée à la vie sociale des résidents qui pourra être utilisée pour les associations. Finistère Habitat est maître d'ouvrage de l'opération. La Ville fournit le foncier, aménage les stationnements et reprendra la salle associative. Elle a également eu recours au fonds de concours de Quimperlé Communauté pour la démolition/reconstruction au titre des friches. Le projet de construction s'accompagne d'un projet social co-construit, porté par le CCAS, l'APAJH 29 et les PEP 29. La livraison de l'opération est prévue mi-2023

Renouveler urbain de l'ancien site de l'ATD. Ce site a une localisation stratégique en entrée de ville, rue de Moëlan. Il doit accueillir à terme une opération de logements, à définir par une étude ad-hoc.

Aménager de l'îlot Saint-Yves : en accompagnement d'une importante opération de renouvellement urbain d'une friche SNCF, l'îlot Saint-Yves, qui prévoit de recomposer une entrée de ville avec un programme de 74 logements avec services (médicaux notamment) en rez-de-chaussée.

Rénover et renouveler la friche du garage de l'Ellé à l'entrée du Bourgneuf, avant le pont sur l'Ellé marquant l'accès à la basse-ville : projet mixte d'habitat et commerces, en rez-de-chaussée. L'acquisition du site, à défaut d'une initiative privée cohérente, pourrait être faite directement par l'OPAC, ou bien faire l'objet d'un portage foncier par l'EPFR, qui solliciterait alors un opérateur.

Renouveler la friche du garage Fiat au 22 de la route de Lorient. Ce bâtiment désaffecté occupe une parcelle dans le front bâti route de Lorient entre 2 maisons d'habitation. Sa façade arrière, aveugle, donne sur les jardins de l'Abbaye Blanche et permettrait une vue sur la vallée de la Laïta. Un permis de construire sera déposé en mars 2021 par Aiguillon Construction pour construire une quinzaine de logements sociaux.

Accompagner la mutation du site de l'Abbaye Blanche : le futur transfert des activités de soins de suite et de réadaptation actuellement assurés à l'Abbaye Blanche offrira l'opportunité d'une densification résidentielle de qualité sur un site exceptionnel surplombant la Laïta.

Axe 2 : Redonner aux centres-villes une fonction économique et commerciale

Conforter le linéaire commercial de la Basse Ville, au n°4 et n°5 de la Place Hervo, à côté des Halles, par l'aménagement de 2 locaux commerciaux en Rez-de-chaussée de 2 immeubles faisant l'objet d'une opération de rénovation/renouvellement avec programme mixte (voir axe 1).

Redynamiser les Halles : une étude stratégique a été lancée en vue de la rénovation des Halles. Cette étude s'appuie largement sur la concertation participative de la population et des commerçants pour mettre au point un concept marchand innovant. Les actions de redynamisation des Halles et de renouvellement des locaux commerciaux de la place Hervo doivent s'étayer l'une l'autre.

Créer des locaux commerciaux à l'entrée de la basse-ville et du Bourgneuf, en renouvellement la friche du garage de l'Ellé par un programme mixte habitat/commerces. Cet emplacement est à la jonction du quai surcouf et de la rue de l'abattoir, support du « chemin bleu ». Il marque l'accès à la basse-ville et ses commerces de proximité (cf axe 1).

Axe 3 : Déployer la mobilité et les connexions sous toutes leurs formes

Aménager les entrées de zones 30 dans l'hypercentre par la Ville. Le Plan Local de Déplacement de la Ville de Quimper met en place une zone 30 dans l'hypercentre. En complément de la signalisation, des aménagements paysagers situés en entrées/sorties de zone contribuent à une bonne compréhension du partage de l'espace par les différents modes de déplacement, et de l'homogénéisation de la qualité urbaine entre les quartiers du centre-ville.

Bâtir un **schéma opérationnel pluriannuel pour le développement des liaisons cyclables**, en particulier entre les zones 30 et les liaisons intercommunales. Ce programme d'aménagement permettra de guider les investissements sur le court et moyen terme pour apporter continuité, sécurité et cohérence de traitement aux itinéraires mis en place par le schéma cyclable intercommunal.

Axe 4 : Requalifier les espaces publics et valoriser le bâti et le patrimoine

Valoriser le « Chemin bleu » sur les sites du Pont Fleuri, du Colombier et de la rue de l'ancien Abattoir : le parcours artistique peut ainsi donner sa pleine mesure. Cette œuvre est entièrement sous maîtrise d'ouvrage communale. Cette action est issue de l'étude de programmation urbaine de 2015-2016, qui a été menée suite aux inondations de 2014. Les dégâts provoqués ont rendu les aménagements en Basse Ville prioritaires, alors que la Ville s'apprêtait à porter ses efforts sur la Haute Ville. L'étude a défini une stratégie d'aménagement avec les objectifs suivants : mettre en réseau les itinéraires piétons, maintenir, renforcer et prolonger une coulée verte et une continuité piétonne le long de l'Isole, créer des relations transversales entre les rivières Ellé et Isole, créer des espaces de convivialité, maintenir et renforcer le niveau qualitatif des espaces publics à la hauteur de la qualité du patrimoine bâti, pacifier les relations voitures/piétons, et mettre en valeur le bras de décharge de l'Isole et l'entrée d'enceinte encore visible. La mise en réseau des itinéraires piétons s'est enrichie de la création d'un parcours artistique : « le Chemin Bleu ». Il s'agit d'une œuvre de lumière imaginée par l'artiste plasticien Yann Kersalé. Le tronçon « berge de l'Isole » du parcours, avec les aménagements d'espaces publics prévus par l'étude de programmation urbaine, ont déjà été mis en œuvre. Le « Chemin bleu » a été immédiatement adopté par la population. Il contribue à la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, et au renforcement identitaire de la Ville, ville de patrimoine et de culture. A ce titre, la Ville envisage la réalisation et l'installation d'une micro-signalétique directionnelle et patrimoniale de manière à accompagner les visiteurs dans la découverte et la compréhension de l'histoire des sites jusqu'à aujourd'hui.

Construire le conservatoire de musique et de danse place Liskeard et recomposer les espaces publics du quartier Guéhenno : la construction de la place Liskeard doit permettre d'aménager une articulation entre la séquence urbaine de la rue Mellac et celle de la rue Génot, et mettre en valeur le parcours chaland entre la place Saint-Michel et la rue Mellac. Les espaces publics, actuellement dévolus à la circulation automobile et au stationnement, seront entièrement réaménagés et la circulation sera revue pour retrouver une place confortable pour les piétons, notamment pour le pédibus entre les écoles maternelles et élémentaires de la haute-ville. La question des stationnements reste centrale pour le fonctionnement des commerces et l'attractivité des logements (stationnement des résidents). Cette ambition induit la démolition, ou au mieux l'intégration, de l'actuel bâtiment qui occupe la place Liskeard : le Centre Guéhenno. Sans intérêt architectural ou urbain majeur, il héberge actuellement des locaux associatifs, des services publics et des syndicats. La recomposition du quartier n'est possible qu'en relogant d'abord les différentes fonctions actuellement présentes. La Haute Ville accueillera le futur Conservatoire de Danse et de Musique Communautaire. Afin d'intégrer les objectifs de recomposition urbaine et de qualité des espaces publics, Quimperlé Communauté et Quimperlé ont convenu d'inclure la rue de Mellac, la place des Ecoles, la rue Génot et le parking existant dans le périmètre du concours du Conservatoire.

Aménager la rue de l'hôpital Frémeur et l'espace Kerjégu : avec la mise en service de la Maison France Services, l'aménagement de l'accès par la rue Frémeur et de l'arrière des bâtiments est indispensable : terrasse de Kerjégu, arrière de la chapelle Saint-Eutrope et aménagement du vallon du Dourdu. L'aménagement de l'arrière du bâtiment représente la 1ère tranche de travaux de l'aménagement de l'espace Kerjégu, vaste espace public végétalisé en entrée de centre-ville actuellement peu mis en valeur. L'objectif est de remettre en valeur le Dourdu, ruisseau qui passe dans l'espace Kerjégu, et d'améliorer sa qualité biologique, tout en donnant une qualité d'espace public au vallon. Ces aménagements suivront ceux de la Maison France Services. Suite aux importants travaux de restauration menés sur la chapelle St-Eutrope, une étude sera lancée en 2024-2025 en vue de bâtir un projet architectural et culturel pour l'hôpital médiéval.

Favoriser l'entretien de l'habitat en pans de bois : le centre-ville de Quimperlé se caractérise entre autres par un patrimoine important de maisons à pans de bois. Certains édifices sont dans un état sanitaire préoccupant. Dans ce contexte, la candidature de la Ville de Quimperlé a été retenue dans le cadre de l'appel à projet de la Région Bretagne « révéler et réinvestir l'architecture urbaine en pan de bois » sur le volet n°3 en demandant un diagnostic sanitaire pour cinq maisons, 3 situées rue Brémond d'Ars et 2 situées place St Michel, protégées au titre des Monuments Historiques. Cette démarche de diagnostic sanitaire concernant cinq maisons en pan de bois s'inscrit plus globalement dans le cadre d'une requalification des espaces publics de la basse-ville et de la haute-ville de Quimperlé.

Face à la fragilité de ces immeubles, la Ville de Quimperlé a décidé d'accompagner financièrement les propriétaires privés par un dispositif de subventions communales liées à la nature et au coût des travaux de restauration de ce patrimoine.

Aménager la rue de Pont Aven : l'aménagement de la rue de Pont-Aven présente actuellement une ambiance plutôt routière, et n'est adaptée ni à une entrée de ville, ni à une desserte résidentielle. La Ville a confié au CAUE une étude de faisabilité qui servira de base à la consultation de maîtrise d'ouvrage. Sa temporalité est dépendante de celle des travaux de l'îlot Saint-Yves, qui sont prévus en 2021, avec une livraison des 1ers logements début 2023. Les études opérationnelles pour la rue de Pont-Aven doivent intervenir en 2025.

Friche des anciennes usines Rivière : les anciennes fonderies sont situées en basse-ville, en zone inondable. La renaturation du site et mise en valeur du bâti historique qui date de la fonderie permettrait d'offrir un espace public majeur en basse ville, tout en ayant un rôle actif de prévention des risques (zone d'expansion urbaine des inondations), d'enrichissement de la biodiversité tout en étudiant la possibilité de créer un tiers-lieu.

Poursuivre la requalification des espaces publics dégradés en Basse Ville, de la rue de la Paix jusqu'au bief de la rue Brémond d'Ars, y compris place Saint-Colomban.

Requalifier les espaces publics du Bourgneuf, entrée majeure de la Basse Ville, dans le cadre de la mutation du site de l'abbaye Blanche.

Mettre en valeur les entrées de Ville avec l'aménagement paysager des entrées de zone 30.

Axe 5 : Offrir des services et des équipements associés selon un principe de « juste proximité »

Réhabiliter l'ancienne clinique de l'Humeur en Maison France Service, en vue d'y regrouper l'ensemble des services jeunesse et prévention de la Ville et de Quimperlé Communauté mais également d'y accueillir d'autres structures partenaires telles que la Mission Locale, le Point d'Accès au Droit, l'Association ACTIVE et différents opérateurs des champs de l'emploi, des prestations, de l'action sociale : CAF, CPAM, pôle Emploi, CARSAT et MSA. Les travaux sont actuellement en cours, sous maîtrise d'ouvrage communale, pour une livraison des locaux en 2021. Les services actuellement présents au Centre Guéhenno trouveront leur place dans ce nouvel équipement. Sa réhabilitation fait partie de la mise en valeur de la rue Frémur : la rénovation de la Chapelle Saint-Eutrope (inaugurée en octobre 2017), et à plus long terme, la rénovation de l'ancien hôpital médiéval. La mise en service de la Maison France Service est un préalable indispensable à l'accueil du nouveau Conservatoire de danse et de musique Communautaire pour libérer les locaux du centre Guéhenno.

Le conservatoire de musique et de danse communautaire. Quimperlé Communauté souhaite créer un équipement intercommunal dédié à l'enseignement de la musique et de la danse, qui permette l'enseignement, la pratique et la diffusion artistique. L'actuel conservatoire se trouve dans un ancien hôtel particulier datant de la fin du 18^e siècle. Outre la vétusté du bâtiment, il est situé en zone inondable, n'est pas adapté à l'accueil des personnes à mobilité réduite et ne répond plus aux attentes de ce type d'équipement : mauvaise acoustique des salles, manque de locaux et absence d'auditorium. La construction du nouveau conservatoire dans le centre-ville, élément constitutif du projet de recomposition urbaine du quartier de Guéhenno, permettra la mise en œuvre du projet d'établissement tournée vers l'innovation pédagogique et les pratiques de création et de diffusion. L'équipement devra se conformer aux exigences de la DRAC pour l'obtention du label CRI, Conservatoire à Rayonnement Intercommunal. Il s'agira d'imaginer l'avenir de l'ancien conservatoire (Pépinière de créateurs, designers...) renforçant ainsi la volonté de la Ville de Quimperlé d'être une cité qui promeut l'art contemporain axe du Label Pays d'Art et d'Histoire.

Créer une ludothèque, à proximité immédiate de la médiathèque, par la requalification d'un immeuble place Saint Michel. Cet équipement viendra renforcer le rôle et les fonctions de la médiathèque.

Mettre à disposition aux associations de la salle équipant la future résidence Leuriau.

Créer un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine et d'un office de tourisme communautaire au cœur du centre historique de la basse-ville en engageant la restauration de la Maison des Archers, de l'ancienne Echoppe et des espaces publics au abords immédiat d'un monument historique du XVI^e siècle.

Conforter le rôle du cinéma de centre-ville en améliorant les espaces publics à proximité (cf axe 4).

ARTICLE 7 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION

7.1 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par Quimperlé Communauté, en partenariat avec la Ville de Quimperlé, l'Etat et ses établissements publics, et les partenaires financiers et locaux.

Quimperlé Communauté s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation des centres bourgs avec le projet de redynamisation du centre-ville de Quimperlé.

7.2 Pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré par un comité de suivi composé des membres signataires de la convention, sous la présidence du Maire de Quimperlé, en présence du Préfet du Finistère, représentant de l'Etat et du Président de Quimperlé Communauté.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux y sont représentés : **État, ANAH, Banque des Territoires, Etablissement Public Foncier de Bretagne, CCI, CMA, Finistère Habitat, Aiguillon Construction, OPAC Quimper Cornouaille**. Le comité de suivi valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et les bilans annuels et valide, le cas échéant les modifications qui feront l'objet d'avenants.

Il se réunit de façon formelle à minima une fois par an, et les membres du comité de suivi restent en contact permanent pour assurer une bonne dynamique de l'ORT.

7.3 Animation

Pour assurer le suivi technique du projet, l'application des droits créés par l'ORT et le pilotage de la stratégie décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction de projet qui comprend :

- Le(la) Chef(fe) de projet du programme Petite Ville de Demain
- Le DGS de la ville de Quimperlé
- Le directeur du pôle Aménagement de la ville de Quimperlé
- Le DGS de Quimperlé communauté

La composition de la direction de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la DDTM et à la préfecture et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'État accompagnant les collectivités.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques des signataires ainsi que des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour :

- Signataires : Préfecture, DDTM, ANAH, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, Caisse des dépôts, Banque des Territoires, Etablissement Public Foncier de Bretagne, CCI, CMA, Finistère Habitat, Aiguillon Construction, OPAC Quimper Cornouaille
- Non signataires : Région, Département, Action logement services Bretagne, ADEME, CEREMA, Espacil, Armorique habitat...

7.4 Bilan annuel et évaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel présenté en comité de suivi, sous forme d'état d'avancement des orientations pour chacun des 5 axes/volets de projet, et de mesure de l'incidence de la mise en œuvre des droits créés par l'ORT sur la réalisation des objectifs.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

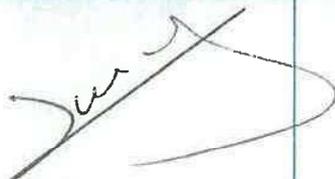
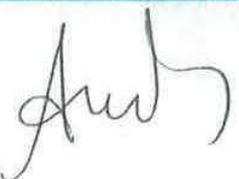
La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité de suivi de l'ORT et par délibération des collectivités signataires et par celles amenées à proposer des secteurs d'intervention complémentaires.

ARTICLE 9 – TRAITEMENT DES LITIGES

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Brest.

Convention signée en 1 exemplaire, le 29 mars

2021

ETAT 	Ville de Quimperlé 	Quimperlé communauté 
Caisse des Dépôts Banque des Terriroires 	ANAH 	EPF de Bretagne 
CCI MBO Quimper 	CMA Bretagne 	
OPAC Quimper Cornouaille 	Habitat 29 Finistère habitat 	Aiguillon Construction 

ANNEXE 1 : PERIMETRE D'APPLICATION

QUIMPERLE Opération de revitalisation des territoires - Périmètre de l'ORT -

