



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

QUESTEMBERT Communauté

RAPPORT DE PRESENTATION
PARTIE JUSTIFICATION DES
CHOIX

PLUi ayant les effets d'un SCoT



Version pour approbation
en conseil communautaire
le 16/12/2019

BERRIC - CADEN - LA VRAIE-CROIX - LARRÉ - LAUZACH - LE COURS - LIMERZEL - MALANSAC
MOLAC - PLUHERLIN - QUESTEMBERT - ROCHFORT-EN-TERRE - SAINT-GRAVÉ

www.questembert-communaute.fr

QUESTEMBERT
COMMUNAUTÉ



Sommaire

Introduction	5
Chapitre 1 : Justification des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	10
• Rappel des enjeux Issus du diagnostic territorial et de l'état Initial de l'environnement (EIE)	13
• Les scénarii prospectifs	21
Chapitre 2 : Justification de la déclinaison réglementaire des orientations du PADD	30
• Démographie et habitat	31
• Développement résidentiel et modèle de développement urbain	39
• Environnement, patrimoine et paysage	61
• Autres éléments constitutifs du cadre de vie	73
• Les énergies	80
• Les déplacements	82
• Le développement économique	87
• Les équipements et services	108
• Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi	114
Chapitre 3 : Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	120
Chapitre 4 : Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	124
• Présentation des zones du PLUi	125
• Les zones et les principales évolutions induites par le PLUi	139
• Les prescriptions graphiques	154
• Les grands principes de l'élaboration du règlement : la nouvelle mouture du règlement	192
Chapitre 5 : Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables	197



Introduction

La justification des choix





Le contenu de la partie « justification des choix »

Introduction générale à la justification des choix

Au regard de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi valant SCoT doit présenter dans sa partie justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation **avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables** ;
- **La nécessité des dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- **La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- **La délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;
- **L'institution des zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Par ailleurs, cette partie doit également au regard de l'article R 151-4 du code de l'urbanisme qui demande d'identifier **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme**.

Ainsi, le présent tome est structuré pour répondre point par point aux exigences de contenu du code de l'urbanisme concernant la justification des choix.

*Nous renvoyons au **tome 1** du présent rapport de présentation qui (respect de l'article R 151-1 du code de l'urbanisme) :*

- *Expose les principales conclusions du diagnostic ;*
- *Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis*
- *Analyse l'état initial de l'environnement*

*Ainsi qu'au **tome 3** dédié à l'évaluation environnementale comme demandé par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.*

Le contenu de la partie « justification des choix »

Introduction générale à la justification des choix

Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme:

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

• **Equilibre:** Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

• **Diversité :** Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

• **Préservation :** Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

- les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ainsi que par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

Le contenu de la partie « justification des choix »

Introduction générale à la justification des choix

Les enjeux des principales " lois-cadre " pour le PLUi

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant:

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

Chapitre 1 :

**Justification des choix pour établir
le Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sa construction

Le PADD occupe une place centrale (pivot) entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlement graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

Le PADD est établi par les élus au regard :

- **Des enjeux issus du diagnostic;**
- **D'une réflexion prospective « de fond »;**
- **Le tout dans le respect du code de l'urbanisme ;**

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD.

Le présent chapitre présente ainsi les enjeux issus du diagnostic territorial ainsi que les réflexions prospectives ayant permis d'élaborer le PADD.

Article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Rappel des enjeux Issus du diagnostic territorial et de l'état Initial de l'environnement (EIE)

Les enjeux territoriaux

Rappel des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement

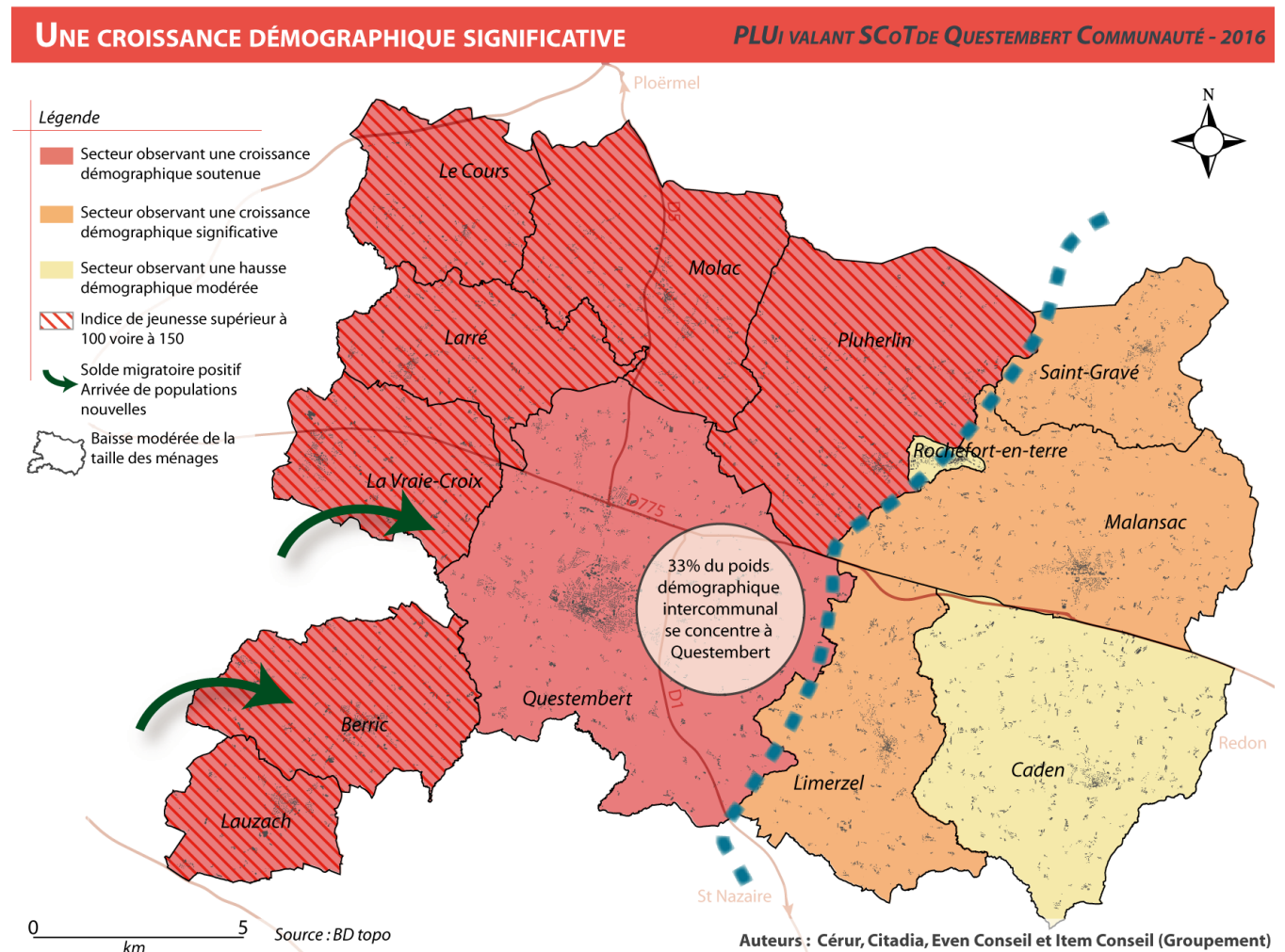
En matière de démographie

Anticipation des évolutions sociodémographiques :

- En particulier le vieillissement de la population
- Ainsi que le départ des jeunes (nés dans les années 2000)
- Poursuite de l'accueil de populations nouvelles (et variées)

Définition d'un équilibre territorial à l'échelle intercommunale:

- Des atouts à valoriser, mais aussi des risques de décrochage d'une partie du territoire à éviter
- Un développement résidentiel à organiser et à coordonner

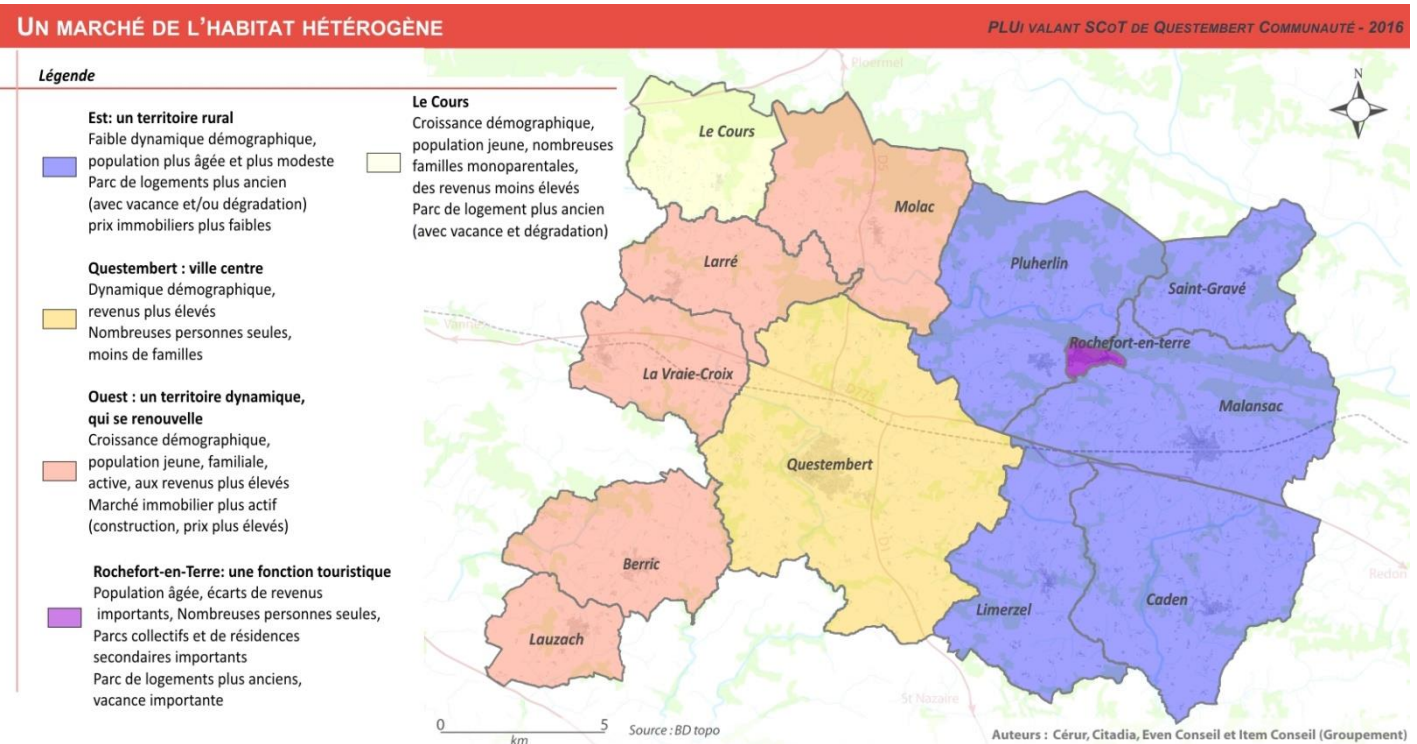


Les enjeux territoriaux

Rappel des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement

En matière d'Habitat

- Une diversité de besoins en logements à satisfaire, en particulier pour les publics pouvant rencontrer plus de difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins (jeunes actifs, seniors, familles monoparentales, ...)
- Un parc ancien à requalifier, notamment en termes d'accessibilité et de performances énergétiques, pour maintenir son attractivité et sa fonction dans le marché de l'habitat
- En particulier sur le parc vacant depuis une longue durée et le bâti de certains centres bourgs



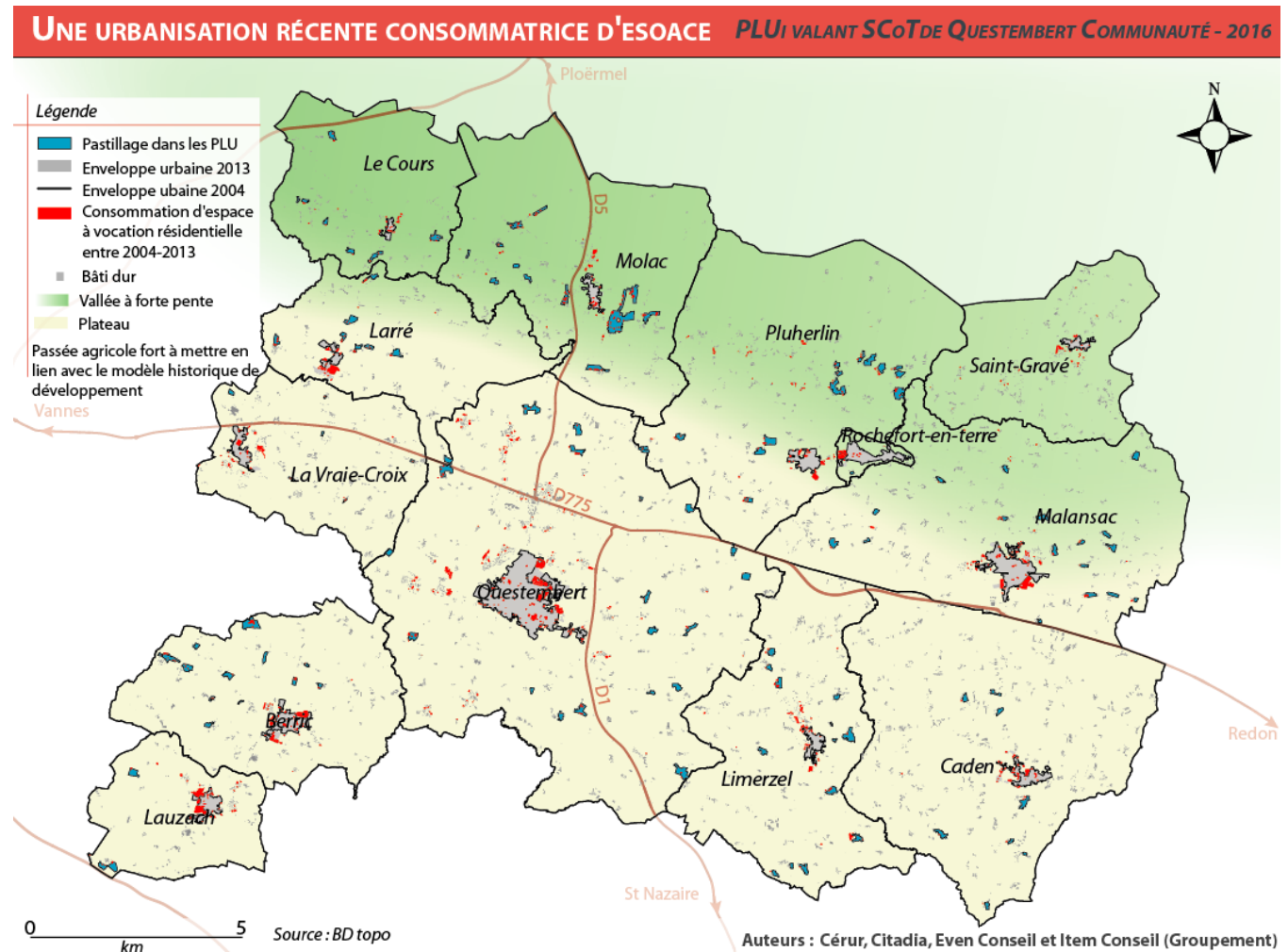
Les enjeux territoriaux

Rappel des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement

En matière de logique d'aménagement / d'urbanisation

Transition vers des pratiques urbaines pérennes:

- Multiplication des modèles de développement
- Mobilisation des potentiels en renouvellement et augmentation des densités bâties mais plus encore de la qualité urbaine et architecturale
- Restructuration du développement urbain (renouvellement/extension/STE CAL)



Les enjeux territoriaux

Rappel des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement

En matière d'environnement :

La préservation et la valorisation des paysages emblématiques et du patrimoine, facteur de développement touristique et de cadre de vie:

- Valorisation des paysages et des patrimoines remarquables en faveur de l'identité du territoire et source d'attractivité pour les habitants / le développement touristique.
- Maintien voire renforcement des vues et panoramas depuis les voies routières, ferroviaires et de randonnées

La qualification des franges urbaines et des entrées de ville liée au développement économique et résidentiel des bourgs :

- Maintien des espaces naturels et agricoles de qualité
- Maintien de fronts urbains qualitatifs

La préservation des continuités écologiques :

- Le maintien d'une activité agricole de qualité, gestionnaire des espaces naturels et des paysages
- La préservation des ensembles écologiques fonctionnels
- La réduction des risques liés au développement urbain et des infrastructures.

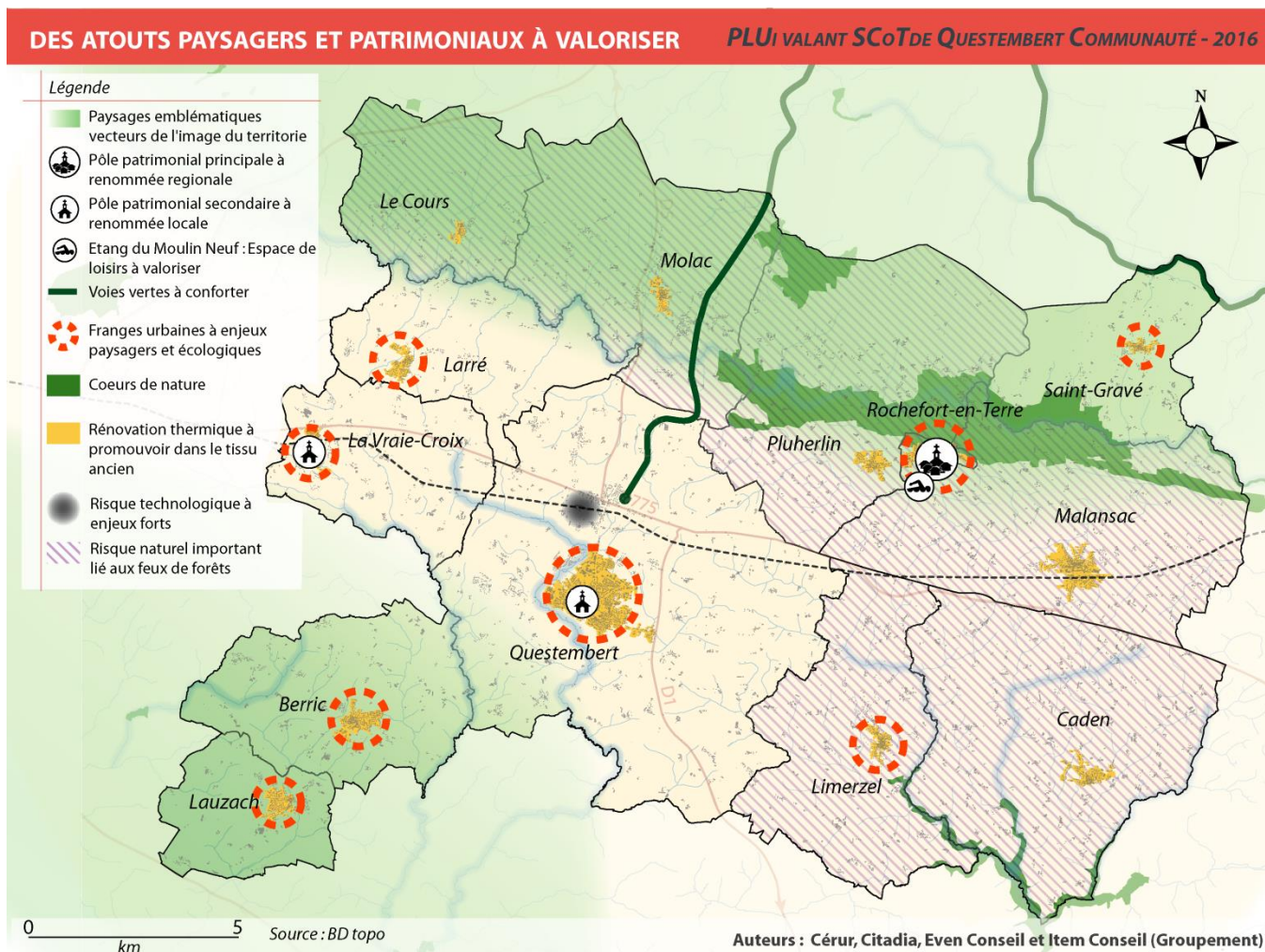
La recherche d'une efficacité thermique et climatique, facteur de bien être social et de développement économique

- Une précarité énergétique des ménages à éviter par le renforcement de la rénovation thermique du bâti ancien, la recherche de formes urbaines plus sobres et le développement d'alternative à la voiture thermique
- Le renforcement des énergies renouvelables à favoriser en lien avec les ressources locales

Prise en compte des risques technologiques liés au développement de Bel Air.

Les enjeux territoriaux

Rappel des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement



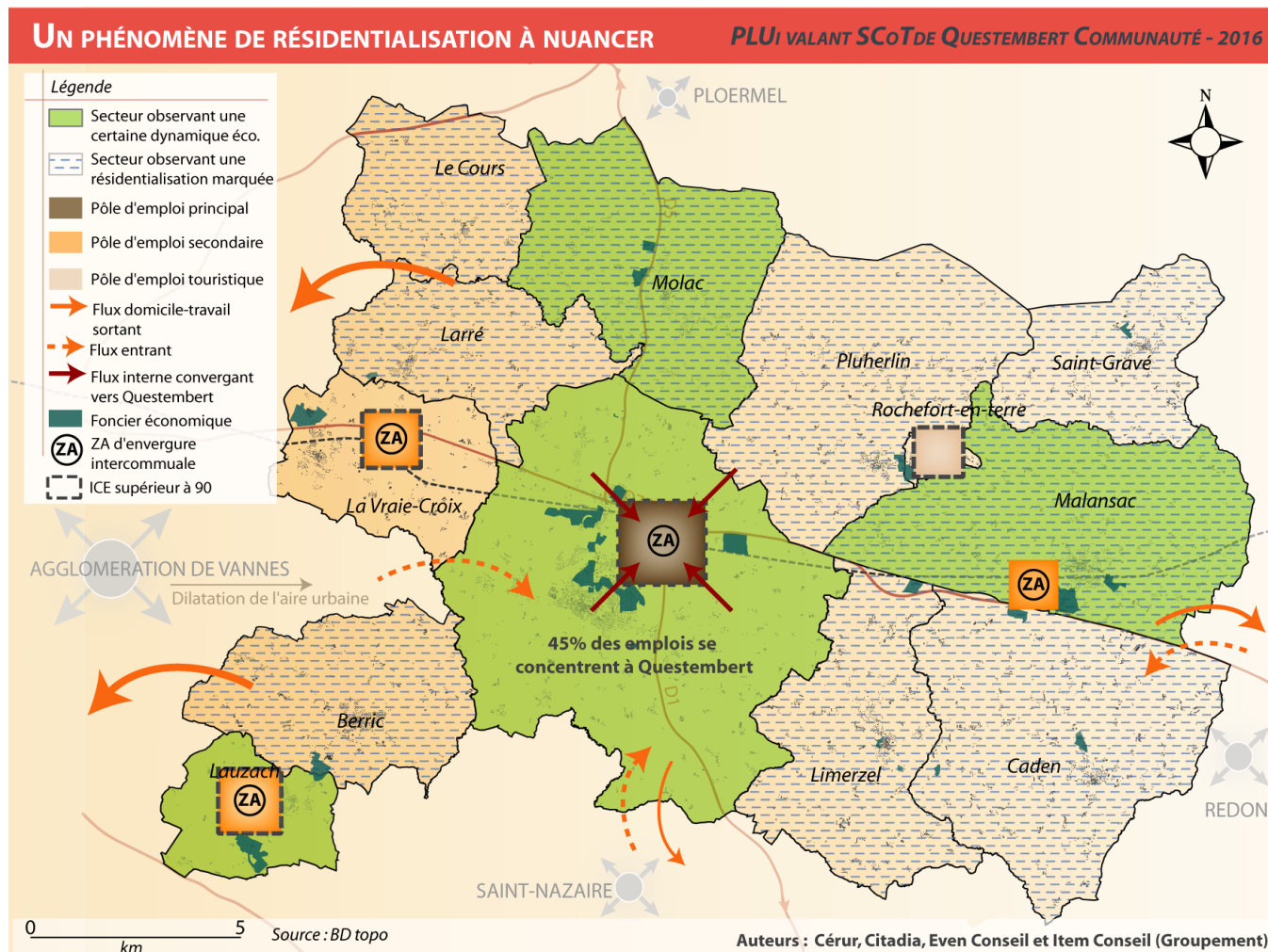
Les enjeux territoriaux

Rappel des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement

En matière d'économie :

Anticipation des besoins économiques futurs:

- Cohérence entre l'offre foncière à vocation économique et les besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles
- Prise en compte des évolutions structurelles à venir compte tenu de leur impact sur le nombre d'emploi (industrie, agricole, numérique)
- Portée l'innovation économique



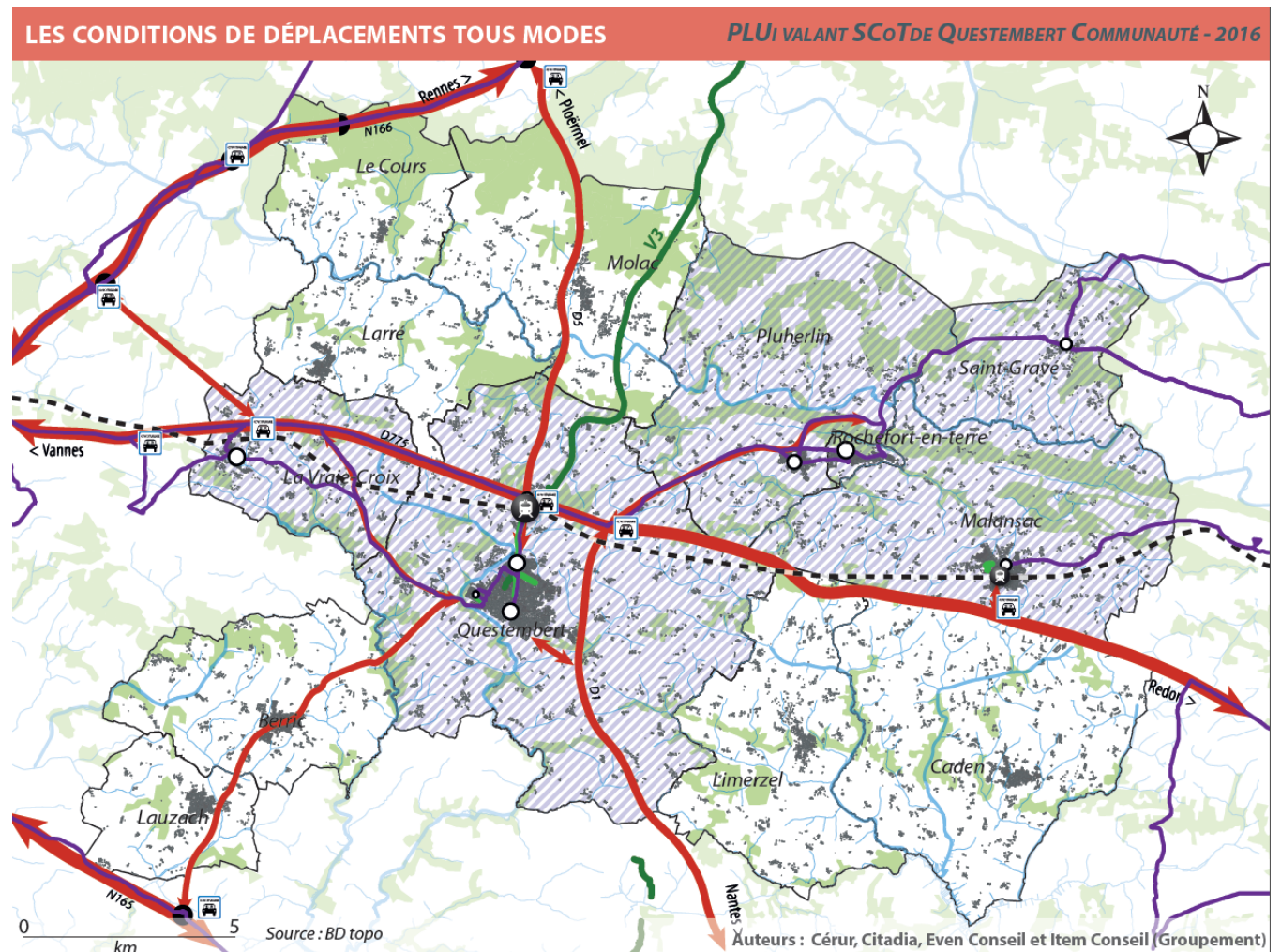
Les enjeux territoriaux

Rappel des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement

En matière de déplacements:

Réduire l'insécurité routière:

- Poursuivre la démarche de pacification des centres-bourgs
- Assurer la sécurité des principales liaisons intercommunales
- Accompagner le développement des gares en favorisant l'intermodalité
- Développer et encourager le covoiturage de proximité sur le territoire
- Faciliter les liaisons douces pour les déplacements intra-communaux et intercommunaux dans les déplacements de proximité
- Accompagner les collectivités et la population à la promotion, la sensibilisation sur les modes de déplacements doux



Les scénarii prospectifs

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

S'interroger sur le devenir du territoire

Afin d'engager une réflexion prospective, une synthèse des études menées dans le cadre de la phase diagnostic a été réalisée.

Ainsi, les constats et questionnements suivants ont animé le début de la phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Une dilatation de l'aire urbaine de l'agglomération vannetaise qui marque la frange ouest du territoire et qui risque à terme d'amplifier le déséquilibre territorial (Ouest/Est). **En conséquence, il est possible de s'interroger** : la prise en compte du SCoT de Vannes Agglomération qui prévoit d'amplifier le développement de pôles voisins (notamment Elven). Quelle(s) solidarité(s) intercommunale(s) ?
- Un territoire structuré par le pôle principal de Questembert, le pôle secondaire de Malansac (qui présente des signes de fragilité), le pôle touristique de Rochefort-en-Terre et enfin deux communes se distinguent des autres par leur dynamique économique : Lauzach et La Vraie-Croix. **En conséquence, il est possible de s'interroger** : la complémentarité à créer entre les pôles/communes ? La capacité de mise en réseau des communes ?
- Un territoire à proximité de la frange littorale et de pôles attractifs (une proximité à double tranchant : croissance démographique, évasion commerciale, flux domicile-travail sortant, etc.). **En conséquence, il est possible de s'interroger** : le positionnement vis-à-vis des territoires voisins et de leur attractivité ?

Un territoire présentant des dynamiques territoriales variées (3 distinctions possibles). **En conséquence, il est possible de s'interroger** : Faut-il rechercher une harmonisation des dynamiques territoriales ?

Un territoire qui ne présente pas d'identité fédératrice à l'échelle intercommunale (certes Rochefort-en-Terre, Vallée de l'Arz, Paysages, etc.) => une somme de spécificités locales /d'atouts qui ne laisse pas entrevoir une identité intercommunale. **En conséquence, il est possible de s'interroger** : Sur quelles bases pérennes fonder le projet de territoire ? Quelle identité dans un contexte concurrentiel (marketing territorial) ?

Un territoire qui offre un cadre de vie agréable principal facteur d'attractivité (caractère rural, paysage, habitation dispersé, mode de vie périurbain, etc.). **En conséquence, il est possible de s'interroger** : Ces facteurs d'attractivité sont-ils pérennes ? Les choix résidentiels des ménages seront-ils toujours les mêmes ? Quelle anticipation ? Quelle(s) offre(s) alternative(s) en matière d'offre économique, résidentielle, d'équipement et service, etc. ?

En somme, la principale menace (de l'ordre du ressenti) : un territoire sans distinction particulière, une attractivité par défaut et donc une identité « pas tout à fait rural », « pas tout à fait péri-urbain », « pas tout à fait littoral », « pas tout à fait dynamique », etc.

Pour autant, le territoire offre des atouts territoriaux nombreux et indéniables (cadre de vie, paysages, équipements, attractivité résidentielle, emplois, entreprises, etc.).

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

Synthèse problématisée des études du diagnostic territorial

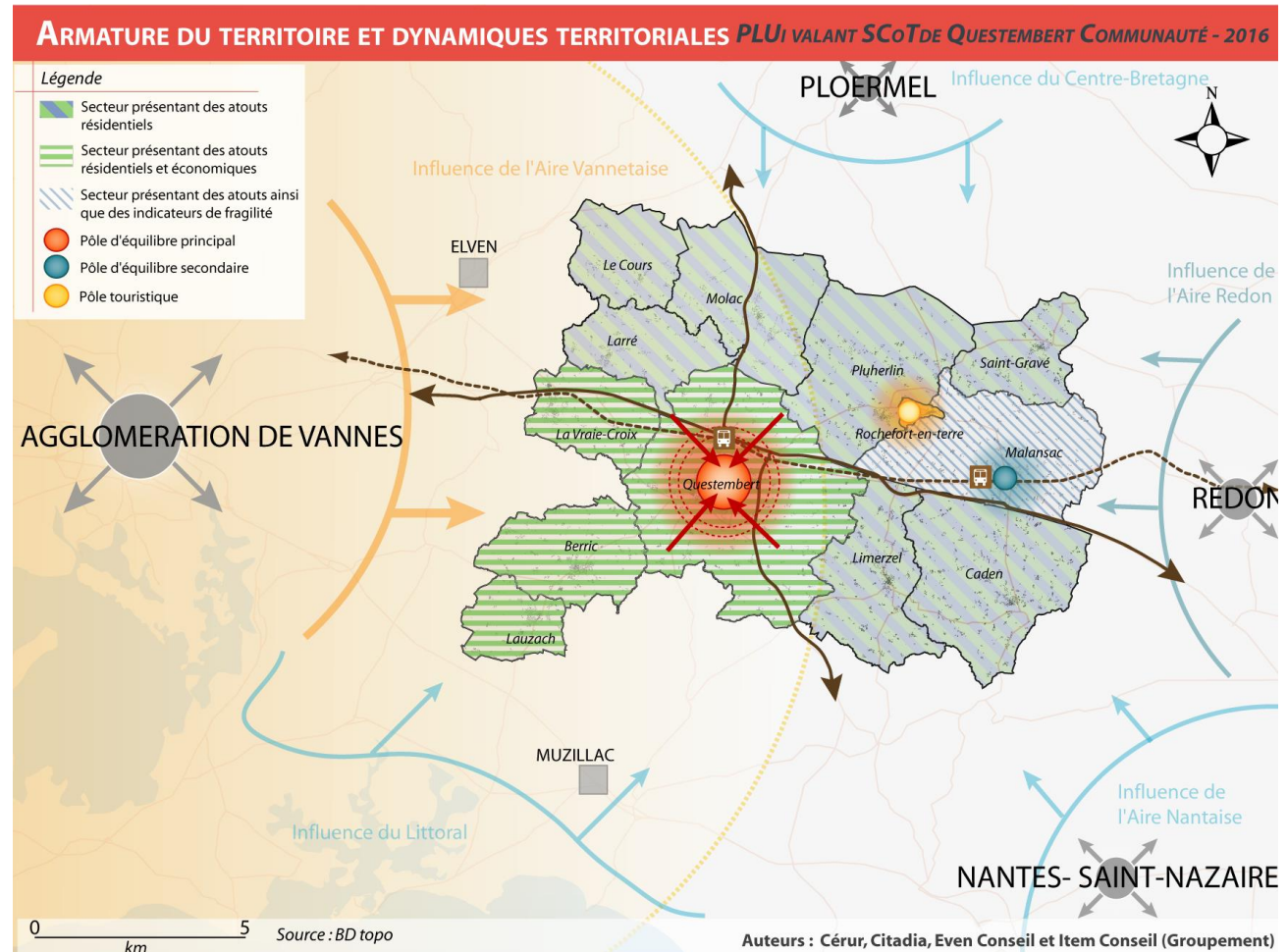
De nombreuses questions pour construire le projet de territoire :

Ces atouts suffiront-ils dans un contexte territorial contraint (concurrentiel) ?

Des atouts à mettre au service de quel projet de territoire ? (ressenti d'une somme d'individualités, quel dessein commun ?)

Quels leviers de développement ? Et plus encore quels les éléments de différenciation (contexte d'un bassin de vie élargi, de pôles voisins attractifs) ?

Quels modèles de développement envisagés ? Quelle ambition pour ce PLUi ?



Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

Un cadre à la réflexion prospective

Il est nécessaire pour toute réflexion prospective d'établir un cadre à la réflexion. Pour cela des **invariants** ont été arrêtés c'est-à-dire que les hypothèses envisagées ont pris en compte les mêmes préalables à la réflexion, à savoir :

- **Ne pas choisir une alternative future trop radicale** par rapport aux caractéristiques du territoire et de ses habitants,
- **Ne pas avoir d'approche dogmatique/conceptuelle,**
- **Fonder la réflexion autour d'un modèle de développement en transition,** d'un changement progressif.

Par ailleurs, en préalable à la réflexion les élus ont affirmé unanimement que leur objectif au travers du projet de PLUi est de donner du sens au modèle de développement territorial. Il ne s'agit pas d'imposer un changement, de « lutter contre » mais de « développer pour » c'est-à-dire de **fixer un cap pour les 13 communes de l'intercommunalité.**

Dès lors, pour les élus locaux le projet de territoire était clair. Il devait permettre de **corriger les inconvénients du modèle actuel, d'anticiper les évolutions à venir (choix des ménages, conditions climatiques, etc.) et enfin de pérenniser les nombreux atouts du territoire.**

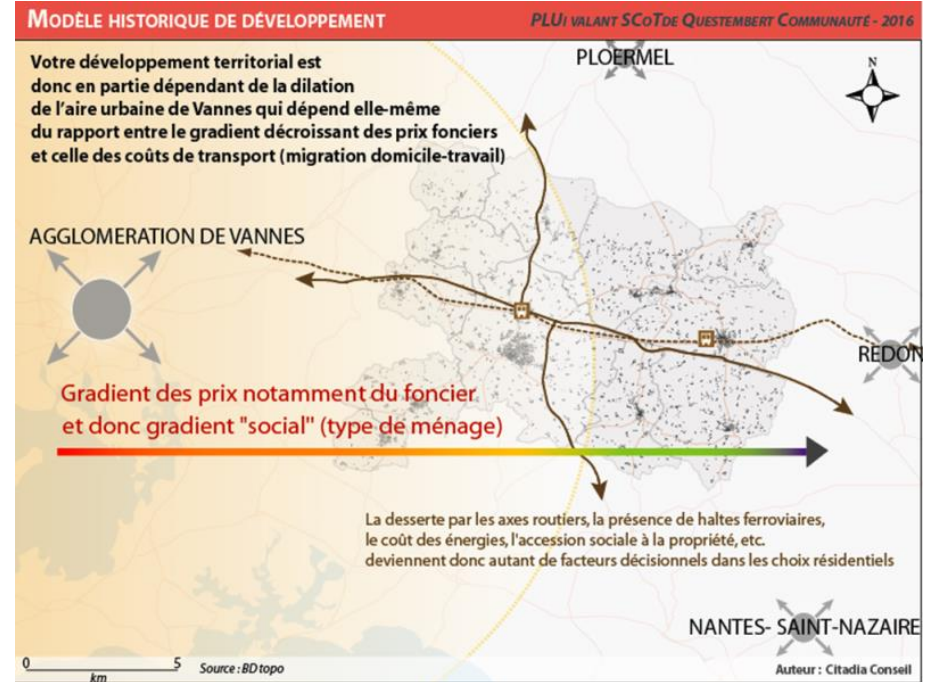
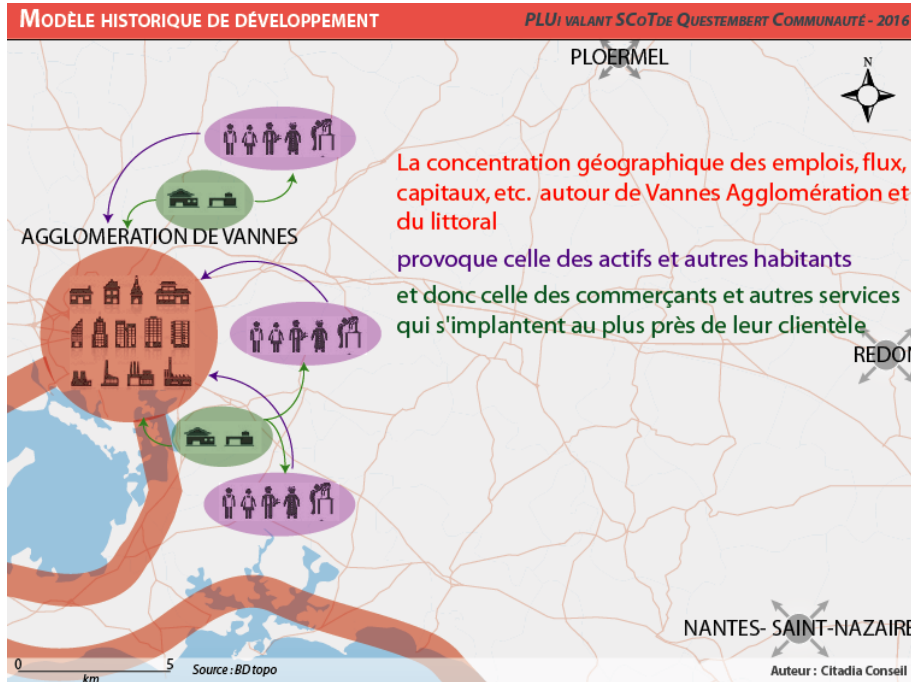
Au-delà de ces invariants, les dynamiques extérieures au territoire ont été considérées comme un contexte territorial immuable dans lequel devait s'inscrire le projet de territoire. Plusieurs dynamiques et observations ont posé le contexte territorial de la réflexion :

- Le mouvement de concentration et d'attractivité des biens et des personnes autour du littoral et de l'aire urbaine de Vannes Agglomération Golfe du Morbihan.
- La concentration géographique des emplois qui a provoqué celle des travailleurs et donc des consommateurs et autres services => Une dynamique d'alimentation continue de la concentration des biens et des personnes (boucle active, système urbaine).
- Le territoire bénéficie d'un gradient de valeur foncière (principal facteur décisionnel dans le choix d'implantation résidentielle en dehors des pôles urbains), en conséquence le territoire observe un gradient social (en témoigne la part des ménages modestes, le nombre de primo-accédants, etc.).

En somme, une partie du développement territorial de Questembert Communauté dépend de la dilation de l'aire urbaine de Vannes et des communes limitrophes ainsi que des autres aires urbaines de moindre envergure qui entourent le territoire.

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

Un cadre à la réflexion prospective



Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

La volonté des élus d'affirmer une double identité territoriale

Les élus locaux ont affirmé une **double identité du territoire** :

- Affirmer la dimension rurale et agricole du territoire tout en bénéficiant de cette dilution urbaine de l'aire de Vannes et de son agglomération.
- Développer un modèle périurbain compatible avec un développement soutenable et pérenne c'est-à-dire :
 - Faire de la nature un bien collectif (protégé) et accessible depuis les espaces urbains,
 - Mettre en valeur les ressources environnementales et agri-naturelles propres => périurbain au cœur du fonctionnement des territoires (entre ruralité et urbanité),
 - Instaurer de nouvelles façons de dialoguer entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels,
 - Penser un autre urbanisme sur la base d'un tissu urbain propice à la ville compacte, etc.

Il en découle des actions concrètes mises en œuvre dans le cadre du PLUi valant SCoT (voir exposé du PADD et justification des choix pour établir le PADD).

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

Une réflexion sur les choix résidentiels des ménages

Une réflexion a été menée sur les choix résidentiels des ménages. Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence une partie des raisons pour lesquelles les habitants étaient restés ou avaient choisi de s'installer à Questembert Communauté.

Cet exercice prospectif sur les choix résidentiels futurs vise à :

- Replacer « l'habitant » au cœur des réflexions stratégiques et transversales (donner du sens au projet de territoire)
- Identifier les leviers d'action de la collectivité : prioriser les orientations en matière d'aménagement du territoire et uniquement d'aménagement (le PLUi valant SCoT n'a pas vocation à devenir un projet « vide poche » des diverses politiques publiques).
- Transformer des choix résidentiels « par défaut » en opportunité grâce à une maîtrise du développement (l'outil PLUi)
- Anticiper l'évolution des choix résidentiels comme l'importance croissante des critères environnementaux (l'outil du SCoT)
- Porter un regard transversal et global sur le devenir de votre territoire (le projet ne peut être une somme de projets individuels – projet intercommunal).

Il s'agit d'un exercice complexe puisqu'il existe autant d'explications sur les choix résidentiels qu'il y a d'individus pour les faire. Il n'y a donc aucune vérité stricte dans l'exposé suivant mais que des options envisagées pour construire le projet de territoire.

Un choix résidentiel est le résultat des choix de vie (situation maritale, enfant, etc.) et des contraintes exogènes (coût du foncier, localisation des emplois, des écoles, etc.) c'est ce dernier point qui intéresse le PLUi.

En effet, le PLUi valant SCoT agit (dans la limite de ce que le code de l'urbanisme permet) sur les facteurs décisionnels qui orientent les choix résidentiels des habitants. Par exemple : la localisation de l'offre de service, l'offre de logement, l'offre foncier, etc.

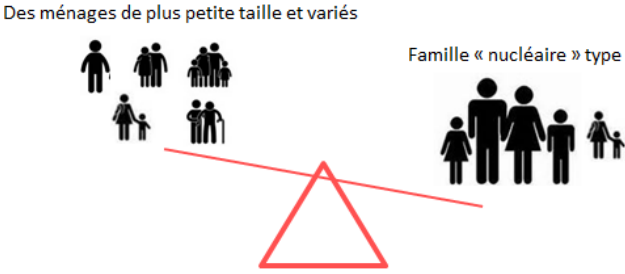
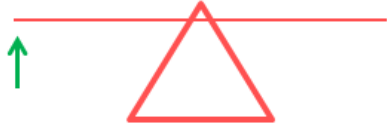
En d'autres termes, la combinaison de multiples facteurs détermine les trajectoires résidentielles qui impactent les dynamiques spatiales. En agissant sur ces facteurs les élus locaux agissent sur les dynamiques territoriales et donc le développement/ l'attractivité du territoire.

Sont présentés ci-après quelques extraits des supports visuels utilisés pour mener cette réflexion.

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

Une réflexion sur les choix résidentiels des ménages

Exemple des supports visuels qui ont servi de base à la réflexion

Thème/enjeu	Tendance actuelle /passée	Tendance future considérée	Questionnements inhérentes
<p>Profil des ménages (cibles du projet de territoire)</p>	<p>Des ménages de plus petite taille et variés</p>  <p>Famille « nucléaire » type</p>		<p>Quelle anticipation des évolutions sociétales ? Quels types de ménage cibler (revenu modeste) ? Quelle prise en compte du vieillissement de la population ? Quelle répartition géographique de ces ménages ?</p>
<p>Tendances sociales et culturelles / pratiques</p>	<p>Une diversification des modes de vie et donc des trajectoires résidentiels Par exemple : le positionnement différent vis-à-vis de la « propriété » évolue : primo-accédant de plus en plus tard, habitat partagé, auto-partage, colocation, etc. de nouveaux modes de vie recherchés, de nouvelles formes de réussite sociale.</p> <p>Le modèle actuel (maison individuel, voiture, consommation, etc.) => un développement qui à double tranchant</p> 		<p>Quelles offres alternatives sur votre territoire (capturer, attirer des jeunes actifs mais aussi des retraités, etc.) ? En matière de transports, de logements, d'emploi, de services, etc. ?</p>

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

Visualiser la logique d'aménagement des élus

Afin d'alimenter la réflexion, les élus à l'occasion d'un comité de pilotage se sont prêtés au jeu « Plus belle ma ville » qui a été prêté par l'Agence d'urbanisme et de développement économique du pays de Lorient (Audélor). Ce jeu conçu en 2011 a pour objectif simple de sensibiliser le grand public aux enjeux complexes du développement durable.

Composé de quatre plateaux de bois, cette maquette, réalisée à l'échelle, représente quatre typologies de ville : une ville centre, une ville littorale, une ville périurbaine et un bourg rural. Sur chaque plateau, les joueurs répartis en petits groupes doivent remplir des objectifs différents d'accueil d'habitants et d'emplois tout en respectant les principes d'un développement urbain durable. A l'issue de la réflexion en groupe les quatre plateaux sont réunis et **la discussion s'engage alors sur la cohérence des choix de développement faits, dans un contexte cette fois-ci intercommunal**. L'idée étant d'appréhender par l'expérience les choix que doivent opérer les élus et leurs conséquences.

Au-delà de créer un temps convivial ce jeu a permis aux élus de confronter leur vision de l'aménagement du territoire, qui s'est révélée très différente. Ce jeu a enclenché avec un intérêt certain la nécessité de porter un projet commun pour ce territoire communal au travers du PADD du PLUi.



Chapitre 2 :

**La justification de la déclinaison
réglementaire des orientations
du PADD**



Démographie et habitat

Rappel des orientations du PADD sur les thèmes démographie et habitat

• Extrait du PADD

Axe stratégique : Organiser le territoire multipolaire

Orientations et objectifs :

> Maintenir Questembert Communauté au cœur des échanges territoriaux grâce à une structuration forte du territoire :

- Questembert est identifié comme le pôle principal.
- Malansac est identifié comme le pôle structurant de la frange est dont la vocation principale est d'être le pôle secondaire de Questembert Communauté.
- Les communes de proximité ont vocation à poursuivre leur croissance démographique et résidentielle.

> Capitaliser sur le positionnement du territoire : Questembert Communauté à l'interface de la frange littorale bretonne et d'agglomérations urbaines d'envergure

> Renouveler la population :

- Le renouvellement démographique est un enjeu majeur. C'est pourquoi, Questembert Communauté affiche un objectif de maîtrise de la croissance démographique et projette ainsi d'accueillir environ 5 000 habitants supplémentaires jusqu'en 2027/2028, ce qui porterait la population à environ 29 000 habitants.

> Accompagner le vieillissement de la population.

> Poursuivre l'accueil des jeunes ménages

> Satisfaire les besoins en logements : Un objectif annuel de 275 logements ainsi est défini par le PLUI.

La répartition de la production de logements par commune déclinée au travers du PLUI prend appui sur le croisement de deux indicateurs :

- D'une part, la répartition des ménages par communes telle qu'elle existe aujourd'hui,
- D'autre part, la répartition de la construction neuve de logements sur la période 2010-2015.

Axe stratégique : Anticiper les évolutions des modes de vie

> Adapter le parc de logements à la diversification des trajectoires résidentielles

> Faciliter les parcours résidentiels au sein de Questembert Communauté

> Vers une montée en gamme de l'offre de logements : des opérations urbaines de qualité, qui valorisent la « vie à la campagne »

Répondre aux besoins sociodémographiques

Projection démographique

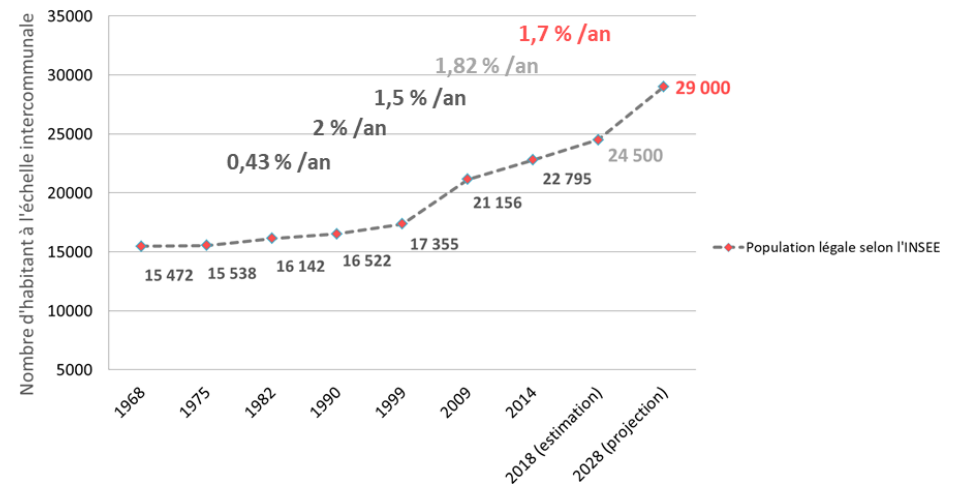
• Un fondement du projet : l'objectif démographique

Trois éléments ont permis aux élus de Questembert Communauté de délimiter les contours de leur ambition démographique :

- **Un parti pris politique** : la projection démographique a fait l'objet d'une réflexion au travers de plusieurs scénarios présentés aux élus, qui ont fait le choix du scénario présenté sur la page suivante.
- **Le contexte local** : Comme le démontre le diagnostic territorial Questembert Communauté a connu ces vingt dernières années une croissance démographique significative portée en particulier par un solde migratoire positif, indicateur du desserrement de l'aire urbaine de Vannes et de son agglomération.
- **Le contexte territorial élargi** : L'INSEE au sein de ses études prospectives projette dans les années à venir une dynamique favorable pour le département du Morbihan. Le département enregistre 7.000 habitants de plus chaque année grâce à la conjugaison de deux facteurs : l'équilibre naissance/décès et l'apport migratoire important. L'estimation démographique vise ainsi une population de 900.000 habitants en 2040, soit une hausse de +30% de la population légale par rapport à celle de 2007, soit une croissance démographique supérieure de cinq points à celle de la Région Bretagne. C'est la tranche d'âge des 60 et plus qui augmenterait dans la plus forte proportion (+23%) ; contre +4% pour les moins de 20 ans et +3% pour les 20/59 ans. Enfin, une étude comparative sur des SCoT et des PLU des territoires limitrophes a permis de confirmer cette vision prospective positive.

C'est pourquoi, les élus ont fixé **l'objectif démographique à environ 29 000 habitants à l'horizon 2028 soit un taux de croissance annuel moyen de 1,7% par an pendant 10 ans**. Questembert Communauté souhaite prendre en compte les évolutions démographiques et notamment le vieillissement de la population qui questionne le type de logement à produire, la localisation de ces logements ainsi que les déplacements et les services.

Evolution de la population légale depuis 1968 et projection à 2028



Les conséquences sur le rythme de construction ont également été étudiées et ont participées à la prise de décision politique.

Les capacités d'accueil des communes également ont été pris en compte à la fois foncière mais aussi techniques : réseaux, assainissement collectif, etc.

Répondre aux besoins sociodémographiques

Estimation des besoins en logement

• L'objectif de production de logement

L'objectif de production de 275 logements par an en moyenne est le résultat de l'addition de l'estimation de l'évolution du point mort et des besoins générés par l'accueil de nouvelles populations. En effet, afin d'atteindre 29 000 habitants à l'horizon 2028 la Communauté de communes devra fournir un effort supplémentaire en matière de production de logement lié notamment à l'évolution des profils des ménages tout en réduisant la consommation d'espace agricole et naturel, un défi de taille que le PLUi a dû relever.

Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat: évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc. Cette production de logement devrait permettre ainsi:

- d'accueillir de nouveaux habitants,
- de maintenir la population en place en accompagnant leur parcours résidentiel et leur parcours de vie (appelé point mort).

Le point mort ou point d'équilibre correspond à la part de logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc.). **En d'autres termes, sur les 275 logements produits par an en moyenne à l'échelle intercommunale une partie d'entre eux servira uniquement à maintenir la population sur le territoire .Or, cette part augmente légèrement par rapport à la période passée et « pèse » ainsi davantage dans l'effort de construction.**

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes:

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence);
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence);
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.

Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données de l'INSEE ainsi que celle de SITADEL.

Ces scénarios sont des outils d'aide à la réflexion et ne peuvent en aucun être considérés comme des prédictions.

Répondre aux besoins sociodémographiques

Estimation du point mort

- **Les tendances projetées pour estimer le point mort et les besoins en logement:**

- En matière de résidences principales/résidences secondaires : L'assise résidentielle se conforte grâce à la poursuite de la dilatation de l'aire urbaine de Vannes ainsi que la dynamique économique du Morbihan.

- En matière de logements vacants : La vacance est toujours considérée comme saine, elle diminue légèrement en raison de la tension sur le marché immobilier et foncier (l'offre de logement en campagne étant plus rare à l'avenir) sans pour autant réduire davantage en raison du vieillissement du parc de logement.

- En matière de taille des ménages : Un repli modéré de la baisse de la taille des ménages grâce à une attractivité résidentielle portée par les flux venant des agglomérations voisines qui favorisent l'installation des ménages avec enfants (conjugués à la dynamique économique) et freine le vieillissement progressif de la population.

- En matière de projection démographique : Un solde migratoire positif qui maintient la croissance démographique à des niveaux peu ou prou identique à la période passée. Un solde naturel qui ne baisse pas grâce à l'accueil de jeunes ménages.

Ces tendances sont le résultat du débat politique et des réflexions menées à l'occasion des scénarios de développement (partie précédente sur les réflexions prospectives des élus).

Sur la base d'une évolution similaire du parc de logement, deux rythmes de construction ont été projetés afin d'apprécier les effets démographiques de ces scénarios.

SCENARIO 1 permettant d'identifier le besoin minimum en logement (en conséquence application d'un TCAM de 1,7% correspondant à l'ambition politique des élus)

	2013	évolution annuelle	2028
Population	22 617	1,7%	28 150
% de la population hors ménage	1,2%		1,6%
Population des ménages	22 338	1,4%	28 061
<i>Solde naturel</i>		0,6%	
<i>Solde migratoire</i>		0,8%	
Taille moyenne des ménages	2,35	-0,3%	2,24
Logements	11 961		15 852
Résidences principales	9 515	1,7%	12 504
Résidences secondaires	1 505	1%	1 881
<i>% rés. secondaires</i>	12,6%		11,9%
Logements vacants	942	3,0%	1 467
<i>% lgts. vacants</i>	7,9%		9,3%

SCENARIO 2 permettant d'identifier le besoin maximum en logement (en conséquence application d'un TCAM de 1,9% correspondant à un scénario plus favorable / tendances passées hautes)

	2013	évolution annuelle	2028
Population	22 617	1,9%	29 500
% de la population hors ménage	1,2%		1,6%
Population des ménages	22 338	1,7%	28 788
<i>Solde naturel</i>		0,6%	
<i>Solde migratoire</i>		1,1%	
Taille moyenne des ménages	2,35	-0,3%	2,24
Logements	11 961		16 152
Résidences principales	9 515	2,0%	12 828
Résidences secondaires	1 505	1,0%	1 747
<i>% rés. secondaires</i>	12,6%		10,8%
Logements vacants	942	3,0%	1 578
<i>% lgts. vacants</i>	7,9%		9,8%

	total	par an	/ an / 1000 hts	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2018-2028	3 300	250	10,9	3 600	300	11,7

Répondre aux besoins sociodémographiques

Estimation du point mort

Données de référence pour la période passée:

	PERIODE DE REFERENCE		
	1999	évolution annuelle	2013
Population	17 355	1,9%	22 617
% de la population hors ménage	1,6%		1,2%
Population des ménages	17 081	1,9%	22 338
<i>Solde naturel</i>		0,3%	
<i>Solde migratoire</i>		1,6%	
Taille moyenne des ménages	2,50	-0,5%	2,35
Logements	8 610	2,4%	11 961
Résidences principales	6 830	2,4%	9 515
Résidences secondaires	1 250	1,3%	1 505
<i>% rés. secondaires</i>	14,5%		12,6%
Logements vacants	530	4,2%	942
<i>% lgts. vacants</i>	6,2%		7,9%
	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 1999-2013	3 382	242	12,3

Point mort passé

Sur la base d'une moyenne de 242 logements construits par an, **dans le passé** :

- 19 logements par an ont servi au renouvellement du parc
- 17 logements par an ont servi aux résidences secondaires
- 23 logements par an sont devenus vacants (la vacance serait notamment liée au vieillissement du parc)
- 20 logements ont servi à compenser le desserrement de la taille des ménages

Ainsi :

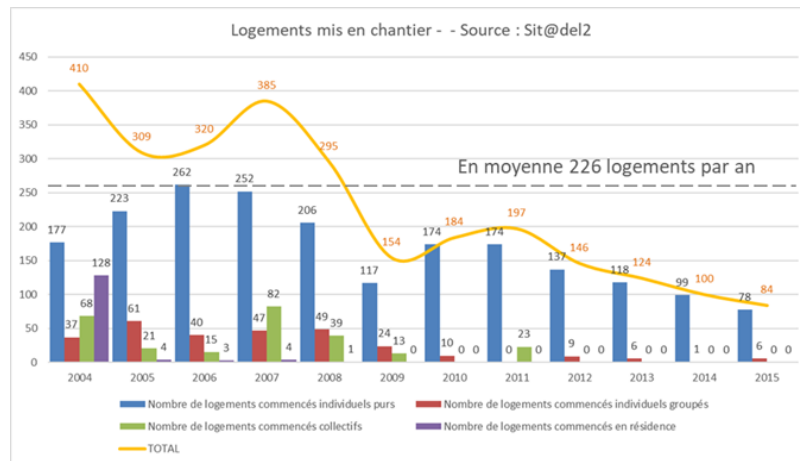
- **78 logements par an sur les 242 logements construits par an ont servi au point mort** c'est-à-dire à maintenir la population en place
- 164 logements par an sur les 242 logements construits par an ont servi à accueillir de nouveaux ménages

Répondre aux besoins sociodémographiques

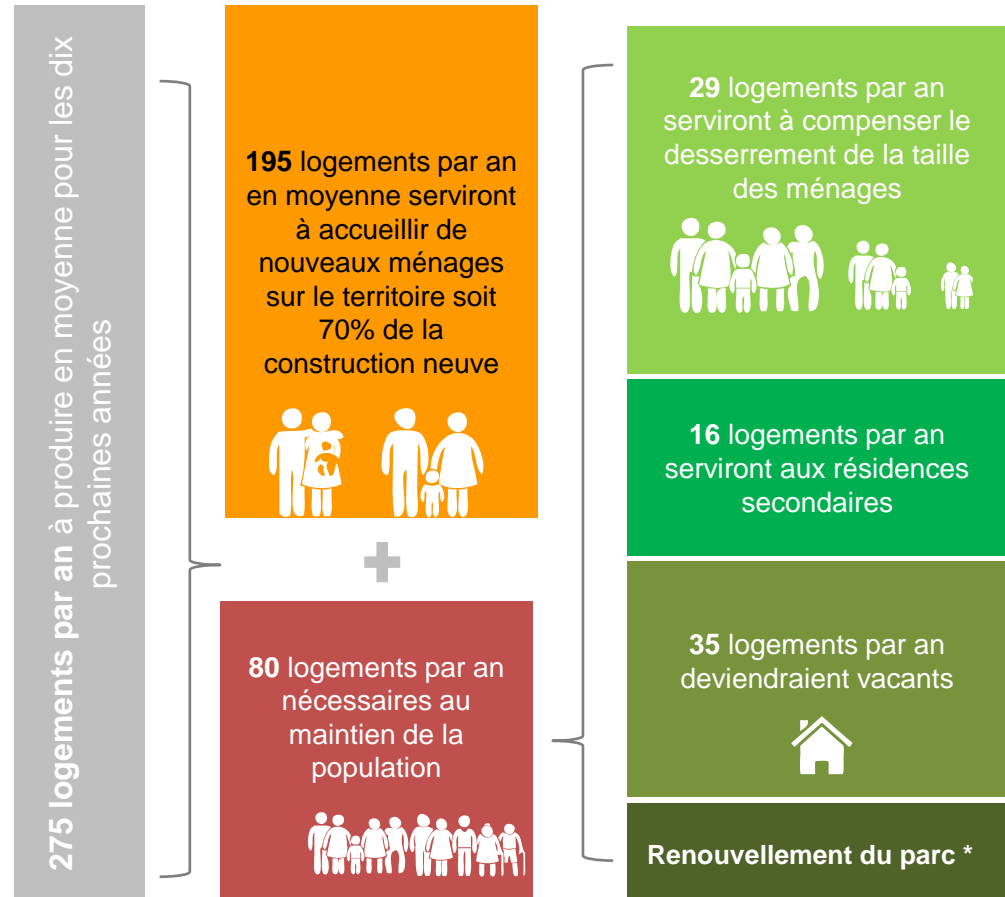
Projection du point mort

Ci contre, sous la forme d'un schéma la projection du point mort sur la base d'un rythme de construction neuve de 275 logements par an en moyenne entre 2018 et 2028.

Ainsi, afin d'atteindre une population de 29 000 habitants à l'horizon 2028 Questembert Communauté a besoin de construire en moyenne 275 logements. Cet effort de production de logement neuf s'inscrit dans la dynamique positive passée qui a toutefois été très fluctuante, mêlant ainsi des périodes très favorables et des périodes moins fastes. Au global, la projection du rythme de construction ne semble pas disproportionner. En effet, 226 logements en moyenne ont été construits entre 2004 et 2015 selon Sitadel.



Données manquantes pour deux communes en 2015 (donc un constat sous-estimé)



Quelques logements par an serviront au renouvellement du parc (une estimation chiffrée très difficile à projeter)

Répondre aux besoins sociodémographiques

Rééquilibrage de l'offre résidentielle

Au-delà du point mort qui explique en partie la hausse des efforts de construction, deux autres éléments entrent en compte :

- D'une part, le souhait politique de renforcer le rayonnement de la Ville-centre,
- D'autre part, de rééquilibrer le développement territorial au profit des communes situées à l'est du territoire pour éviter tout décrochage.

C'est pourquoi comme le démontre le tableau ci-dessous, certaines communes ont des rythmes de production de logement plus élevés que dans la période passée. C'est le cas pour les communes de Questembert, Pluherlin, Malansac, Limerzel et Caden.

Les communes de Lauzach et La Vraie-Croix ont un objectif de construction plus élevés dans la période passée en raison des zones d'aménagement concertées en cours. Le PLUi reprend ces ZAC dont les premières tranches sont déjà achevées.

A noter que pour la commune La Vraie Croix, le rythme de construction dans la période passée s'est avéré en deçà de ses possibilités et freinées par la mise en œuvre d'un programme urbain ambitieux mis en place par la collectivité (règlement de ZAC notamment).

Ainsi, par la répartition du nombre de logement à produire, les orientations du PADD sont bien déclinées afin de faire de :

- Questembert le pôle principal de l'intercommunalité,
- Malansac le pôle structurant de la frange est et le pôle secondaire de Questembert Communauté,
- des communes de proximité des relais du développement et du rayonnement en poursuivant leur croissance démographique et résidentielle.

Confère partie « développement économique » pour le reste de la justification.

Répartition par commune	Rythme annuel moyen entre 2004-2015 (11ans)	Rythme annuel moyen sur 10 ans PLUi 2017-2027
Berric	22	22
Caden	11	15
La Vraie-Croix	10	14
Larré	13	12
Lauzach	15	18
Le Cours	6	6
Limerzel	11	15
Malansac	22	31
Molac	15	15
Pluherlin	15	18
Questembert	94	99
Rochefort-en-Terre	6	4
Saint-Gravé	5	6
Questembert Communauté	246	275

Développement résidentiel et modèle de développement urbain

Rappel des orientations du PADD : Développement résidentiel et modèle de développement urbain

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Accompagner la mutation des lieux de vie

Orientations et objectifs :

> *Relocaliser le développement résidentiel*

- > *Se donner de nouvelles priorités en matière de développement urbain :*
- *Donner davantage de poids au renouvellement urbain des bourgs et centres villes*
 - *Maîtriser le développement en extension et en continuité des bourgs et centres villes. Questembert Communauté souhaite cantonner son développement urbain en extension à environ 90 ha en 10 ans.*
 - *Limiter le développement au sein des espaces agricoles et naturels. Le PLUi valant SCoT autorisera de manière exceptionnelle le comblement des hameaux par des nouvelles constructions*
 - *Le PLUi valant SCoT devra en conséquence préciser les conditions de réalisation de ces changements de destination.*
 - *Interdire l'extension urbaine des hameaux. En dehors des hameaux qui pourront de manière exceptionnelle recevoir de nouvelles constructions*
 - *Adapter les objectifs de densités bâties. Le projet de territoire se fixe un seuil minimal de densité bâtie de 15 logements à l'hectare par opération d'aménagement (densité brute c'est-à-dire incluant les espaces communs).*

- *Appliquer une densité bâtie plus importante en renouvellement urbain et à proximité directe de fonctions urbaines « supérieures » telles que les gares ou encore les pôles d'équipements et services.*
- *Des densités bâties renforcées pour les pôles urbains de Questembert et Malansac, les pôles d'emplois de Lauzach et La Vraie-Croix et ainsi que les communes situées sur la frange ouest.*

> *Accompagner la revitalisation des centres-bourgs:*

- *Créer les conditions pour donner, ou redonner le désir d'habiter un centre.*

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les données du diagnostic territoriale : base de la réflexion politique et technique

• Quelques éléments de diagnostic sur le développement urbain

Pour rappel (confère diagnostic pour davantage d'explications):

- 226 logements par an en moyenne construits entre 2004 et 2015 dont 75% des logements individuels pur (maison non mitoyenne) et plutôt de grands logements.
- Des besoins sociodémographiques plus variés (décohabitation des ménages, vieillissement de la population, etc.)
- 70% de la consommation d'espace passée dédiée au développement de l'habitat (soit 143,4 ha)
- 40% du développement résidentiel s'est effectué en campagne dans les hameaux constructibles et seulement 18% en renouvellement urbain ou au sein de bâtiments existants (changement de destination).

La mise en œuvre d'un nouveau modèle de développement urbain a nécessité la réalisation d'études urbaines présentées ci-après, de manière synthétique. C'est la somme des choix politiques et techniques réalisée à la lumière de ces études qui permet de justifier la mise en œuvre d'une profonde transition urbaine.

En d'autres termes, le PLUi répond à une ambition politique claire : produire plus de logement en limitant l'impact sur l'environnement et notamment en consommant moins d'espace agricole et naturel que dans la période passée.

Les élus font le choix d'un développement urbain au service de la vitalité des bourgs et du rayonnement de leur territoire.

Les études urbaines menées à l'occasion de l'élaboration de ce PLUi :

- *Définition des enveloppes urbaines (annexe au rapport de présentation)*
- *Catégorisation des écarts (annexe au rapport de présentation)*
- *Bilan des surfaces AU inscrites dans les PLU (Tome 1 diagnostic)*
- *Référentiel foncier (annexe au rapport de présentation)*
- *Analyse de la consommation d'espace Tome 1 diagnostic)*

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines

• Définition des enveloppes urbaines

Une étude urbaine sur la délimitation des espaces a été réalisée afin d'une part de délimiter les enveloppes urbaines, d'autre part d'apprécier les continuités ou discontinuités de ces enveloppes urbaines. En d'autres termes, il s'agit de répondre de manière claire à la question suivante : où s'arrête l'espace urbain, où commence l'espace agricole ou naturel?

Le mitage de l'espace agricole conjugué à l'urbanisation linéaire le long de certains axes d'entrées de ville ainsi que la géographie des lieux (topographie, etc.) ont brouillés la limite de l'enveloppe urbaine. Ces limites imprécises entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devaient être déterminées de manière fine afin d'ajuster le zonage aux regards des enjeux territoriaux.

Les critères de sélection ou de discrimination sont les suivants :

- Maintenir les coupures paysagères qu'elles soient naturelles ou agricoles,
- Eviter de conforter le développement des espaces urbanisés peu denses,
- Préserver les activités agricoles tant le foncier agricole que les bâtiments agricoles (périmètre de réciprocité),
- Préserver la qualité d'aménagement des entrées de ville,
- Préserver la nature en ville et la trame verte et bleue.

Ainsi, la méthodologie suivante a été appliquée à l'échelle du PLUi sur l'ensemble des bourgs et des principaux villages afin d'inclure ou d'exclure certaines entités urbaines des enveloppes urbaines.

A cet effet, plusieurs données ont été croisées afin d'ajuster l'analyse urbaine aux cas rencontrés qui se sont avérés très variés sur le territoire.

Ainsi, les données suivantes ont été utilisées :

- La prise en compte de l'occupation du sol réelle (parcelles agricoles, fonds de jardin, espace boisé, route, etc.) grâce à l'ortho-photographie,
- La mise en place de « tampon bâti » autour des bâtis durs (et non des bâtis légers) de la Bd topo d'une distance de 35 mètres et de 50 mètres (les distances ont été déterminées en fonction des études urbaines sur les territoires voisins ou encore des recommandations des PPA).
- La prise en compte du cadastre,
- La prise en compte du diagnostic agricole.
- La densité bâtie et le nombre de construction
- La présence d'équipements publics

C'est le croisement de ces indicateurs qui a permis de délimiter l'enveloppe urbaine.

La délimitation de ces enveloppes urbaines a ensuite servi de base à la réflexion des élus en matière de choix d'aménagement.

A noter que **l'enveloppe urbaine est un indicateur de référence** du PLUi qui permet de distinguer le développement urbain qui s'effectue en renouvellement urbain de celui qui s'effectue en extension urbaine (confère page suivante).

Enfin, des écarts à l'application stricte de la méthodologie ont parfois été réalisés au cas par cas afin de :

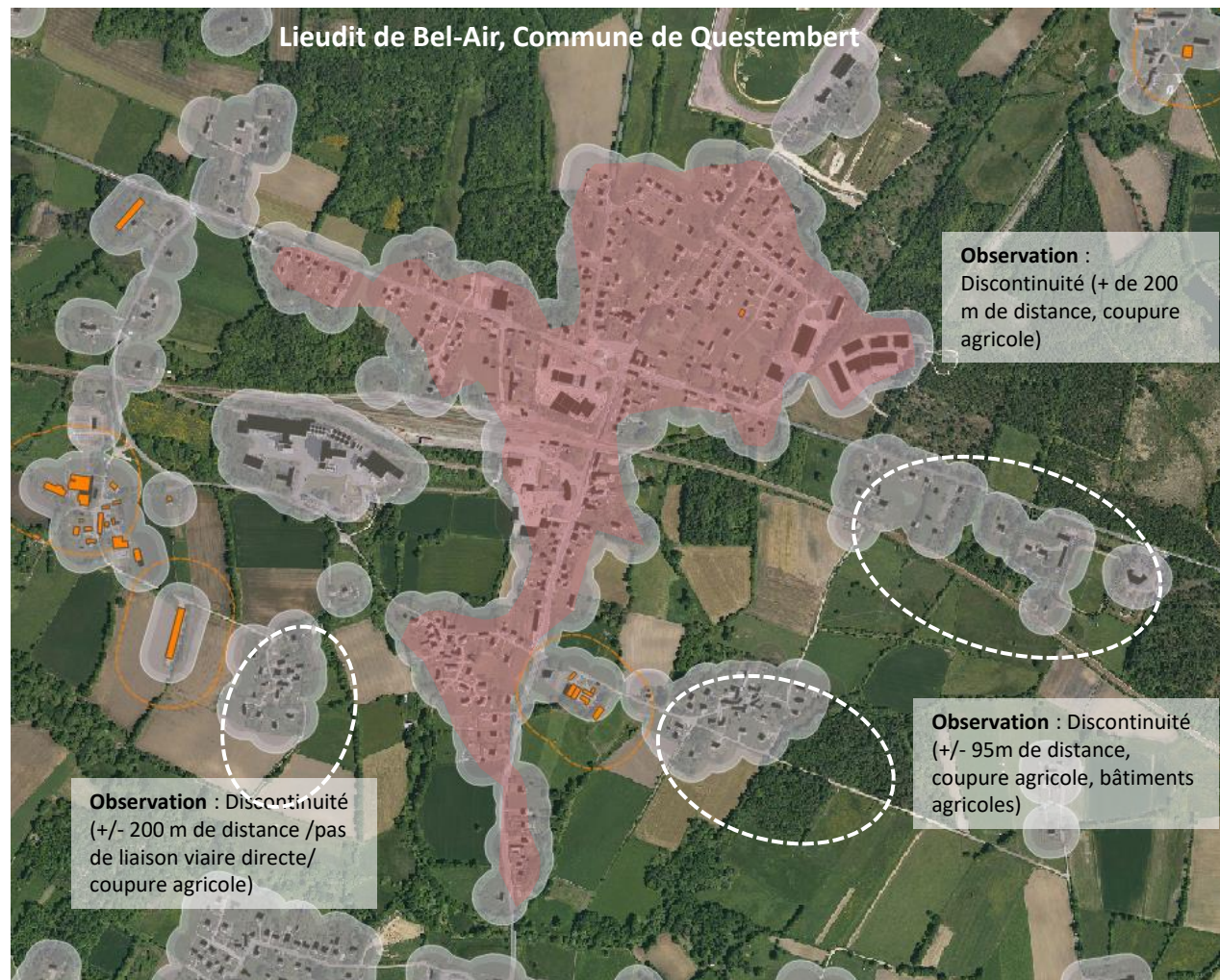
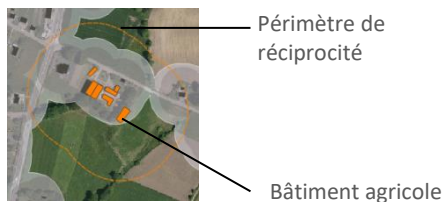
- Limiter l'exposition des biens et des personnes à des risques (inondation, sonores, etc.),
- Eviter la construction de nouvelles habitations en second rideau à proximité d'espace naturel ou d'infrastructure de transport,
- Réduire les risques de sécurité routière à des carrefours ou en virage (visibilité réduite, desserte dangereuse, etc.)
- Préserver les zones humides à proximité directe du bourg

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines

- Extrait de l'étude à retrouver en annexe du PLUi

Légende :



Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines

- **Zoom sur le cas des secteurs en cours d'urbanisation**

L'enveloppe urbaine est en constante évolution, soumise au développement urbain progressif des bourgs et des villages. C'est pourquoi, afin **d'obtenir un zonage le plus à jour possible dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi et de réaliser les choix urbains pertinents (localisation des zones AU, dimensionnement des zones AU, etc.)**, un recensement des opérations en cours d'aménagement, de viabilisation et de commercialisation a été effectué. Ainsi, certaines de ces opérations ont été classées en secteur Ub au regard de l'état d'avancement du projet. Ce qui explique pourquoi certains secteurs apparaissent en « zone U » sur le plan zonage alors qu'aucune délimitation parcellaire ni de voirie ne figurent sur le plan de zonage ou la photo-aérienne. Par ailleurs, **un zoom sur ces secteurs permet de lever toute ambiguïté sur la prise en compte de ces opérations urbaines**



*Commune de Limerzel, Chemin du Clos Minier :
Opération de 20 lots en cours de commercialisation.*

Aplat de couleur orange =
délimitation du secteur Ub du PLUi



*Commune de Caden,
Lotissement du Daim 11
lots, complet.*



*Commune de Caden, rue
Paul Gautier Lotissement
privé 11 lots, complet.*

Aplat de couleur orange =
délimitation du secteur Ub du PLUi

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines



Commune de Malansac, au sud de la voie ferrée, : Opération en cours (faisant l'objet de la dernière modification du PLU), environ 12 lots à commercialiser sur les parcelles en front de rue.



Commune de Pluherlin, rue de Kerioche, opération en cours de commercialisation, environ 12 lots restants.



Commune de Rochefort-en-Terre : Opération de 16 lots en cours de commercialisation, opération située en cœur d'îlot entre la RD 777 et la RD 774.



Commune de Le Cours, rue des Fauvettes, opération en cours (faisant l'objet de la modification n°1 du PLU).

Aplat de couleur orange = délimitation du secteur Ub du PLUi

Aplat de couleur orange = délimitation du secteur Ub du PLUi

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines



Commune de Berric, rue de Bray et rue de Kerfranc, deux opérations en cours de commercialisation, environ 40 lots chacun dont une vingtaine restants libres en cours de commercialisation.



Commune de Berric, sud du bourg, une opération d'une quinzaine de lots dont moins une dizaine en cours de commercialisation.

Aplat de couleur orange =
délimitation du secteur Ub du PLUi



Commune de Questembert, Jardin d'Héol rue du Pont à Tan à Kerjumais une trentaine de lots dont une vingtaine de lots libres en cours de commercialisation.
Lotissement L'Orée du Bois 3, une vingtaine de lots dont moins d'une dizaine de lots libres en cours de commercialisation.

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines



Commune de Questembert, Lotissement le Polino, à Boquinac, 12 lots en cours de commercialisation.



Commune de Questembert, Lotissement de 6 lots avenue de Bel-Air. Permis d'Aménager autorisé.



Commune de Questembert, route de Serguin, Lotissement les Jardins de Silène, 18 lots dont une quinzaine de lots libres en cours de commercialisation.



Commune de Lauzach à proximité du lieudit la Clarté et situé en continuité du bourg de la Trinité-Surzur et repris en zone Ubb au PLUi.

Dimensionner et répartir le développement urbain

Le développement urbain en campagne

• Catégorisation des écarts

De nombreuses entités bâties sont présentes sur le territoire intercommunal. Cette dispersion de l'habitat est héritée de la tradition rurale, elle est aussi le fruit d'une urbanisation récente, peu maîtrisée et responsable du mitage de l'espace agricole.

Le projet de territoire tel que débattu a pour objectif de limiter l'impact de l'urbanisme sur l'environnement au sens large du terme, et plus particulièrement :

- Limiter les déplacements responsables des effets de serre (migrations d'actifs, ramassage scolaires, collecte des déchets, etc.) et mieux imbriquer les déplacements urbains et l'urbanisation
- Limiter l'impact sur les paysages et les milieux écologiques (limitation des dispositifs d'assainissement non collectif, traitement des clôtures, etc.)
- Limiter les impacts sur les activités agricoles (périmètre sanitaire, espace d'épandage, etc.)
- Limiter les coûts globaux pour la collectivité.

Par ailleurs, le PLUi s'inscrit cadre réglementaire précis qui impose que l'urbanisation en campagne se fasse de manière exceptionnelle. En effet, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme précise « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* ».

Ainsi une étude fine a été menée les hameaux du territoire afin d'apprécier la pertinence de classer certains hameaux en STECAL.

Afin d'identifier les différentes typologies et leur assigner des droits à construire éventuels, les indicateurs suivants ont été sélectionnés (analyse multicritère et au cas pas cas) :

- Nombre d'habitation
- La présence d'équipements
- Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole, périmètre de réciprocité).
- Risque et nuisance (PPR inondation, proximité à une zone d'activités, etc.)
- Desserte (prise en compte de la qualité et de la sécurité des accès, du recul par rapport aux Routes Départementales)
- Présence des réseaux (assainissement et autres)
- Distance par rapport au bourg
- Fonctionnement étroit avec le bourg
- Intérêt patrimonial et paysager
- Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Espaces Boisés classés...)

L'identification de ceux pouvant être exceptionnellement pastillés repose sur ces critères objectifs (contraintes agricoles, environnementales, risque, paysage, etc.). **Les critères « nombre d'habitation », « présence d'équipements publics » et « interaction avec l'activité agricole » ont été décisifs** dans les choix en raison du projet politique des élus et des orientations définies dans le PADD. **La distance au bourg ou à la ville ainsi que le fonctionnement étroit avec le centre-bourg ou centre-ville ont également été décisifs** dans le classement de ces écarts en Ah et Ub.

Dimensionner et répartir le développement urbain

Le développement urbain en campagne

Le diagnostic des écarts, en annexe du rapport de présentation tome 1, présente une analyse de chacun de ces critères par écart. Une couleur détermine le caractère favorable ou non du développement du village en question : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement. Plus d'une centaine d'écarts ont été analysés.

Seules les conclusions de cette étude sont présentées dans ce paragraphe. L'analyse sur l'enveloppe urbaine ainsi que l'étude sur les écarts et leur importance ont permis de **classées en Ub en complément des bourgs et villes, les lieudits suivants :**

- Les lieudits de Kerjumais, Bel-Air et Bocaran – commune de Questembert
- Le lieudit La Renauderie – commune de Le Cours
- Le lieudit Le Quinquizio – commune de Molac
- Le Lieudit du Presbytère – commune de Saint-Gravé
- Le Lieudit de L'Ardran – commune de Malansac
- Le Lieudit de Bomelo – commune de Caden
- Le Lieudit de Kérivéan – commune de Berric
- Les lieudits de La Butte du Temple et Brégon – commune de La Vraie-Croix
- Le lieudit Keravélo – commune de Lauzach
- Le lieudit Bodien – commune de Limerzel

Ont été identifiés et **classés en sous-secteur Ah et donc en STECAL à vocation résidentielle les lieudits suivants :**

- Les lieuxdits de Lanvaux et du Calvaire au sein de la commune de Molac ;
- Les lieuxdits de Kerglérec et La Petite Bocheterie au sein de la commune de Lauzach ;
- Les lieuxdits de Lesnoyal, la Croix Gall, Kermaté et Cerillac au sein de la commune de Questembert ;
- Le lieudit de Kercohan au sein de la commune de Berric.

La carte ci après permet de comparer les zones dans lesquelles il était possibles de construire de nouvelles habitations avant le PLUi et après l'approbation du PLUi.

C'est donc une mutation profonde qui a été opérée, garante d'une réduction du mitage de l'espace agricole dans les années à venir et d'une maîtrise de la consommation d'espace.

Un zoom sur l'ensemble des lieudits classés en Ub ou Ah et listé ci-contre est à retrouver dans le diagnostic des écarts (annexe tome 1 rapport de présentation).

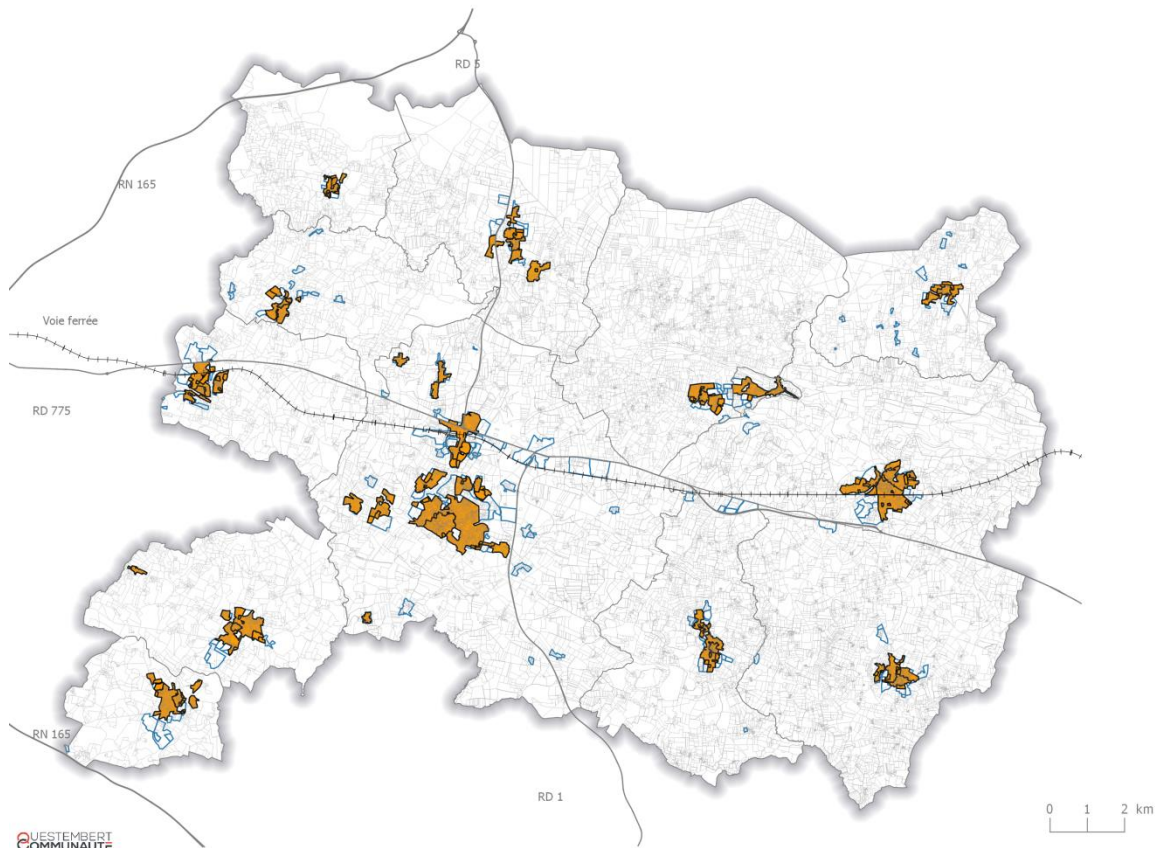
Une analyse du potentiel foncier mobilisable au sein de ces lieudits est à retrouver dans le référentiel foncier (annexe tome 1 rapport de présentation).

La délimitation des STECAL (zonés en AH) identifiés par le PLUi reprend la délimitation des anciens PLU communaux.



Dimensionner et répartir le développement urbain

Une restructuration profonde du développement urbain

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



Comparaison des droits à construire à vocation résidentielle:

-  Zones constructibles des PLU (pastillage, zone U et zone AU)
-  Zones constructibles dans le PLUi (pastillage, zone U et zone AU)


Le PLUi quant à lui classent en terrains constructibles (à ouvrir à l'urbanisation ou immédiatement densifiables) les enveloppes urbaines des bourgs et villes ainsi que trois hameaux et douze villages dont la proximité géographique et le fonctionnement avec le centre justifient ce classement.

Ce sont donc près de 300 hameaux et villages qui ont été classés en zone A ou en zone N.




Dimensionner et répartir le développement urbain

Une restructuration profonde du développement urbain

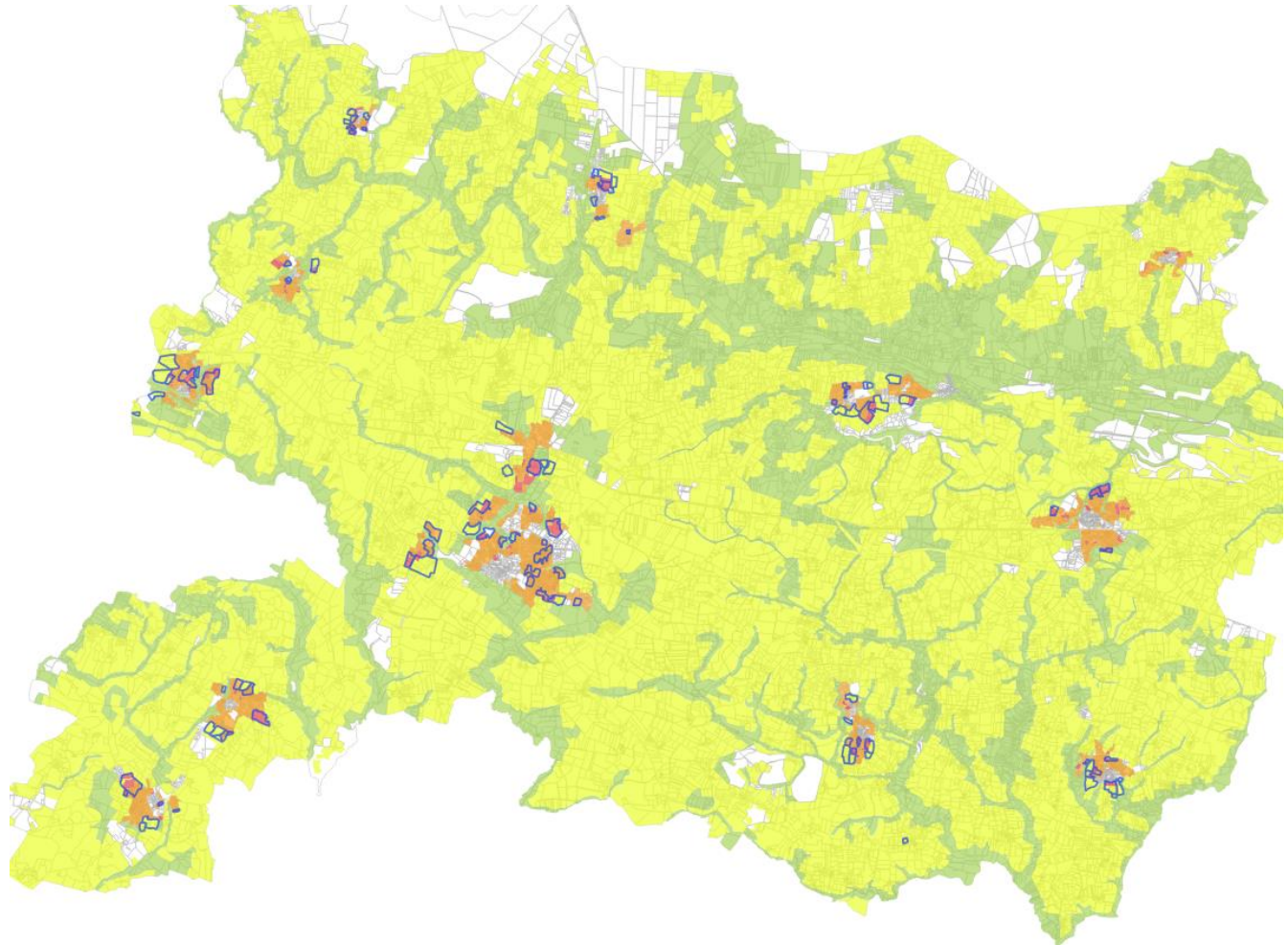
Bilan des surfaces AU inscrites dans les PLU :

 Ce sont près de 310 ha d'espaces agricoles et naturels qui étaient classés en zone AU à vocation résidentielle dans les 12 PLU en vigueur (en dehors de la carte communale de Saint-Gravé).

Dans le cadre du PLUi, ces zones AU ont été classés :

-  En zone U si les opérations d'ensemble ont été achevées ou en cours de commercialisation (viabilisation réalisée),
-  En zone A ou en zone N si la zone a été déclassée au regard des priorités données par la collectivité et de la nécessité de réduire l'enveloppe foncière à ouvrir à l'urbanisation,
-  En zone AU si la zone a été maintenue.

Le PLUi quant à lui classent environ 120 ha en zone AU dont environ 96 ha environ en extension.



Dimensionner et répartir le développement urbain

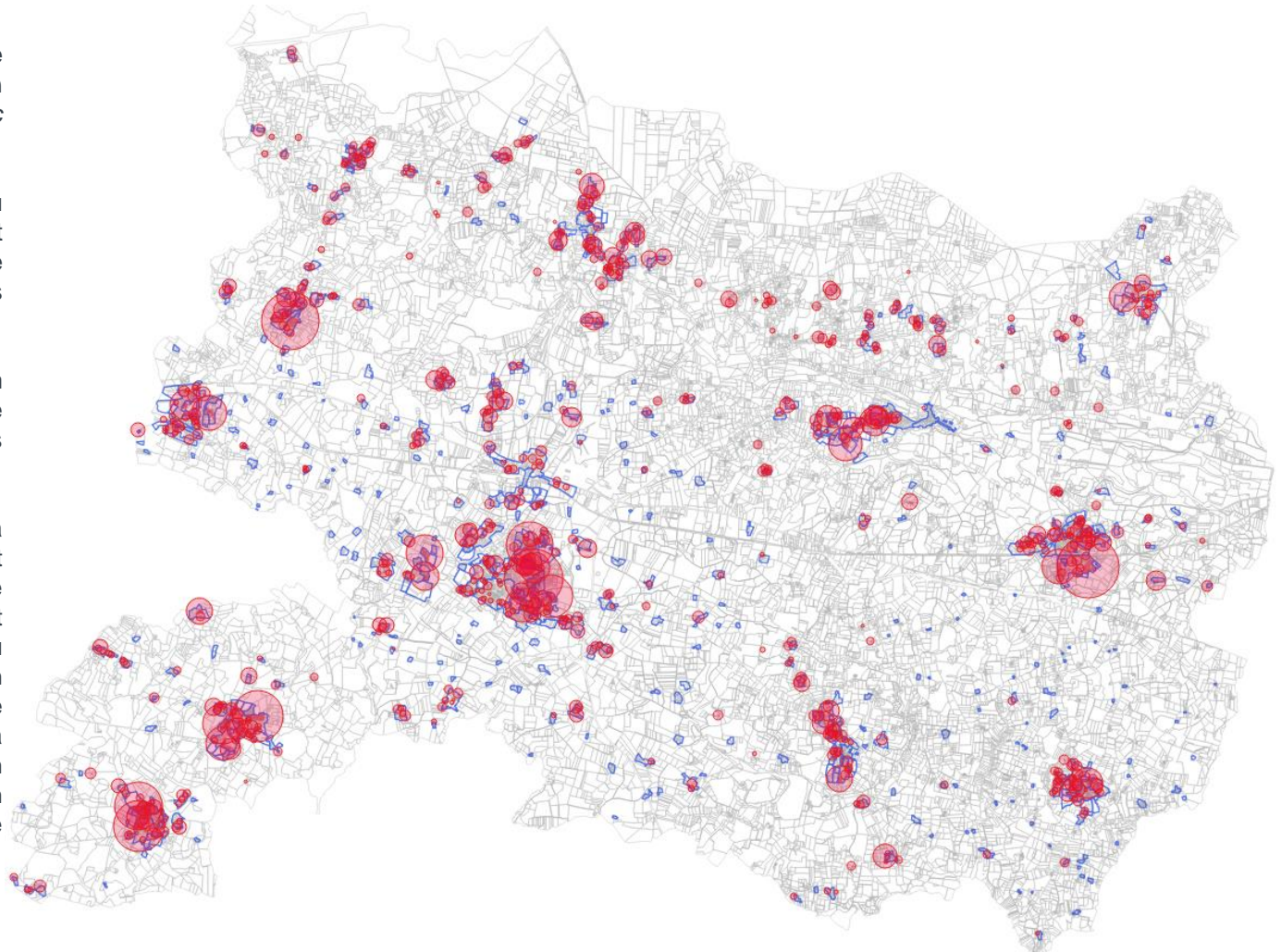
Une restructuration profonde du développement urbain

Rappel des grandes conclusions de l'analyse de la consommation d'espace (à retrouver dans le diagnostic pour plus de détail).

Environ 143 ha d'espace agricole ou naturel ont été consommés par l'habitat dont 87 % environ en extension de l'enveloppe urbaine et au sein des hameaux constructibles (pastillage).

Il s'agit donc dans la période passée d'un développement urbain qui a impacté de manière significative les milieux agricoles et naturels.

Au regard de l'analyse de la consommation d'espace agricole et naturel, le défi du PLUi en matière de développement urbain consistait davantage à engager une transition du modèle de développement vers un modèle plus pérenne et respectueux de l'environnement. C'est par le biais de la restructuration du développement urbain que le PLUi réduit la consommation d'espace agricole et naturel et limite fortement le mitage de l'espace agricole.



Dimensionner et répartir le développement urbain

Le renouvellement urbain

• Le référentiel foncier

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 villes du territoire, aussi appelé renouvellement urbain.

Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 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 afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.
- Enfin et surtout le référentiel foncier a permis de compléter la liste des secteurs qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au regard de leur potentiel et de leur localisation.

Une quarantaine de secteurs ont ainsi fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin notamment d'encadrer la densité urbaine et d'éviter toute sous-exploitation de potentiel foncier d'envergure. **En somme, c'est l'évaluation précise de ces surfaces en renouvellement urbain qui a permis de calibrer au plus juste les besoins fonciers en extension urbaine.**

La logique d'aménagement a bien consisté à exploiter en priorité les potentiels fonciers stratégiques en renouvellement urbain qui sont couverts par une OAP, de déduire le potentiel en renouvellement urbain réalisable sur ces secteurs afin de proportionner les ouvertures à l'urbanisation en extension.

Le référentiel foncier a également permis d'apprécier la part du développement qui se réalisera dans le diffus par division parcellaire ou comblement des dents creuses.



Exemple de secteurs encadrés par une OAP Renouvellement urbain et mis en évidence grâce au référentiel foncier

Dimensionner et répartir le développement urbain

Le renouvellement urbain

• Le référentiel foncier

Le référentiel foncier a également permis d'apprécier la part du développement qui se réalisera dans le diffus par division parcellaire ou comblement des dents creuses.

Les résultats bruts ont été exhaustifs pour plusieurs raisons, et ne peuvent être compatibles de cette façon. Le PLUi et l'étude du référentiel foncier doivent être l'occasion de :

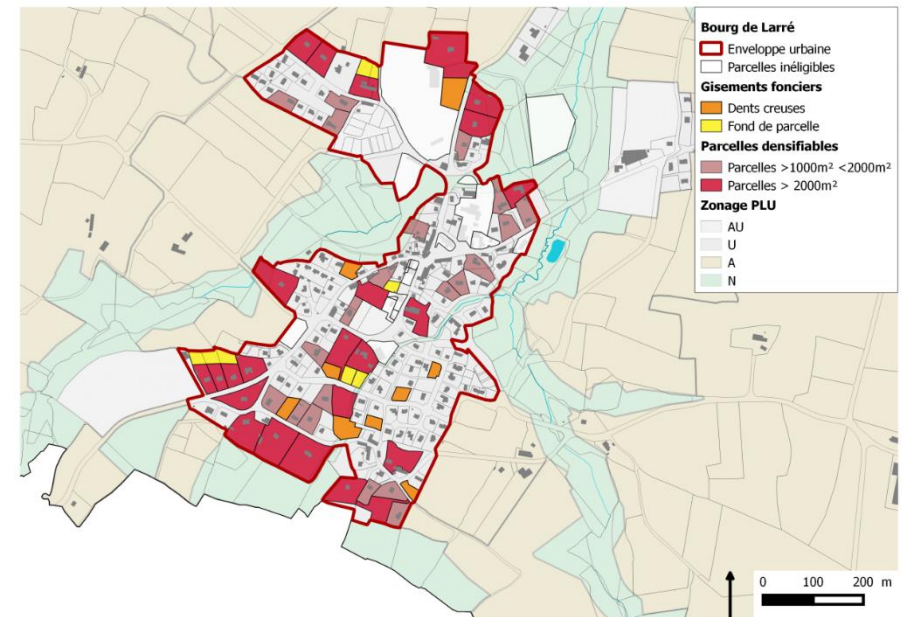
- porter un nouveau regard sur le tissu urbain,
- évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins durant les 10 années du PLUi,
- faire prendre conscience aux acteurs locaux et aux élus du potentiel global en renouvellement (véritable dimension pédagogique du référentiel foncier)

Ainsi, une fois les surfaces brutes discriminées au regard :

- de la dureté foncière
- du rythme de comblement du tissu urbain observé sur la période passée ; en effet, une analyse comparative entre le référentiel foncier (étude de densification) et l'analyse de la consommation d'espace a permis d'une part de définir un rythme annuel de comblement du tissu urbain, d'autre part d'identifier les gisements fonciers les plus mobilisés lors de la dernière décennie. C'est au regard de ces différentes analyses que les choix se sont opérés.
- de la faisabilité technique (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route (dent creuse) qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fond de parcelles).

L'exemple ci-dessous illustre le résultat final du référentiel sur le bourg d'une commune. Il est à noter que l'ensemble des espaces considérés comme densifiables (cas des secteurs UB et AH étudiés dans le diagnostic des écarts) ont fait l'objet également de cette étude du référentiel foncier.

Ces résultats illustrent un potentiel étudié à un moment précis. Au vu de l'étude de la consommation d'espace passée (40% du développement effectué en campagne) et des difficultés à déterminer la part que représentera la densification spontanée sur les 10 ans du PLUi, les élus ont fait le choix de considérer un objectif global de logements à produire en densification spontanée et non un objectif individualisé par commune.



Dimensionner et répartir le développement urbain

L'offre résidentielle par commune

- **La répartition du nombre de logements à produire par commune**

Afin de répartir les enveloppes urbaines à ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle, le PLUi a réparti l'objectif moyen de 275 logements à produire entre les communes. Cette répartition s'est effectuée grâce :

- Au projet de territoire (notamment el confortement de la Ville-Centre)

- Au rythme de production passé entre 2004 et 2015
- Au poids de la production de logement dans le passé
- Et enfin au poids de population de chaque commune.

Ainsi, cinq communes observent un maintien de leur rythme de production de logement et huit communes constatent une hausse projetée de leur rythme de production, sans pour autant bouleverser les équilibres démographiques.

Répartition par commune	Nombre de logement 2004-2015 sitadel (11ans)	Rythme annuel moyen entre 2004-2015 (11ans)	Objectif moyen de production de logement sur 10 ans projeté dans le PLUi	Rythme annuel moyen sur 10 ans PLUi 2017-2027	Poids de la production à l'échelle intercommunale projetée dans le PLUi	Poids de la production à l'échelle intercommunale entre 2004-2015 sitadel (11 ans)	Poids de la population à l'échelle communale en 2014
Berric	240	22	220	22	8%	9%	8%
Caden	120	11	150	15	5%	4%	7%
La Vraie-Croix	115	10	140	14	5%	4%	6%
Larré	138	13	120	12	4%	5%	4%
Lauzach	166	15	180	18	7%	6%	5%
Le Cours	70	6	60	6	2%	3%	3%
Limerzel	126	11	150	15	5%	5%	6%
Malansac	241	22	310	31	11%	9%	9%
Molac	164	15	150	15	5%	6%	7%
Pluherlin	168	15	180	18	7%	6%	6%
Questembert	1 038	94	990	99	36%	38%	32%
Rochefort-en-Terre	69	6	40	4	1%	3%	3%
Saint-Gravé	53	5	60	6	2%	2%	3%
Questembert Communauté	2708	246	2750	275	100%	100%	100%

Dimensionner et répartir le développement urbain

L'offre résidentielle par commune

• La répartition du nombre de logement en renouvellement urbain

Un des leviers identifiés par le PADD pour réduire la consommation d'espace agricole et naturel est d'augmenter la part du développement résidentiel en renouvellement urbain. Dans la période passée entre 2004 et 2013, du développement résidentiel s'est effectué en renouvellement urbain.

Le PLUi projette de réaliser à peu près 40% de la production de logements en renouvellement urbain ou en valorisation du bâtis existants. Cette part comprend :

- Les logements qui seront produits en zone 1AU ou 2AU situés à l'intérieur de l'enveloppe urbain et qui sont soumis à la réalisation d'opérations d'ensemble,
- Les logements en cours de commercialisation et dont l'opération a d'ores et déjà été intégrées à l'enveloppe urbaine (nombre de lots libres,
- Les logements produits par densification spontanée ou changement de destination. Cette estimation représente 15% (10% de densification et 5% de changement de destination) de l'objectif moyen et s'est appuyée sur le référentiel foncier et le nombre de changements de destination identifiés dans le PLUi.

• Focus sur les changements de destination

Le nombre de changement de destination demeure approximatif et est le résultat de la consultation des élus et de leur connaissance des cas rencontrés dans le passé.

Le choix des élus pour repérer les changements de destination fut de se porter sur un inventaire participatif réalisé par les communes puis compilé par la suite dans le PLUi. Malgré la mise en œuvre d'une méthodologie commune, le résultat demeure déséquilibré entre les communes tant en terme de volume de changement de destination que de respect du critère « en dehors des périmètres de réciprocité ». La volonté politique étant d'anticiper la cessation d'activité de certains sièges agricoles, l'intercommunalité a préféré capitaliser sur la donnée produite par les élus, d'où la réalisation d'une carte représentant les changement de destination inscrit dans un périmètre de réciprocité et annexée au PLUi.

Une description du volet règlementaire et des critères de repérage plus précise des changements de destination est à retrouver page 175.

Dimensionner et répartir le développement urbain

L'offre résidentielle par commune

Répartition par commune	Objectif moyen de production de logement sur 10 ans	Nombre de logements produits en renouvellement urbain					Nombre de Logements en extension	
		couvert par une OAP	Densification spontanée	Dont densification STECAL	Changement de destination	Nombre de lots libres en 2017	Zone 1AU	Zone 2AU
Berric	220	16	22	5	11	35	87	31
Caden	150	20	15		8	6	37	31
La Vraie-Croix	140	30	14		7	ND	77	46
Larré	120	13	12		6	ND	65	14
Lauzach	180	15	18	3	9	25	110	0
Le Cours	60	34	6		3	30	24	25
Limerzel	150	26	15		8	11	27	35
Malansac	310	142	31		16	ND	52	124
Molac	150	28	15	5	8	ND	71	26
Pluherlin	180	17	18		9	10	38	47
Questembert	990	100	99	20	50	60	359	318
Rochefort-en-Terre	40	0	4		2	7	26	0
Saint-Gravé	60	11	6		3	2	14	9
Questembert Communauté	2750	452	275	33	138	186	988	705
Atteinte des objectifs PADD		38,2%					61,6%	

Dimensionner et répartir le développement urbain

La densité

• La mise en œuvre de densité adaptée

En cohérence avec l'objectif du PADD qui se fixait une densité bâtie minimale de 15 logements par hectare, une attention particulière a été portée à la densité bâtie sur l'ensemble des sites de projet ainsi :

- En renouvellement urbain : les densités bâties s'échelonnent de 15 log/ha à 30 log/ha,
- En extension urbaine : les densités bâties s'échelonnent de 15 log/ha à 20 log/ha.

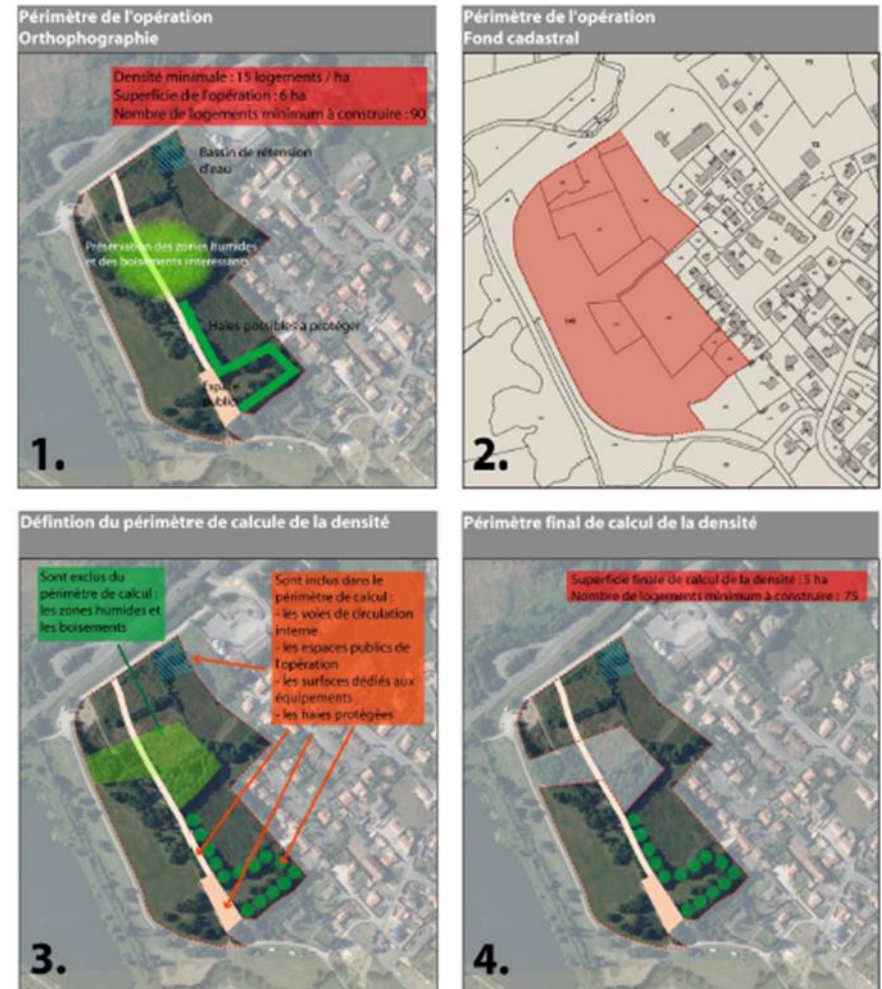
Au regard des règles sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration encouragée) ainsi que la topographie des sites ou encore la qualité de la desserte il a été choisi sur certains sites en renouvellement urbain de maintenir des densités bâties minimales. De même, la morphologie urbaine environnante a également été un élément décisif dans la réflexion sur les densités bâties minimales à appliquer.

Le détail des densités bâties est à retrouver dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La méthode de calcul de la densité bâtie :

- Elle inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération.
- elle exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs).
- Le calcul de la surface « réellement aménageable » ci-après exclut les éléments tels que marges de recul inconstructibles, parcelles bâties intégrées en zone AU, emplacements réservés éventuels

MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ



Dimensionner et répartir le développement urbain

La densité

- **Focus sur la commune de Lauzach et la charte du PNR du golfe du Morbihan**

La commune de Lauzach est située à l'intérieur du périmètre du PNR du Golfe du Morbihan. Ainsi, les orientations d'aménagement sur la commune doivent être compatibles avec la charte de parc.

La charte de parc préconise de construire une 'culture de la densité' adaptée au contexte des différentes communes.

Dans l'état initial élaboré pour la charte de parc, il est constaté une densité moyenne de 6 logements par hectare dans les espaces construits sur la commune de Lauzach. La charte recommande, sur la base de ce constat, d'orienter la stratégie d'aménagement en tendant vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces bâtis et de tendre vers une densité moyenne de 28 log/ha dans les nouvelles opérations.

Concernant la densification des espaces bâtis, l'élaboration du référentiel a permis de relever 2 secteurs relevant du potentiel foncier dans les espaces bâtis. Des OAP ont été mises en place sur ces secteurs avec des objectifs de densification minimale à hauteur de 17 log/ hectares. A l'échelle de leurs îlots bâtis, ces OAP vont permettre de relever la densité de 5 à 7 logements par hectare dans l'îlot de l'OAP 'Centre Bourg Nord' et de 4 à 8 logements par hectare dans l'îlot de l'OAP Centre Bourg Sud. Sur ce point, les éléments réglementaires mis en place dans le PLUi traduisent bien une volonté de densification des espaces bâtis en compatibilité avec la charte de Parc.

Dans les extensions récentes de l'urbanisation opérées les 10 dernières années, il est constaté une densité moyenne autour de 12 logements /hectares à Lauzach. Afin d'être compatibles avec la charte de Parc , les extensions prévues de l'urbanisation dans le cadre du PLUi vont mettre en place une densité minimale de l'ordre de 17 logements par hectare. Même si ces objectifs de densité diffèrent des orientations préconisées dans la charte de Parc, la mise en place du PLUi traduit bien une volonté de densification importante de l'habitat dans les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation (hausse de 5 points) compatible avec la charte de Parc

Dimensionner et répartir le développement urbain

Une restructuration profonde du développement urbain : bilan et perspectives

- **Bilan de la consommation d'espace projetée 2018-2028 à vocation résidentielle**

Ci-dessous en chiffres le bilan des actions et politiques urbaines projetées par le PLUi :

Indicateurs	Les PLU / dans le passé	Le PLUi / à l'avenir	Différentiel
Nombre d'hectares classés en zone à ouvrir à l'urbanisation (AU)	310 ha classés en zone AU à vocation résidentielle (comprend 12 PLU sans St-Gravé)	120 ha classés en zone AU à vocation résidentielle	190 ha de moins, pour certains maintenus en zone AU, pour d'autres classés en zone U et pour la plupart reclassés en zone Agricole ou en zone Naturelle
Nombre d'hectares consommés en extension ou potentiellement consommés	143 ha environ consommés à vocation résidentielle entre 2004 et 2013 dont 125 ha en extension des bourgs et au sein des hameaux constructibles	120 ha classés en zone AU à vocation résidentielle Dont 95 ha en extension urbaine à vocation mixte principalement résidentielle	23 ha en moins par rapport à la consommation d'espace passée (soit 16% environ) et surtout 95 ha en extension au lieu de 125 ha
Pastillage des hameaux et droits à construire en campagne	Environ 300 hameaux pastillés (classés en zone Ah ou Nh)	9 STECAL classés en Ah sur lesquels les capacités de densification ont été analysées au référentiel foncier	Des droits à construire en campagne qui se sont nettement réduits, un signe fort contre le mitage de l'espace agricole
Valorisation du potentiel constructible en renouvellement urbain	18 % de la consommation d'espace à vocation résidentielle a été effectuée en renouvellement urbain c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Environ 40% des logements produits le seront à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou au sein de bâtiment déjà construits (changement de destination)	Une plus forte mobilisation du foncier à l'intérieur des zones urbaines soit par dynamique spontanée soit par opération d'ensemble. Une restructuration forte du développement urbain qui devrait encourager la mobilisation du foncier disponible et lever certains verrous (dureté foncière)

Dimensionner et répartir le développement urbain

Une restructuration profonde du développement urbain : bilan et perspectives

- Bilan de la consommation d'espace projetée 2018-2028

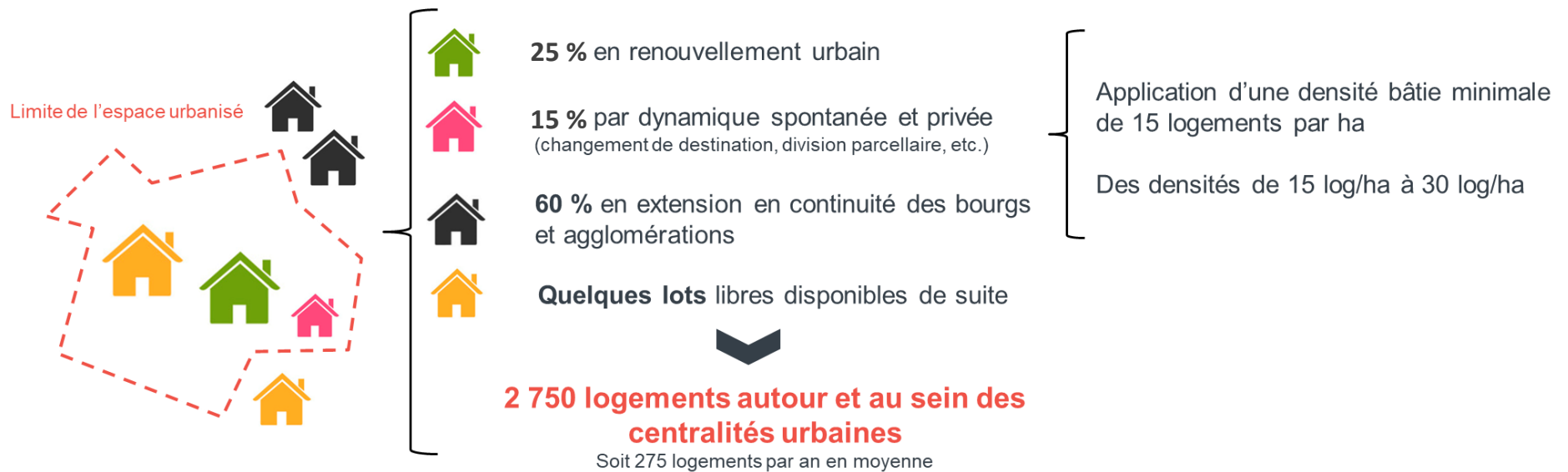
Ha à ouvrir à l'urbanisation dans le PLUi	date d'approbation du dernier PLU	Nombre d'hectares consommés à vocation résidentielle 2004-2013 toute localisation confondue	Nombre d'hectares classés dans les PLU communaux (sans prise en compte des modifications)*	Surface en ha des zones AU en extension (dont 2AU)	Surface en ha des zones AU en renouvellement urbain	Total des surfaces AU en ha	Appréciation des efforts de limitation de la consommation d'espace
Beric	2008	13,8	26,5	6,9	1,0	7,9	-5,9
Caden	2007	6,0	22,0	4,5	1,3	5,8	-0,2
La Vraie-Croix	2005	6,2	39,5	7,3	1,7	9,0	2,8
Larré	2011	8,8	5,6	4,8	0,8	5,7	-3,2
Lauzach	2006	11,8	21,4	7,1	0,9	8,0	-3,8
Le Cours	2011	3,2	7,9	3,2	2,3	5,5	2,4
Limerzel	2009	8,6	21,1	4,1	1,8	5,9	-2,7
Malansac	2013	15,7	9,7	9,3	7,8	17,1	1,4
Molac	2010	11,2	16,0	5,7	0,5	6,2	-4,9
Pluherlin	2008	11,2	27,4	5,6	1,1	6,8	-4,4
Questembert	2006	39,9	106,6	33,9	4,2	38,1	-1,8
Rochefort-en-Terre	2007	3,5	8,9	1,7		1,7	-1,8
Saint-Gravé	2009	3,4	carte communale	1,5	0,7	2,2	-1,1
Questembert Communauté		143,2	312,5	95,7	24,3	119,98	-23,3

*Attention certaines zones de projet étaient en Ub en particulier à Malansac

Dimensionner et répartir le développement urbain

Une restructuration profonde du développement urbain : bilan et perspectives

- Résumé sous forme de schéma de la répartition des logements



Une forte limitation du mitage de l'espace agricole et naturel (quelques résidus de construction nouvelle à prévoir compte tenu des autorisations d'urbanisme déposées)

Environnement, patrimoine et paysage

Rappel des orientations du PADD : Environnement, patrimoine et paysage

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Accompagner la mutation des lieux de vie

Orientations et objectifs : Valoriser les grands espaces de nature

- > Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable
- > Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires
- > Maintenir les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité complémentaires selon leur fonctionnalité
- > Protéger les cours d'eau , les berges et les zones humides.
- > Limiter l'artificialisation des sols ;
- > Prendre en compte la nature en ville
- > Préserver les caractéristiques majeures de chaque unité paysagère ainsi que l'identité de chaque unité
- > Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants
- > L'exploitation des potentiels du site et l'impact du projet sur le site : il s'agit de veiller à l'intégration du quartier dans le tissu urbain existant.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

• Le patrimoine naturel

Protection des espaces remarquables

Afin de préserver les espaces naturels remarquables du territoire, le PLUi classe en zone naturelle N stricte les zones de de protection réglementaire. Ce zonage s'appuie notamment sur les limites des périmètres environnementaux en vigueur tels que la zone Natura 2000 ainsi que les ZNIEFF.

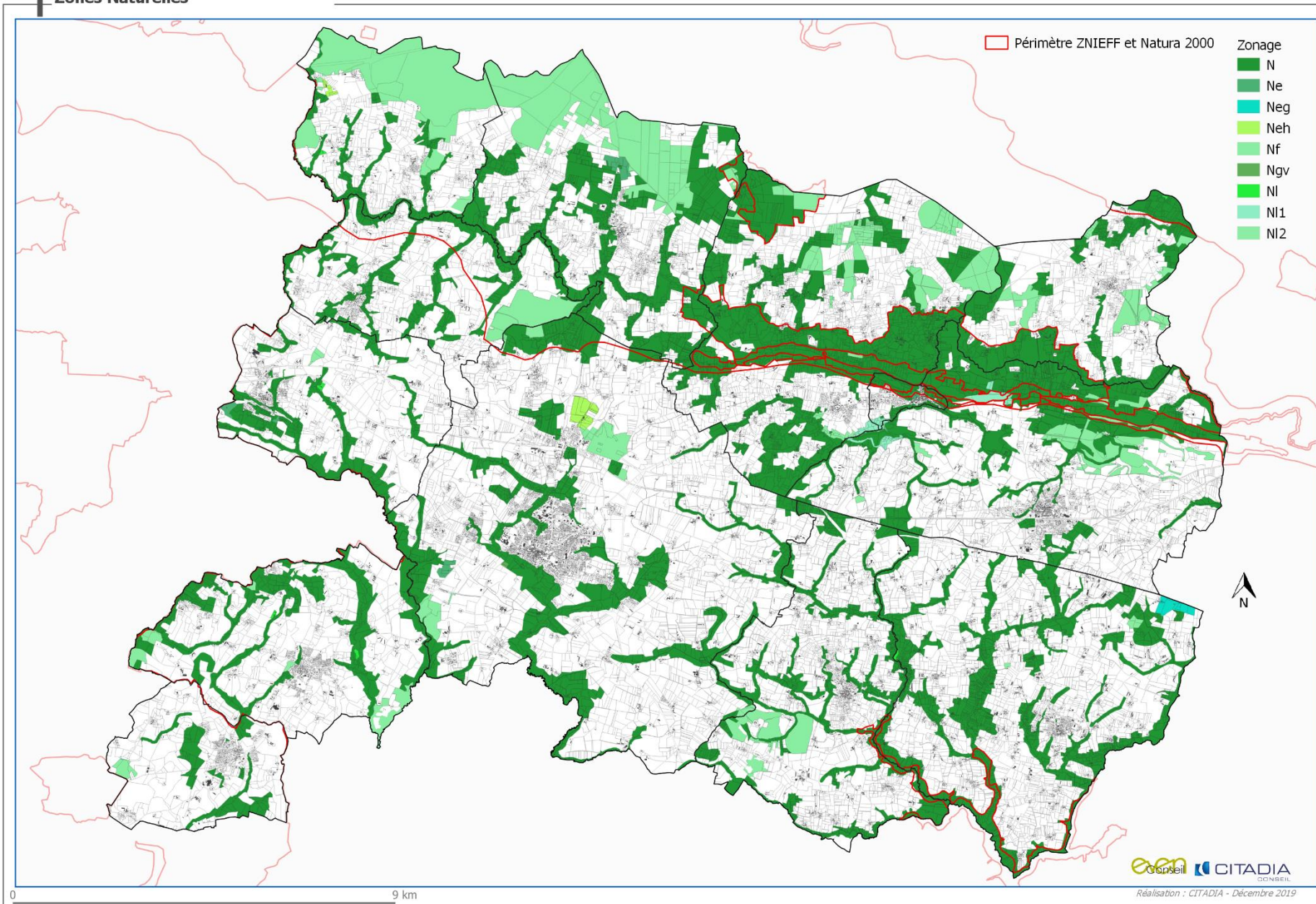
En s'appuyant sur les données du diagnostic agricole (localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles) il a été recherché un équilibre entre protection environnementale et protection agricole dans certains espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Ainsi, quelques îlots de zone A sont délimités au sein de réservoirs de biodiversité réglementaires, comme c'est le cas sur les communes de Malansac, Pluherlin et Saint-Gravé. Ce choix avait déjà été réalisé dans les PLU. Seuls les sièges agricoles ont été classés en zone A, certains bâtiments agricoles sont situés en zone N.

Protection des continuités écologiques et de leur fonctionnalité

Un travail d'identification de la Trame Verte et Bleue a été réalisé. Celui-ci se base sur les démarches réalisées dans le cadre des documents d'ordre supérieur notamment le SRCE, les SCoT voisins et le PNR. Le travail a ensuite été complété par les connaissances locales de terrain ainsi que les informations recueillies lors de la mise à jour de l'inventaire des zones humides et des haies réalisés par le Bassin du Trévelo et le Grand Bassin de l'Oust.

Afin de préserver ces continuités écologiques, le PLUi applique en priorité un zonage N sur les réservoirs de biodiversité et mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi :

- De nombreuses haies sont protégées au titre de la loi Paysage,
- La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés, en Loi Paysage ou en zone Nf,
- Une marge de recul d'inconstructibilité de 35 m de part et d'autre des cours d'eau est appliquée en zone agricole et en zone naturelle et 15 mètre en zone urbaine et à urbaniser, préservant ainsi la trame bleue et ses abords dont la ripisylve,
- Les zones humides sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE.
- Un zonage Nf a été créé pour l'ensemble des espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion. Ce zonage doit permettre, d'une part, de préserver la qualité paysagère et écologique de ces milieux naturels, d'autre part, d'autoriser les activités sylvicoles. Ce zonage a vocation à favoriser la gestion durable des forêts et notamment les conditions d'exploitation des bois. Sont ainsi autorisés : les accès aux parcelles boisées, le stockage des bois, la desserte, les locaux techniques nécessaires aux activités sylvicoles.



Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

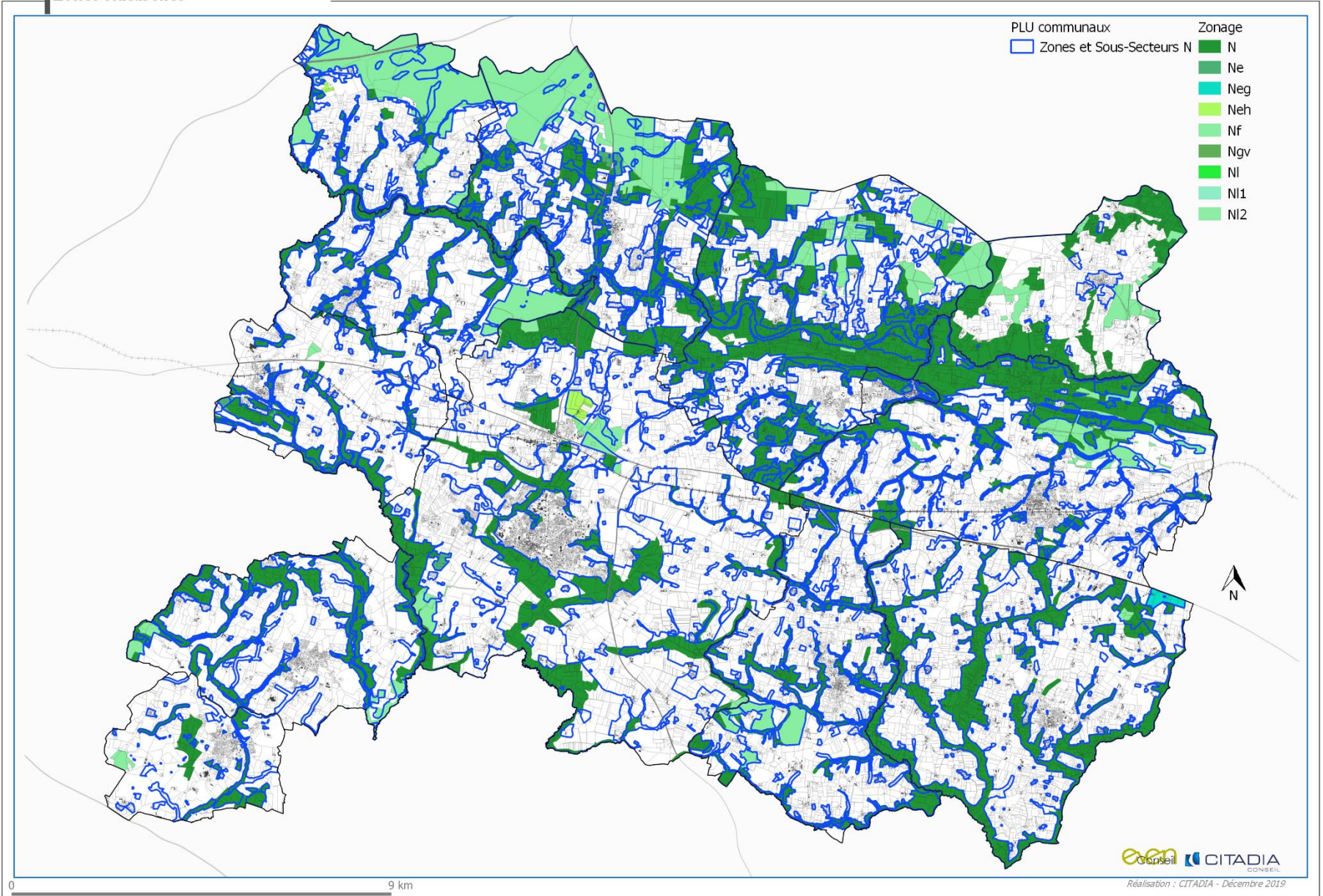
- **Comparaison entre la zone N du PLUi et celle des PLU communaux**

La délimitation des zones N a évolué par rapport aux précédents PLUs communaux. Cela s'explique :

- Premièrement par l'utilisation de prescriptions pour protéger les zones humides ainsi que des marges de recul pour les cours d'eau de moindre importance. Auparavant, ces différents éléments étaient placés en sous-secteur de la zone N (secteurs Nz_h ou N_p), le PLUi les positionnent en zone A ou N et ajoute des prescriptions surfaciques, ponctuels ou linéaires.
- Deuxièmement, les espaces agricoles ont été reclassées en A afin d'harmoniser le plan de zonage entre les treize communes. En effet, certaines délimitations de zones N se justifiaient peu et semblaient s'étendre de manière importante sur l'espace agricole sans justification (pas de topographie, pas d'enjeux spécifiques, etc.).

A l'inverse, d'autres zones N ont été étendues dans le PLUi par rapport aux PLUs communaux puisqu'elles couvrent des éléments constitutifs de la TVB qui n'étaient pas placés en zone N auparavant.

Enfin, dans le but d'obtenir un plan de zonage cohérent à l'échelle intercommunale il a fallu retravailler les limites communales en retravaillant les connexions entre les zones N. Puis harmoniser la délimitation des zones N autour des cours d'eau.



Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- **Zoom sur les méthodologies employées pour harmoniser les protections environnementales**

La protection des haies :

Cette protection permet d'empêcher une destruction de l'élément identifié. Tous les travaux portant sur un élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cet outil permet une protection modulable et un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

Cependant, cette protection n'oblige pas à assurer un entretien et une gestion de ces espaces. Si nécessaire, des plans de gestion peuvent être mis en place, en dehors de toute démarche PLUi (hors champ relevant du code de l'urbanisme). En cas d'arrachage, des mesures compensatoires doivent être mises en place.

Des scénarios de protection ont été réalisés sur la base de combinaisons de trois intérêts :

- L'intérêt écologique (en lien avec la trame verte et bleue, haies éparses, talus nus, etc.),
- L'intérêt hydraulique (Perpendiculaires à la pente, proximité d'un cours d'eau ou d'une zone humide),
- L'intérêt paysager (proximités des bourgs, haies bordant les routes, les cheminements doux etc.)

La modulation de ces trois intérêts a permis d'obtenir un scénario de protection pertinent. Les haies protégées dans les PLU ont été maintenues dans le PLUi.

Les boisements :

Les PLU avaient principalement classés les boisement à protéger grâce à l'outil EBC. Le travail d'harmonisation du PLUi sur cette question a donc consisté à (re)questionner le classement en EBC et à répondre au besoin de nouveau classement d'espace boisé.

Le classement au titre des EBC se justifie pour les ensembles boisés présentant un intérêt écologique et paysager et peut être utilisé également pour les bosquets, les haies (par exemple pour la protection d'une haie assurant une continuité écologique dans une zone urbaine et donc exposée à une pression) les parcs et les arbres isolés. Cet outil peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. L'EBC est une protection forte qui « fige » la prise en compte des éléments végétaux sur les communes. Cet outil n'est pas nécessairement adapté pour les grands massifs boisés dans un souci de gestion sylvicole des milieux. Ainsi, un grand nombre d'espaces boisés au nord du territoire a été reclassé en zone Nf.

Le classement ou le déclassement des EBC a été réalisé en fonction des critères suivants :

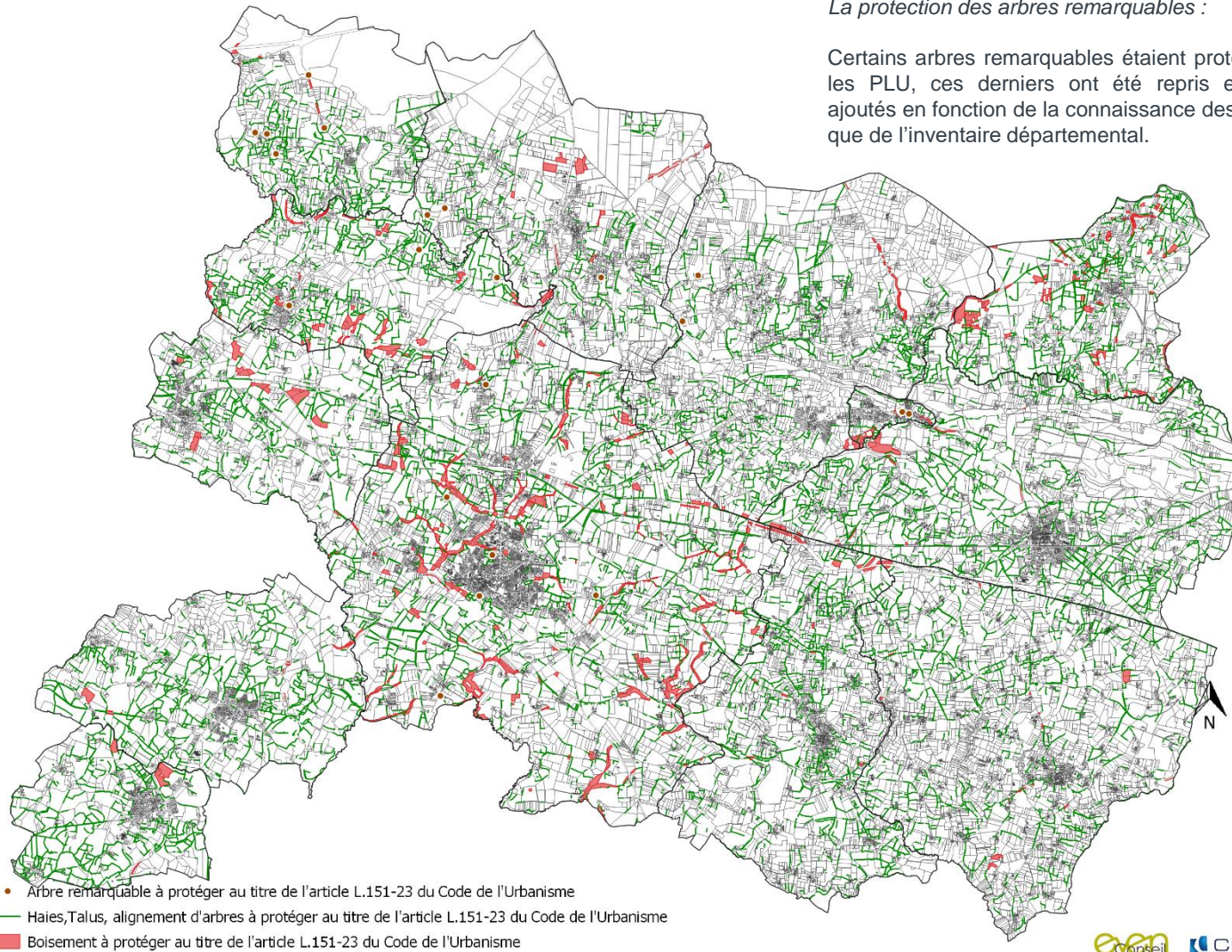
- Espace boisé situé au sein d'un réservoir de biodiversité (TVB) ou dans un corridor lié aux boisements (TVB)
- Espace situé le long des cours d'eau en réservoir majeur
- Suppression des EBC (existants) qui sont déjà en Plan Simple de Gestion pour éviter la superposition de protection.
- Suppression des EBC (existants) à proximité des boisements avec des équipements RTE ou localisés dans les marges de recul des voies.

Les boisements déclassés en EBC ont été le plus souvent classés en zone Nf ou en Loi Paysage.

De manière plus ponctuelle certains boisements ont été classés en Loi Paysage notamment les boisements classés initialement en EBC qui ont été déclassés au sein des marges de recul liées aux axes routiers.

La protection des arbres remarquables :

Certains arbres remarquables étaient protégés dans les PLU, ces derniers ont été repris et d'autres ajoutés en fonction de la connaissance des élus ainsi que de l'inventaire départemental.



0

9 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2019

even Conseil CITADIA CONSEIL

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

La protection des zones humides :

Le PLUi a intégré les inventaires et la caractérisation des zones humides, à sa traduction réglementaire. Le PLUi a notamment créé une trame réglementaire spécifique aux zones humides et a ainsi supprimé les sous-secteurs Nzh et Azh des PLU communaux.

Cette trame réglementaire spécifique permet de clarifier le zonage. En effet, la multiplication des sous-secteurs rend difficile la lecture des plans de zonage et met à un même niveau de lecture des protections réglementaires qui sont pourtant très différentes.

A noter que le SAGE Vilaine laisse la possibilité d'employer cette trame spécifique.

Enfin, la délimitation de certaines zones N a été élargie afin d'englober des zones humides à proximité.

Extrait du règlement :

Au sein des secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique relative aux zones humides, les constructions et occupations de toute nature susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites (en application de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, du SDAGE du Bassin Loire- Bretagne et du SAGE du Bassin de la Vilaine, du SAGE du Golfe du Morbihan).

La protection des cours d'eau :

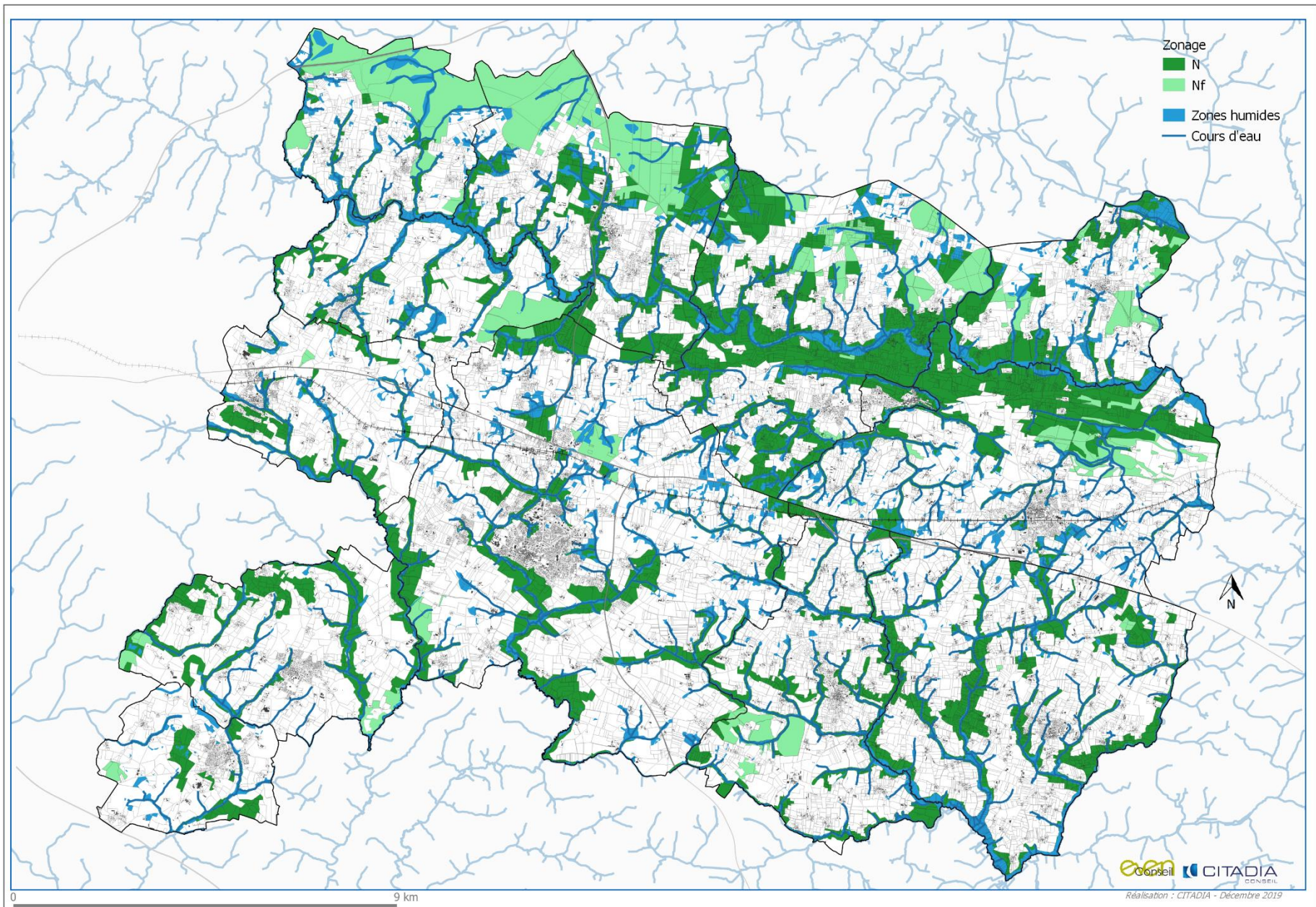
Les cours d'eau qui maillent le territoire sont protégés grâce à la mise en place d'une marge de recul systématique de 35 mètres (zone A et N) et 15 mètres (zone U et AU) de part et d'autre des berges des cours d'eau. Cette protection a été doublée d'un classement en zone N stricte pour tous les cours d'eau de catégorie 1 et 2 du SRCE au titre de leur classement au sein de la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Extrait du règlement : *Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal à partir des berges des cours d'eau affichés au sein des documents graphiques du règlement de :*

- 35 mètres en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)
- 15 mètres en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU)

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- **La nature en ville**

Plusieurs espaces de nature situés à la lisière des bourgs ou traversant les bourgs ont été classés en zone N afin de garantir le maintien d'une « nature en ville ». Ces espaces correspondent notamment à des cours d'eau secondaires, des zones humides ou boisements qu'il est essentiel de valoriser et/ou préserver.



Concernant la prise en compte de la charte du Parc Naturel Régional du Golfe Morbihan

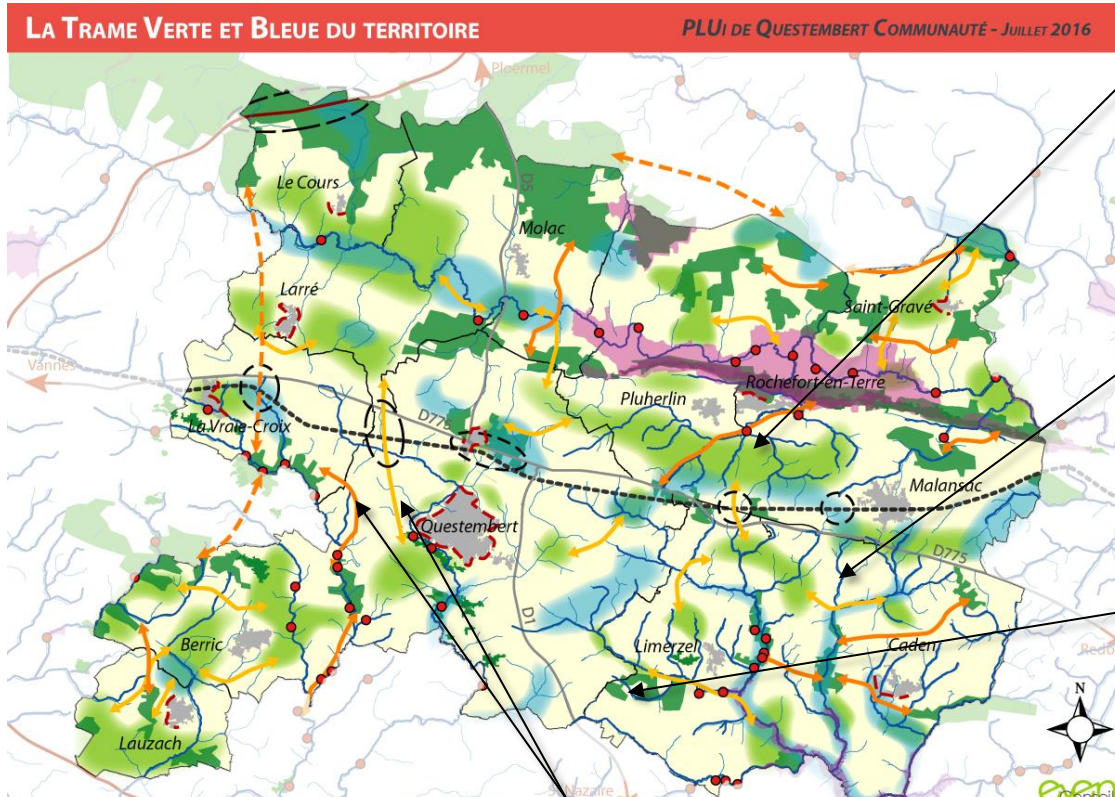
La commune de Lauzach est la seule commune de Questembert Communauté concernée par l'application de cette charte. Tout au long de l'élaboration du PLUi l'intercommunalité, en étroite relation avec la commune, a été force de proposition pour traduire au sein du document de PLUi les différentes orientations formulées par la charte du PNR du Golfe de Morbihan. Ce travail a surtout nourri une réflexion approfondie concernant les thématiques de l'eau, de la biodiversité et des paysages.

Une analyse de la traduction des orientations de la charte du PNR du Golfe de Morbihan dans le PLUi est effectuée au sein de l'évaluation environnementale.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- La Trame Verte et bleue : synthèse cartographiée



Corridors écologiques :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (haies, zones humides, abords de cours d'eau, arbres isolés) via la **loi Paysage** ou une trame spécifique
- Zonage A ou N selon la vocation des sols

Réservoirs bocagers :

- Préservation des haies présentant un intérêt écologique via l'**outil loi Paysage**
- Préservation des zones humides
- Zonage A ou N selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)

Bords des cours d'eau :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (ripisylve, zones humides) via la **loi Paysage** ou une trame spécifique
- Zonage / trame limitant l'urbanisation à proximité (zones N ou A, marges de recul)

Réservoirs boisés :

- Préservation des bois via l'**outil loi Paysage** ou **Espace Boisé Classé**
- Zonage A ou N selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)

Légende

Éléments constitutifs de la Trame verte et bleue

- Réservoirs de biodiversité réglementaires
- Réservoirs de biodiversité "cours d'eau" r

- Réservoirs de biodiversité complémentaires
- de la sous trame bocagère
 - de la sous trame boisée
 - de la sous trame des zones humides
 - de la sous trame cours d'eau

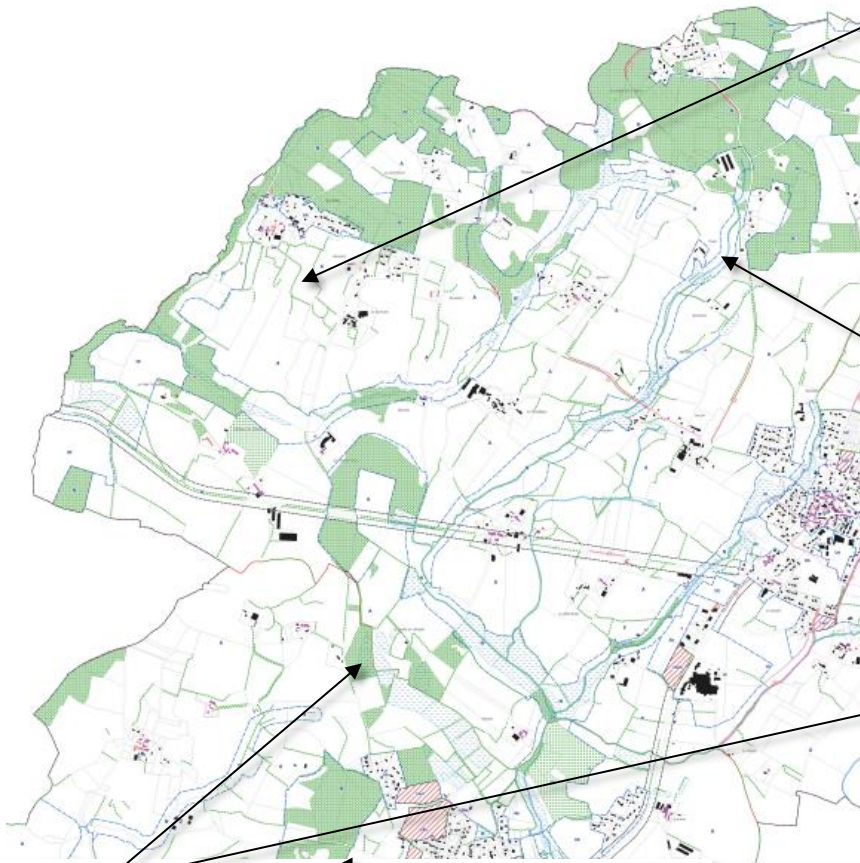
- Corridors écologiques de la sous trame bocagère
- Corridors écologiques de la sous trame boisée
- Corridors écologiques en dehors du territoire

- Secteurs à enjeux
- Espaces à proximité de réservoirs de biodiversité
Intégration paysagère et écologique lors d'éventuels projets d'extensions urbaines
- Obstacles à l'écoulement (SRCE)

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- La Trame Verte et bleue : Exemple sur la commune de Berric

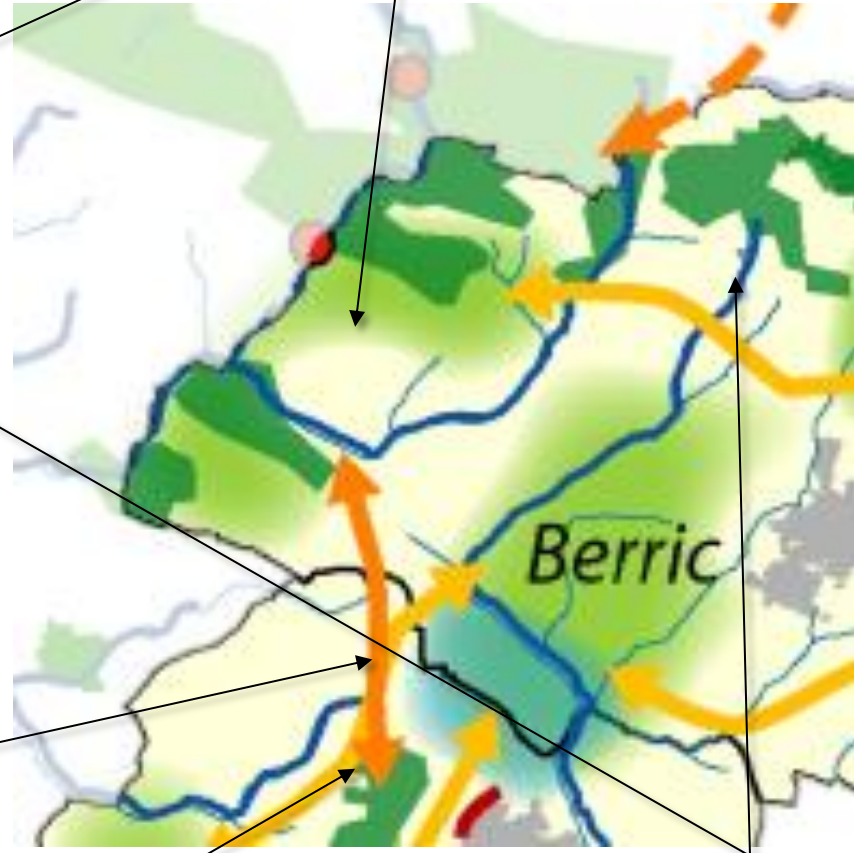


Corridors écologiques :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (haies, zones humides, abords de cours d'eau, arbres isolés) via **la loi Paysage** ou une trame spécifique
- Zonage A ou N selon la vocation des sols

Réservoirs boisés :

- Préservation des bois via **l'outil loi Paysage ou Espace Boisé Classé**
- Zonage A ou N selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)



Bords des cours d'eau :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (ripisylve, zones humides) via la **loi Paysage** ou une trame spécifique
- Zonage / trame limitant l'urbanisation à proximité (zones N ou A, marges de recul) **75**

Réservoirs bocagers :

- Préservation des haies présentant un intérêt écologique via **l'outil loi Paysage**
- Préservation des zones humides
- Zonage A ou N selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)

Autres éléments constitutifs du cadre de vie

Rappel des orientations du PADD : la prise en compte des risques, nuisances et de l'état des réseaux

• Extrait du PADD

Axe stratégique : Organiser le territoire multipolaire

Orientations et objectifs : Offrir aux habitants un espace de vie où les risques sont limités et leur sécurité assurée

- > Garantir aux habitants une qualité de vie optimale en prenant en compte les risques naturels
- > Prendre en compte les risques technologiques dans ses projets d'aménagement de façon à ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances
- > Questembert Communauté s'inscrit également dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les pollutions diffuses
- > Le développement urbain est conditionné à la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées. Il sera privilégié les constructions disposant d'un assainissement collectif.
- > Poursuivre une gestion efficiente des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols en favorisant notamment la gestion alternative des eaux pluviales et à disposer d'une gestion à la parcelle ou à l'opération de ces eaux.
- > Prendre en compte les problématiques d'eau potable : captage d'eau, sécurisation de l'approvisionnement, etc.

La prise en compte des risques

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont tous reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique. Ces risques sont également listés dans le règlement écrit du PLUi au sein des dispositions générales.

Pour autant en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de bien et de personne aux risques existants. C'est pourquoi dès qu'il le peut le PLUi uniformise le zonage avec les documents existants notamment concernant le risque inondation.

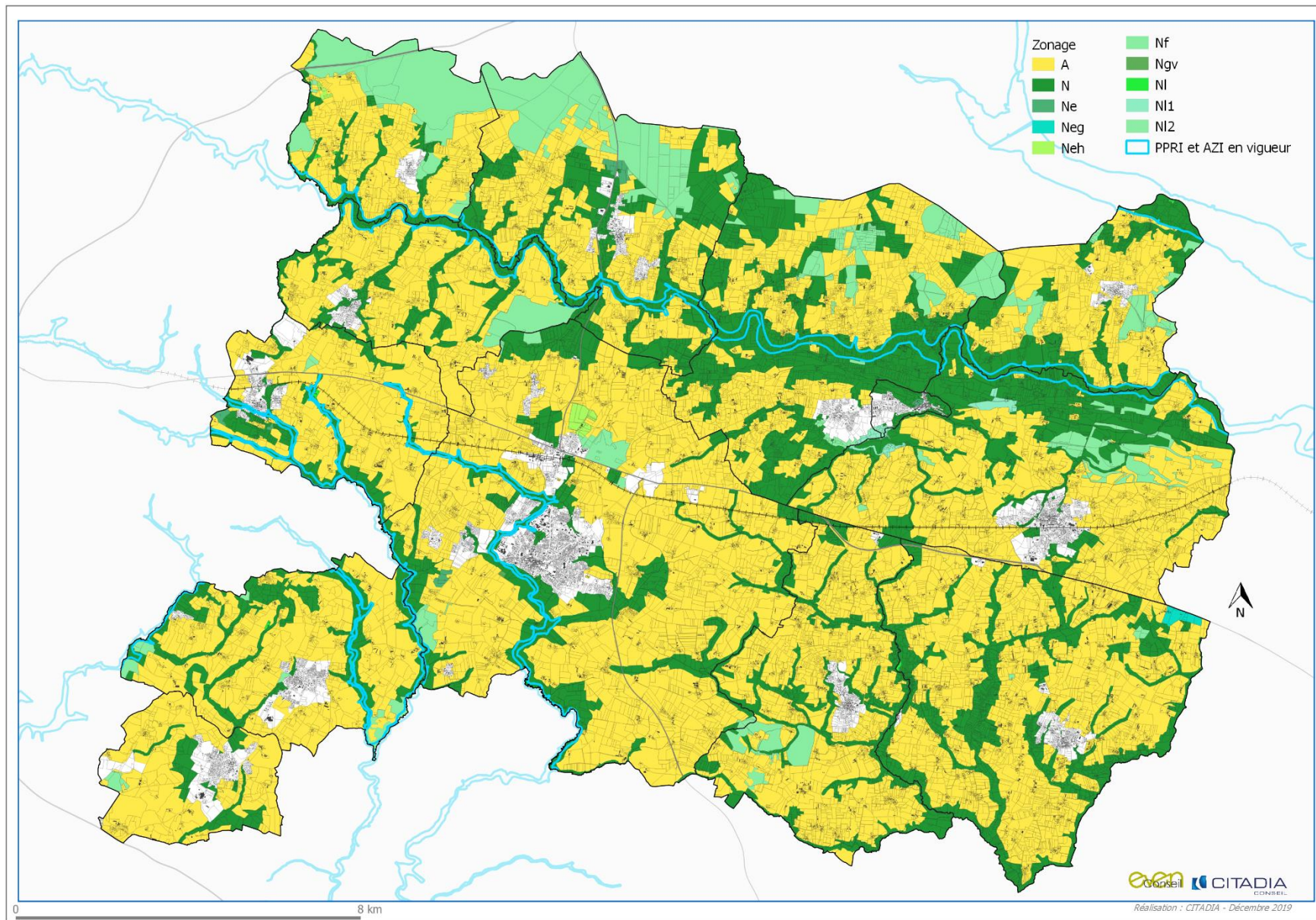
Ainsi, compte tenu du contexte géographique et hydrographique de la commune, le PLUi prend en compte le risque inondation en classant dès que possible les espaces soumis à un risque avéré en zone N.

Ainsi, sur la base des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRi bassin versant du Saint-Eloi et celui de PPRi bassin aval de la Vilaine et affluents) en vigueur ainsi que de l'Atlas des Zones Inondables les espaces ont été classés en zone naturelle stricte excepté :

- Un espace de loisir situé dans la commune de Berric au lieudit « Ancien Moulin du Bois » classé en NI. Cette zone était déjà classée en sous-secteur NI dans le PLU communal de Berric.
- Un secteur 1AU sur la commune de Questembert, ou une zone tampon inconstructible a été matérialisée dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la partie concernée par un risque est limitée par rapport à la superficie totale, un décroché topographie est également présent et limite l'exposition au risque de la zone 1AU.
- Un restaurant situé en zone Ub au sud du bourg de Questembert. Cette zone était classée en NI dans le PLU.

Le classement en zone N limite donc l'exposition des biens et des personnes aux risques.

En dehors de PPRi et des zones N, le PLUi prévoit des marges de recul de 35 mètres en zones A et N et 15 mètre pour les zones U et AU de part et d'autre des cours d'eau maillant le territoire.



Offrir un cadre de vie sain et protégé

La prise en compte des risques

Pour rappel, les PPRi ont un règlement qui s'appliquent au-delà de celui du PLUi.

Par ailleurs, il est rappelé concernant la SNGRI et le PGRI que :

La stratégie nationale de gestion des risques inondation affirme la nécessité de penser l'aménagement des territoires dans une logique d'aménagement durable, et vise à cette fin le triple objectif d'augmenter la sécurité des personnes, de stabiliser –voire réduire- le coût des dommages liés aux inondations et de réduire les délais de retour à la normale des territoires sinistrés. Sa déclinaison territoriale se fait à l'échelle des grands bassins hydrographiques, principalement au travers de Plans de gestion des risques d'inondations. En application de l'article L 566-7.1 du code de l'environnement le PGRI et le SDAGE disposent d'une partie commune. Comparé au SDAGE, le PGRI traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire. Par arrêté en date du 25 novembre 2015, le Préfet coordonnateur du bassin a adopté le PGRI Loire Bretagne, applicable pour la période 2016-2021. Ce document opposable depuis le 22 décembre 2015, formalise la politique de gestion des inondations sur la totalité du bassin, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin. Qu'elles soient inscrites ou non dans le périmètre d'un territoire à risque important d'inondation toutes les communes doivent le prendre en compte.

Par ailleurs, en matière de risques technologiques, le PLUi a pris en compte au travers de son zonage :

- Les risques liés aux transports de matières dangereuses : ligne ferroviaire, réseau routier, RD 775, RN 165 en limite sud, Gazoducs
- Les risques Industriels liés aux entreprises de Primagaz (stockage propane-butane) – le classement Seveso seuil bas de l'entreprise Nutrea (silos de stockage)

Les autres risques : gonflement et retrait des argiles, risque sismique, risque lié au plomb, aux sites et sols pollués. Le rapport de présentation renvoie aux annexes ainsi qu'au portée à connaissance transmis par la Prefecture.

A noter concernant le risque incendie, que dans les communes de Pluherlin et La Vraie-Croix des bandes de recul ont été intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation compte tenu de la proximité des zones 1AU à des boisements d'envergure. Le PLUi impose une marge de recul de 50 mètres depuis la lisière de l'espace boisé pour toute nouvelle construction. Dans le règlement un rappel de l'arrêté préfectoral du 21/02/2008 concernant les communes de Pluherlin, Molac, et Le Cours a été fait ainsi que l'arrêté préfectoral sur les débroussaillage (10 juin 2009).

Offrir un cadre de vie sain et protégé

La prise en compte des nuisances sonores

Enfin, la Communauté de communes est également traversée par plusieurs voies bruyantes. Ainsi, Questembert Communauté est concernée par les arrêtés préfectoraux (AP) de classement sonore des infrastructures de transport terrestre :

- AP du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes nationales pour la RN 166 sur la commune de Le Cours
- AP du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes départementales du Morbihan pour :
 - la RD 1 sur la commune de Questembert
 - la RD 5 sur les communes de Molac et Questembert
 - la RD 775 sur les communes de La Vraie Croix et Questembert

Afin de limiter les nuisances sonores mais également sécuriser les abords de ces voies, le PLUi prévoit des marges de recul de 20 à 75 m le long des infrastructures concernées, en fonction de leur importance.

Offrir un cadre de vie sain et protégé

Eaux pluviales et eaux usées

• Eaux pluviales et eaux usées

L'un des objectifs du PADD vise à gérer la ressource en eau notamment en conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable.

La révision des schéma d'assainissement collectif ainsi que l'élaboration des schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales se sont réalisées en parallèle de l'élaboration du PLUi ce qui a permis d'intégrer les enjeux liés à l'eau le plus en amont possible des réflexions et d'inscrire notamment des règles d'urbanisme adaptées.

Concernant les capacités de traitement des eaux usées seules les communes de Le Cours et Larré semblent présenter des indicateurs de vigilance qui ne remettent pour autant pas en cause les ouvertures à l'urbanisation. A noter que les travaux permettant d'augmenter la capacité épuratoire de la commune de Larré ont démarré en octobre 2019, les travaux sur la station de Le Cours sont programmés dans les années à venir.

Sur la commune de Questembert, l'ouverture à l'urbanisation des zones définies 2AU dans le PLUi se fera au regard de l'augmentation de capacité des ouvrages au moment de la modification du PLUi.

Dans les autres communes, les ouvrages existants sont dimensionnés pour recevoir la charge organique générée par l'arrivée de nouveaux habitants et activités sur l'ensemble de la durée estimée dans le PLUi correspondant à 10 ans.

Le tableau de la page suivante expose la charge projetée des ouvrages sur la durée du PLUi

Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation est compatible avec le calendrier des études et travaux en matière. A noter par ailleurs que le PLUi a fait le choix de :

- Maintenir les sous-secteurs Ub non desservis par l'assainissement collectif
- Supprimer les règles de CES chiffré mais d'imposer que le CES prenne en compte la gestion des eaux usées et prévoit notamment la mise en place d'un dispositif de traitement autonome efficient.

Concernant les eaux pluviales, sur la base des diagnostics de réseaux, la densité a été modulé dans certains secteurs pour éviter d'accroître les problématiques de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLUi impose une règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Extrait du règlement « *Il faudra donc que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.*

Dans tous les cas, les aménageurs ou propriétaires réalisant des constructions nouvelles ayant une répercussion sur l'infiltration naturelle des eaux de pluies dans les sols et d'une surface supérieure à 20 m² d'emprise au sol devront rechercher des solutions afin de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et se prémunir contre toute pollution du milieu récepteur quel qu'il soit.

Le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale ».

Enfin par cette règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle et notamment par infiltration, le PLUi limite l'imperméabilisation des sols.

Pour plus d'information sur ces deux sujets : confère l'annexe sanitaire en annexe du PLUi.

Offrir un cadre de vie sain et protégé

Eaux pluviales et eaux usées

Communes couvertes par les ouvrages	Charge actuelle		Capacité résiduelle des ouvrages		Capacité totale des ouvrages		Equivalent habitant des ouvertures à l'urbanisation prévues dans le PLUi			Population totale couverte par les ouvrages est. 2028	Charge des ouvrages (en %)		
	Charge (Kg de DBO5)	Equivalent habitant	Charge (Kg de DBO5)	Equivalent habitant	Charge (Kg de DBO5)	Equivalent habitant	en 1AU (court terme)	en 2AU (long terme)	Total des AU	TOTAL	Avant la mise en place du PLUi	Avec l'estimation de l'urbanisation sur le court terme dans le PLUi (1AU)	Au terme de la durée du PLUi (1AU + 2AU)
CADEN	15	250	45	750	60	1000	119	72	191	441	25,00%	36,90%	44,10%
LIMERZEL	9	151	21	349	30	500	260	84	344	495	30,20%	82,20%	99,00%
MALANSAC	42	700	336	5600	378	6300	739	295	1034	1734	11,11%	22,84%	27,52%
MOLAC	28	463	32	537	60	1000	223	62	285	748	46,30%	68,60%	74,80%
PLUHERLIN/ROCHEFORT	77	1292	108	1808	185	3100	444	36	480	1772	41,68%	56,00%	57,16%
SAINT GRAVE	6	96	18	304	24	400	81	31	112	208	24,00%	44,25%	52,00%
QUESTEMBERT	289	4817	131	2183	420	7000	1437	786	2223	7040	68,81%	89,34%	100,57%
BERRIC/LAUZACH	112	1867	248	4133	360	6000	1461	40	1501	3368	31,12%	55,47%	56,13%
LA VRAIE-CROIX	801	13352	229	3815	1030	17167	352	108	460	13812	77,78%	79,83%	80,46%
LARRE	8	132	10	168	18	300	256	41	297	429	44,00%	129,33%	143,00%
LE COURS	8	137	10	163	18	300	170	75	245	382	45,67%	102,33%	127,33%

Offrir un cadre de vie sain et protégé

Eaux pluviales et eaux usées

- **Eau potable**

Le PLUi a pris en compte le captage d'eau du Pilaire ou du Logo situé entre la zone agglomérée et Limerzel en bordure de la R.D. 136 dans la commune de Questembert, un réservoir de 500 m³ installé à l'Est de l'agglomération, au lieu-dit le Calvaire (arrêté préfectoral du 24 novembre 1995).

Le zonage N du PLU de Questembert a été maintenu sur cet espace.

Par ailleurs, au travers de la protection de la Trame Verte et bleue (confère partie précédente), le PLUi participe à la protection de la qualité des eaux de surface (confère partie sur les cours d'eau e les zones humides).

Enfin, les réseaux d'eau potable ont été pris en compte dans la localisation des zones AU, comme l'ensemble des autres réseaux.

Les énergies

Rappel des orientations du PADD : Les énergies

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Anticiper les modes de vie

Orientations et objectifs : Inscrire le territoire dans la transition énergétique

> Assurer le développement des énergies renouvelables, source d'indépendance énergétique, de création d'emplois locaux et d'amélioration de l'efficacité climatique

> Faciliter l'installation des énergies renouvelables

> Agir en la matière sur le parc de logements

Les énergies

Le projet n'a pas souhaité faire la promotion de projets spécifiques mais aborde l'enjeu de développement des énergies renouvelables de manière générique.

C'est pourquoi afin de favoriser leur déploiement, le PLUi adopte les principes réglementaires suivants :

- assouplissement du règlement en vue de permettre le recours encadré aux outils de production d'énergie renouvelable,
- Suppression de zonages spécifiques comme c'était le cas dans les PLU des communes de Berric et Lauzach
- L'interdiction de construction et d'aménagement dans les marges de recul au niveau des cours d'eau n'est pas soumis aux installations liées à l'exploitation d'énergie hydraulique,
- Les installations d'énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment font l'objet de mesure de facilitation puisqu'elles ne sont pas comprises dans le calcul du gabarit.

Les déplacements

Rappel des orientations du PADD : les déplacements

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Organiser le territoire multipolaire

Orientations et objectifs :

> *Capter une partie des échanges opérés entre les grandes aires d'influence*

> *Assurer des conditions de desserte optimales du territoire depuis et vers les pôles voisins*

> *Renforcer le rôle des gares ferroviaires*

> *Intégrer l'évolution et le renforcement du réseau de voirie principal.*

> *Traiter les entrées de ville de la Ville de Questembert et de manière générale des entrées villes*

> *Prendre en compte l'organisation du transport de marchandises, les convois de matières dangereuses et agricoles par une meilleure lisibilité du jalonnement.*

> *Limiter l'étalement urbain en renforçant les centralités une place privilégiée à l'ensemble des modes de déplacements*

> *Développer les liaisons douces infra-communales sécurisées*

> *Repenser l'organisation du stationnement*

> *Favoriser de manière générale les déplacements doux et l'intermodalité*

Se déplacer

L'offre de déplacement

Les élus intercommunaux ont porté un soin particulier à la question des déplacements qui doit être traitée de manière spécifique sur ce territoire rural. En résumé en matière de déplacements le PLUi :

- Traite plus particulièrement la question des déplacements au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Des réflexions ont systématiquement eu lieu sur les cheminements doux et sur les voiries structurantes en prônant notamment des principes de voirie partagée. Des principes « d'aménagement sécurisé » ont également été reportés au cas par cas.
- Met en place un certain nombre d'emplacements réservés à la fois au sein des bourgs, des zones à urbaniser et de la campagne pour déployer un maillage de liaisons douces ou sécuriser les axes routiers.
- Respecte les marges de recul imposées par le Schéma Routier Départemental et les reporte dans le règlement écrit et le plan de zonage associé.
- Limite au travers des règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales du règlement la création d'impasse dans les zones urbaines et à urbaniser. Les OAP dans la mesure du possible ont veillé à imposer des principes de bouclages viaires (exceptés en raison d'interdiction d'accès au voie ou de sécurité routière)
- Restructure grâce à des OAP réalisées à l'échelle des bourgs le maillage de liaisons piétonnes et notamment les liens entre l'espace urbain et l'espace agricole en multipliant notamment les liaisons douces vers et depuis la campagne.
- Autorise à des fins touristiques et environnementales (pédagogie et sensibilisation) la création et la valorisation de chemins de randonnée en zones A et N.
- Dédie une prescription linéaire spécifique aux cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme Extrait du règlement : *Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.* Le PLUi s'est basé sur les données du PDIPR ainsi que sur les PLU communaux et les connaissances locales pour matérialiser ces cheminements sur les plans de zonage.
- Conforte les « pôles gares » de Malansac et Questembert par la mise en place d'un zonage Ub à vocation mixte qui devra permettre d'intensifier l'urbanisation autour de ces pôles et de faciliter la mixité fonctionnelle de ces espaces. Par ailleurs, pour ces deux communes, le PLUi a veillé à privilégier les ouvertures à l'urbanisation à proximité des gares.

Se déplacer

L'offre de déplacement

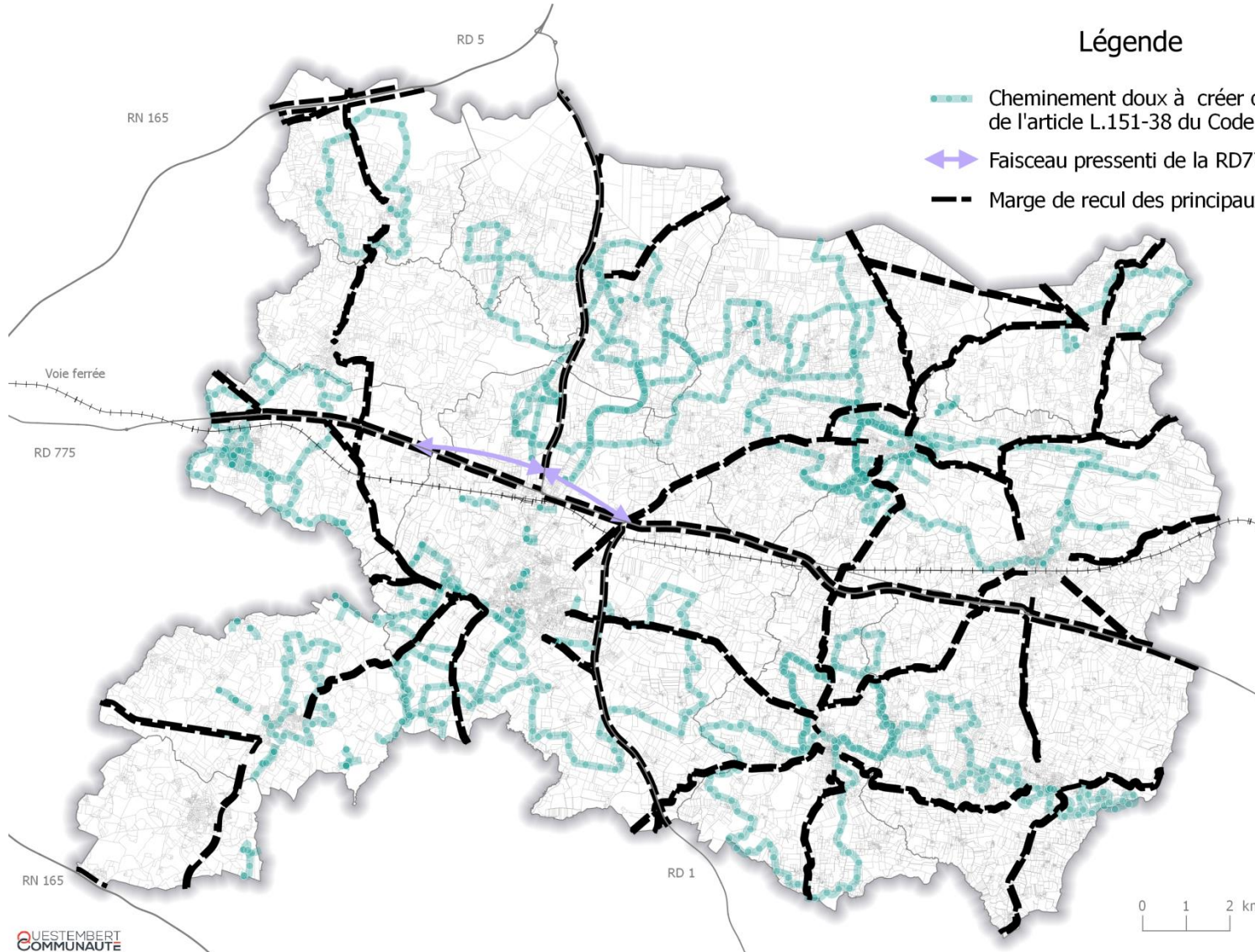
- Matérialise dans une vision prospective par un faisceau sur le plan de zonage les projets de mise en deux fois deux voies de l'axe Vannes Redon. En conséquence, le PLUi intègre à sa réflexion la création d'une éventuelle zone d'activité économique d'envergure au lieudit du Petit Molac
- Lève les contraintes chiffrées en matière de stationnements qui imposaient auparavant un nombre précis de place par destination. En effet, le PLUi pour la plupart des destinations et sous-destinations en dehors du logement se contente de renvoyer à la notion de satisfaction du besoin : « un *nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.* ». Cette règle de stationnement doit faciliter la revitalisation des centres-bourgs notamment la revitalisation économique en facilitant ainsi la mise en place de commerce, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.

Enfin, en matière de déplacement, il est à noter qu'une demande de dérogation à la loi Barnier est formulée dans ce PLUi concernant la RD 775 traversant la commune de La Vraie-Croix afin d'optimiser l'utilisation du foncier et donc limiter la consommation d'espace.
Confère annexe du PLUi.

A noter qu'aucune zone AU n'a été inscrite dans les marges de recul générées par les principaux axes routiers.

Légende

- Cheminement doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- ↔ Faisceau pressenti de la RD775
- - Marge de recul des principaux axes



Le développement économique

Rappel des orientations du PADD : le développement économique

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Organiser le territoire multipolaire

Orientations et objectifs : Faire rayonner Questembert Communauté grâce à ses pôles économiques d'excellence

> *Poursuivre le développement touristique*

- *Conforter les autres pôles patrimoniaux : La Vraie Croix, Questembert et le site du Moulin Neuf ;*
- *Préserver et mettre en valeur le patrimoine local. En outre, Le PLUi veillera à maintenir les périmètres de protection patrimoniale.*
- *Offre en équipements et services de qualité : espace Aquatique, Salle de l'Asphodèle, etc.*
- *Faciliter les modes de déplacements notamment doux entre ces sites attractifs en s'appuyant notamment sur les « grands axes » tels que les voies vertes et le canal de Nantes à Brest.*
- *Permettre et encadrer l'implantation de structures légères d'accueil respectueuses des sites et milieux naturels ;*
- *Valoriser les sites naturels d'envergure ainsi que les structures d'accueil permettant la valorisation de la nature*
- *Mettre en réseau l'offre touristique grâce aux déplacements notamment doux*

Développement touristique

- **Le patrimoine bâti et le petit patrimoine**

Le patrimoine bâti est au cœur de l'attractivité touristique de Questembert Communauté à l'image de Rochefort-en-Terre. La préservation du patrimoine intercommunal représente donc un enjeu fort. Pour cette raison, une identification du patrimoine bâti et du petit patrimoine d'intérêt a été menée à l'échelle communale. Cette démarche s'est traduite par une préservation des éléments les plus intéressants au titre de la loi Paysage. Ainsi, *a minima* le patrimoine protégé par les PLU a été reporté dans le PLUi et pour la plupart des communes l'inventaire a été complété, particulièrement à Saint-Gravé (carte communale).

A noter que du petit patrimoine linéaire a également été préservé (murs en moellons principalement), ces protections ont été reprises des PLU communaux.

Afin de préserver le patrimoine bâti de Rochefort-en-Terre, il a été choisi de reporter les règles d'urbanisme du règlement du PLU dans celui du PLUi notamment en ce qui concerne le centre-bourg grâce à la création d'un sous-secteur Uaa (règle sur l'alignement par rapport à la voie et à l'emprise). Pour rappel dans les autres communes le règlement d'urbanisme a été assoupli, cette flexibilité ne pouvait être reportée à Rochefort-en-Terre. Pour rappel des documents et périmètres de protection sont en vigueur et applicable au-delà du PLUi.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Développement touristique

- **Hébergement touristique**

Le PLUi permet le développement de gîtes ruraux au titre de la diversification des activités agricoles en zone A. Pour les autres formes d'hébergement touristique, le PLUi a créé un indice dédié « I » et notamment un secteur NI consacré au développement des hébergements touristiques dont les aires de camping.

11 STECAL à vocation touristique ont ainsi été repéré, pour la plupart d'entre eux ils figuraient d'ores et déjà dans les PLU communaux et ont été repris dans le PLUi.

Ces secteurs NI couvrent principalement des chambres d'hôtes dont le développement est à conforter. Un sous-secteur a également été créé pour permettre le développement du site intercommunal du Moulin neuf.

Pour plus de détail, confère la partie dédiée à la présentation de l'ensemble des STECAL identifiés dans le PLUi.

- **Cônes de vue**

Deux cônes de vue ont été identifiés, expression de la volonté de la commune de La Vraie-Croix de mettre en valeur et préserver ces cônes de vue. L'un s'ouvre sur le bourg de la commune de La Vraie-Croix et l'autre sur le bourg de la commune de Larré. Il existe bien d'autres points de vue sur le territoire qui n'ont pas été identifiés au titre de la Loi Paysage, la restriction des droits à construire en zone A et N devraient permettre de limiter le risque d'atteinte à la qualité paysagère de ces lieux, le cône de vue est une manière de souligner l'existence d'un point de vue.

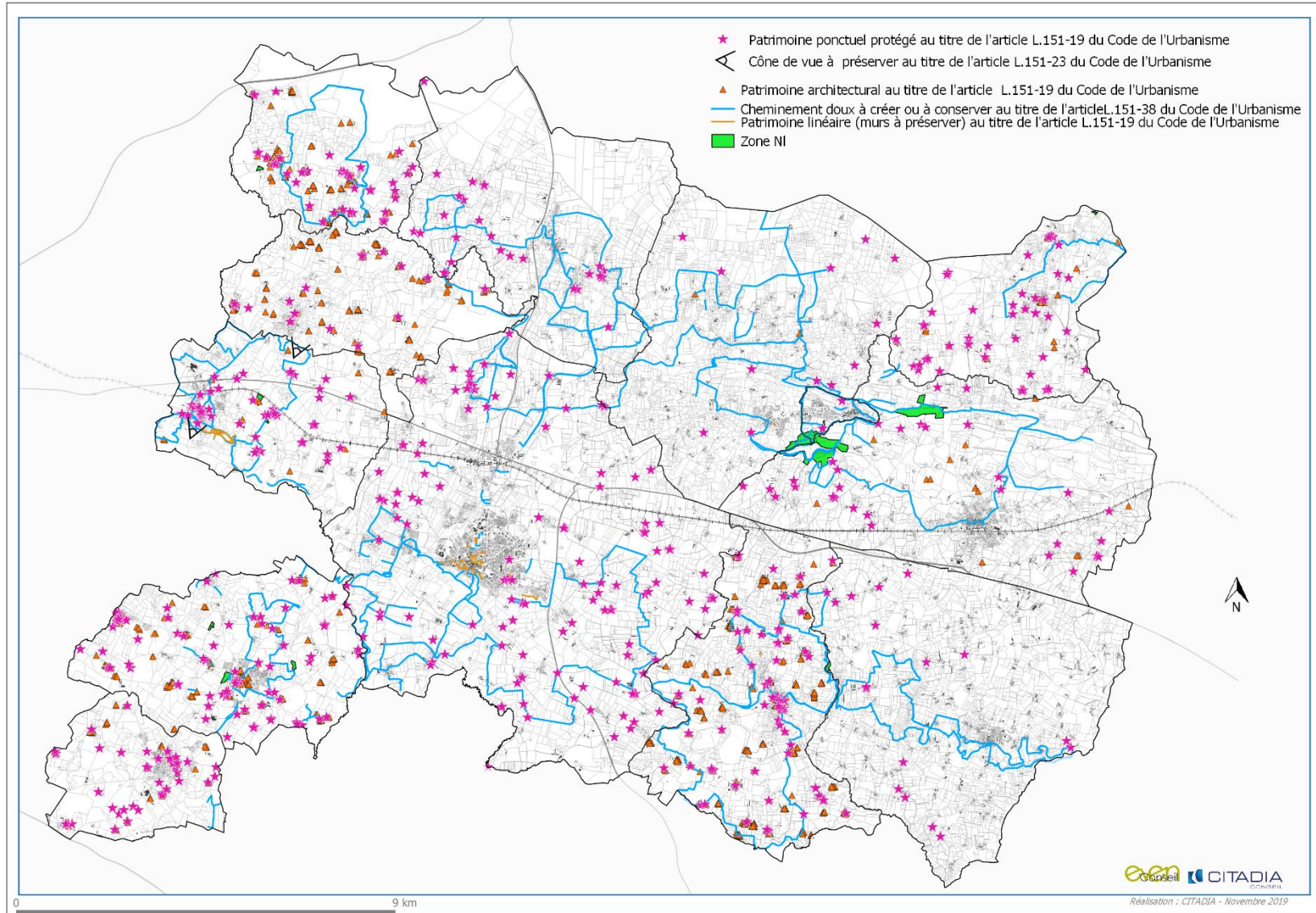
La qualité paysagère est au cœur du projet, les cônes de vue ne sont qu'un des éléments permettant d'agir sur la préservation des identités paysagères (préservation des haies, des espaces boisés, limitation des hauteurs de constructions, etc.).

- **Chemineurs doux**

Confère partie dédiée à la justification sur le thème des déplacements.

- **Le patrimoine naturel et sa valorisation**

Confère partie dédiée à la justification de la protection de Trame Verte et Bleue ainsi que les paysages.



Valoriser et conforter les atouts économiques

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Organiser le territoire multipolaire

Orientations et objectifs : Maintenir et développer les activités agricoles et faciliter leur adaptation à un contexte mouvant

- > *Garantir la préservation des outils et ressources agricoles en particulier du foncier (foncier, exploitations agricoles, etc.).*
- > *Soutenir les initiatives locales engagées par les producteurs locaux.*
- > *Favoriser le maintien de l'élevage et de ses filières agroalimentaires notamment liées à celle du lait.*
- > *Permettre et encadrer la diversification des activités agricoles.*
- > *Valoriser les espaces agricoles au-delà de leur fonction principale de production.*
- > *Parmi les activités productives en espace agricole ou naturel, la sylviculture a une place de choix et doit être valorisée dans le cadre du projet de territoire.*

L'agriculture et la sylviculture

L'agriculture

Le PADD met en exergue la volonté de préserver des outils et ressources agricoles en particulier du foncier (foncier, exploitation agricole, etc.). L'activité agricole est très présente sur le territoire de Questembert Communauté et participe à l'économie locale, mais aussi à la préservation des espaces et paysages. C'est pour cela que le PLUi a veillé à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- Identifiant seulement 4 STECAL à vocation résidentielle et quelques STECAL à vocation économique, et réduit ainsi fortement le mitage de l'espace agricole
- Limitant fortement la consommation d'espace,
- Classant l'intégralité des sièges d'exploitation en zone A ainsi qu'une grande majorité des bâtiments agricoles à quelques exceptions près (bâtiments agricoles en zone Natura 2000 par exemple)
- Observant la règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles pour délimiter les zones,
- Favorisant la diversification des activités agricoles,
- Encadrant les droits à construire en zone agricole pour les tiers comme pour les agriculteurs (logements de fonction).

Au total, ce sont 20712 ha de zone A stricte délimitée sur le plan de zonage du PLUi, soit 3066 ha de plus par rapport aux anciens PLU communaux. Cela représente de nombreuses parcelles PAC qui sont replacées en zone A.

Valoriser et conforter les atouts économiques

L'agriculture et la sylviculture

Le PLUi veille aussi à placer l'ensemble des sièges agricoles en zone A, même ceux qui sont concernés par des réservoirs de biodiversité règlementaires tels qu'une ZSC afin de lever les contraintes potentielles en cas d'évolution des sièges (succession, agrandissement, modification des statuts, etc.).

Au travers de son PADD, Questembert Communauté souhaite autoriser et encadrer la diversification des activités agricoles. Pour cela, le règlement à l'article 2- A mentionne les conditions nécessaires à l'encadrement de ces activités.

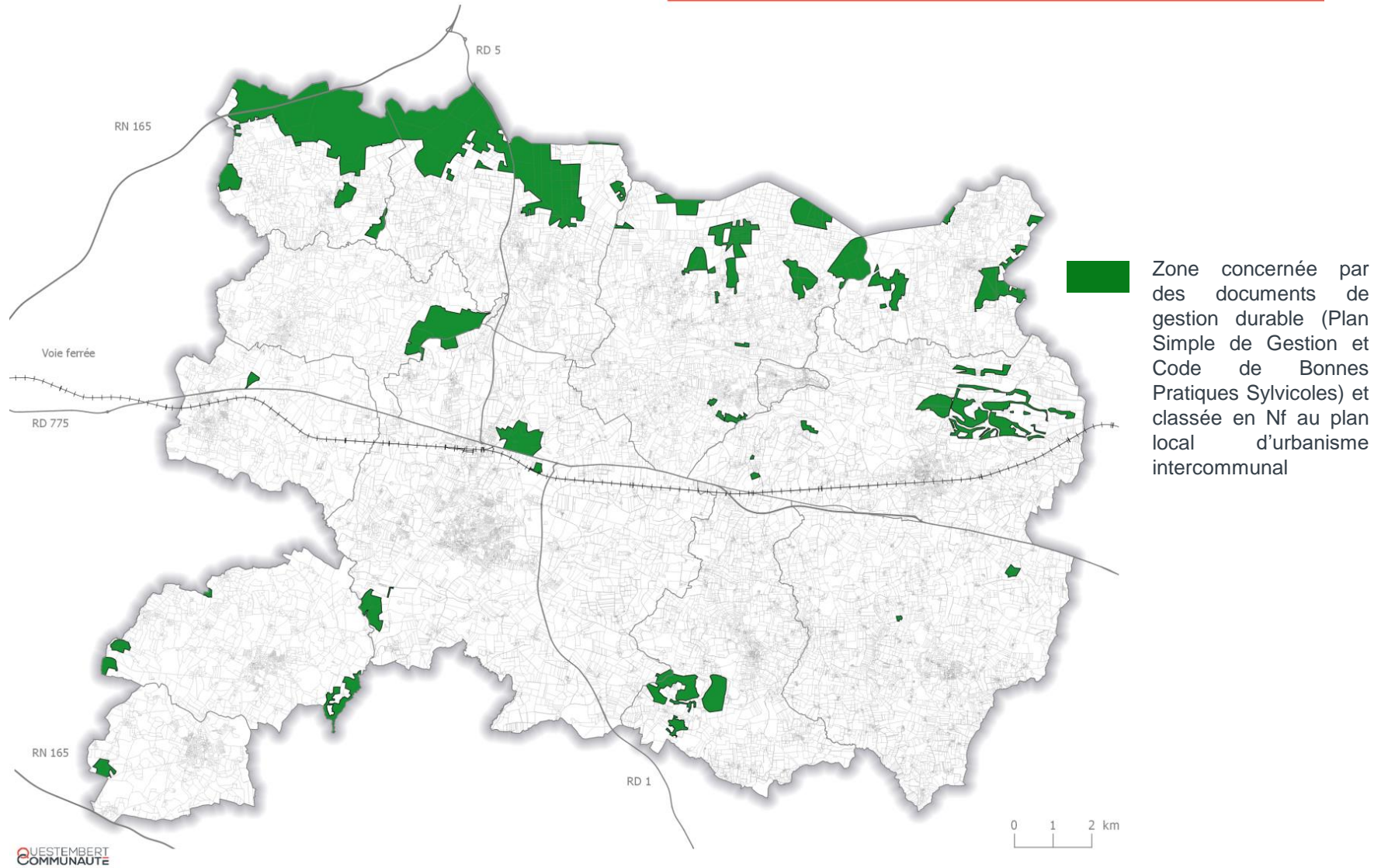
A noter que l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination a respecté une méthodologie précise basée sur les critères décisifs suivants :

- Le bâtiment présente une superficie au sol supérieure à 40 à 40 m²,
- Le bâtiment dispose d'un accès facilité (desserte de la parcelle) et est raccordé ou peut être facilement raccordé aux réseaux (électricité, eaux usées, etc.)
- Le bâtiment n'est pas à proximité des projets d'extension ou d'extension ou de création de bâtiment agricole (indiqués (indiqués sur la carte par des hachures)
- Le bâtiment présente une qualité architecturale : bâti en pierre, bâti atypique, etc. aucun matériau de fortune, fortune, pas de tôle et autre. Il s'agit bien de valoriser le bâti à valeur patrimoniale. (Bâtiment hors d'eau avec murs et charpente).
- Le bâtiment n'est pas situé dans un périmètre sanitaire lié à sanitaire lié à un bâtiment agricole.

Un grand nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés. Ce chiffre est à nuancer car un principe de précaution a été appliqué. En effet, les bâtiments repérés correspondent dans une grande majorité des cas à un local accessoire à la construction principale qui de fait pourrait devenir changer de destination au regard de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme. Ce repérage participe à la valorisation de l'espace rural et de son patrimoine. Par ailleurs, il a été considéré qu'un inventaire exhaustif (voir annexe) permettrait de constituer une base de données intéressante notamment pour la CDPENAF ou la CDNPS, saisie lors de l'avis conforme au cas par cas.

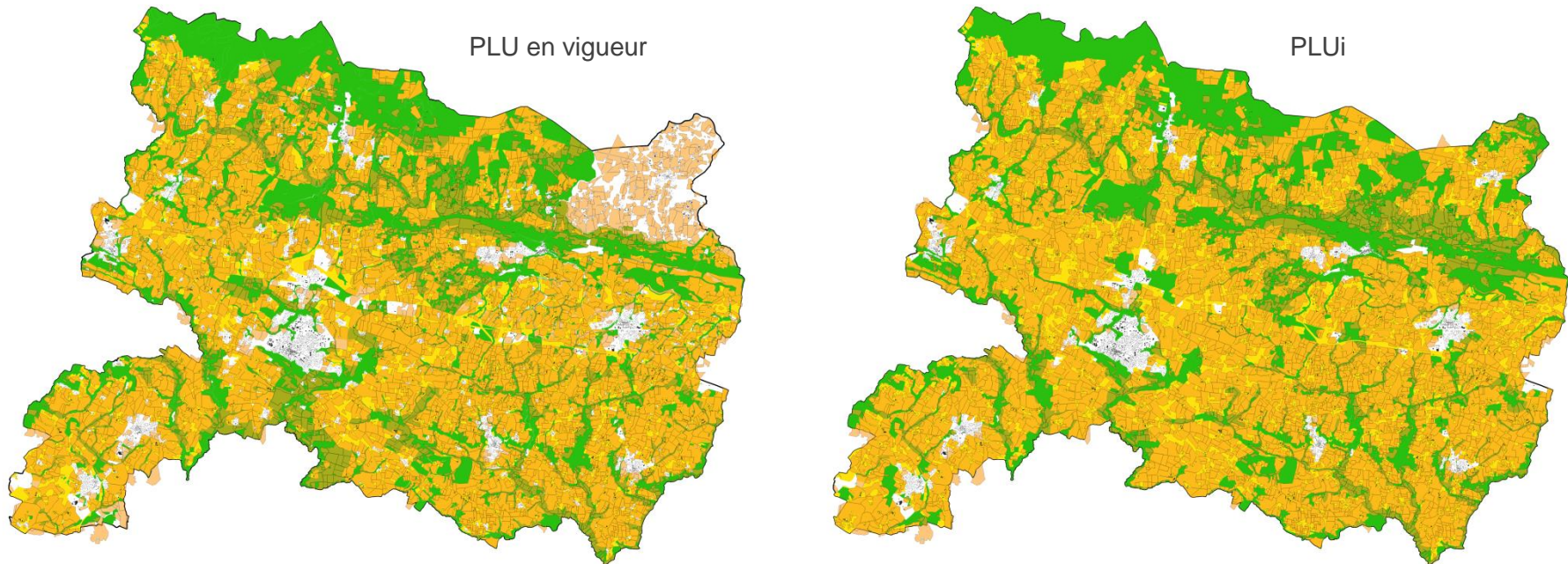
La sylviculture

La sylviculture est présente sur le territoire de Questembert Communauté, et au regard de son importance, l'intercommunalité a décidé de la valoriser. L'ensemble des espaces boisés couverts par un plan simple de gestion a été classé en secteur Nf. Le règlement précise à l'article 2 – N qu'en secteur Nf sont autorisés « *Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site* ».






Valoriser et conforter les atouts économiques

L'agriculture et la sylviculture



Comparaison des parcelles PAC situées en zone A entre le PLUi, puis les PLU en vigueur actuellement sur le territoire.

-  Zone A (A + Ab) en augmentation par rapport aux PLU précédents
-  Zone N (N + Nf) en diminution par rapport aux PLU précédents
-  Parcelle PAC

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Organiser le territoire multipolaire

Orientations et objectifs : Faire rayonner Questembert Communauté grâce à ses pôles économiques d'excellence

> Poursuivre le développement artisanal et industriel en tant que « fer de lance » du développement économique

- Mettre en synergie les acteurs économiques.
- Protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises.
- Faire de l'aménagement numérique un levier d'attractivité des entreprises et des actifs.
- Consolider l'offre foncière à vocation économique et renforcer sa lisibilité
- Quatre zones d'activités économiques d'envergure : Lauzach, La Vraie-Croix, Malansac et Questembert
- Une vingtaine d'hectares environ dédiés à l'extension des zones
- Enfin, Questembert Communauté entend protéger les entreprises vitrines d'une certaine envergure qui sont isolées en campagne ou au sein d'un espace urbain.

Le PADD énonce comme orientation de « poursuivre le développement artisanal et industriel en tant que « fer de lance » du développement économique ». Pour cela il propose de consolider l'offre foncière à vocation économique et renforcer sa lisibilité.

Pour mettre en place sa stratégie de développement économique tout en maîtrisant la consommation d'espace agricole et naturel, la Communauté de communes a procédé à une catégorisation de ces zones d'activités économiques. **En effet, par cette structuration, Questembert Communauté facilite la lisibilité de son offre foncière à vocation économique et se munit des outils à sa disposition pour répondre aux besoins des acteurs économiques.**

En d'autres termes, il s'agit au travers du PLUi d'apporter une réponse la plus adaptée possible aux entreprises en fonction de leur taille, de leur secteur d'activités, etc. Il ne s'agit pas de « consommer moins d'espace agricole et naturel » à tout prix (sans logique, sans stratégie) mais de « consommer mieux » c'est-à-dire de manière optimale (limiter la consommation) et efficiente (répondre aux besoins, éviter le turn over voire la vacance).

Afin de traduire sa stratégie économique Questembert Communauté s'est basé sur deux études :

- Un observatoire des espaces d'activités économiques faisant état du nombre d'emploi, du type d'entreprises, du foncier utilisés, du taux d'occupation, etc. par espace d'activité économique
- Un travail de qualification des espaces d'activité clarifiant la vocation des zones d'activités économiques ainsi les besoins futurs.

Les deux pages suivantes illustrent les réflexions qui ont émergé lors des réunions travail.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

- **Extrait de l'étude sur la catégorisation des ZAE:**

Sources : Adcf, juriste, Mairie Conseils, Conseil départemental, CCI, EPCI, etc.

- **Certains indices pour l'identification d'une zone d'activités :**

- aménagement visant à agglomérer plusieurs entreprises employeurs (>1)
- présence de plusieurs entreprises sur un aménagement cohérent
- espace ayant un potentiel de développement et/ou d'accueil foncier ou immobilier (surface viabilisée ou non disponible à court/moyen et long terme, possibilité éventuelle de densification/reconquête sur des emprises privées déjà bâties)
- L'inscription aux documents d'urbanisme prévue pour l'installation d'activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, d'artisanat et aux installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat
- volonté actuelle et future d'intervention publique, notamment en matière d'aménagement ou de mise en valeur (pour le développement ou la pérennisation des activités en place)

PRINCIPAUX ESPACES	COMMUNES	PLUSIEURS ENTREPRISES EMPLOYEUSES (>1)	ORGANISATION SUR UN ESPACE COHÉRENT	POTENTIEL FONCIER OU IMMOBILIER	DOCUMENT D'URBANISME	VOLONTÉ INTERVENTION PUBLIQUE	NOMBRE DE « OUI »	CATEGORIE
Le Flachec	Berric	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
Penhoët	Caden	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
La Hutte Saint Pierre	La Vraie Croix	✓	✓	✓	✓	✓	5	PAE
La Garenne	Larré	✗	✗	✓	✓	✗	2	Classement PLU
La Haie	Lauzach	✓	✗	✓	✓	✓	4	ZAE
Bodien	Limerzel	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
L'Ardoise	Limerzel	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
La Chaussée	Malansac	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
Bellevue	Malansac	✓	✓	✗	✓	✓	4	ZAE
La Brouée	Molac	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
Kerins	Questembert	✗	✓	✗	✓	✗	2	Activités isolées
Kervault / Hibiscus	Questembert	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
Gare / Cléherlan	Questembert	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
Lenruit	Questembert	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
La Croix Galle	Questembert	✓	✗	✗	✗	✗	1	Activités isolées
Bocquenay	Questembert	✓	✗	✓	✓	✓	4	ZAE
Le Petit Molac	Questembert	✗	✗	✓	✓	✗	2	Classement PLU
Godreho / Kerhardy	Questembert	✗	✗	✓	✓	✗	2	Classement PLU
La Croix aux Moines / La Nuais	RET / Pluherlin	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE
Lanvaux	Saint Gravé	✓	✓	✓	✓	✓	5	ZAE

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

- **Extrait de l'étude sur la vocation de la ZAE, son rayonnement, ses besoins futurs:**

Identifier la vocation des zones d'activités :

- Nomenclature classique de zone : artisanale, industrielle, mixte, etc.
- Intérêt de définir la vocation des zones d'activités : déterminer en partie le niveau et la qualité des équipements dont elle a besoin (voirie, sécurité, signalétique, assainissement, accessibilité, stationnement, etc.)
- Exemple, les activités logistiques et industrielles ont des besoins différents des activités commerciales. De la même manière, les commerces ne seront pas attractifs si il y a un grand flux de PL (= conflits d'usage)

Etudier la possibilité de distinction des zones d'activités par grand type de vocation :

- Zones commerciales
- Zones tertiaires (avec possibilité de spécialisation)
- Production/service à la production (artisanat, industrie, commerce de gros, services à l'industrie) avec possibilité de spécialisation en logistique

	Zone de proximité	Zone structurante	Zone stratégique
Concours au développement ...	Endogène	Endogène et exogène	Exogène prioritairement
Pour des entreprises ayant :			
• un marché ...	› Local	› Local + départemental	› > ou = au niveau départemental
• des besoins fonciers	› Faibles	› Moyens (<2 500 m ²)	› Forts (en ha)
• des besoins de localisation (accès au marché)	› A proximité de l'habitat du dirigeant › A proximité immédiate des bourgs et villes	› A proximité des axes structurants intercommunaux	› A proximité immédiate des grands axes stratégiques et des 2 pôles urbains
• des besoins plus précis	-	-	› Recherche de spécialisation/ atout concurrentiel
Orientation de développement foncier	› Maintient des limites actuelles de la zone	› Possibilité limitée d'agrandissement au regard des besoins	› Prévoir une enveloppe foncière plus significative

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

Ainsi sur les réflexions ont permis de distinguer:

- Des zones d'activités stratégiques au rayonnement départemental localisées à proximité des infrastructures routières majeures et majoritairement dédiées aux activités industrielles et artisanales d'envergure. Ce sont des sites disposés à accueillir des activités économiques dont les besoins fonciers sont conséquents.
- Des zones d'activité structurantes de plus faible emprise foncière que les zones stratégiques, mais qui assurent l'accueil d'activités mixtes à dominante industrielle / artisanale.
- Des zones d'activités de proximité à vocation majoritaire artisanale qui maille le territoire et permettent le maintien et développement d'activités artisanales ou de petites industries locales.
- Des entreprises isolées en campagne.

Les besoins ont donc été fléchés sur les zones d'activités économiques stratégiques. C'est pourquoi, l'enveloppe foncière se concentre exclusivement sur ces zones d'activités. L'extension de la zone structurante de Kervault à Questembert étant maintenue au vu de sa taille et de son importance. Une exception a été faite pour la zone d'activité économique structurante du Flachec sur la commune de Berric qui bénéficie d'une extension de sa zone de 1,81 hectare en raison du taux d'occupation de la zone ainsi que de la viabilisation partielle des terrains.

Au total, la consommation d'espace à vocation économique projetée est de l'ordre de 29,1 hectares :

- 20 hectares zonés en 1AUi à ouvrir à court ou moyen terme,
- 9,1 hectares zonés en 2AUi à ouvrir à long terme.

Cette consommation d'espace répond aux exigences formulées par le PADD et aux besoins identifiés par Questembert Communauté au regard des besoins endogènes connus et des besoins exogènes estimés.

L'analyse du potentiel foncier dans les zones d'activités mets en avant des reliquats mobilisables à hauteur de 8 ha dans des espaces déjà aménagés. Ce constat a orienté un zonage 2AU sur les zones de Malansac - la Chaussée et Lauzach - la Haie de 1AUi à 2AUi. Cette analyse conforte également les choix opérés car elle permet de constater la saturation de beaucoup de ces espaces qui justifie plus en avant les extensions prévues.

Pour rappel, la consommation sur les 10 dernières années en foncier à vocation économique était de 22 ha. Cette augmentation de l'enveloppe foncière proposée par le PLUi est portée par une volonté politique claire d'une part de répondre aux besoins multiples et variés des acteurs économiques, d'autre part d'accompagner la dynamique économique actuelle. En effet, la croissance de la population active sur le territoire est continue et Questembert Communauté profite largement de la dynamique du bassin d'emploi Morbihannais qui favorise son dynamisme économique. Enfin, le PLUi prend le parti d'une décennie plus faste que la précédente au niveau de l'activité économique.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

Au-delà de cette structuration de l'offre foncière, une distinction des vocations a été élaborée. En effet, Questembert Communauté souhaite fléchir l'implantation des entreprises au sein de ses zones en adaptant le zonage et le règlement écrit aux destinations et sous-destinations qu'elles souhaitent conforter dans ces zones d'activités économiques. L'ensemble des choix effectués sur ce sujet est présenté ci-dessous et dans le volet commercial des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi des sous-secteurs ont été élaborés :

Le secteur Ui est destiné aux activités et installations économiques et plus précisément les activités industrielles, artisanales et tertiaires associées. Ce secteur Ui couvre la majeure partie des zones d'activités économiques notamment celles identifiées comme structurantes et « de proximité ».

Le secteur Ui comprend trois sous-secteurs :

- Un sous-secteur Uir dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, les constructions à destination de restauration. Ce secteur concerne La Vraie-Croix et le confortement du restaurant routier existant. Par ailleurs, ce secteur bénéficie d'une dérogation à la loi Barnier qui va permettre la mise en valeur du foncier.

- Un sous-secteur Uis dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail dont l'unité commerciale est comprise en 300m² et 1000m² de surface de vente. Ces secteurs concernent Limerzel et Malansac et sont présentés et justifiés dans la partie OAP commercial.
- Un sous-secteur Uim amené à accueillir des activités économiques très variées. C'est pourquoi sont autorisées les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail sans limite de surface de vente et les hébergements touristiques et hôteliers. Ces secteurs concernent Questembert et Malansac et sont présentés et justifiés dans la partie OAP commercial.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

Répartition par commune	ZAE Stratégiques	Extension urbaine prévue dans le PLUi (ha)	ZAE Structurantes	Extension urbaine prévue dans le PLUi (ha)	ZAE de proximité	Entreprises isolées
Berric			Le Flachec (Ui)	1AUE / 1,81 ha		
Caden					Penhoët (Ui) + Artisan (Ui)	Panemex (Ai), Barnigel (Ai)
La Vraie-Croix	La Hutte Saint-Pierre (Ui+Uir)	1AUi / 4,35ha				Charrier, valorisation et stockage de déchets (Ac)
Lauzach	La Haie (Ui)	1AUi / 10,8 ha 2AUi / 4,05 ha				Carrière en reconversion (Maintien du classement Ac)
Limerzel					Centre (Uis)	L'ardoisière (Ai)
Malansac	La Chaussée (Uim+Uis)	2AUi / 5,04 ha			Bellevue (Ui)	
Molac			La Brouée (Ui)			Pépinieriste et artisans (Ai)
Pluherlin					La Nuais et artisan (Ui)	
Questembert		1AUi / 3,05 ha	Lenruit (Ui+Uim), Espace Gare (Ui), Kervault (Ui+Uim)		Boquenay (Ui), Artisan à Serguin (Ui), Stockage CD au Petit Molac (Ui)	Plastigraf (Ai), Kerins (Ai), Kalicut (Ais)
Rochefort-en-Terre					Entreprise Maury Transports et artisan (Ui)	
Saint-Gravé					Lanvaux (Ui)	
Larré						Ancien bâtiment Echopaille (Ai)
Questembert Communauté		27,29		1,81		
Totale enveloppe foncière AUi	29,1	Contre 200 ha environ classés dans les PLU communaux				

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

- **Zoom sur des cas singuliers**

Compte tenu des particularités propres à chaque zone d'activités économiques et des projets des différentes entreprises, plusieurs délimitations spécifiques ont été réalisées, dans un souci de ne pas contraindre le développement de l'activité, tout en ajustant les besoins pour limiter la consommation d'espace.

Le PLUi dissocie ce qui tient de l'extension des entreprises en place qui répond à un besoin ponctuel et privé, de l'extension des zones d'activités économiques dont l'ambition est d'accueillir. C'est pour cela que le décompte de ces délimitations spécifiques n'est pas compris le total des surfaces à ouvrir à l'urbanisation à vocation économique, d'où le classement en Ui.

Zone Ui sur la commune Caden

La délimitation de la zone Ui a été augmentée par rapport au précédent PLU communal afin de répondre aux besoins de l'entreprise de s'étendre notamment au vue de ses besoins croissants liés à sa dynamique (rayonnement national).



Commune de Caden – Zone d'activité économique de Penhoët

Le PLUi prévoit pour cette zone Ui un élargissement au nord pour répondre au développement des entreprises présentes en bordure, leur permettant ainsi de s'étendre légèrement.



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

Zone Ui correspondant à l'ancien site de l'entreprise Doux sur la commune de Malansac

Cette friche située sur la zone d'activité économique de Bellevue à l'est de la commune de Malansac est dans l'attente d'une reconversion. Des réflexions sont en cours pour développer un site mixte à vocation résidentielle (proximité de la gare), pour le moment aucun projet n'a été retenu. De ce fait le zonage Ui du PLU communal a été conservée en raison des incertitudes sur le devenir du site.



Zone Ui du Petit Molac sur la commune de Questembert

Cette zone Ui est occupée partiellement par le Conseil Départemental (stockage, entreposage, etc.). La délocalisation progressive du site localisé actuellement au sein du centre-ville de Questembert vers la zone du Petit Molac est en cours. Cette relocalisation permettra de libérer du foncier en renouvellement urbain dans une localisation stratégique pour la Ville de Questembert.



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

Le territoire de Questembert Communauté comprend des entreprises isolées en campagne, au travers du PADD la Communauté de communes entend protéger et accompagner le développement de ces entreprises d'une certaine envergure dont l'implantation en campagne est historique (datée), en leur appliquant un zonage spécifique leur permettant de procéder à des extensions mesurées de leurs bâtiments.

Commune de Questembert – Zone industrielle de Kerins

Il s'agit d'une activité industrielle isolée en campagne au nord-est du bourg de la commune de Questembert. Elle est soumise à un périmètre SEVESO en raison des activités présentes sur le site. Ce secteur comprend également un bâtiment économique vacant et une entreprise artisanale.



Commune de Questembert – Le Kalicut

Ce secteur situé à l'est de Bel-Air à Questembert, est actuellement en vente, pour l'instant aucun projet n'est connu pour la reprise de cette friche économique. Un sous-secteur spécifique a été mis en place afin de faciliter la reconversion de ce site situé sur un axe routier stratégique et à proximité de Bel Air (et de la gare).



Commune de Questembert – Ker Abraham

L'entreprise est installée en campagne et pratique des activités artisanales et de petites industries au nord de la commune de Questembert. Le STECAL a été délimitée pour que l'entreprise puisse se développer vers l'est, tout en respectant les éléments de trame verte et bleue situés à proximité immédiate du site.



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

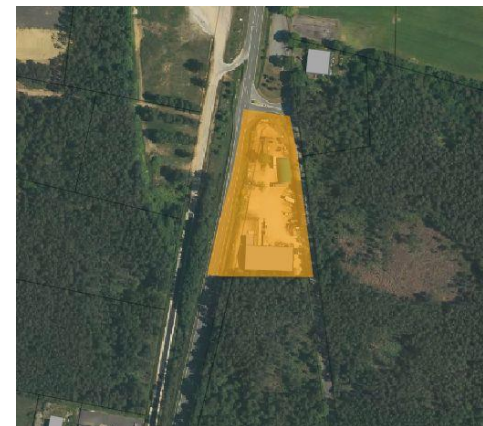
Commune de Molac – Pépinière

Cette zone est située au sud de la zone d'activité économique de la Brouée, il correspond à une pépinière. Le site a été détourné pour permettre les constructions sur le site actuel de la pépinière, tout en préservant les boisements situés en bordure.



Commune de Molac – La Poin de l'Assencie

Cette zone est située au nord du bourg de Molac et accueille un bâtiment, avec un large espace non bâti. Ce secteur a été détourné pour permettre l'évolution des bâtiments d'activité, d'autant qu'il se situe sur un endroit stratégique en bordure de départementale.



Commune de Molac – Sive

Située à l'ouest du bourg de la commune de Molac, ce site accueille une activité artisanale. Le secteur a été détourné afin de permettre le développement de l'activité au sud de l'actuel bâtiment, tout en respectant la limite avec le boisement.



Commune de Limerzel – l'Ardoise

Situé au nord de la commune de Limerzel, ce secteur correspond à la zone d'activité économique de l'Ardoise. Elle est située en bordure de la D775 et profite de ce fait d'une belle exposition. La délimitation a été réalisée en réduisant le secteur Ui de l'ancien PLU communal.



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales et industrielles

Commune de Caden – Moulin de Mocsouris

Situé à l'ouest de la commune de Caden, cette minoterie vient de finir des travaux d'agrandissement pour répondre à l'augmentation de son activité. Situé en bordure d'un cours d'eau classé à l'ouest et un espace boisé au nord, le périmètre a été défini en tenant compte de ces deux éléments, tout en confortant l'activité.



Commune de Caden – Bandes de Barniguel

Situé au nord de la commune de Caden, ce secteur comprend une entreprise de travaux agricoles, dont le développement est lié à la RD775. Seuls les espaces réellement occupés ont été classés en Ui, revenant ainsi sur le secteur de l'ancien PLU communal..



Commune de Larré – Ancien bâtiment d'Echopaille

Situé à l'est du bourg de Larré, il s'agit de la seule surface à vocation économique de la commune de Larré, celle-ci ayant consentie à retirer des zones 1AU par rapport à son précédent document d'urbanisme. Ce bâtiment a accueilli l'entreprise Echopaille au début de son activité, lui permettant de se développer et ainsi, de s'installer par la suite dans une zone d'activités économiques. Questembert Communauté souhaite donc valoriser cette pépinière d'entreprise.



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités liées au sous-sol

Le territoire de Questembert Communauté comprend deux secteurs Ac qui accueillent aussi des activités économiques, mais centrées sur les activités de carrière. Ce secteur permet notamment les activités d'exhaussement et d'affouillement.

Commune de Lauzach – Carrière

Il s'agit d'un site en cessation d'activité, sans projet de reconversion mais toujours sous l'effet de l'arrêté préfectoral d'exploitation de carrière. La communauté de communes souhaite donc pour le moment conserver le zonage en Ac.



Commune de La Vraie-Croix – La Croix-Irtelle

Il s'agit d'un centre de traitement des déchets et d'exploitation du sous-sol. Ce site permet de fournir en énergie la zone d'activité économique de la Hutte Saint-Pierre située au sud (réseau de chaleur).



Valoriser et conforter les atouts économiques

- Bilan de la consommation d'espace projetée 2018-2028

Ci-dessous en chiffres le bilan des actions et politiques urbaines projetées par le PLUi :

Indicateurs	Les PLU / dans le passé	Le PLUi / à l'avenir	Différentiel
Nombre d'hectare à ouvrir à l'urbanisation à vocation économique (AUi)	203 ha classés dans les PLU communaux sur toutes les communes sauf Rochefort-en-Terre et Saint-Gravé. Sans prise en compte des modifications.	29,44 ha répartis sur cinq secteurs d'extension des 4 plus grandes zones d'activités économiques du territoire. Exception faite de l'extension de la zone du Flachec à Berric.	173,56 hectares de moins. L'essentiel des zones déclassées étant replacées en zone agricole. L'offre foncière à vocation économique a été fortement restructurée.
Nombre d'hectares consommés ou potentiellement consommés	22,41 ha consommé depuis l'élaboration des derniers PLU communaux.	29,44 ha placés en extension des zones d'activités économiques existantes.	7 ha en plus, correspondant à une augmentation mesurée suffisante dans le cas d'une décennie plus favorable au développement de l'activité économique.
STECAL à vocation économique	Peu de secteurs économiques délimitée au sein de la zone A, essentiellement des zones Ui isolées en campagne	9 STECAL Ai et 1 STECAL Ais à vocation économique, plus 2 STECAL Ac dédiés au activités de carrière identifié au plan de zonage.	Plus de STECAL délimités, mais moins de zone Ui en campagne.

Les équipements et services

Rappel des orientations du PADD : les équipements et services

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Organiser le territoire multipolaire

Orientations et objectifs :

> Adapter et structurer l'offre en équipements et services aux bassins de vie locaux

> Le PLUi valant SCoT conforte l'offre au sein des pôles sans pour autant compromettre le développement des équipements et services de proximité dans les autres bourgs

> La polarité générée par Rochefort-en-Terre/Site du Moulin Neuf accueillera les activités liées à son statut touristique.

> Accroître la fonction commerciale de Questembert Communauté

- Organiser l'appareil commercial en fonction de l'armature territoriale, de la dynamique des bassins de vie locaux et de la proximité à Vannes Agglomération.
- Prioriser le développement de l'offre de proximité au sein des centres-bourgs et maintenir une offre de proximité dans la mesure du possible au sein des communes de proximité.
- Permettre le développement commercial en périphérie pour les grandes surfaces commerciales
- Assurer une complémentarité et une synergie entre les offres au-delà de leur localisation privilégiée

Offrir des équipements et services de qualité

L'offre commerciale

Le PLUi valant SCoT doit flécher la localisation préférentielle des commerces, à ce titre des orientations stratégiques ont été établies dans le PADD et traduit dans les pièces réglementaires du PLUi.

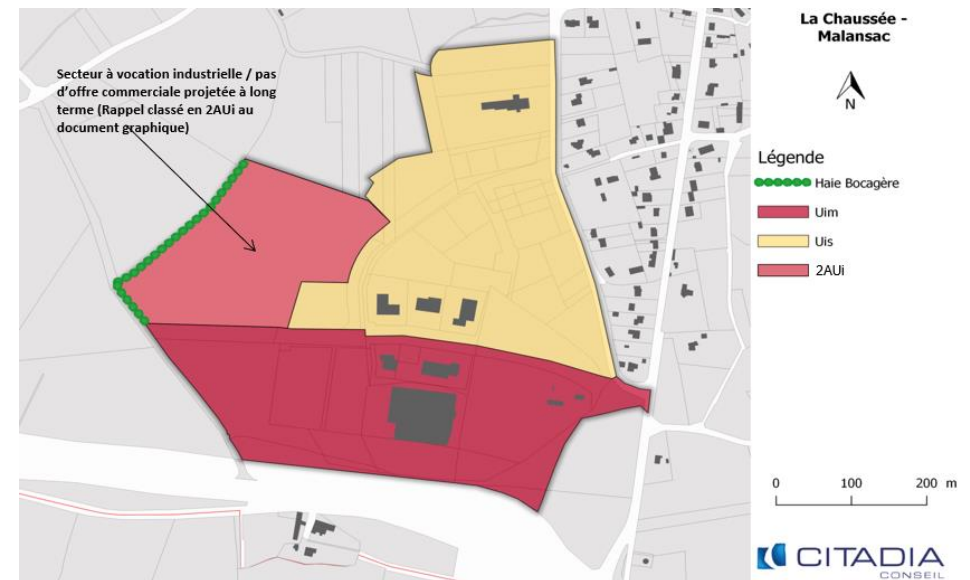
Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées, des sous-secteurs spécifiques ont été créés dans lesquels les commerces de proximité sont interdits. Enfin, une clarification des destinations et sous-destinations a été réalisée pour l'ensemble des espaces à vocation économique du territoire.

Ainsi, en résumé :

- Les pôles commerciaux de Questembert et Malansac ont vocation à accueillir des unités commerciales d'importance relevant soit du supermarché soit de l'hypermarché.
- Le PLUi entend conforter les centralités urbaines. Les centralités urbaines comprennent les centres-bourgs, les bourgs, les gares et certaines espaces d'activités économiques. Les commerces seront accueillis de manière préférentielle en centralité sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement urbain des centralités (secteurs Ua, Ub et Ui).
- La commune de Limerzel et le pôle de Malansac bénéficient de la mise en place d'un sous-secteur dans lequel l'implantation d'unités commerciales comprises entre 300 m² (inclus) et 1000 m² (exclus) est autorisée tout comme les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (secteur Uis)
- Au sein des zones d'activités de proximité l'implantation d'unités commerciales destinées au commerce de détail ainsi que d'activité de service où s'effectue l'accueil du public est interdite.

L'application de ces règles d'urbanisme permet la mise en œuvre de la stratégie commerciale exposée dans le projet de territoire.

Exemple de secteurs encadrés par une OAP à vocation Commerciale et artisanale



Offrir des équipements et services de qualité

Les équipements collectifs

Le PLUi a dédié un indice « e » pour l'ensemble des espaces ayant vocations à accueillir plus spécifiquement les équipements d'intérêt général et collectifs. Ainsi, des secteurs Ue et Ne ont été créés. Les secteurs Ne correspondent à des espaces qui accueillent des équipements d'intérêt collectif, et qui sont isolés en campagne.

Commune de la Vraie-Croix – Terrains de sport

Situé au sud-ouest du bourg de la Vraie-Croix, ce secteur comprend plusieurs terrains et équipements dédiés à l'activité sportive de plein air.



Commune de la Vraie-Croix – La Lande du Tostal

Ce secteur accueille un parcours de santé en forêt.



Commune de Molac – L'Assencie, Champs de Foire

Ce secteur situé au nord de la commune accueille des événements communaux et départementaux, le classement se justifie par la nécessité de construire des locaux permettant la gestion de ces événements (sécurité, accueil du public, ...). Cet équipement participe à l'attractivité touristique du territoire. La partie est du site, correspond à des terrains pour la pratique du sport en plein air.



Commune de Rochefort-en- Terre – Château

Ce site correspond au château de Rochefort-en-Terre, la délimitation en Ne, permet essentiellement de répondre aux besoins d'installations liés à l'accueil du public. Cet équipement participe à l'attractivité touristique du territoire.



Offrir des équipements et services de qualité

Les équipements collectifs

Commune de Questembert – Le Galinio

Situé au sud-ouest de la commune de Questembert, ce site comprend plusieurs terrains et équipements dédiés aux activités sportives de plein air. Cet équipement participe à renforcer l'offre d'équipements de plein air de la Ville de Questembert et d'apporter une mixité des fonctions pour le lieu-dit de Kerjumais.



Commune de Questembert – L'hippodrome

Ce secteur d'envergure situé au nord de la commune de Questembert, accueille l'hippodrome et ses équipements. La Communauté de communes souhaite valoriser ce lieu et conforter de manière générale l'économie autour des activités équestres en cohérence avec son Projet de Territoire.



Commune de Le Cours – Les Grands Brûlons

Ce secteur comprend un centre équestre de taille importante situé au nord de la commune. Le site est en vente. La délimitation du STECAL comprenant l'ensemble des terres du complexe doit permettre le développement d'un nouveau projet et de faciliter la revente tout évitant la vacance d'un bâtiment d'envergure en campagne.



Ainsi des activités spécifiques ont nécessité la mise en place de sous-secteurs permettant de venir règlementer de façon précise les constructions et installations autoriser sur ces espaces.

Neh : sous-secteurs spécifiques aux activités équestres, sont autorisés, en plus des éléments autorisés en secteur Ne :

- *L'évolution des bâtiments existants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sous réserve qu'ils soient liés à la valorisation et l'exploitation des activités équestres .*
- *Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.*
- *Les activité d'hébergement touristiques et de restauration liées à la valorisation et l'exploitation des activité équestres.*
- *Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement celles liées aux activités équestres.*

Offrir des équipements et services de qualité

Les équipements collectifs

Neg : sous-secteur spécifique aux activités liées à la pratique du golf, sont autorisés, en plus des éléments autorisés en secteur Ne :

- L'évolution des bâtiments existants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sous réserve d'être liés à la valorisation et l'exploitation du golf (accueil, bureau, salle de détente, etc.).
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de cet espace.
- Les activités d'hébergement touristiques et de restauration liées à la valorisation et l'exploitation du golf.

Commune de Caden - Golf

Ce secteur localisé au nord-est de la commune accueille un parcours de golf et diverses activités liées à cette pratique. Pour continuer à valoriser cette activité, la Communauté de communes a décidé de conserver les droits à construire limités sur cet espace. Cet équipement participe à l'attractivité touristique du territoire.

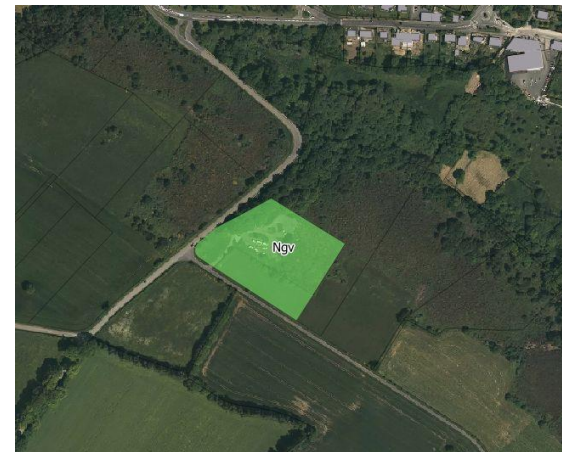


Ngv : sous secteur spécifique correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage, ou sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et à son caractère naturel :

- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil permanentes des gens du voyage.

Commune de Questembert – aire d'accueil des gens du voyage

Situé au sud du centre-ville de Questembert, l'aire d'accueil des gens du voyage a été délimitée par un sous-secteur Neg afin de répondre aux besoins d'équipements liés à la zone.

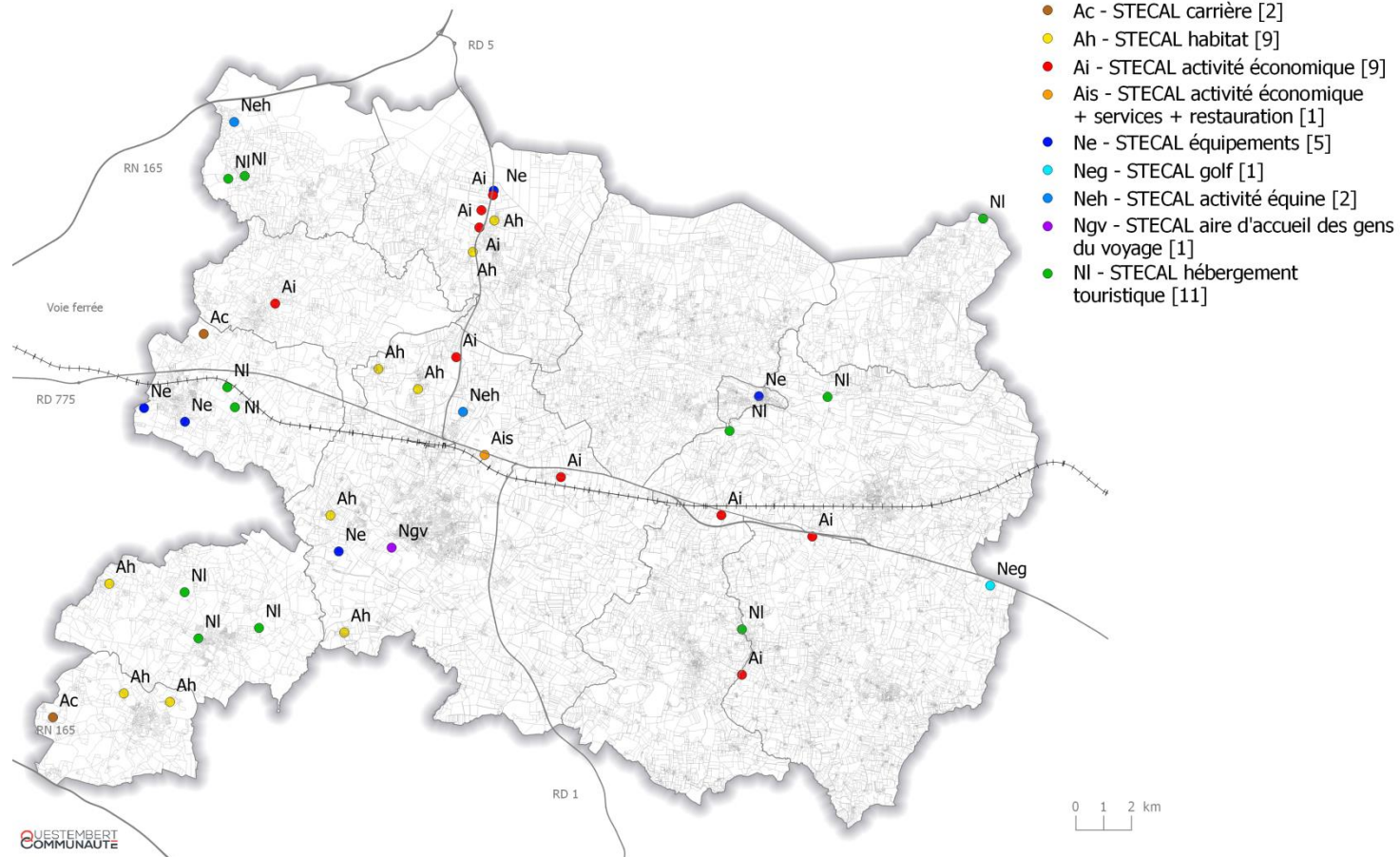


Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

La carte ci-dessous localise les différentes zones qui sont à considérer comme étant des STECAL au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

STECAL à vocation habitat			
Commune, Lieudit	Sous-secteur du PLUi	Activités et constructions autorisées	Emprise au sol
Lauzach – La petite Bocheterie	Ah	Nouvelles constructions à usage d’habitation en comblement des dents creuses.	20%
Lauzach - Kerglérec			
Molac – Lanvaux			
Molac – Le Calvaire			
Berric - Kercohan			
Questembert – Kermaté			
Questembert – Cerillac			
Questembert – Lesnoyal			
Questembert – La Croix Gall			

Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

STECAL à vocation activités touristiques			
Commune, Lieudit	Sous-secteur du PLUi	Activités et constructions autorisées	Emprise au sol
Berric – le Moulin du Bois	NI	Les aires naturelles et les terrains aménagés liés à l'hébergement touristique et le caravanage. Les aménagements nécessaires à l'hébergement touristique ainsi que leur changement de destination. L'activité de restauration en lien avec l'activité d'hébergement touristique et hôtelière.	20%
Berric – Le Domaine de Trivlé			
Berric – Etang communal	NI2		10%
La Vraie-Croix – Domaine de Bobehec	NI		20%
La Vraie-Croix – Domaine de Lestroué			
Le Cours – Camping Kercabiron			
Le Cours – Activité inconnue			
Saint Gravé – Parking rive de l'Oust			
Malansac – Parc de la Préhistoire	NI1		5%
Rochefort-en Terre, Malansac, Pluherlin – L'étang du Moulin Neuf			
Caden – le Moulin de Trévelo	NI	20%	

Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

STECAL à vocation activités économiques			
Commune, Lieudit	Sous-secteur du PLUi	Activités et constructions autorisées	Emprise au sol
Questembert – ZI de Kerins	Ai	Les ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	20%
Questembert – Ker Abraham			
Molac – Pépinière			
Molac - Sive			
Molac – la Poin de l'Assencie			
Limerzel – L'ardoise			
Caden – Moulin de Mocsouris			
Caden – Bande de Barniguel			
Larré – Ancien bâtiment d'Echopaille			
Questembert - Kalicut	Ais	Constructions, installations et ouvrages autorisés en Ai. Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les constructions et installations à destination de restauration.	
Lauzach - Carrière	Ac	Les zones dédiées à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation des déchets inertes et des déchets verts ainsi que leur extension. Les exhaussements et affouillements.	Non réglementé
La Vraie-Croix – La Croix-Irtelle			

Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

STECAL à vocation équipements			
Commune, Lieudit	Sous-secteur du PLUi	Activités et constructions autorisées	Emprise au sol
La Vraie-Croix – Terrains de Sport	Ne	<p>Les activités sportives et de loisirs de plein air. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</p>	5%
La Vraie-Croix – La lande du Tostal			
Molac – L'Assencie			
Rochefort-en-Terre – le Château			
Questembert – le Galinio			
Questembert – Hippodrome	Neh	<p>En plus des constructions et installations autorisées en secteur Ne, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évolution des bâtiments existants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sous réserve qu'ils soient liés à la valorisation et l'exploitation des activités équinés. - Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. - Les activités d'hébergement touristiques et de restauration liées à la valorisation et l'exploitation des activités équinés. - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement celles liées aux activités équinés. 	10%
Le Cours – Les Grands Brûlons			
Caden - Golf	Neg	<p>En plus des constructions et installations autorisées en secteur Ne, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'évolution des bâtiments existants ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sous réserve d'être liés à la valorisation et l'exploitation du golf - Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de cet espace. - Les activités d'hébergement touristiques et de restauration liées à la valorisation et l'exploitation du golf. 	3%
Questembert – aire d'accueil des gens du voyage	Ngv	<p>Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil permanentes des gens du voyage.</p>	20%

Chapitre 3 :

Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Limitation de la consommation d'espace agricole et naturel

Bilan

Cette analyse est basée sur le croisement entre :

> La base de données MAJICS (fichiers fonciers) : réaliser un pré-traitement

Les données issues des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP, base de données « MAJICS ») renseignant la date de première construction sur chacune des parcelles (NB : seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées dans cette base de données). Cette base de données permet de définir les parcelles construites sur les 10 dernières années sur le territoire de chaque commune.

> Les orthophotographies : amender et compléter le pré-traitement

Les orthophotographies (ou photographies aériennes) récentes et datant d'il y a 10 ans sont utilisées pour comparaison. Ces photographies permettent d'estimer la consommation d'espace par le développement des zones d'activités, d'équipements, d'infrastructures... La méthode proposée par Citadia consiste à retraiter manuellement et visuellement le résultat « brut » de l'analyse MAJICS à l'échelle parcellaire : en retirant notamment les grandes surfaces consommées en espace agricole lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme ; en analysant les surfaces dédiées aux activités économiques et infrastructures routières ; en redessinant le périmètre global des surfaces artificialisées des lotissements ou autres opérations d'aménagement le cas échéant.

> La base de données Corine Land Cover

Corine Land Cover est une base de données européenne d'occupation biophysique des sols. Elle est produite par photo-interprétation humaine d'images satellites d'une précision de 20 à 25 mètres. Cette base permet d'apprécier la destination des terrains occupés. Un biais méthodologique est à prendre en compte tenu de l'échelle d'élaboration de la donnée.

Toutes les évolutions, constructions sont prises en compte, que ce soit en termes d'équipements (parking, station épuration, déviation de voirie, manège pour chevaux, école, caserne de pompiers, terrain de football, de tennis, éoliennes, centre de secours entre autres), d'habitat (logement pavillonnaire, lotissements, piscine), d'activités (entreprise isolée, activités industrielles, etc.), d'exploitation agricole (hangar principalement), ou d'exploitation de carrières.

Rappel de la consommation d'espace passée (10 ans)

Les 10 dernières, la consommation d'espace totale s'élevait à 200,68 ha au total dont 125 ha par le développement résidentiel effectué en extension des bourgs et villages. 22,42 ha ont été consommés pour le développement des zones d'activités économiques.

Rappel de la consommation d'espace projetée (période de 10 ans)

Pour les 10 prochaines années, correspondant à la durée d'application du PLUi, Questembert Communauté se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation à court et moyen termes :

95 hectares à vocation résidentielle en extension urbaine, soit 9,5 ha par an environ.

29,44 hectares à vocation économique pour le développement des zones d'activités économiques, soit 2,94 ha par an environ.

Limitation de la consommation d'espace agricole et naturel

Bilan

Estimation chiffrée de la limitation de la consommation d'espace

Ainsi :

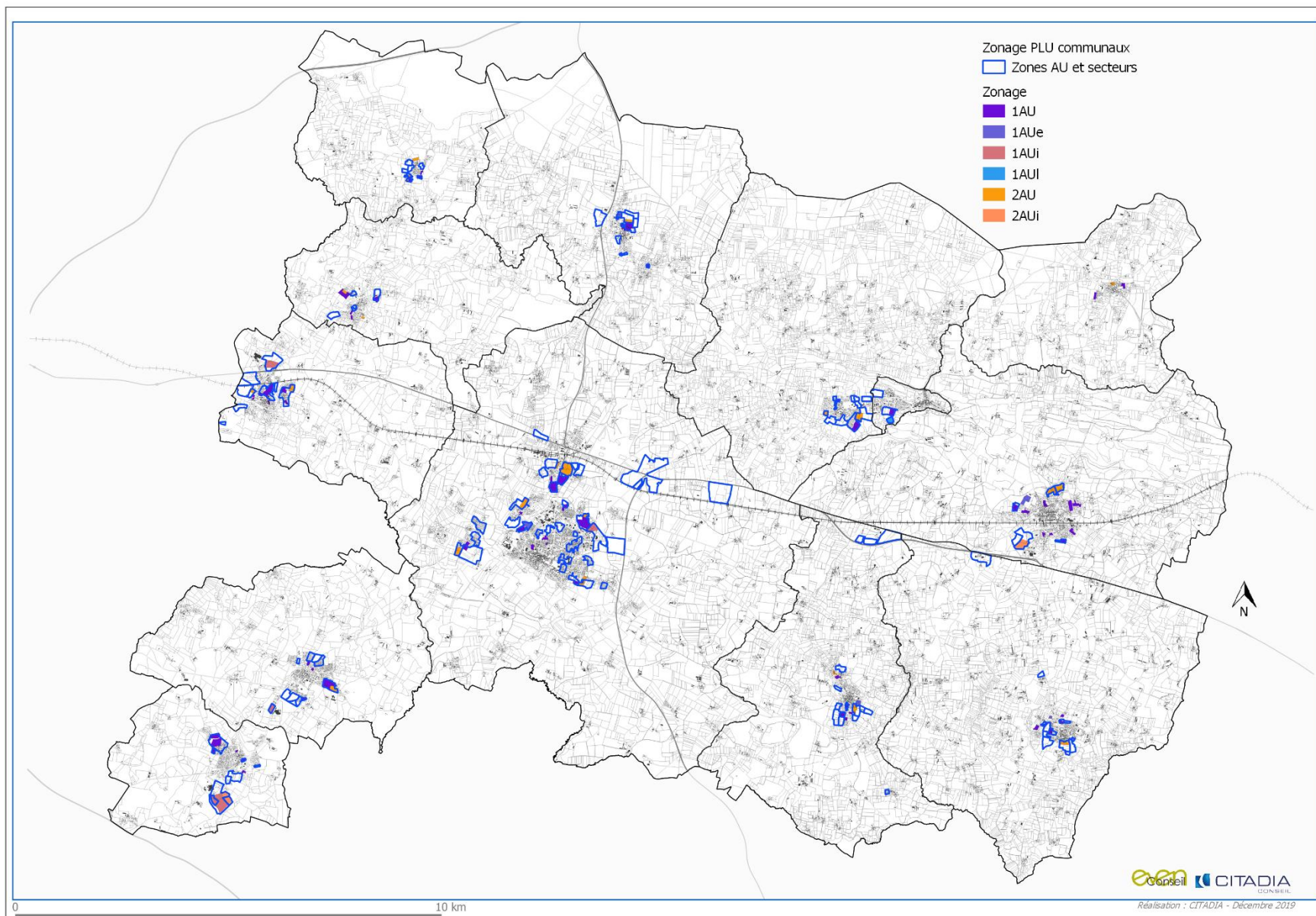
- Sur la base d'un rythme annuel de consommation d'espace, le PLUi valant SCoT projette de réduire de 24% la consommation d'espace en extension urbaine à vocation résidentielle.
- Sur la base d'un rythme annuel de consommation d'espace, le PLUi valant SCoT projette d'augmenter de 24% la consommation d'espace des zones économiques.

Ainsi le PLUi valant SCoT projette une consommation d'espace de 124,44 hectares sur 10 ans en lieu et place des 147,2 ha passés (habitat et zones d'activités économique), réduisant ainsi d'environ 15% la consommation d'espace projetée.

La réduction de la consommation d'espace agricole et naturel repose donc principalement sur la maîtrise du développement résidentiel en extension urbaine et forte lutte contre le mitage de l'espace agricole. La réduction de la consommation d'espace à vocation résidentielle étant la conjugaison d'une augmentation de la part de production de logement en renouvellement urbain et de la densité bâtie imposée sur l'ensemble des secteurs de projet.

Par ailleurs, l'augmentation de la consommation d'espace projetée à vocation économique est le fait d'un projet politique porté par élus de Questembert Communauté qui parie sur une décennie plus faste que les précédentes en terme d'activité économique, tout en ayant restructurée de manière profonde leur offre foncière.

Concernant la consommation d'espace à vocation d'équipement (secteur 1AUe et 1AUI), elle s'établit à environ 10 hectares, et s'établit au même niveau que la consommation d'espace passée.



Chapitre 4 :

**Justification de la nécessité des
dispositions édictées par le
règlement pour la mise en
œuvre du PADD**



Présentation des zones du PLUi

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire intercommunal présente une diversité des contextes géographiques et bâtis importante, le zonage a été conçu pour apporter une réponse adaptée aux situations locales et communales.

Le territoire intercommunal est découpé en quatre zones :

- **La zone urbaine « U »**

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- **La zone à urbaniser « AU »**

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les

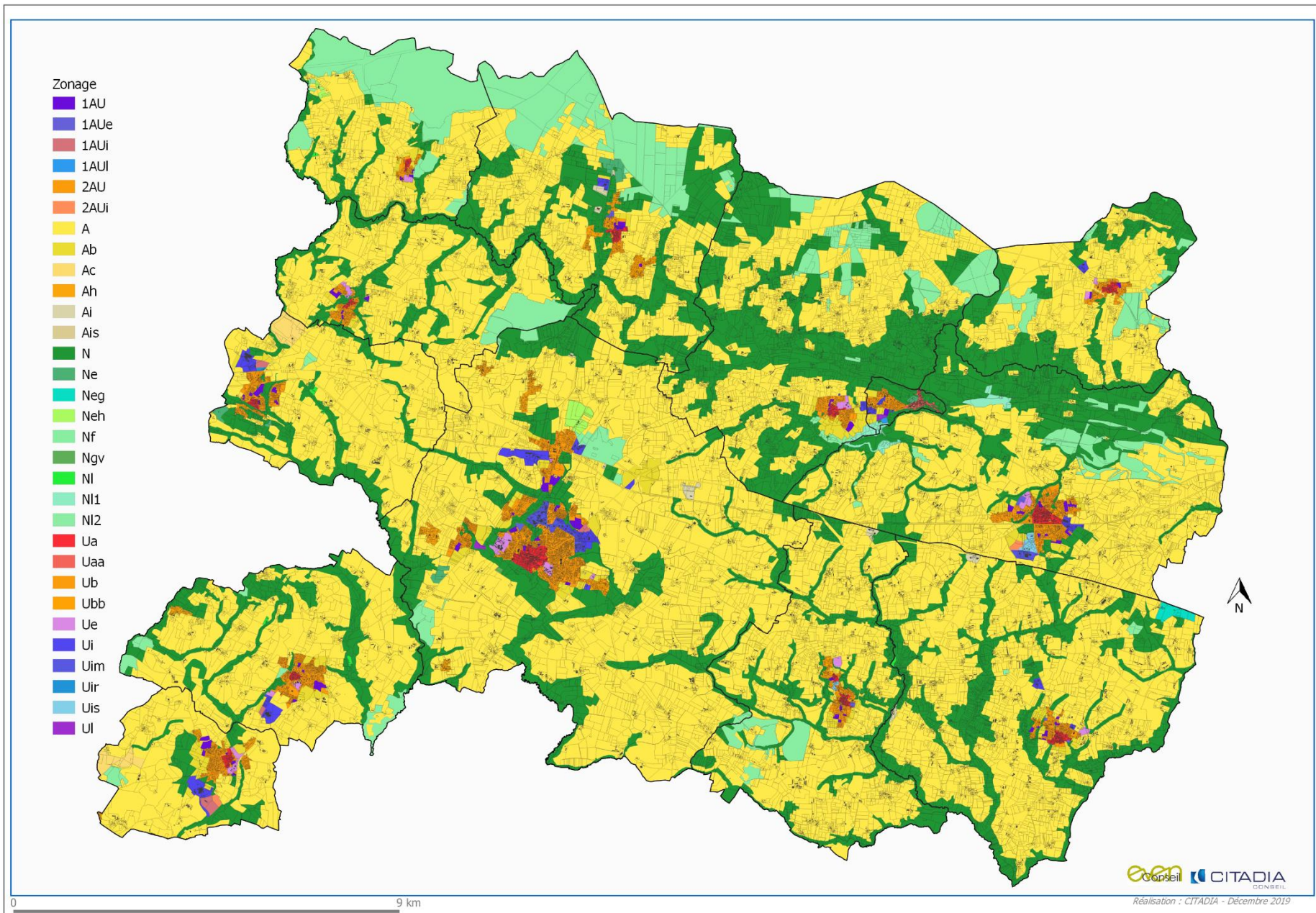
conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

- **La zone agricole « A »**

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- **La zone naturelle « N »**

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

Le secteur Ua

- **Descriptif**

Le secteur Ua correspond aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville et des faubourgs. Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement ainsi qu'un caractère homogène préservé.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation des secteurs Ua a été peu questionnée par rapport aux PLU et a été réajustée à la marge pour certaines communes en raison de l'occupation du sol et/ou de la morphologie urbaine. Aux côtés de l'habitat, ces zones ont vocation à accueillir commerces, services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des centres-bourgs.

Les dispositions réglementaires visent à maintenir une continuité dans le développement des centres-bourgs tout en apportant une certaine souplesse. En effet, afin de faciliter la réhabilitation des centres-bourgs et la mise en œuvre de projet de renouvellement urbain les élus ont fait le choix d'assouplir les règles d'urbanisme en matière d'implantation du bâti et de hauteur maximale des constructions. Pour autant, afin de préserver la qualité architecturale et urbaine des centres-bourgs les règles sur l'aspect extérieur des constructions ont été maintenues et reformulées.

Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uaa spécifique au centre ancien de Rochefort-en-Terre et dont l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives est différente. Les règles écrites ainsi que la délimitation ont été reportées du PLU dans le PLUi.

Le secteur Ub

- **Descriptif**

Cette zone à vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour des centres-bourgs ainsi que de certains villages (confère justification sur la catégorisation des écarts). Ce sont des secteurs principalement d'habitat qui acceptent activités, services, commerces et autres destinations compatibles avec l'habitat. Le bâti, est généralement de densité moyenne caractérisé par de l'habitat pavillonnaire (individuel mitoyen ou non).

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation des secteurs Ub a fait l'objet d'un travail de réactualisation en profondeur afin d'intégrer les extensions urbaines réalisées dans le passées ou en cours d'aménagement. L'ensemble de ces secteurs urbains disposent de caractéristiques urbaines semblables (forme du bâti, implantation des constructions, hauteur, etc.). Ce travail a été effectué en parallèle du découpage de l'enveloppe urbaine (confère justification sur le découpage des enveloppes urbaines).

Afin de permettre l'évolution des formes urbaines pavillonnaires développées au cours des dernières décennies, le règlement écrit a été assoupli en vue de faciliter la mise en œuvre de phénomènes de densification « spontanée » (division parcellaire et autre) ou d'opérations de renouvellement encadrées par des OAP.

Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubb qui couvre les espaces non desservis par l'assainissement collectif.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

Le secteur Ui

• Descriptif

Le secteur Ui est destiné aux activités et installations économiques et plus précisément les activités industrielles, artisanales et tertiaires associées.

• Choix réalisés dans le cadre du PLUi

La délimitation des secteurs Ui a tout d'abord été reprise des PLU communaux, puis mise à jour par rapport aux besoins identifiés à l'échelle intercommunale, mais aussi à l'échelle des entreprises composant les zones d'activités économiques. Ce qui donne l'extension de plusieurs zones Ui en fonction de la viabilisation des terrains qui a été réalisée, et des besoins en foncier nécessaire à l'extension d'entreprises.

Le règlement permet dorénavant de flécher l'implantation des entreprises grâce aux différents sous-secteurs créés au sein du secteur Ui. En effet pour structurer le développement des zones d'activités économiques, chaque nouveau sous-secteur autorise une sous-destination spécifique. Le but étant à terme d'obtenir des secteurs Ui qui correspondent à zones d'activités économiques de proximité, et des secteurs économiques combinant des sous-secteurs Ui, Uim et Uis qui sont les zones économiques structurantes du territoire.

Le secteur Ui comprend trois sous-secteurs :

- Un sous-secteur Uir dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, les constructions à destination de restauration
- Un sous-secteur Uis dans lequel sont autorisées en plus des constructions et installations autorisées en Ui, les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail dont l'unité commerciale est comprise en 300m² et 1000m² de surface de vente.
- Un sous-secteur Uim amené à accueillir des activités économiques très variées. C'est pourquoi sont autorisées les constructions à destination de restauration, celles liées aux activités de service où s'effectue l'accueil du public ainsi que les commerces de détail sans limite de surface de vente et les hébergements touristiques et hôteliers.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

Le secteur UI

- **Descriptif**

Le secteur UI est dédié au développement et au confortement d'hébergement touristique et hôtelier, situé en zone agglomérée ou en continuité de celle-ci.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation des secteurs UI reprend en grande partie la délimitation des PLU communaux. Toutefois, il s'agissait auparavant de zone mêlant à la fois les équipements collectifs de tout nature et le développement de l'hébergement touristique. Le PLUi prend donc le parti de placer l'activité d'hébergement touristique et hôtelier dans un secteur spécifique afin de clarifier et d'encadrer les droits à construire au plus juste des besoins.

Concernant ce secteur, l'objectif du règlement est de permettre le développement de ces secteurs afin de favoriser le développement de l'activité touristique et de loisir en continuité des zones agglomérées.

Le secteur Ue

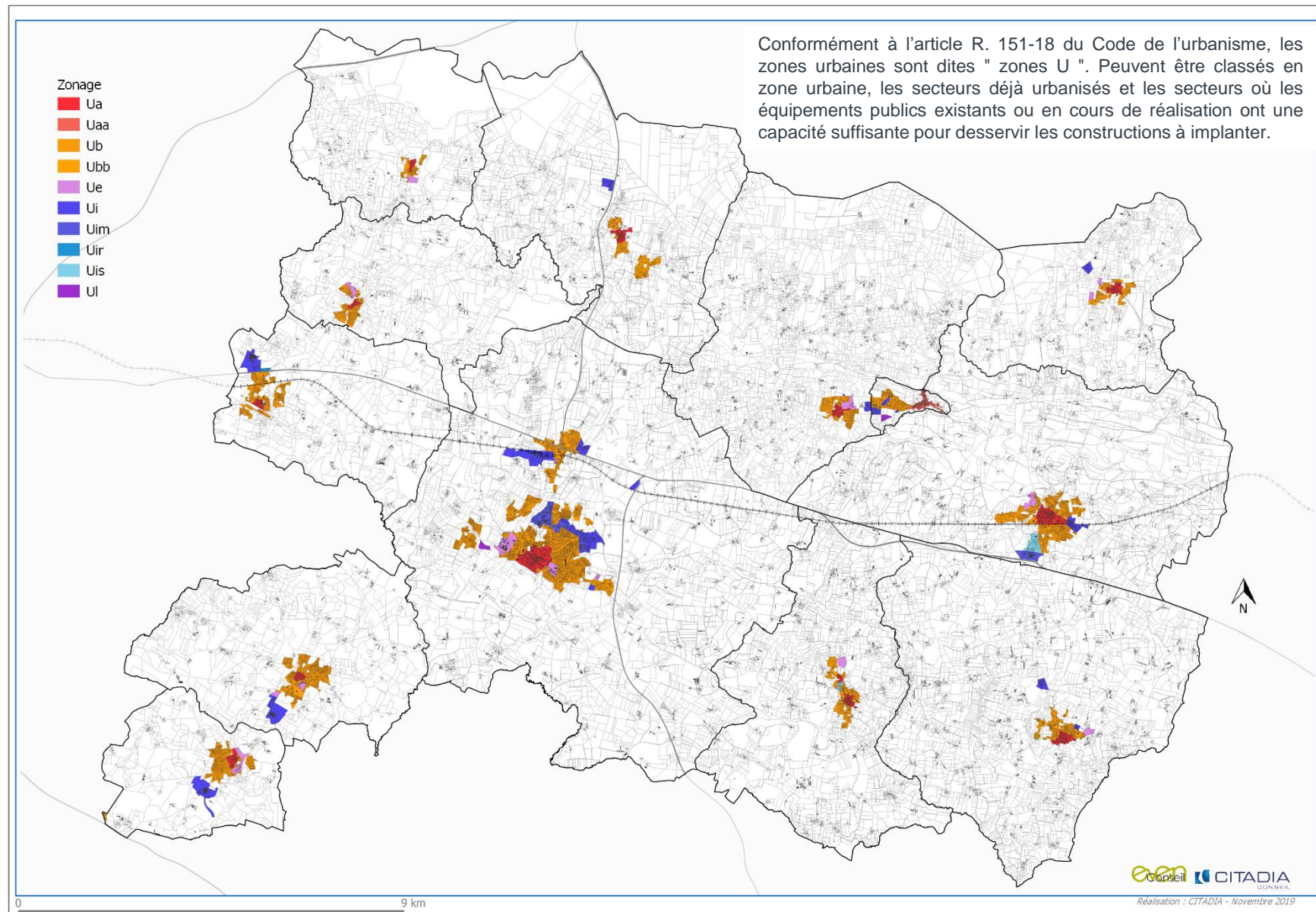
- **Descriptif**

Le secteur Ue est dédié aux équipements d'intérêt général et collectif (école, salle polyvalente, parc municipaux), ainsi que de sport et de loisir (stade, gymnase, complexe sportif, etc.).

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation des secteurs Ue a été globalement reprises des PLU communaux. La nuance étant que le PLUi effectue maintenant une distinction entre les équipements d'intérêts général et collectif et l'activité d'hébergement touristique et hôtelier (placée en secteur UI). Ces zones ont vocation à concentrer les équipements de loisir et de sport sur une certaine partie de la zone agglomérée et ainsi faciliter les déplacements doux et de mutualiser les parkings.

Le règlement autorise sur ce secteur uniquement la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les sous destinations cinémas et centres de congrès et d'exposition (comme le mentionne le code de l'urbanisme)



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

Les secteurs AU

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zones à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU (à court ou moyen terme) et 2AU (à long terme) :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

A vocation mixte dominante résidentielle :

La délimitation et la localisation des secteurs AU à vocation mixte dominante résidentielle a fait l'objet d'une réflexion de plusieurs mois. Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés sur la base de la variation de plusieurs indicateurs :

- La localisation de la zone AU par rapport bourg et centre-bourg (participer à l'attractivité du centre, favoriser la mixité urbaine, limiter les déplacements automobiles, etc.)

- La capacité d'accueil du site, les contraintes géographiques (topographie, proximité d'un cours d'eau, etc.)
- L'impact sur les activités agricoles
- L'impact sur la qualité des paysages et de l'environnement
- Le classement de la parcelle dans le PLU communal. Ce critère n'a pas été décisif puisque 310 ha ont été repérés par les PLU communaux.
- L'état des réseaux et des équipements publics

Sur plusieurs communes des secteurs 1AU sont éloignés des centre-bourg, mais correspondent avant tout à des terrains qui sont la propriété des communes ou des disponibilités foncière immédiates. Les terrains proches du centre étant dans certains cas soumis à une forte dureté foncière.

Ces zones permettent la réalisation des logements projetés, tout en réduisant la consommation d'espace par rapport à la période passée. Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation fixant des objectifs de densité permettant l'atteinte des objectifs de logements fixés. Il convient de distinguer celles qui relèvent du renouvellement de celles qui relèvent de l'extension. Cette distinction s'observe dans le dossier des OAP.

Descriptif

Le secteur 1AU :

Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat. Comme en secteur Ub, certaines activités compatibles avec l'habitat sont autorisées. L'urbanisation de ces secteurs peut se faire en renouvellement de l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

Le secteur 2AU :

Ce secteur est une réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme, dont la vocation sera mixte à dominante résidentielle. Le développement de projets sur ces secteurs ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLUi.

Concernant les secteurs AU à vocation économique, la délimitation et la localisation des secteurs AU ont été opérées en fonction de la stratégie économique adoptée par le Projet de territoire (confère justification dans la partie traduction des orientations du PADD).

- **Descriptif**

Le secteur 1AUi:

Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique c'est-à-dire destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.

Le secteur 2AUi :

Ce secteur est une réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme à vocation économique. Le développement de projets sur ces secteurs ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLUi.

Le secteur 1AUi

- **Descriptif**

Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme destinées à accueillir des activités d'hébergement hôtelier et touristiques.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

Le zonage du PLUi comprend une seule zone 1AUi, qui correspond à l'extension du camping municipale de Rochefort-en-Terre. Cette extension est nécessaire, au vu de la croissance de l'affluence touristique sur la commune, depuis qu'elle a décroché le titre de village préféré des français en 2016.

Les règles édictées pour le secteur 1AUi sont les mêmes que celles écrites pour le secteur UI.

Le secteur 1AUe

- **Descriptif**

Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à court ou moyen terme destinées à accueillir des équipements d'intérêt général et collectif, ainsi que de sports et loisirs.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

Le zonage du PLUi comprend plusieurs zones 1AUe réparties sur les bourgs des communes, elles ont vocation à répondre à des besoins clairement identifiés par les communes qui sont propriétaires de toutes ces zones. Les projets portés étant de faible envergure, comme l'extension de cimetière, de complexe sportif, ou la construction d'une salle polyvalente.

Les règles édictées pour le secteur 1AUe sont les mêmes que celles écrites pour le secteur Ue.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Zonage

- 1AU
- 1AUe
- 1AUi
- 1AUI
- 2AU
- 2AUi

0 9 km

even Conseil CITADIA

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

La zone A

• Descriptif

La zone A correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers, sous forme d'habitation ou de groupements d'habitations.

• Choix réalisés dans le cadre du PLUi

La délimitation des zones A s'est faite en repartant des zonages des PLU communaux, puis en les adaptant aux nouveaux critères définis dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ces critères sont : le fait de préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, de placer tous les sièges et sites agricoles en zone A, ainsi que les parcelles à vocation agricole sans caractère paysager ou environnemental marqué. En d'autres termes, la zone Agricole a été découpée au regard du diagnostic agricole fourni par la Chambre d'Agriculture ainsi que par la Trame Verte et Bleue.

La zone A autorise l'ensemble des constructions, installations et ouvrages à destination de l'exploitation agricole, tel que cela est mentionné à l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

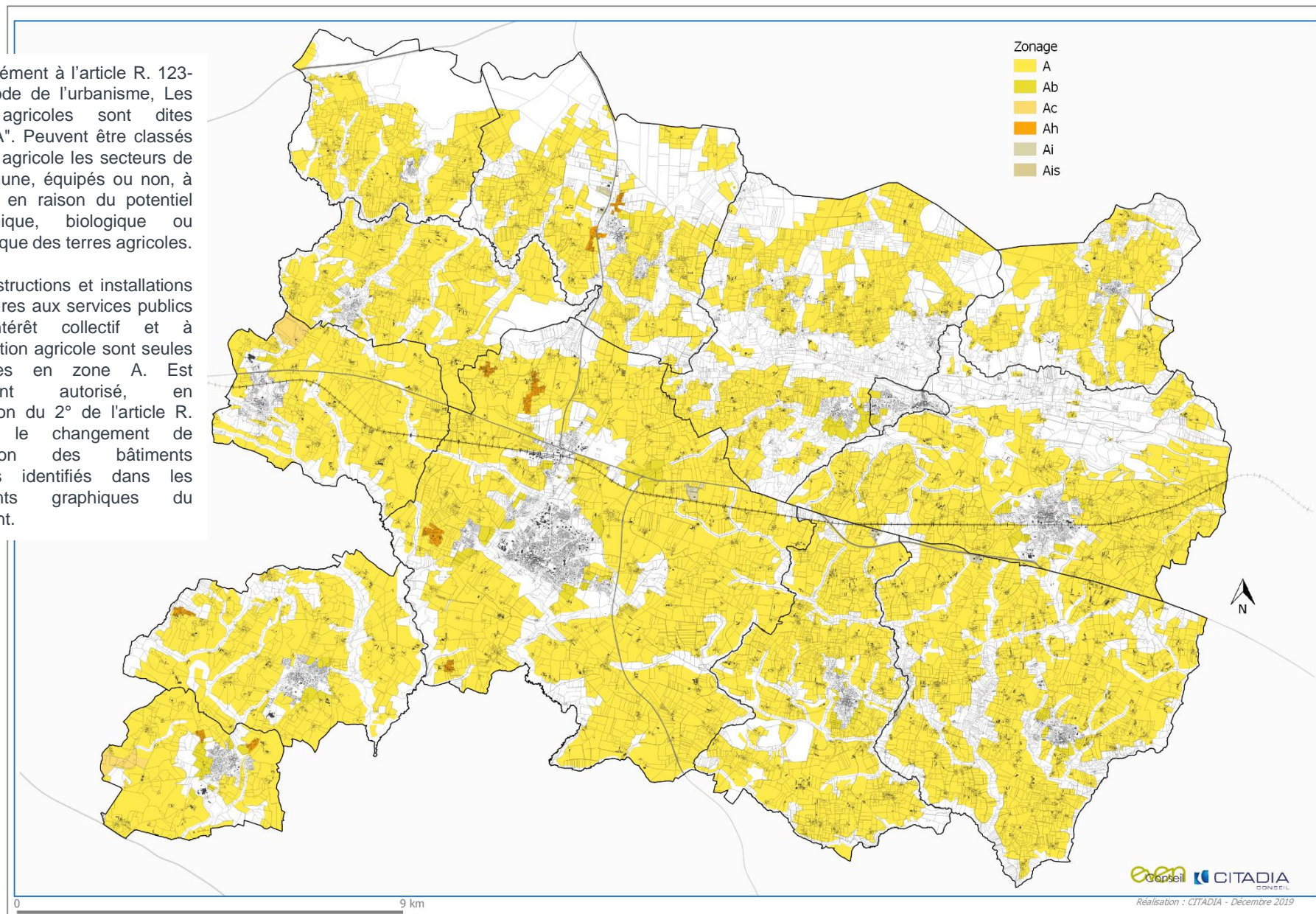
Pour prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone et dans le respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme, plusieurs secteurs et sous-secteurs ont été définis au sein de la zone A :

- Secteur Ab qui autorise l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de nouvelles constructions et installation agricoles en raison de la proximité à des espaces urbains (nuisances), à la qualité paysagère ou encore à la protection de bâtiments agricoles.
- Secteur Ah qui recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée.
- Secteur Ai dédié aux activités économiques isolées en campagne qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées. Il comprend un sous secteur Ais dans lequel sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil du public, ainsi que les activités de restauration.
- Le secteur Ac réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts.

Concernant les espaces déjà bâtis, le classement en zone agricole s'expliquent par leur localisation. En effet, ces espaces se situent dans des secteurs plus vastes dédiés à l'agriculture par de voie conséquence ces secteurs sont parties prenantes de l'espace agricole.

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Vers une simplification des règles et des zonages

La zone N

• Descriptif

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques notamment d'inondation. Ce secteur peut comprendre des habitations ou groupements d'habitations.

• Choix réalisés dans le cadre du PLUi

La délimitation des zones N s'est faite en repartant des zonages des PLU communaux, puis en les adaptant aux nouveaux critères définis dans le cadre de l'élaboration du PLUi. L'essentiel des zones reclassées en N, correspondent à la traduction de la trame verte et bleue qui a été faite sur le territoire. Le critère décisif étant de placer les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en zone N en particulier les cœurs de nature et certains corridors. Le plan local d'urbanisme intercommunal a aussi fait le choix de favoriser la nature en ville et de ce fait de traduire cela réglementairement par la délimitation de zone N sur des espaces à forte sensibilité paysagère, écologique et environnementale situés à proximité des bourgs.

La zone N est restrictive du point de vue des destinations qu'elle autorise, afin de prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone et dans le respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme, plusieurs secteurs et sous-secteurs ont été définis au sein de la zone N :

- Secteur NI dédié à l'hébergement touristique en campagne, Il comprend un sous-secteur NI1, qui correspond à deux secteurs touristiques du territoire et dont l'emprise au sol est différente. Il comprend un sous-secteur NI2, qui correspond à une zone de loisirs sur Berric, dont l'emprise au sol est différente.
- Secteur Ne qui est destiné à l'accueil d'équipement en lien avec des activités légères de loisir et la pratique du sport en plein air. Il comprend un sous-secteur Neg dédié aux équipements et installations liés à la pratique du golf et le sous-secteur Neh dédié aux équipements et installations liés à la pratique de l'équitation
- Le secteur Nf correspondant aux espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan simple de gestion et autorise les constructions et installations liées à l'exploitation sylvicole.
- Le secteur Ngv correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.

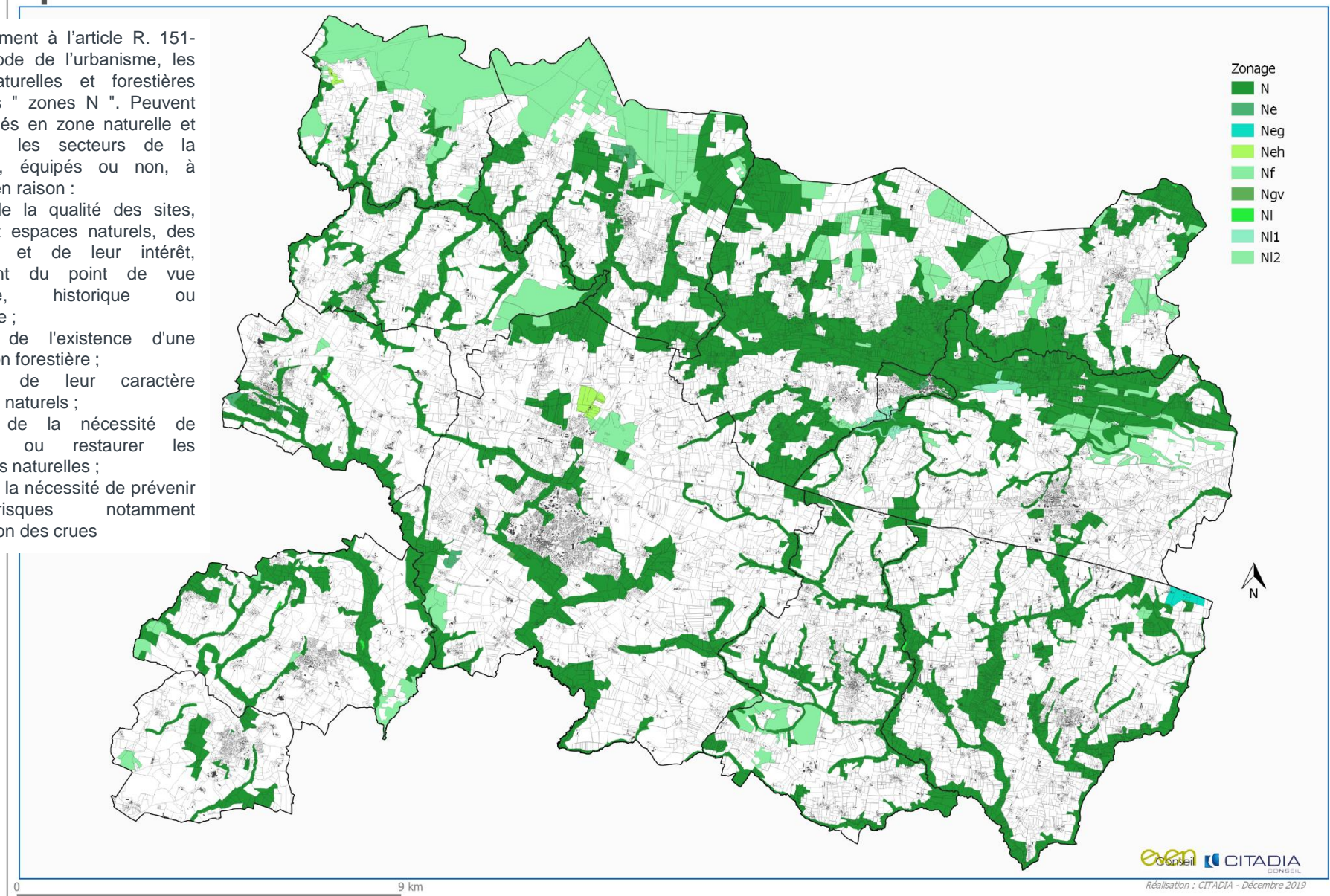
Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones Naturelles

Conformément à l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues



Les zones et les principales évolutions induites par le PLUi

Comparaison du zonage PLUi et des zonages des PLU communaux

Vers une simplification des règles et des zonages

Zone AU

PLU communaux

1AU	286,74
1AUa	143,67
1AUa1	8,37
1AUa2	2,81
1AUa3	1,28
1AUa4	2,43
1AUa5	0,87
1AUb	19,95
1AUc	0,54
1AUi	69,01
1AUia	2,92
1AUib	26,63
1AUI	8,26
2AU	237,29
2AU	68,06
2AUa	62,90
2AUi	105,19
2AUI	1,15
Total	524,03

PLUi

1AU	160,39
1AU	80,85
1AUe	8,90
1AUi	20,23
1AUI	1,70
2AU	48,71
2AU	39,58
2AUi	9,13
Total	160,39

Zone U

PLU communaux

U	1306,86
U	61,04
Ua	66,49
Uaa	48,30
Uab	27,83
Ub	196,42
Uba	206,03
Ubb	228,17
Ubbba	0,75
Ubc	15,21
Ubd	142,77
Ubl	20,24
Ubl1	9,41
Ubl2	6,78
Uh	18,64
Ui	92,64
Uia	49,43
Uib	65,89
Uic	24,82
Uid	4,41
UI	16,57
Ur	1,87
Uv	3,16
Total	1306,86

PLUi

U	1135,36
Ua	116,89
Uaa	12,14
Ub	677,12
Ubb	55,97
Ue	63,76
Ui	148,19
Uim	40,55
Uir	1,51
Uis	13,58
UI	5,65
Total	1135,36

Comparaison du zonage PLUi et des zonages des PLU communaux

Vers une simplification des règles et des zonages

Zone A

PLU communaux

A	17646,24
A	4758,98
Aa	11291,87
Aai	0,14
Ab	1149,15
Ac	47,24
Ae	66,22
Ah	22,54
Ai	39,47
Ar	5,76
As	5,33
Azh	259,55

Total	17646,24
-------	----------

PLUi

A	20735,09
A	20175,31
Ab	374,03
Ac	71,70
Ah	79,88
Ai	33,00
Ais	0,94

Total	20735,09
-------	----------

Zone N

PLU communaux

N	13334,95
N	1968,01
Na	4606,44
NC	1521,59
Nd	1069,58
Nda	1980,58
Nh	246,24
Nhd	0,31
NI	176,06
Nlc	0,99
Nle	0,68
Nlit	1,02
Np	1112,75
Npl	5,38
Nr	137,86
Ns	3,08
Nzh	504,37

Total	13334,95
-------	----------

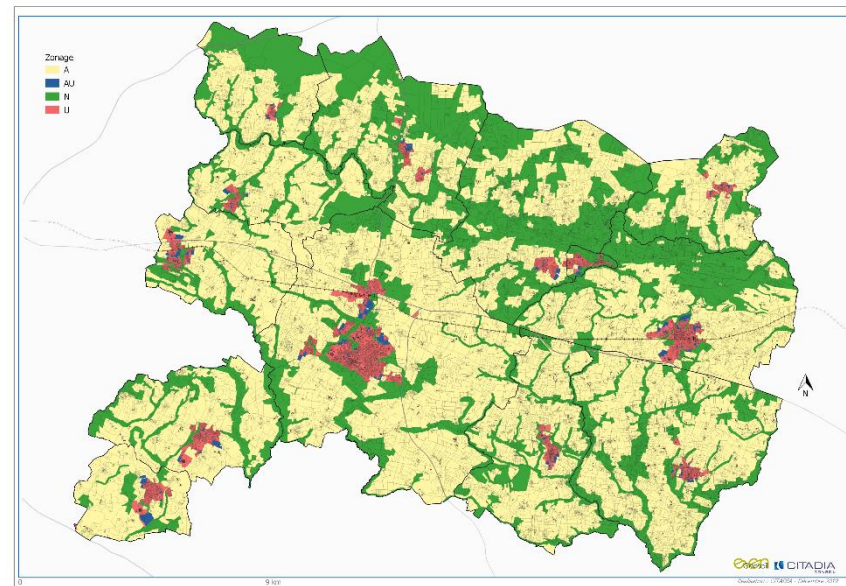
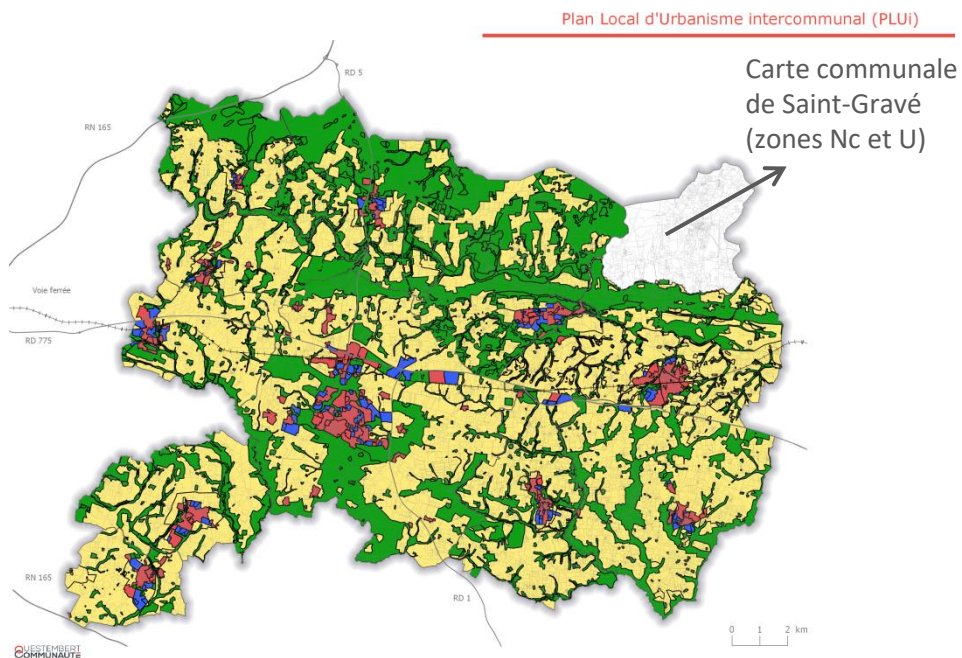
PLUi

N	10789,36
N	8262,08
Ne	40,79
Neg	23,52
Neh	38,00
Nf	2356,30
Ngv	1,54
NI	9,07
NI1	54,62
NI2	3,46

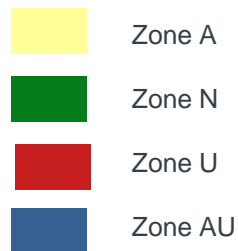
Total	10789,36
-------	----------

Comparaison du zonage PLUi et des zonages des PLU communaux

Vers une simplification des règles et des zonages



Légende



	PLU communaux		PLUi		Différentiel par rapport aux PLU communaux en ha
	Surface en ha	Part du territoire en %	Surface en ha	Part du territoire en %	
Zone A	17646,24	53,78%	20735,09	63,17%	3088,85
Zone N	13334,95	40,64%	10789,36	32,87%	-2545,59
Zone U	1306,86	3,98%	1135,36	3,45%	-171,5
Zone AU	524,03	1,60%	160,39	0,48%	-363,64
Total	32812,08		32820,2		

L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Cette partie présente les principales modifications de zonage effectuées à l'occasion de l'élaboration de ce premier PLUi. Les modifications effectuées sur les zones AU sont expliquées dans la partie dédiée aux objectifs de limitation de la consommation d'espace. La commune de Saint-Gravé ne fait pas l'objet l'analyse comparative présentée ci-dessous puisque le document d'urbanisme en vigueur avant le PLUi

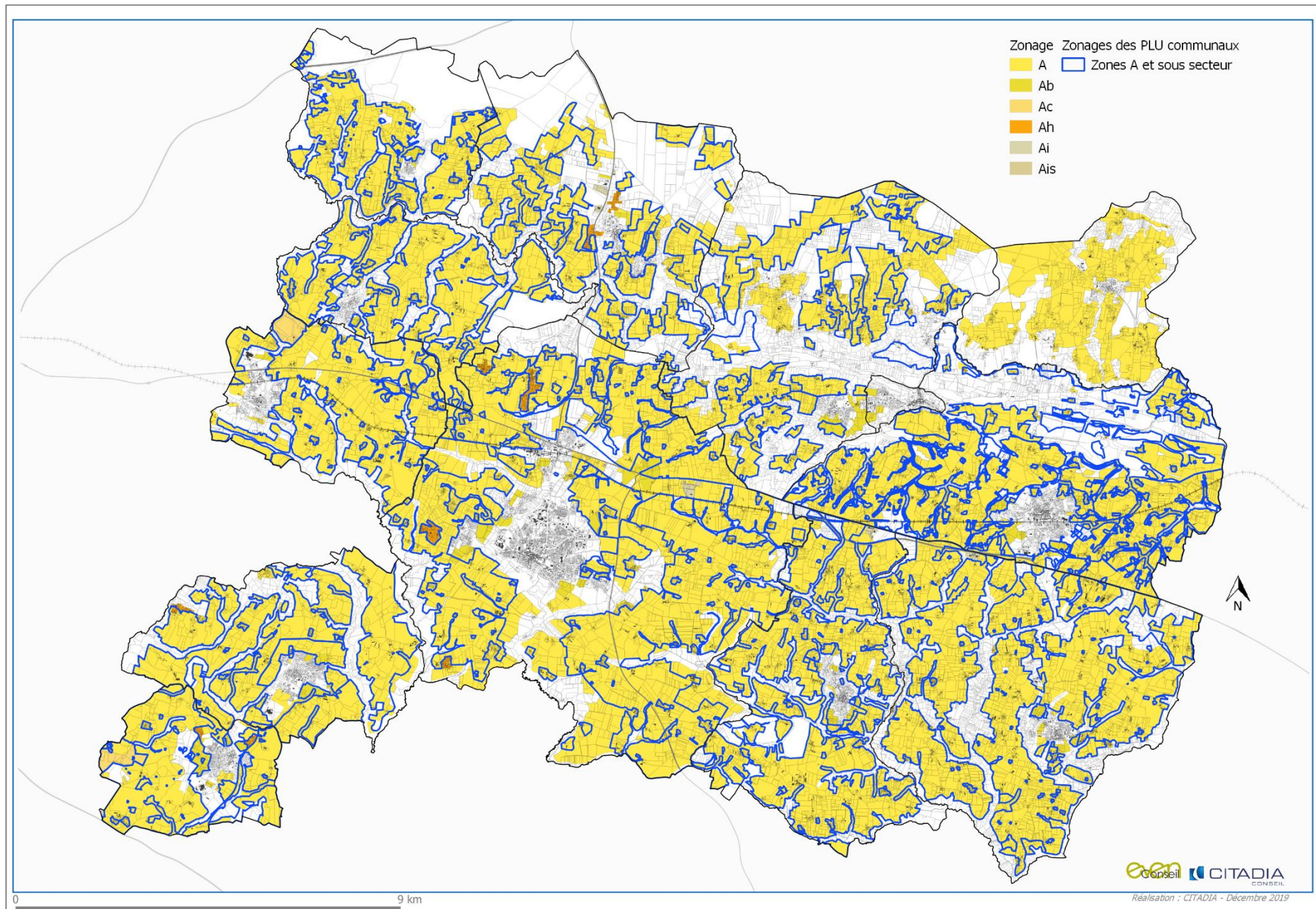
est une carte communale dont le zonage n'est pas comparable avec les autres PLU en vigueur. Enfin, seuls sont mentionnés ci-dessous, sous la forme d'un tableau, les points les plus saillants de l'analyse comparative des règlements graphiques et écrits des PLU.

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone A et des secteurs
A	Questembert et La Vraie-Croix	Cette zone a été maintenue dans le PLUi et a servi de base à l'harmonisation du sous-secteur Aa. La zone A du PLUi couvre les activités agricoles ainsi que les tiers en campagne (confère partie présentation des zones du PLUi).
Aa	Berric, Caden, Le Cours, Larré, Lauzach, Limerzel, Malansac Molac et Pluherlin	Seul l'intitulé a été modifié, ainsi les secteurs Aa ont été classés en zone A.
Ai	La Vraie-Croix	Ce secteur concernait uniquement la commune de La Vraie-Croix et couvrait l'entreprise Charier, ce secteur a été classé en Ac (voir justification du Ac), seul l'intitulé a été modifié.
Ab	Berric, Caden, Le Cours, Larré, Lauzach, Limerzel, Malansac Molac, Pluherlin, Rochefort-en-Terre et La Vraie-Croix	Seule la commune de Questembert n'avait pas de secteur Ab, toutes les autres avaient déjà classé un certain nombre de parcelles en secteur Ab c'est-à-dire agricole inconstructible. Seules ont été maintenues, classées ou étendues les zones présentant un intérêt agricole et/ou paysager particulier ainsi que des intérêts urbains au regard de la proximité de certains quartiers à des nuisances agricoles.
Ac	Lauzach et La Vraie-Croix	Concernant la commune de Lauzach le zonage a été maintenu sur la carrière en cours de reconversion (activité d'extraction a été arrêtée). Dans le cadre du PLUi, le secteur Ac a été étendu à une destination plus large que la seule valorisation du sous-sol (carrière) afin de couvrir également les activités de valorisation et au stockage de déchets inertes et de déchets verts, cela concerne le site de l'entreprise Charier dans la commune de La Vraie-Croix.

L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone A et des secteurs
Ar	Molac	Ce secteur ne concernait que la commune de Molac qui avait distingué ces hameaux "constructibles" des autres hameaux en raison de la présence de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces hameaux ont été reclassés en zone A dans le PLUi (confère partie sur la justification des STECAL) en application de la loi ALUR.
As	Limerzel	La zone As était dédiée à l'unité de traitement des eaux usées, cet équipement comme tous les équipements du même ordre ont été reclassés en zone N ou A puisqu'il s'agit d'équipements collectifs autorisés dans ces zones.
Ae	Lauzach et Berric	Concernant la commune de Lauzach : ce secteur fléchait l'installation d'éoliennes, ce dernier a été supprimé puisque les zones A et N autorisent de manière générale les dispositifs de valorisation et de production d'énergies renouvelables sous réserve de la réglementation en vigueur. Concernant la commune de Berric le secteur Ae était dédié à l'unité de traitement des eaux usées, cet équipement comme tous les équipements du même ordre ont été reclassés en zone N ou A puisqu'il s'agit d'équipements collectifs autorisés dans ces zones.
Ah	Malansac	Ce secteur concernait uniquement la commune de Malansac qui avait classé un certain nombre d'écarts en campagne en Ah, ces derniers ont été reclassés en zone A (confère partie sur la justification des STECAL) en application de la loi ALUR. L'appellation du secteur a néanmoins été maintenue dans le PLUi.
Azh	Le Cours, Larré et Malansac	Ce sous-secteur couvrait les zones humides recensées sur les communes de Le Cours, Larré et Malansac. Ce sous-secteur a été supprimé dans le PLUi. En effet, il a été décidé de consacrer une trame réglementaire spécifique aux zones humides évitant ainsi la création d'un sous-secteur (confère partie justification des choix sur la déclinaison de la trame verte et bleue). Il s'agit donc d'une modification de forme qui sur le fond n'a aucun impact sur la qualité de la protection des zones humides.



L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone N et des secteurs
Nzh	Le Cours, Larré et Malansac	Ce sous-secteur couvrait les zones humides recensées sur les communes de Le Cours, Larré et Malansac. Ce sous-secteur a été supprimé dans le PLUi. En effet, il a été décidé de consacrer une trame réglementaire spécifique aux zones humides évitant ainsi la création d'un sous-secteur (confère partie justification des choix sur la déclinaison de la trame verte et bleue). Il s'agit donc d'une modification de forme qui sur le fond n'a aucun impact sur la qualité de la protection des zones humides.
Ns	Larré	La zone As était dédiée à l'unité de traitement des eaux usées, cet équipement comme tous les équipements du même ordre ont été reclassés en zone N ou A puisqu'il s'agit d'équipements collectifs autorisés dans ces zones.
Nr	Berric, Caden, Lauzach, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert et La Vraie-Croix	Ce secteur avait pour but de distinguer certains hameaux "constructibles" des autres hameaux en raison de la présence de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces hameaux ont été reclassés en zone A dans le PLUi (confère partie sur la justification des STECAL) en application de la loi ALUR.
Npl	Berric	Ce sous-secteur correspond aux espaces humides de plus faible sensibilité pouvant recevoir des activités légères liées aux loisirs et au tourisme. Deux secteurs ont été classés en N par le PLUi, un autre secteur a été classé en NI dans le PLUi et trois secteurs classés en Ab. Les constructions légères liées aux loisirs et au tourisme ne sont plus qu'autorisées dans deux secteurs (étangs avec présence de constructions et de constructions légères), pour les autres ces aménagements seront interdits (la délimitation et l'identification de certains secteurs notamment ceux situés au sud du bourg se justifiaient peu).
Np	Berric, Lauzach, Limerzel, Molac, Pluherlin, Rochefort-en-Terre et LaVraie-Croix	Le PLUi ne distingue plus les espaces en Np des espaces en N. Il introduit une légère souplesse permettant notamment (par rapport au règlement des PLU précédents) les dispositifs de production et de valorisation d'énergies renouvelables ainsi que les changements de destination s'ils sont repérés par le plan de zonage (concernent quelques cas déjà repérés).
Nlt	Berric	Ce sous-secteur ne concernait que la commune de Berric : le secteur concerné a été classé en NI dans le PLUi, le règlement du PLUi s'avère plus souple que le PLU puisque le précédent PLU conditionnait le projet de construction ou d'installation à la réalisation d'une étude hydrogéomorphologique pour apprécier l'absence d'impact sur le lit majeur du cours d'eau. En l'absence d'une réelle justification dans le rapport de présentation et les élus ayant oublié la justification originelle de ce classement, cette condition a été levée dans le PLUi.

L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

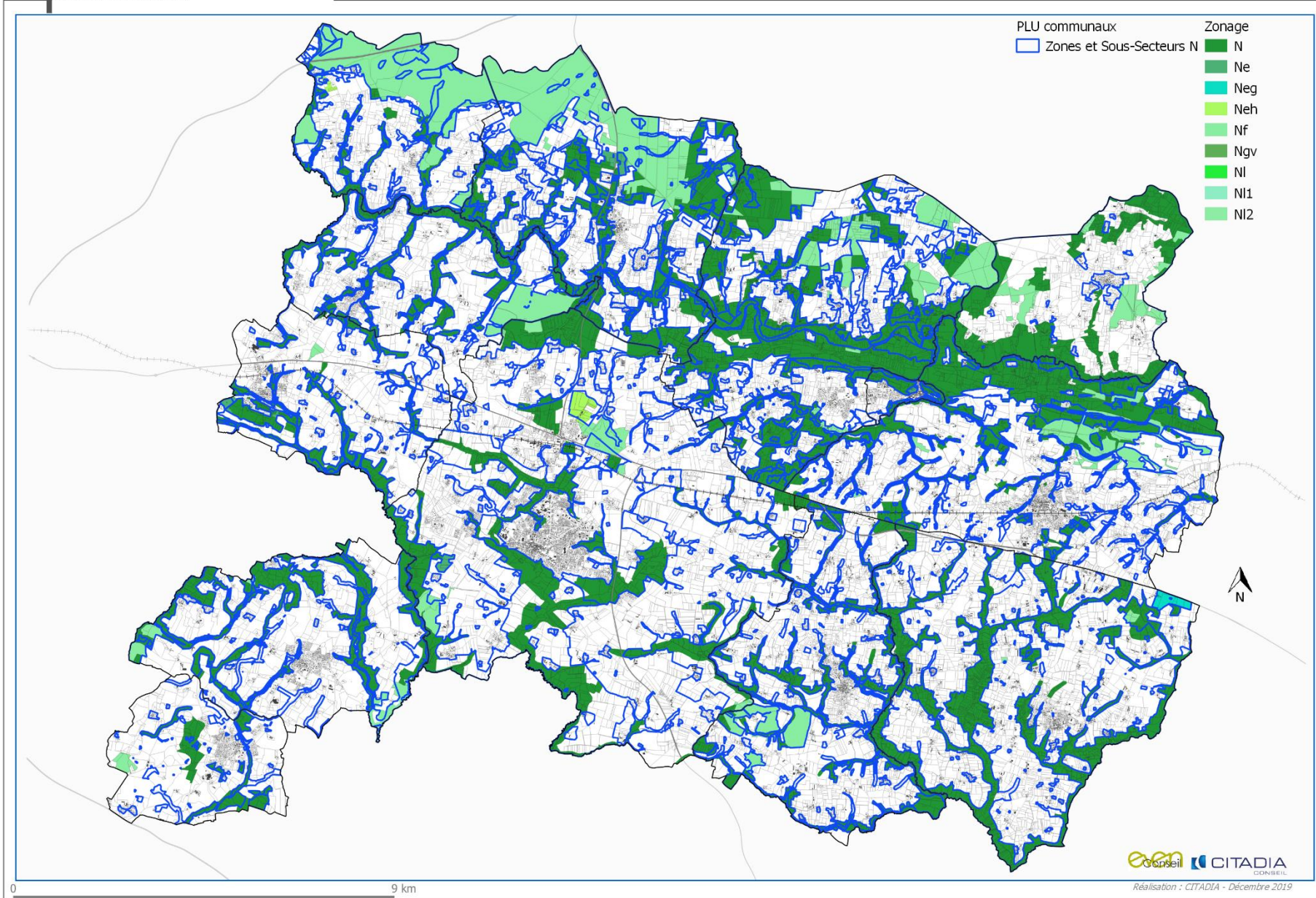
Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone N et des secteurs
Nle	Le Cours	Ce secteur concernait uniquement la commune de Le Cours et couvrait un centre équestre situé au lieudit des Grands Brûlons. Ce secteur a été classé en A dans le PLUi, l'activité ayant été cédée. Le précédent classement en Nle autorisait également la restauration et l'hébergement.
Nlc	Le Cours	Ce secteur concernait uniquement la commune de Le Cours et couvrait un centre de loisir situé au lieudit de Kercabiron . Ce secteur a été classé en zone A, ce classement est sans impact puisqu'il n'y a aujourd'hui aucun projet complémentaire sur ce site. Par ailleurs, le PLU autorisait la mise aux normes et la reconstruction à l'identique donc rien qui n'est aujourd'hui interdit en zone A.
NI	Berric, Caden, Le Cours, Limerzel, Lauzach, Malansac Molac,Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et La Vraie Croix	Concernant la commune de Lauzach : ce secteur concernait les abords de l'étang et a été reclassé en Ue dans le PLUi (harmonisation de l'intitulé). Concernant la commune de La Vraie-Croix : ce secteur couvrait les terrains de sports et a été reclassé en Ue dans le PLUi (harmonisation de l'intitulé), ainsi que le domaine de Brohenec dont le classement NI a été maintenu dans le PLUi pour soutenir l'activité touristique, enfin un seul secteur NI a été déclassé en zone A au regard de l'absence de projet et de justification. Concernant la commune de Molac reclassement de la zone NI en Ne avec élargissement du périmètre afin de couvrir le Champs de foire (il a été choisi de régularisé la situation dans le cadre du PLUi car un certain nombre d'activité avaient lieu sur ces espaces, par ailleurs un classement en Ne permet d'encadrer les activités autorisées actuelles et futures). Concernant la commune de Questembert : les secteurs NI ont tous été maintenus en secteur NI ou reclassés en secteur Ue, Ne ou Neh sauf un secteur NI qui recouvre un site agricole qui a donc été classé en zone A dans le PLUi (diversification des activités agricoles autorisées de toute façon), enfin la zone NI recouvrant le camping a été (re)délimitée afin de faire correspondre le zonage au plus près de la réalité de l'occupation du sol. Concernant la commune de Caden, les droits à construire du secteur du golf ont été maintenu par la création d'un sous-secteur Neg. Enfin concernant la commune de Malansac tous les secteurs NI ont été maintenus.
Nhd	Limerzel	Ce secteur Nhd conditionnait la construction de nouveaux bâtiments à la démolition des bâtiments existants sur le terrain concerné. Ce secteur a été classé en zone A dans le PLUi (confère justification sur les STECAL).
Nh	Berric, Caden, Le Cours, Limerzel, Lauzach, Malansac Molac,Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et La Vraie Croix	Classements de nombreux hameaux en Nh afin de permettre le développement de ces hameaux. Ces derniers ont été reclassés en zone A (confère partie sur la justification des STECAL) en application de la loi ALUR.

L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone N et des secteurs
Nda	Questembert	La déclinaison de la Trame Verte et Bleue ainsi que la précision apportée aux protections environnementales ont permis de (re)questionner les secteurs Nda, Nd, et Na qui ont basculé vers des zones A et N ainsi que des prescriptions réglementaires (Confère la partie dédiée à la justification des zones N et de la traduction de la TVB).
Nd		
Na		



L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone U et des secteurs
Ua	Berric, Caden, Le Cours, Lauzach, Limerzel,, Malansac Molac,Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et La Vraie Croix	La délimitation des zones Ua et Uaa des PLU(s) a été réajustée à la marge pour certaines communes en raison de l'occupation du sol et/ou de la morphologie urbaine. Le maintien d'une règle différenciée sur la hauteur maximale des constructions justifie le maintien d'un zonage Ua et ce même si les règles d'implantation du bâti ce sont assouplies.
Uaa	Larré, Questembert et Rochefort-en-Terre	L'indice « a » de la zone Uaa des communes de Questembert et Larré a été supprimé et harmonisé avec les autres communes (sur le fond les règles étaient identiques seul l'intitulé était différent). La règle écrite ainsi que la délimitation de la zone Uaa de Rochefort-en-Terre ont été reportées dans le PLUi.
Uab	Larré, Questembert et Rochefort-en-Terre	L'indice « b » de la zone Uab des communes de Questembert, Rochefort-en-Terre et Larré a été supprimé. Pour la commune de Larré la dissociation de ce secteur se justifiait par une règle d'alignement qui a été harmonisée dans le PLUi. Pour les communes de Questembert et Rochefort-En-Terre le sous-secteur Uab s'expliquait par une règle d'alignement spécifique aux villages. Cette règle n'a plus lieu d'être dans le PLUi compte tenu de la règle générale de la zone Ua et du déclassement d'un grand nombre de zones U en campagne (reclassées en zone A).
Ub	Berric, Le Cours, Larré, Lauzach, Limerzel et La Vraie-Croix	La délimitation des zones Ub a été réajustée afin d'intégrer les lotissements achevés ou en cours de construction. Les règles ont été harmonisé à l'échelle du PLUi sans remise en question profonde.
Uba	Berric, Caden, Le Cours, Limerzel, Malansac Molac,Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et La Vraie Croix	Pour les communes de Berric, Le Cours et Limerzel les secteurs Uab couvraient des secteurs non desservis par l'assainissement collectif (règle CES) ils ont été reclassés respectivement en A ou Ubb. Pour les communes de La Vraie-Croix et Molac le sous-secteur Uba a été créé afin de dissocier des règles de hauteurs maximales des constructions. Pour la commune de Malansac les secteurs Uba couvraient les secteurs faisant l'objet d'une OAP, ils ont ainsi été reclassés en 1AU ou Ub. Enfin, pour la commune de Caden la distinction correspondait aux destinations autorisées ou interdites (articles 1 et 2).
Ubb	Malansac, Molac, Questembert et Rochefort-en-Terre	L'intitulé Ubb a été supprimé puisque les règles d'urbanisme étaient similaires à celles de la zone Ub. Le nouveau sous-secteur Ubb du PLUi correspond aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif (ancien Uba).

L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

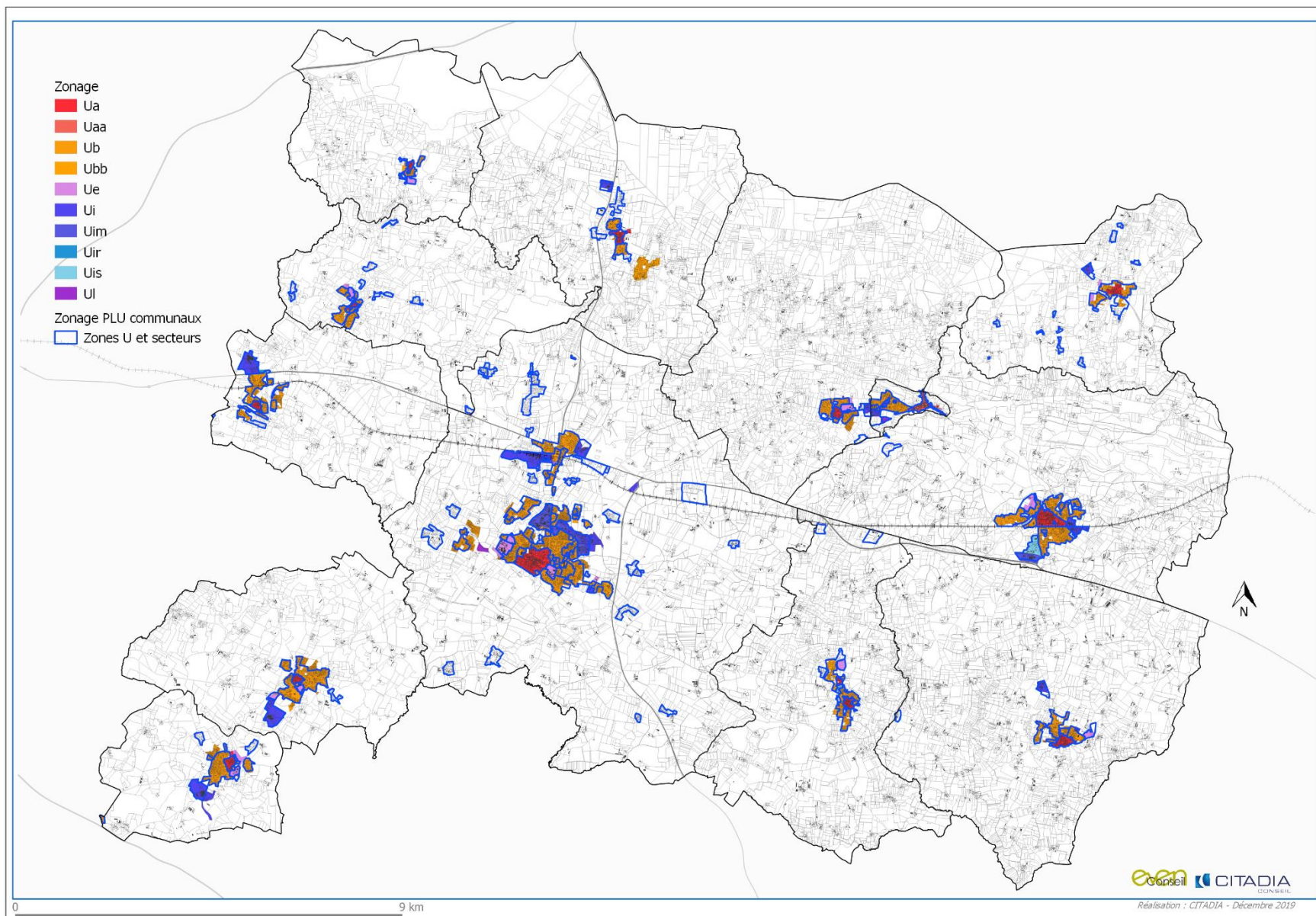
Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone U et des secteurs
Ubba, Ubc, Ubd	Questembert	Ces sous-secteurs ne concernaient que la commune de Questembert et étaient justifiés par des règles différenciées en matière de Coefficient d'Emprise au Sol (distinguant à la fois les CES pour des secteurs desservis et non desservis par l'assainissement collectif ainsi que des CES par occupations du sol). Ces règles de CES n'ont plus lieu d'être dans le PLUi puisque la construction d'un nouveau bâti est conditionnée à la nécessité de gérer les eaux pluviales à la parcelle. Il en est de même pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif (nécessité de justifier de la mise en œuvre d'un dispositif autonome efficient).
Ubl	Caden, Lauzach, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre	Les sous-secteurs ont été renommés en « Ue » dans le PLUi. Les délimitations ont été (re)questionnées afin d'ajuster le zonage à la réalité de l'occupation du sol, c'est le cas pour les communes de Questembert et Caden. Concernant la commune de Rochefort-en-Terre le sous-secteur Ubl a été classé en UI au niveau du camping, sous-secteur du PLUi dédié à l'hébergement touristique.
Ubl1, Ubl2	Malansac	Ces sous-secteurs ne concernaient que la commune de Malansac. Le sous-secteur ubl1 a été reclassé en Ue correspond aux équipements collectifs du centre-ville, la partie non urbanisée a été reclassée en 1AUe. Le sous-secteur Ubl2 concernait l'Etang du Moulin neuf (restaurant et camping), la zone a été intégrée au sous-secteur NI afin d'harmoniser le zonage avec les communes de Rochefort-en-Terre et Malansac.
Uh	Larré	Ce secteur concernait uniquement la commune de Larré qui avait classé un certain nombre d'écarts en campagne en Uh, ces derniers ont été reclassés en zone A (confère partie sur la justification des STECAL).
Ui	Berric, Caden, Lauzach, Limerzel, Molac, Pluherlin, Rochefort-en-Terre et La Vraie-Croix	L'intitulé de ce secteur a été maintenu dans le PLUi. Toutefois, les occupations du sol autorisées et interdites ont évoluées (confère partie sur le développement économique pour la justification des choix).
Uia	Questembert et Malansac	Le sous-secteur Uia était dédié à toutes les activités économiques dont les activités commerciales ne présentant pas de nuisances majeures. Les ZAE concernées étaient celles de Lenruic et Kervault qui ont été classées en Uim. L'entreprise située le long de la route Serguin a été reclassé en Ui. Le kalicut ancienne boîte de nuit aujourd'hui fermée, a été classée en Ai. La friche Doux de la commune de Malansac a elle aussi changé d'intitulé (il a été décidé de maintenir le zonage à vocation économique dans l'attente d'études et réflexions complémentaires sur le devenir de ce site).

L'harmonisation des zones et des intitulés des PLU(s)

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone U et des secteurs
Uib	Questembert et Malansac	Concernant la commune de Questembert : Le sous-secteur Uib dédié aux activités économiques de toute nature dont les activités commerciales de grande envergure et pouvant générer des nuisances. Les ZAE Gare et Bocquenay ont été reclassé respectivement en Ub et Ui. La ZAE de Bocquenay a été (re)délimitée afin de faire correspondre le zonage à la réalité de l'occupation du sol, un reclassement au profit d'un classement en N. L'entreprise Plastigraf au lieudit Kerabraham a été classée en Ai avec une nouvelle délimitation (délimitation au plus près de la réalité de l'occupation du sol). Concernant la commune de Malansac : la ZAE de la Chaussée a été divisée en trois sous-secteurs en fonction de leur vocation (confère justification des choix). La ZAE de Bellevue a été reclassée en Ui au regard des activités économiques actuelles (confère justification des choix).
Uic	Questembert	Le sous-secteur Uic correspondait au site économique situé au lieudit de Kerins accueillant une entreprise classée SEVESO. Le PLUi a classé en Ai, la délimitation a été (re)définie afin de faire correspondre le zonage à la réalité de l'occupation du sol, un reclassement au profit d'un classement en A.
Uid	Limerzel	Ce sous-secteur couvrait la Déchetterie municipale de L'Epine. Ce dernier a été reclassé en zone A puisque celle-ci autorise les équipements collectifs et d'intérêt général.
UI	Berric, Le Cours et Limerzel	Concernant la commune de Berric : ce secteur correspondait à la salle polyvalente ainsi qu'aux terrains de sports, ces deux secteurs ont été classé en Ue(harmonisation des intitulés à l'échelle du PLUi). Concernant la commune de Larré : la salle polyvalente ainsi que les terrains de sport ont été classé reclassé en Ue (harmonisation des intitulés à l'échelle du PLUi), la délimitation de ce secteur a été élargie au nord-ouest afin d'accueillir l'extension des ateliers municipaux qui sont aujourd'hui à proximité directe des terrains de sport et qui doivent être rénovés et agrandis. Concernant les communes de Limerzel et Le Cours seuls les intitulés ont été harmonisés (basculement du « UI » vers le « Ue »)
Ur	Larré	Ce secteur concernait uniquement la commune de Larré : identification d'un lieudit celui de Moustoir Maria. Ce secteur a été distingué des autres villages classés en Uh en raison de la présence de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ce lieudit a été reclassé en zone A dans le PLUi, les nouvelles constructions étant interdites il n'y a plus nécessité de protéger les abords immédiats de ce village. Confère justification des STECAL en application de la loi ALUR.
Uv	Pluherlin	Ce secteur concernait uniquement la commune de Pluherlin au lieudit de l'Etang du Moulin neuf (terrains de loisir), la zone a été intégrée au secteur NI afin d'harmoniser le zonage avec les communes de Rochefort-en-Terre et Malansac.



Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent des inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

• Les Espaces Boisés Classés

L'identification des espaces boisés classés s'est faite sur la base des éléments déjà répertoriés dans les PLU communaux. De cette base plusieurs critères sont venus apporter des modifications :

- Pas d'espace boisé classé, là où un plan simple de gestion existe,
- Pas d'espace boisé classé au sein du site Natura 2000 qui dispose d'une réglementation spécifique sur ce sujet.
- Pas d'espace boisé classé à proximité des équipements RTE et dans les marges de recul des voies.
- Placement d'un EBC au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor lié aux boisements (TVB) et le long des cours d'eau en réservoir majeur.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Aucune construction nouvelle sauf mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.) n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé, permettant l'absorption des eaux pluviales.

La végétation d'arbres ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage).

2791,62 ha d'EBC sont protégés dans le PLUi

Une analyse des changements concernant les EBC figurent dans le tome dans l'évaluation environnementale.

Extrait du règlement

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.

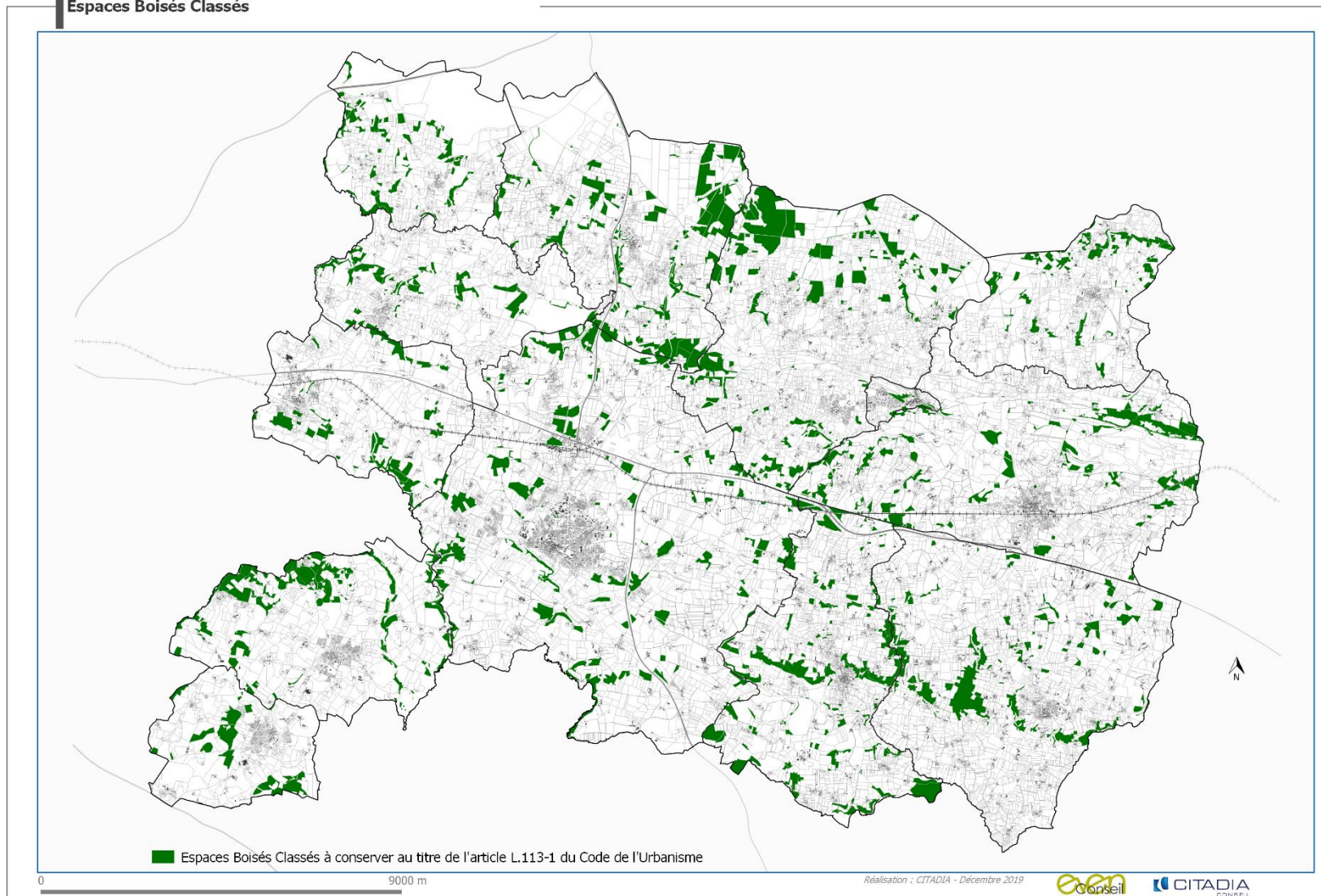
Les prescriptions graphiques

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Valoriser les grands espace de nature

- Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable ;
- Protéger les boisements de faibles superficies.

Espaces Boisés Classés



Les prescriptions graphiques

- **Les emplacements réservés**

La délimitation des emplacements réservés s'est faite en concertation avec les communes, en partant des éléments déjà répertoriés dans les documents existant, puis en procédant à une mise à jour avec suppression des emplacements déjà acquis ou qui ne sont plus nécessaires, et l'ajout de nouveaux.

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLUi).

Le plan de zonage localise 127 emplacements réservés

Une liste complète des emplacements réservés figure en annexe du PLUi.

Extrait du règlement

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

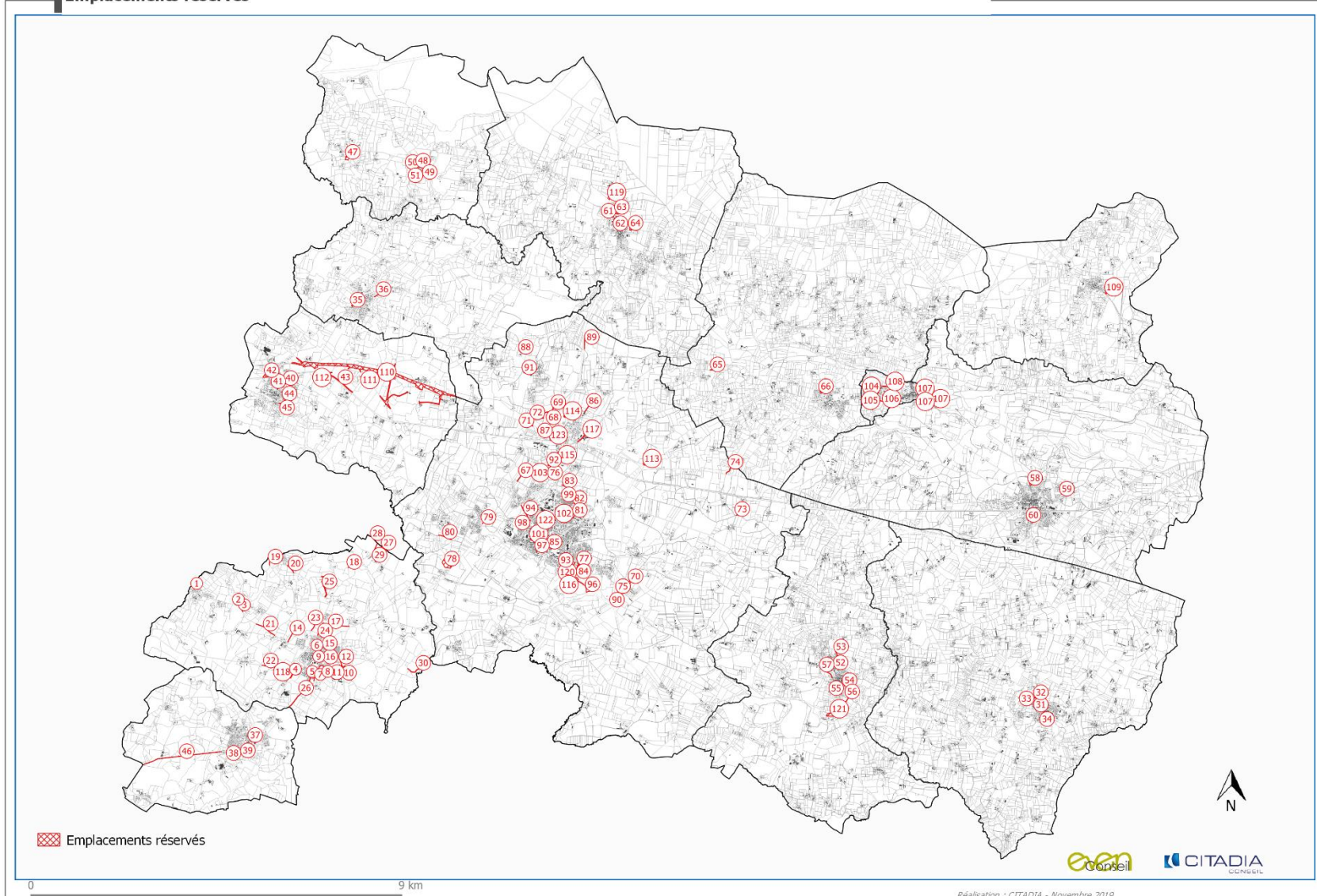
Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Limiter l'étalement urbain en renforçant les centralités

- Rendre les équipements et services accessibles en modes doux ;
- Prendre en compte des besoins liés à la mobilité de proximité en amont de chaque projet urbain ;
- Mailler le territoire par des cheminements doux.

Emplacements réservés



Les prescriptions graphiques

- **Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une Déclaration Préalable.

Les haies et alignements d'arbres

L'identification des haies s'est faite sur la base de l'existant et d'un inventaire. Par la suite, en fonction des intérêts (écologique, paysagers, hydraulique) de chaque haies, elles ont été répertoriées dans le plan de zonage et donc protégées.

Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLUi doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui, s'avèreraient nécessaires ; le remplacement par des essences adaptées au sol, climat et au paysage en cas d'état sanitaire dûment justifié.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

Le PLUi protège 1109,38 km linéaire de haies

Extrait du règlement

Les haies et alignements d'arbres

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières (cf. COMPENSATION), si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie ou de l'alignement et la fonctionnalité agricole.

L'entretien courant de la haie, tel que l'élagage, n'est pas soumis à déclaration préalable.

La déclaration préalable n'est pas non plus nécessaire pour des haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ou l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 10 m d'arrachage.

COMPENSATION : En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

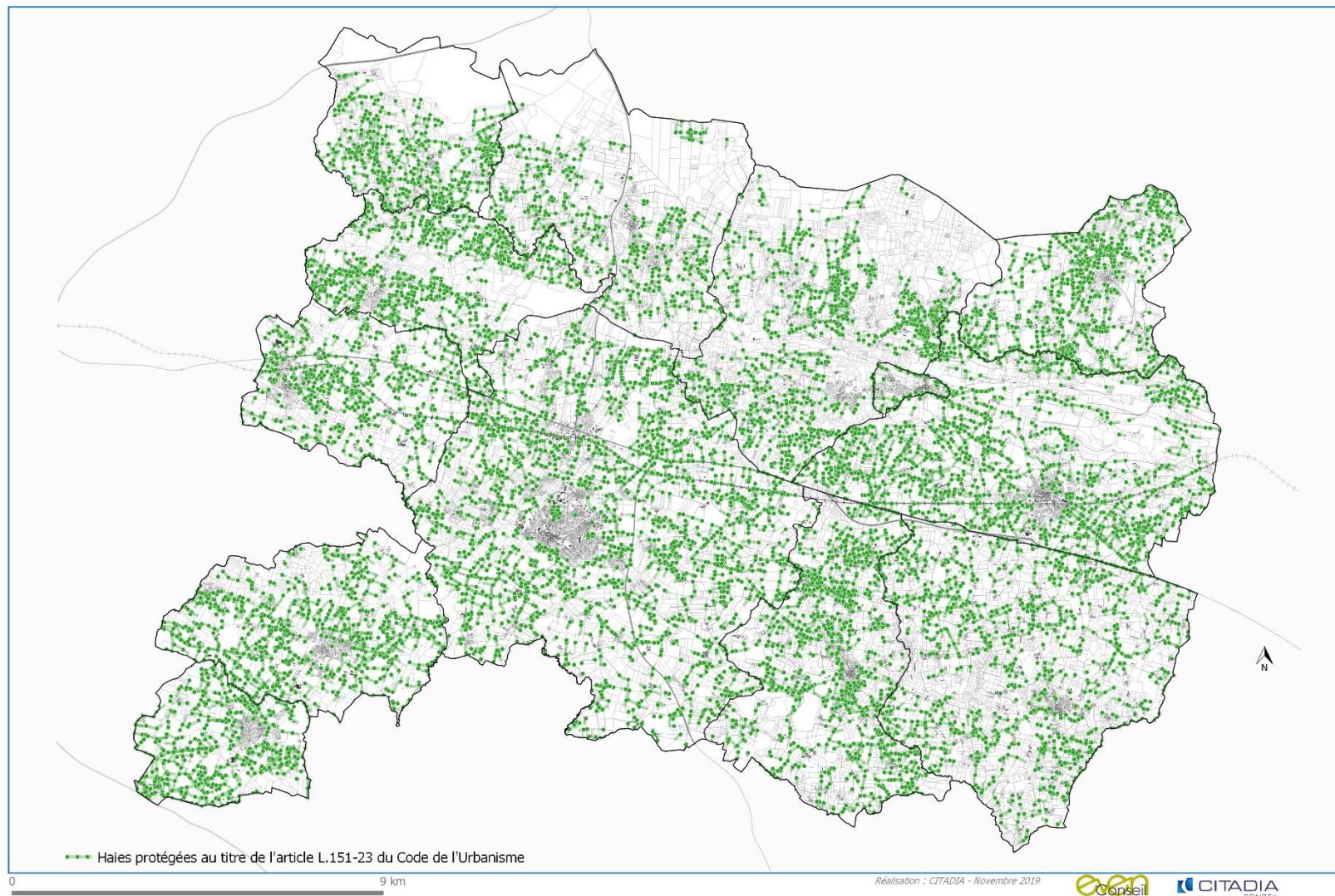
Les prescriptions graphiques

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Valoriser les grands espace de nature

- Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable ;
- La densité du maillage de haies sera préservée ;
- Préservant le bocage et le boisement en frange urbaine des bourgs.

Haies à protéger



Les prescriptions graphiques

- **Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les boisements

La délimitation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'est faite sur la base de l'inventaire des boisements du territoire, et en fonction des éléments déjà classés en Espace Boisé Classé.

Les boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-23, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou leur porter atteinte seront soumis à déclaration préalable.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée pour les cas où l'effet de perspective et de mise en valeur de l'espace boisé n'est pas pris en compte par le projet. Cette appréciation sera à réaliser au cas par cas.

Concernant les espaces boisés en U et AU toutes nouvelles constructions, installations ou aménagement sera interdit sur la surface définie par la projection au sol du houppier.

493,74 ha de boisements sont protégés dans le PLUi

Extrait du règlement

Les boisements

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

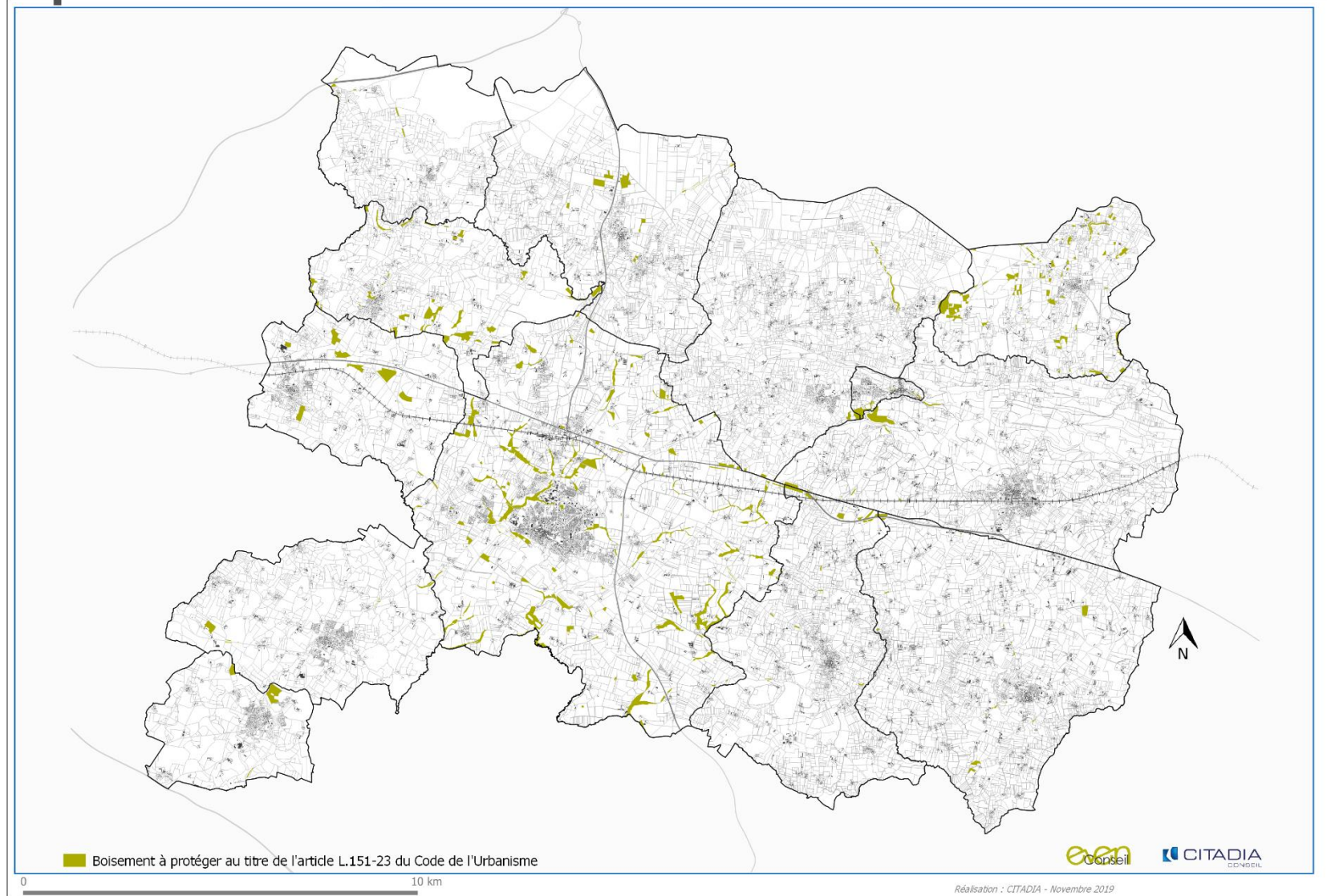
Pour les espaces boisés situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Valoriser les grands espace de nature

- Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable ;
- Protéger les boisements de faibles superficies.

Boisements à protéger



Les prescriptions graphiques

- **Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les arbres remarquables

L'identification des arbres remarquables a été faite sur la base d'un inventaire réalisé par le département, puis d'une mise à jour par les élus.

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression d'arbres identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

31 arbres remarquables sont protégés dans le PLUi

Extrait du règlement

Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

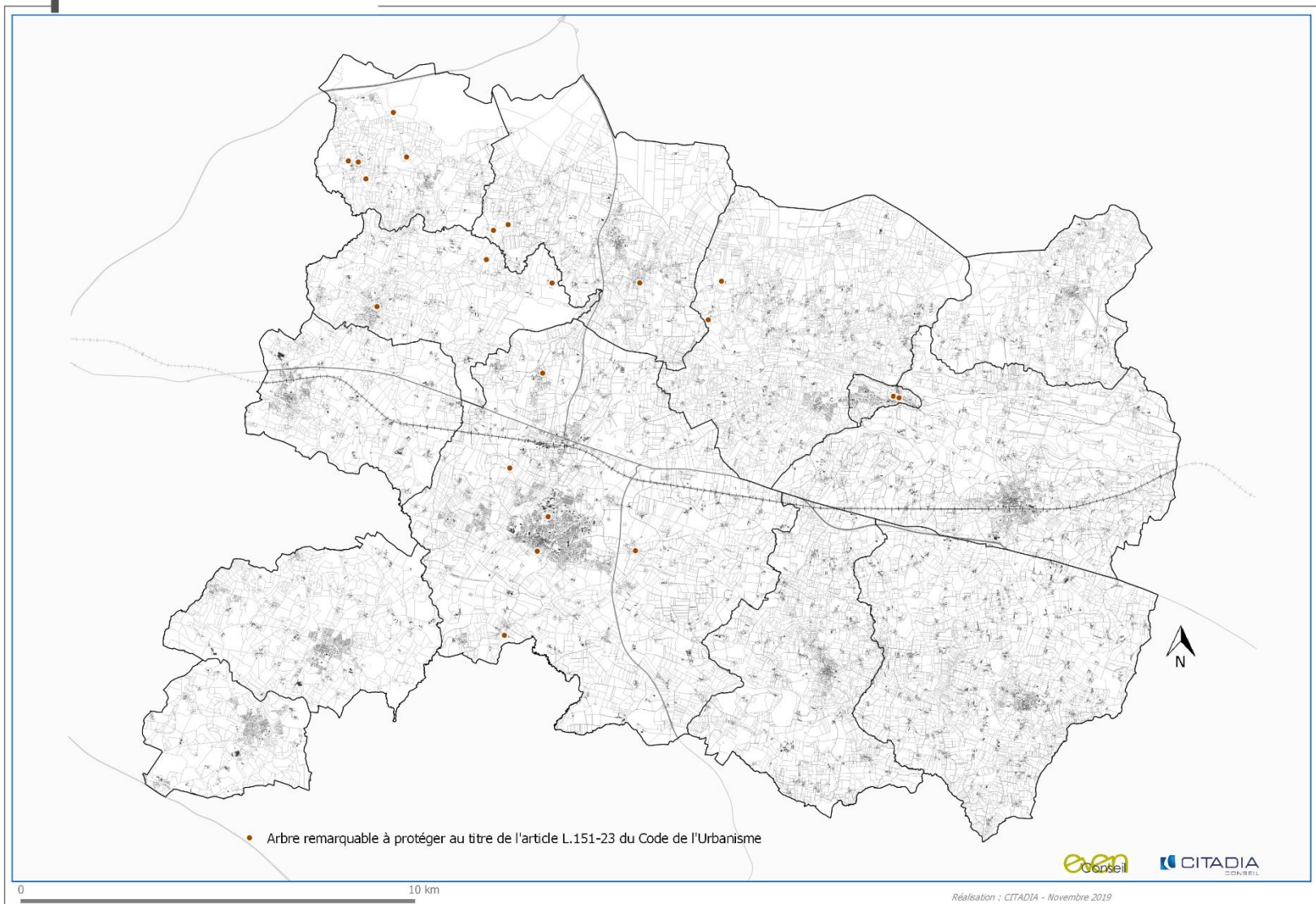
Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Valoriser les grands espace de nature.

- Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable ;
- Favorisant la végétalisation du tissu urbain (espaces verts, gestion alternative des eaux pluviales, toitures végétalisées, espaces de respiration, ...);
- Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants ;
- Le maintien du caractère bocager et boisé des bourgs et hameaux.

Arbres remarquables à protéger



Les prescriptions graphiques

- **Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**

L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L,151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'une mise à jour des éléments déjà répertoriés au sein des PLU communaux. Puis des ajouts ont été faits par les communes, afin de compléter la base déjà existante.

Le présent règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

Le patrimoine bâti peut comprendre :

- des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant),
- des éléments isolés,

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

Démolition : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

Le PLUi protège 551 petits patrimoines

Les prescriptions graphiques

Extrait du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir.

La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

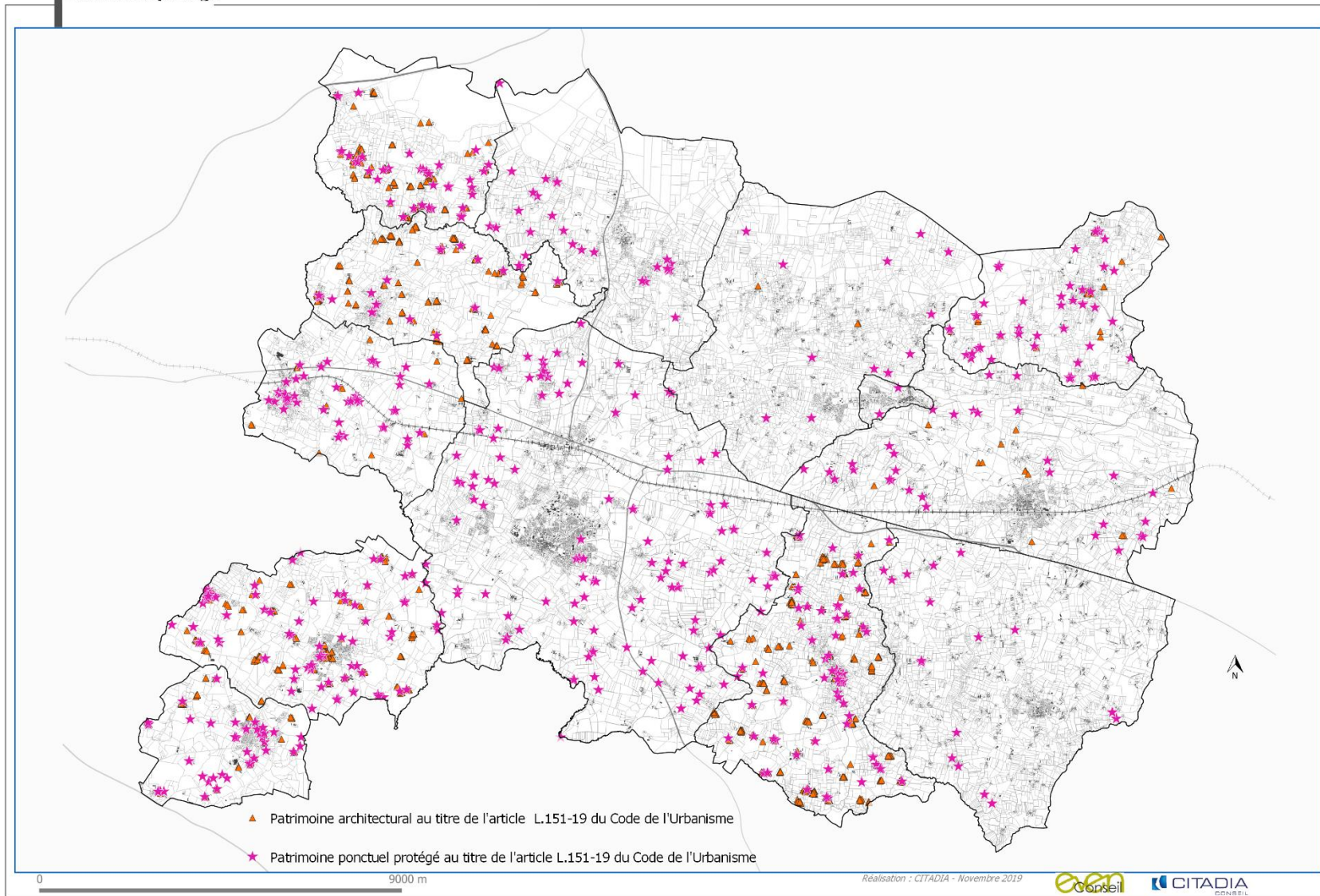
Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Offrir un cadre de vie de qualité

- Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants ;
- La conservation de l'identité architecturale du bâti ancien et de son environnement.
- Poursuivre le développement touristique ;
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti au travers d'une protection adaptée dans le cadre du PLUi (Petite Cité de Caractère/ Plus beaux villages de France/Village préféré des Français 2016) ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine local, présent sur l'ensemble des communes du territoire.

Patrimoine protégé



Les prescriptions graphiques

- **Les linéaires commerciaux**

Les linéaires commerciaux ont été positionnés suite à un inventaire réalisé par les élus sur le territoire de Questembert Communauté. Ils traduisent une volonté affichée de protection du commerce de centre-bourg.

Le règlement écrit du PLUi protège les commerces identifiés le long de ces linéaires en y empêchant le changement de destination. Cette prescription prend bien en compte la distinction rez-de-chaussée et étage, car de nombreux commerces de centre-bourg, peuvent comprendre des logements à l'étage, une configuration qu'il est souhaitable de conserver dans le cadre du PLUi qui prône une plus grande densité des cœurs de bourgs.

Le PLUi identifie 116 linéaires commerciaux (dont certains peuvent protéger plusieurs commerces) sur l'ensemble du territoire de Questembert Communauté

Extrait du règlement

Les linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Relocaliser le développement résidentiel

- Accompagner la revitalisation des centres-bourgs

Orientation : Offrir un cadre de vie de qualité

- Accroître la fonction commerciale de Questembert Communauté

Les prescriptions graphiques

- **Les zones humides**

Les données concernant les zones humides ont été transmises à la suite d'un inventaire SAGE. La trame concernant ces éléments a été reprise et incorporée au plan de zonage du PLUi.

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

Par ailleurs, il est rappelé que les projets qui peuvent obtenir une autorisation de réduire ou détruire une zone humide avec mesures compensatoires doivent préserver un caractère d'intérêt général et collectif.

Le PLUi protège 2938,96 ha de zones humides

Extrait du règlement

Les zones humides

Au sein des secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique relative aux zones humides, les constructions et occupations de toute nature susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites (en application de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, du SDAGE du Bassin Loire- Bretagne et du SAGE du Bassin de la Vilaine, du SAGE du Golfe du Morbihan).

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux zones humides repérées au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin d'assurer la conservation, la restauration ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, SAGE Vilaine, SAGE Golfe du Morbihan applicable et des dispositions du Code de l'Environnement, c'est-à-dire, que « les mesures compensatoires doivent intégrer la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, tant en terme de surface qu'en terme de fonctions. Cette compensation doit être réalisée au plus près de la zone impactée, et au pire dans le sous bassin concerné ».

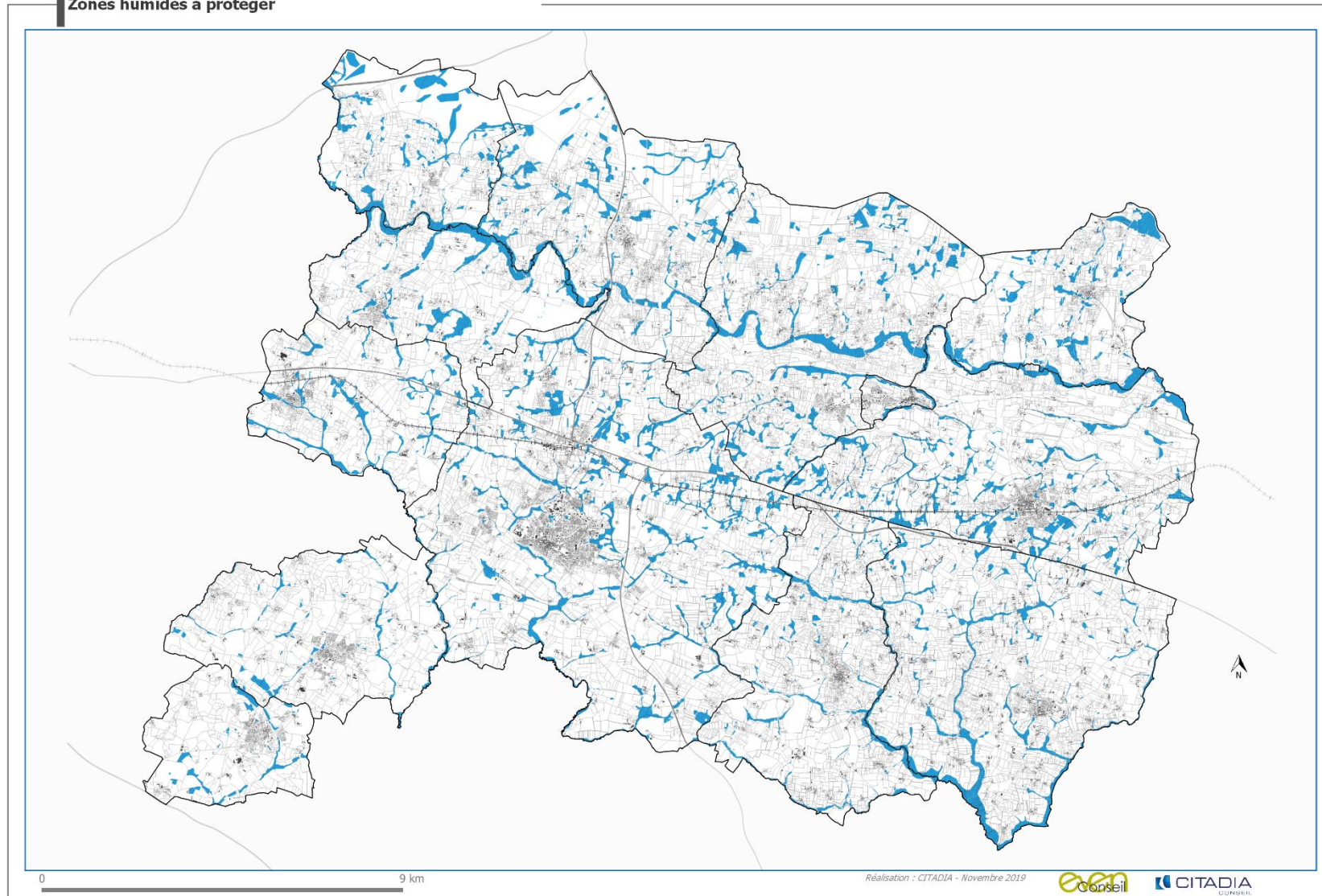
Les prescriptions graphiques

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Valoriser les grands espaces de nature

- Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable ;
- Les cours d'eau et leurs abords, ainsi que les zones humides seront protégés ;
- La préservation des zones humides et l'entretien et la restauration des cours d'eau et des zones humides.

Zones humides à protéger



Les prescriptions graphiques

- **Les cônes de vue**

Les cônes de vue ont été répertoriés à l'initiative des communes qui souhaitent conserver ces éléments préalablement identifiés dans leur PLU.

Le règlement spécifie que les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue devront préserver la percée ou transparence visuelle. La hauteur maximale sera calculée par rapport à la côte NGF et ne devra dépassée 1,5m pour les constructions, annexes, clôture et plantation s'inscrivant dans le cône de vue.

Le PLUi identifie 2 cônes de vues sur l'ensemble du territoire de Questembert Communauté

Extrait du règlement

Les cônes de vue

les constructions et extensions de constructions, les annexes, les clôtures et plantations s'inscrivant dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage ne devront pas dépasser à leur point le plus haut la côte NGF +1,5m relevée au niveau du point d'origine du cône de vue. La côte NGF +1,5m a été retenue parce qu'elle permet de s'assurer une préservation de la vue lointaine pour un adulte debout. L'objectif de cette réglementation n'est pas d'interdire toute construction ou tout aménagement sur les parcelles concernées mais d'en limiter la hauteur.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Valoriser les grands espaces de nature

- Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable ;
- Préserver les caractéristiques majeures de chaque unité paysagère ainsi que l'identité de chaque unité ;
- Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants.

Les prescriptions graphiques

- **Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N**

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été répertoriés à la suite d'un inventaire effectué par les communes sur la base d'une méthodologie de relevés commune. Les changements de destination participe à la mise en valeur de l'espace et du patrimoine rural.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :

- ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
- ne gênent pas le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
- Présente une qualité architecturale et/ou patrimoniale

Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment de la liste en annexe, le dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le PLUi identifie 641 bâtiments concernés par cette possibilité de mutation.

Extrait du règlement

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins quatre murs en pierre et mis hors d'eau.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

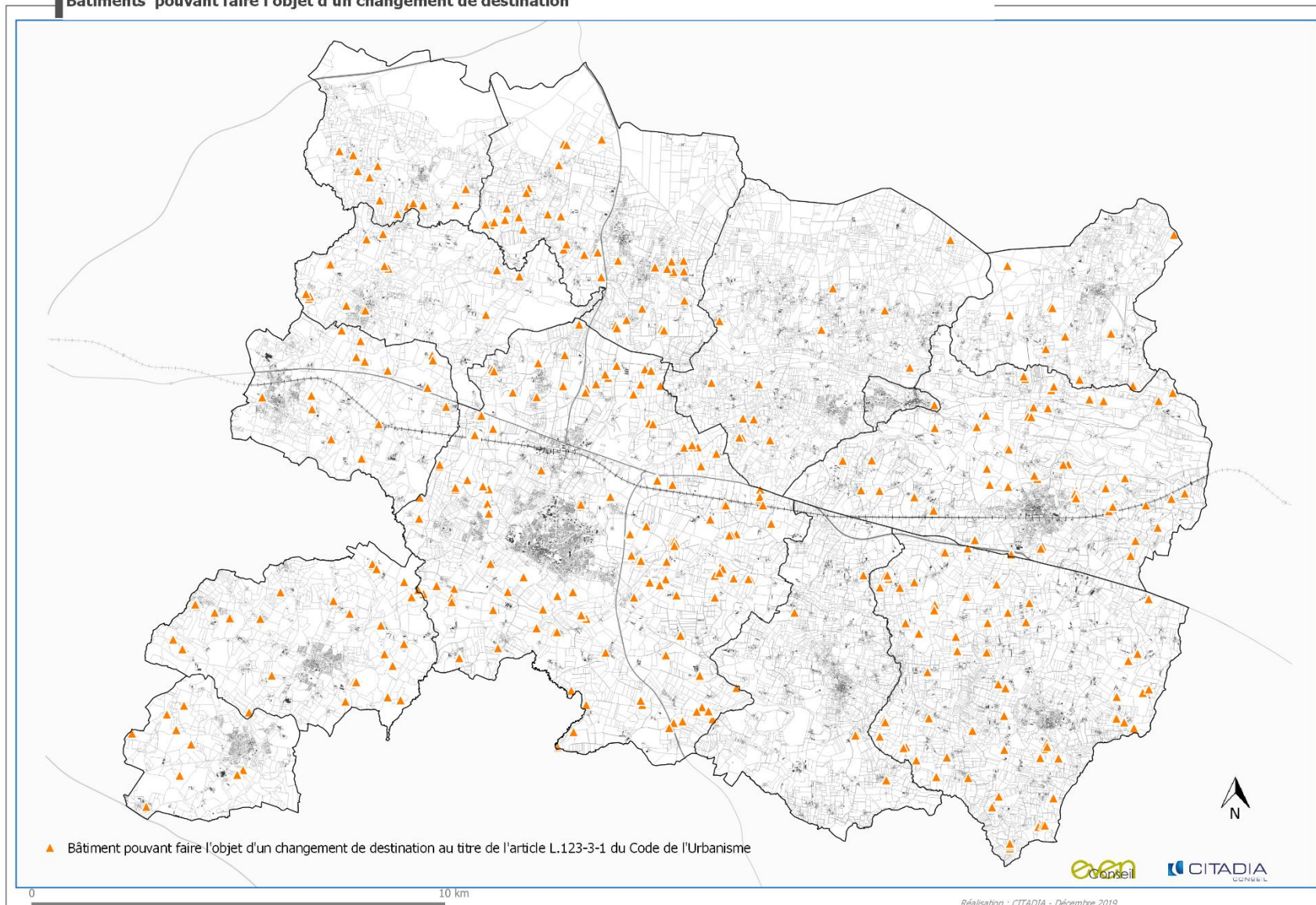
Les prescriptions graphiques

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Offrir un cadre de vie de qualité

- Poursuivre le développement touristique ;
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti au travers d'une protection adaptée dans le cadre du PLUi ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine local, présent sur l'ensemble des communes du territoire.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Les prescriptions graphiques

• Les marges de recul des principaux axes

Les marges de recul des principaux axes ont été définies selon la législation en vigueur. Néanmoins, les dérogations précédemment accordées concernant d'anciens secteurs Ah notamment, ont été conservées dans le plan de zonage actuel.

Le plan de zonage comporte des lignes imposant un recul le long de certaines portions de voies ou emprises publiques ou privées.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. La remise en état de constructions existantes peut cependant être autorisée, ainsi que leurs extensions mesurées dès lors qu'elles se réalisent dans le même alignement. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Questembert Communauté est concerné par :

- Un recul de 100 mètres au moins, pour les constructions nouvelles, de l'axe des RN 165 et RN 166.
- Un recul de 75 mètres au moins pour les constructions nouvelles, de l'axe de la RD 775.

Les autres marges de recul reportées sur les documents graphiques du règlement répondent généralement aux critères suivants :

- 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles et agricoles
- 20 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou à urbaniser hors agglomération,

Extrait du règlement

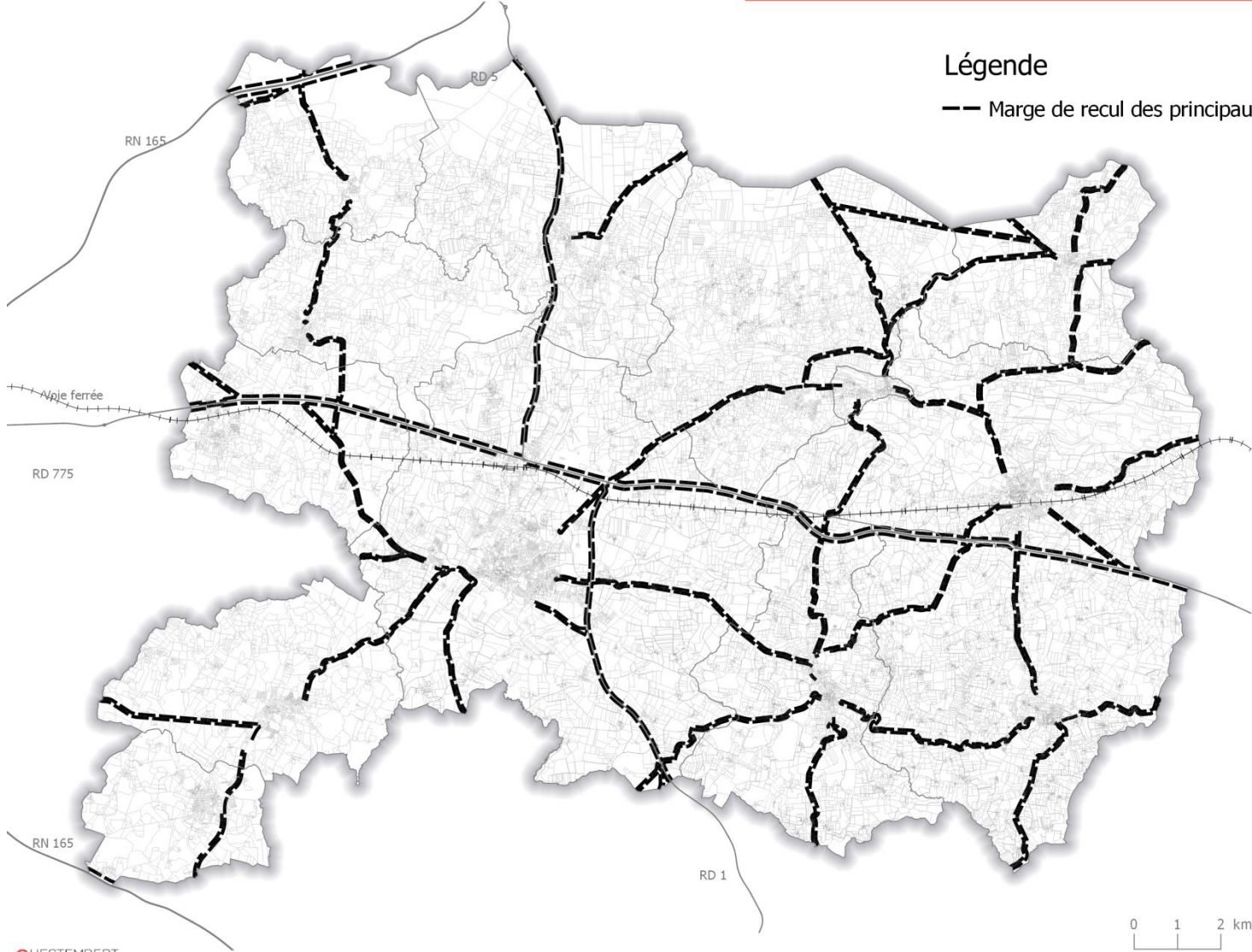
Les marges de recul des principaux axes

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Offrir un cadre de vie de qualité

- Offrir aux habitants un espace de vie où les risques sont limités et leur sécurité assurée ;
- Structurer l'offre de déplacement.



Les prescriptions graphiques

- **Les marges de recul des cours d'eau**

Afin de protéger les cours d'eau de toute nouvelles constructions, installations ou aménagements, une marge de recul de 35 mètres en zone A et N et de 15 mètres en zone U et AU a été placée le long de tous les cours d'eau inventoriés dans le cadre du PLUi.

Cette marge sert essentiellement à protéger les cours d'eau de moindre importance qui ne sont pas tous positionnés en zone N. De ce fait, même situé en zone A cette marge leur garantie aucune nouvelles constructions, installations ou aménagements à moins de 35 mètres, sauf exceptions détaillées dans le règlement.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Valoriser les grands espaces de nature

- Conforter le développement démographique et économique du territoire tout en maintenant des fonctionnalités écologiques et un cadre paysager remarquable ;
- Les cours d'eau et leurs abords, ainsi que les zones humides seront protégés ;
- L'interdiction de l'urbanisation des abords des cours d'eau ;
- l'entretien et la restauration des cours d'eau et des zones humides.

Extrait du règlement

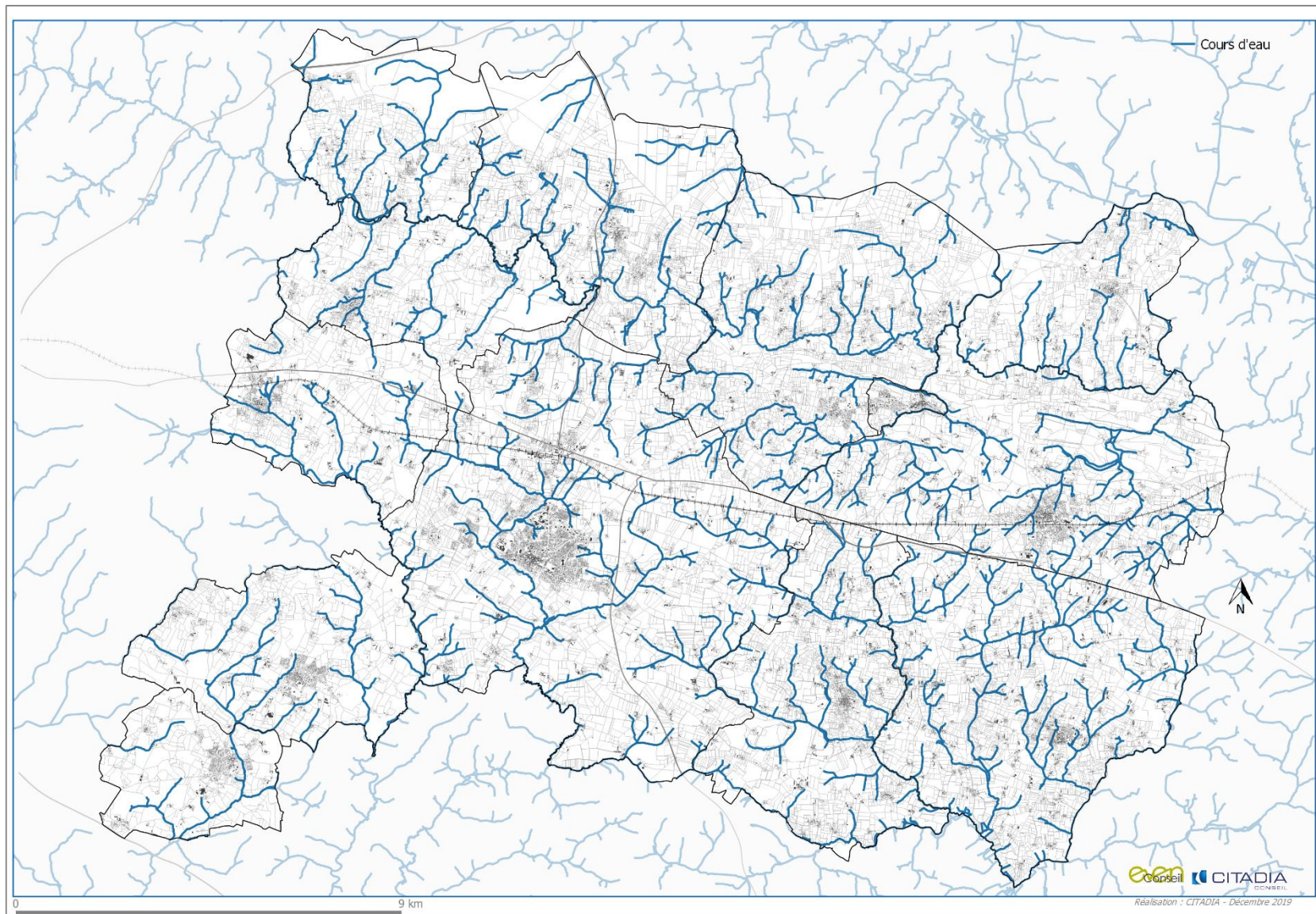
Les marges de recul des cours d'eau

Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal à partir des berges des cours d'eau affichés au sein des documents graphiques du règlement de :

- 35 mètres en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)
- 15 mètres en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU)

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



Les prescriptions graphiques

- **Les zones de présomption de prescription archéologique**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

Extrait du règlement

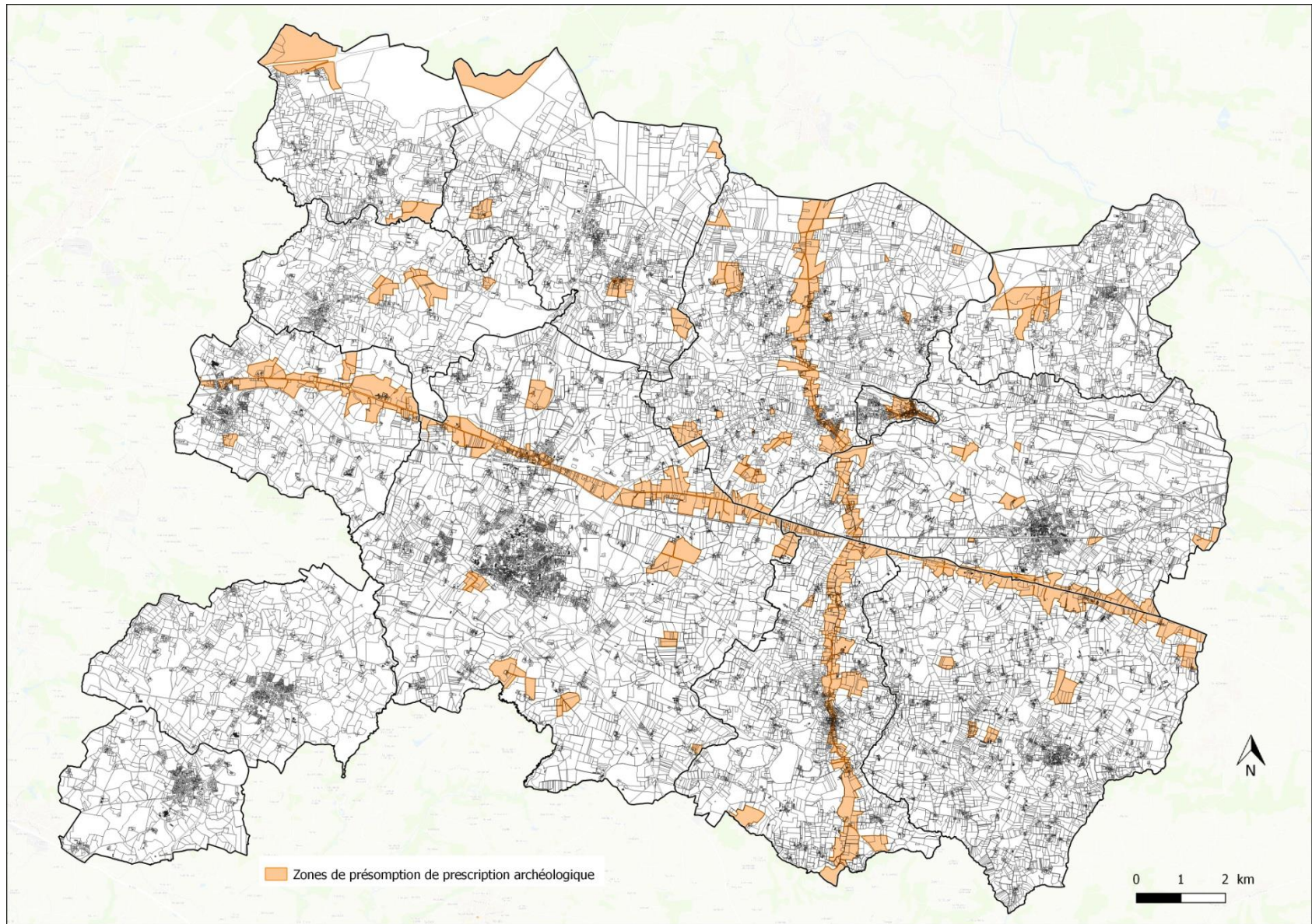
L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur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

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques" ;

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Faire rayonner Questembert Communauté grâce à ses pôles économiques d'excellence

- Poursuivre le développement touristique ;
- Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants.



Les prescriptions graphiques

- **Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont permettre de définir des principes d'aménagements qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans un lien de compatibilité pour tout nouveau projet qui sera déposé au sein des périmètres ou elles s'appliquent.

Ces périmètres ont été définis sur toutes les nouvelles zones 1AU, mais aussi sur des terrains stratégiques localisés en Ub, où l'intercommunalité souhaite que des principes d'aménagement soient appliqués pour contrôler par exemple la densité, ou protéger des éléments de paysage (haies, arbres remarquables, etc.).

Extrait du règlement

Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

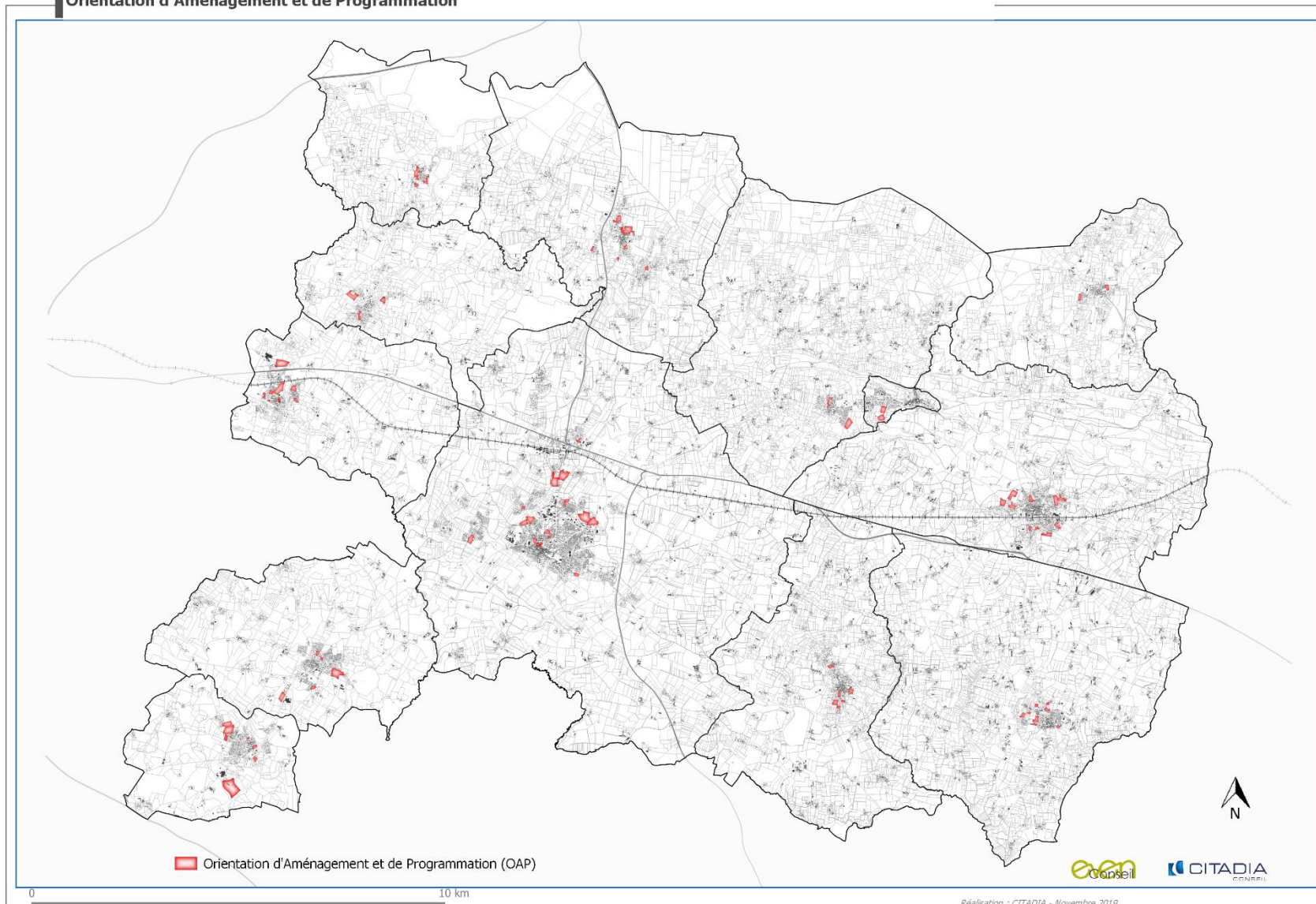
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Offrir un cadre de vie de qualité

- Se donner de nouvelles priorités en matière de développement urbain ;
- Adapter les objectifs de densités bâties ;
- Structurer l'offre de déplacement ;
- Vers une montée en gamme de l'offre de logements : des opérations urbaines de qualité, qui valorisent la « vie à la campagne » ;
- Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Les prescriptions graphiques

- **Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme**

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire de Questembert Communauté, les documents graphiques du règlement identifiés au titre de l'article R.151-48 « *le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;* ».

Extrait du règlement

Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme

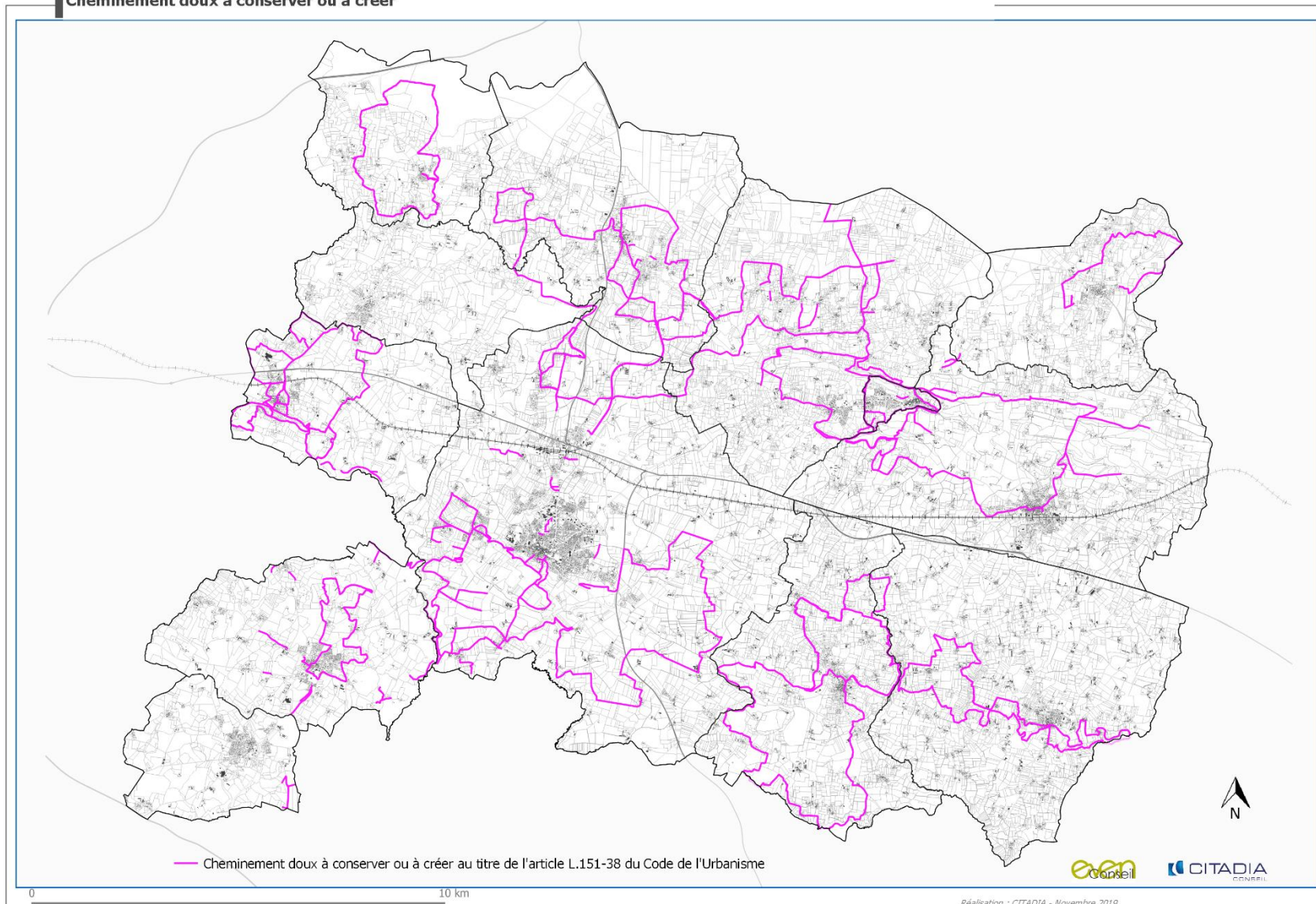
Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Placer la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacement

- Développer les liaisons douces infra-communales sécurisées ;
- Mieux organiser les déplacements intra-communaux en adéquation avec l'urbanisation future ;
- Prendre en compte des besoins liés à la mobilité de proximité en amont de chaque projet urbain ;
- Mailler le territoire par des cheminements doux.

Cheminement doux à conserver ou à créer



Les prescriptions graphiques

- **Les secteurs soumis à des risques**

Questembert Communauté comprend plusieurs secteurs soumis à des risques naturels et technologiques. Pour les terrains situés dans ces secteurs, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols. Les dispositions en vigueur varient en fonction de la nature du risque, l'ensemble des informations les concernant est présenté en annexe du PLUi.

La carte ci-après détail l'ensemble des secteurs soumis au risque d'inondation, pour plus d'informations concernant l'ensemble des risques, se reporter au diagnostic au chapitre 4 partie 2 : *pollution, risques et nuisances*.

Ces prescriptions graphiques participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Offrir un cadre de vie de qualité

- Offrir aux habitants un espace de vie où les risques sont limités et leur sécurité assurée ;
- Limiter autant que possible les constructions dans les zones identifiées comme inondables ;
- Prendre en compte les risques de mouvements des sols.

Les prescriptions graphiques

Extrait du règlement

Secteurs soumis à des risques naturels et technologiques (confère Annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations)

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :

Risques naturels

Risque Inondation : Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) du bassin versant du Saint Eloi, approuvé le 14 juin 2010 (concerne les communes de Berric, Questembert et La Vraie-Croix), le PPRi bassin aval de la Vilaine et affluents approuvé le 3 juillet 2002 (concerne la commune de Saint-Gravé), l'Atlas des zones inondables des cours d'eau de l'Arz (2006) et enfin l'Atlas des zones inondées du cours d'eau « Le Trévelo » (1995).

➤ Confère annexe du PLUi

Mouvement de terrain : Les communes de Malansac et Pluherlin sont concernées par l'affaissement de cavités souterraines (ardoisières). Le risque de retrait gonflement des argiles est considéré comme faible voire nul. L'objectif principal de ces cartes d'aléas est d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait/gonflement.

➤ Confère annexe du PLUi

Risque sismique : Le département du Morbihan est en zone de sismicité faible. Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 sont en vigueur depuis le 1 mai 2011. Dans les zones de sismicité faible (zone2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010). Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. Les mesures de construction s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure.

➤ Confère annexe du PLUi

Risque feu de forêt : Certains massifs sont particulièrement exposés aux incendies de forêt (AP du 21/02/2008 pour les communes de Pluherlin, Molac, et Le Cours). Les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter des marges de recul de 50 mètres depuis la lisière de l'espace boisé. Des prescriptions de débroussaillage sont également à respecter en application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2009.

➤ Confère annexe du PLUi

Les prescriptions graphiques

Extrait du règlement

Risques technologiques

Transports de matières dangereuses : Sont concernés sur le territoire la ligne ferroviaire, les routes RD 775 et RN 165 en limite sud et enfin le passage de gazoducs.

- Confère annexe du PLUi

Risque industriel : Il existe un risque industriel sur le territoire, lié à la présence des entreprises :

- Primagaz à Questembert (stockage propane-butane) en classement Seveso seuil bas : deux zones concernées par la maîtrise de l'urbanisation Z1 (270m) et Z2 (340m).
- Nutréa à Questembert (silos de stockage de céréales).

Pour plus d'information sur les risques industriels, se référer au document établi par la DREAL en mai 2008.

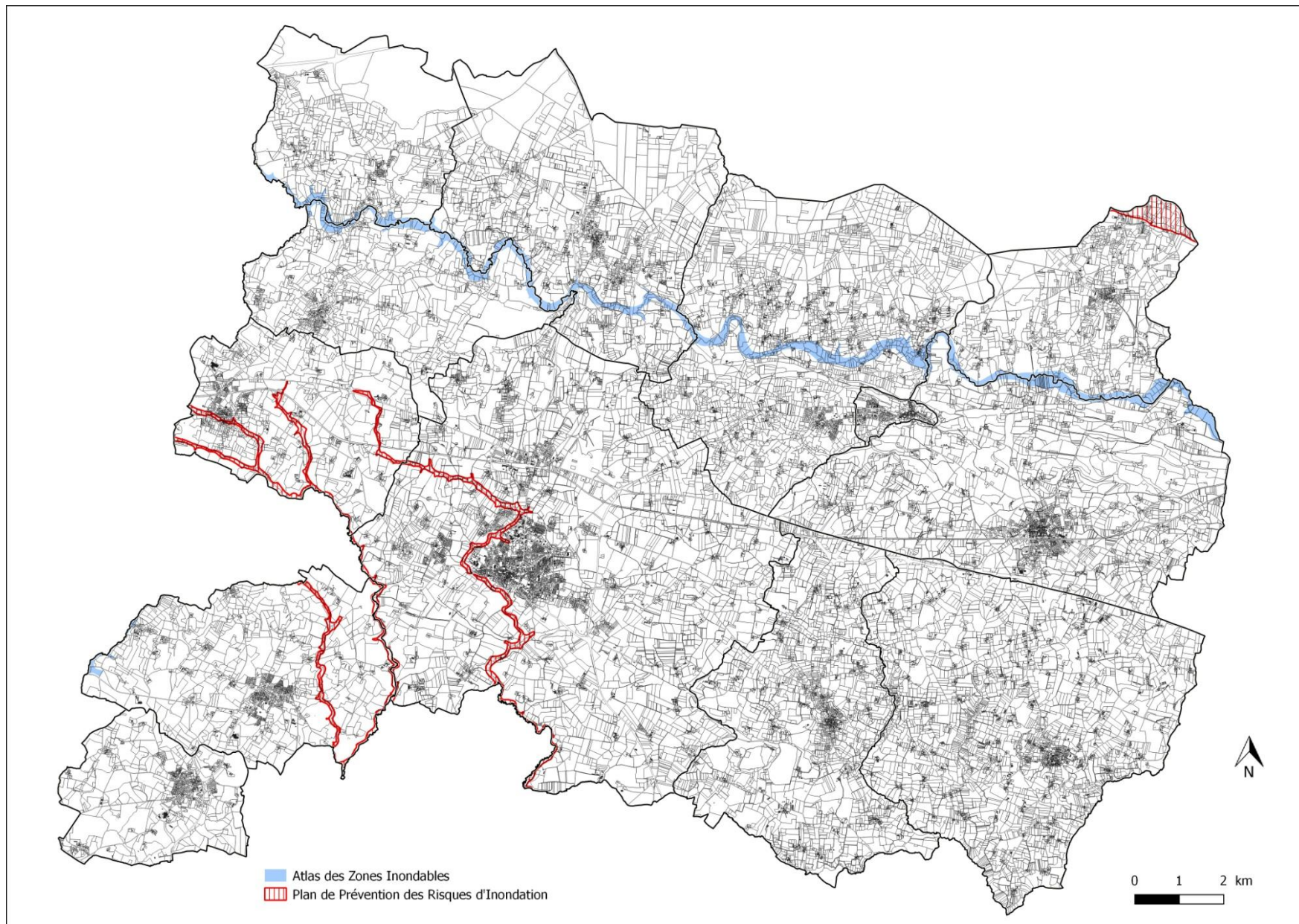
- Confère annexe du PLUi

Risque sismique : Le département du Morbihan est en zone de sismicité faible. Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 sont en vigueur depuis le 1 mai 2011. Dans les zones de sismicité faible (zone2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010). Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. Les mesures de construction s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure.

- Confère annexe du PLUi

Risque feu de forêt : Certains massifs sont particulièrement exposés aux incendies de forêt (AP du 21/02/2008 pour les communes de Pluherlin, Molac, et Le Cours). Les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter des marges de recul de 50 mètres depuis la lisière de l'espace boisé. Des prescriptions de débroussaillage sont également à respecter en application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2009.

- Confère annexe du PLUi



Les grands principes de l'élaboration du règlement : la nouvelle mouture du règlement

L'élaboration du règlement

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction réglementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de Questembert Communauté.

La communauté de communes a souhaité appliquer les dispositions du code de l'urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016.

De ce fait, la philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont à la discrétion des communes et intercommunalité en fonction de leur projet.

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12).

De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLU de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

L'élaboration du règlement

Nouvelle structure du règlement

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandé par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable.

Une structure en trois chapitres :

- **Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions**

Ce premier chapitre du règlement permet de définir ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Il définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites,
- les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières.

- **Chapitre II : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans ce chapitre va être défini la forme urbaine des nouvelles constructions de la zone concernée.

Il définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions,
- La qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale,
- Le traitement environnementale et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions,
- Le stationnement.

- **Chapitre III : équipements et réseaux**

Ce dernier chapitre permet de s'assurer de la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Il définit :

- La desserte par les voies publiques ou privées
- La desserte par les réseaux (eau, assainissement, communication)

A l'intérieur de ces chapitres se trouve différents articles que la communauté de communes a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD. La nomenclature du règlement se présente de la façon suivante :

Chapitre I : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites.

Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières

Chapitre II : caractéristiques urbaines

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5 : traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : stationnement

Chapitre 3 : équipements et réseaux

Article 7 : desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : desserte par les réseaux

L'élaboration du règlement

Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence territoriale

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

On y retrouve les thèmes suivant :

- Voirie, accès et stationnement
- Conditions de desserte par les réseaux
- Les clôtures
- Conception durable des constructions
- Restauration des bâtiments

Extrait art 5 des dispositions générales du règlement

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Extrait art 7 des dispositions générales du règlement

Règles sur les clôtures pour l'ensemble des zones

De manière générale, Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Les hauteurs maximales des clôtures exigées ci-dessous incluent les piliers de clôture ou tout autre support de fixation.

L'élaboration du règlement

Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence territoriale

En plus des dispositions thématiques sont présents les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques du règlements à savoir :

- Les espaces boisés classées au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,
 - Les emplacements réservés au titre de l'article L,151-41 du code de l'urbanisme,
 - Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L,151-23 du code de l'urbanisme (haies et alignements d'arbres, boisements et arbres remarquables),
 - Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
 - Les zones humides,
 - Les cônes de vue,
 - Les bâtiments pouvant changer de destination,
 - Les marges de recul des principaux axes,
 - Les marges de recul des cours d'eau,
 - Les zones de présomption de prescription archéologique,
 - Les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques,
- Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation au titre de l'article L,151-7 du code de l'urbanisme,
 - Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L,151-38 du code de l'urbanisme.

Chapitre 5 :

Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le **contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme** : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

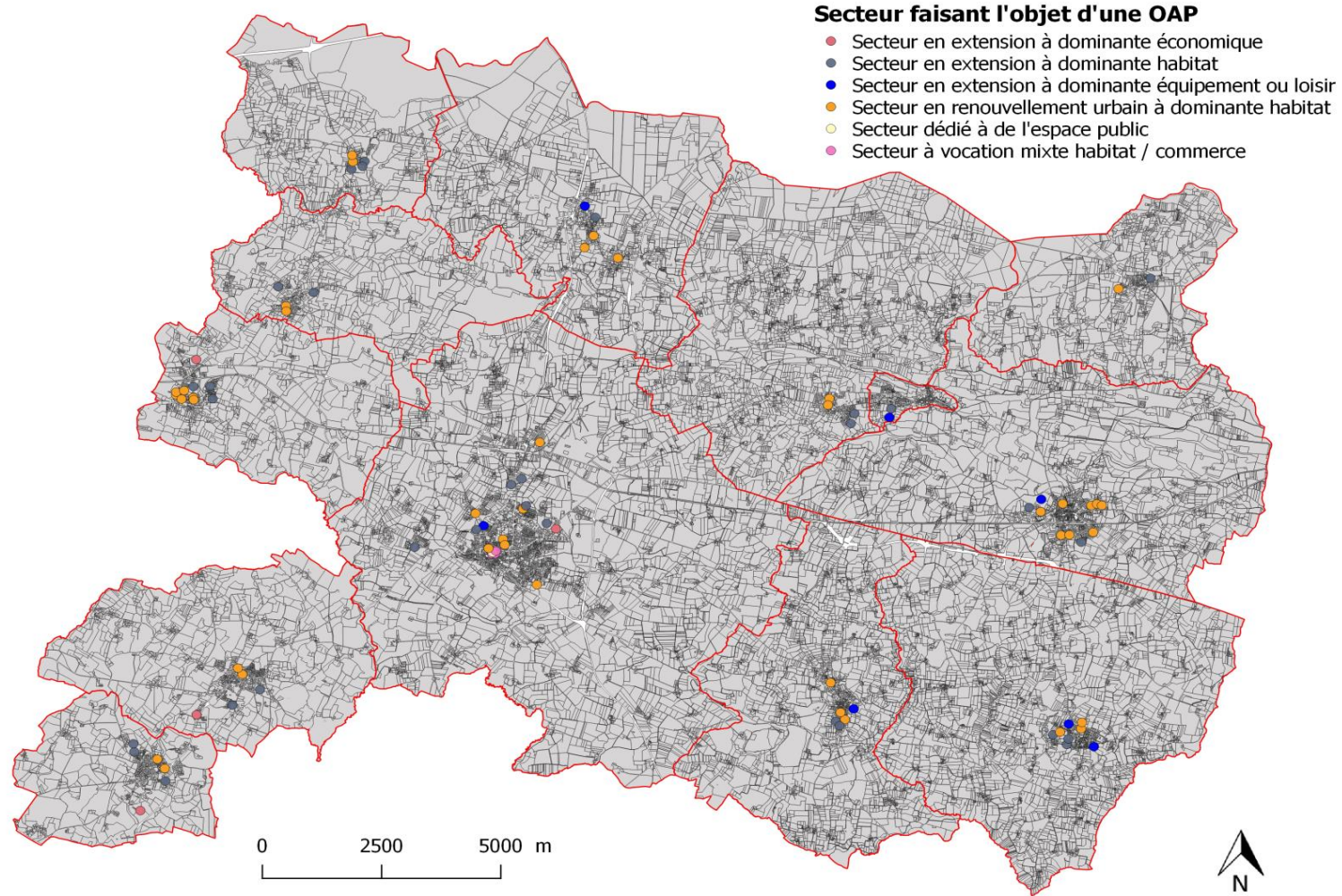
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici, commune par commune sur les différents secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation des sites



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables. Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En effet, en complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire. **Au total, ce sont 89 sites qui sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation.** Les objectifs poursuivis et les dispositions particulières sont explicités ci-dessous.

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLUi qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont présentées par commune. Les communes de Questembert et Malansac ont été divisées en plusieurs parties pour permettre une meilleure lisibilité du document notamment au vu du nombre d'OAP présentes sur le territoire. Elles sont composées des éléments suivants :

- Un état initial de l'environnement des différents sites de chaque commune sous forme de schéma.
- Un contexte écrit qui décrit brièvement pour chaque commune le nombre de secteurs de projet, leur surface, et pour les secteurs à vocation habitat, la densité et le nombre de logements à respecter.

- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (urbanisation générale, principes d'accès et de desserte des sites de projet et principe paysagers et de gestion de l'environnement des sites.
- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par Questembert Communauté au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes définissent des orientations en matière :

- **D'affectation et de vocation principales :**

Les OAP définissent les vocations principales des secteurs : résidentielle, économique, équipements, loisirs, etc. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcé est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : offrir un cadre de vie de qualité

- Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants ;
- Exploiter les potentiels du site et l'impact du projet sur le site.

Malgré les besoins majeurs de diversification et de logement locatif, quelques OAP font l'objet d'un principe de diversification des typologies de logement, avec notamment une règle sur les logements locatifs sociaux (LLS). Toutefois, la faible présence voire l'absence des bailleurs sociaux sur une partie du territoire (désengagement récent au travers de la vente du parc LLS) a fortement contraint la mise en œuvre d'objectifs précis dans les OAP, qui auraient pu à terme compromettre la réalisation des OAP et donc le développement résidentiel général du territoire.

La Communauté de Communes réfléchit actuellement à se doter de documents sectoriels sur ce volet habitat voire à terme lors d'une éventuelle révision de PLUi d'engager un PLUi-H.

- **D'accessibilité et de desserte :**

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ou à conforter. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par la communauté de communes.

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : placer la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacement

- Mieux organiser les déplacements intra-communaux en adéquation avec l'urbanisation future ;
- Rendre les équipements et services accessibles en modes doux ;
- Prendre en compte des besoins liés à la mobilité de proximité en amont de chaque projet urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes définissent des orientations en matière :

- **De qualité urbaine et environnementale :**

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter.

Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie des communes.

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : Offrir un cadre de vie de qualité

- Donner les moyens à Questembert Communauté d'offrir un territoire attractif pour les visiteurs, les habitants et les futurs habitants ;
- conforter les trames vertes et bleues, valoriser les éléments favorisant la reconquête de la nature en ville ;
- Le maintien du caractère bocager et boisé des bourgs et hameaux ;
- Préserver la silhouette des villages depuis les axes routiers et les vues emblématiques.

- **De programmation :**

Les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, équipement, loisir, mixte), ainsi que sa surface. Elles définissent pour les opérations d'habitat, la programmation attendue en fonction de la densité définie pour le secteur. Ce volet programmation et notamment la densité appliquée est adaptée aux particularités de chaque site de projet.

Ces principes d'aménagement participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment :

Orientation : relocaliser le développement résidentiel

- Se donner de nouvelles priorités en matière de développement urbain ;
- Adapter les objectifs de densités bâties ;
- Faciliter les parcours résidentiels au sein de Questembert Communauté ;
- Diversifier les typologies et les formes urbaines ;
- Développer l'offre locative.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La programmation de l'habitat dans les OAP

En matière de programmation de l'habitat, le PADD affiche un objectif de « relocaliser le développement résidentiel » pour cela il décline les orientations suivantes :

- « donner d'avantage de poids au renouvellement urbain des bourgs et centres villes ».
- « Maîtriser le développement en extension et en continuité des bourgs et centres villes » pour cela elle souhaite limiter son développement urbain en extension à environ 90 hectares.
- « Adapter les objectifs de densités bâties », avec ici une densité bâtie de 15 logements à l'hectare minimale.

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.**

- Concernant les opérations en renouvellement urbain celles-ci représentent dorénavant un pourcentage de logements construits de plus de 30% pour les secteurs placés en Ub ou 1AU et recouvert par une OAP.
- Le développement urbain en extension et en continuité à lui été cantonné aux environ de 90 hectares garantissant le respect de l'orientation émise par le PADD.
- L'objectif de densité bâtie minimal de 15 logements à l'hectare a été appliquée de façon stricte sur l'ensemble des secteurs OAP. Sur les pôles de Questembert et Malansac celle-ci a été renforcée, atteignant pour certains secteurs une densité de 25 logements à l'hectare.

Le tableau suivant présente pour l'ensemble des secteurs concernés par une OAP les surfaces, le nombre de logements et le pourcentage de logement suivant si elle est en renouvellement ou en extension urbaine.

Type OAP	Surface	Nombre de logements	Pourcentage de logements total
Renouvellement urbain	24	452	31,38%
Extension urbaine	55	988	68,61%
Total	79	1440	100%

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes généraux d'aménagement

Les orientations du PADD concernant la programmation de l'habitat ainsi que sa structuration est à associer avec plusieurs autres objectifs définis dans le PADD concernant le développement des liaisons douces et la mise en place d'opération urbaine de qualité, qui valorisent la « vie à la campagne ».

Pour cela, les orientations d'aménagement et de programmation contiennent un volet commun de principes garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte de ces d'objectifs définis au PADD d'autre part :

- Des principes d'occupation de l'espace permettant de garantir une meilleure insertion de l'opération dans le cadre bâti existant, en adaptant la densification et en respectant l'intimité des espaces privés.
 - Un travail qualitatif sur les opérations en entrée de bourg pour garantir un impact paysager moindre sur ces espaces.
 - Recours prioritaire aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales.
 - Mise en valeur des éléments de petit patrimoine identifiés au sein des secteurs de projet.
 - Repérage des cheminements doux à conforter lors de l'aménagement future des secteurs de projet, ainsi que de nouveaux cheminements à créer pour favoriser les modes de déplacements doux.
- Des principes environnementaux et paysagers qui encourage à préserver les éléments favorisant une meilleure insertion de l'opération dans son environnement (haie bocagère et arbre isolé).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La programmation des zones d'activités économiques dans les OAP

En matière de programmation des zones d'activités économiques, le PADD se donne pour objectif de « consolider l'offre foncière à vocation économique et renforcer sa lisibilité ». Pour cela le projet de territoire défini quatre zones d'activités économiques d'envergure sur la commune de Lauzach, la Vraie-Croix, Malansac et Questembert. Afin de permettre le développement de ces zones, une surface d'environ une vingtaine d'hectares est prévue par le PADD.

Le projet comporte cinq zones à vocation d'activités économiques et placées en 1AUi. Celles-ci sont localisées comme énoncé dans le PADD en extension des quatre zones d'activités économiques d'envergure.

La dernière zone 1AUe correspond à l'extension d'une zone d'activités économiques à Berric, pour une surface de 1,81 hectare. Cette extension s'explique par le fait que la parcelle est partiellement viabilisée, et que l'ensemble des lots actuels de la zone ont été attribués.

Au total le projet prévoit une surface de 20,02 hectares conformément aux objectifs émis par le PADD.

Liste des ZA	Commune	Surface en ha
Le Flachec	Berric	1,81
La Hutte Saint-Pierre	La Vraie-Croix	4,35
La Haie	Lauzach	10,8
Kervault (Bocquignac)	Questembert	3,06
Total		20,02

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP à vocation équipement / loisir

Les OAP à vocation équipement et loisir inscrite sur le plan de zonage en 1AUe ou 1AUI en fonction des sous-destination autorisées, représente une surface de moins de 10 hectares. L'ensemble des projets prévus au sein de ces secteurs sont publiques et menés par les communes ou l'intercommunalité.

Commune	Projet	Secteur	Surface ha
Caden	Extension cimetière	1AUe	0,44
Caden		1AUe	0,47
Limerzel		1AUe	1,15
Malansac	Extension zone d'équipements sportifs	1AUe	2,8
Molac	Création salle polyvalente	1AUe	1,66
Questembert	Cimetière	1AUe	2,1
Rocheft-en-Terre	Extension camping communal	1AUI	1
Total			9,62

