



# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## QUESTEMBERT Communauté

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

**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 - ROCHEFORT-EN-TERRE - SAINT-GRAVÉ

[www.questembert-communaute.fr](http://www.questembert-communaute.fr)

**QUESTEMBERT  
COMMUNAUTÉ**



## SOMMAIRE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	5
Chapitre 1 : Positionnement intercommunal et organisation administrative .....	9
Chapitre 2 : Articulation avec les documents d'ordre supérieur .....	12
Chapitre 3 : Une population diversifiée... mais une offre d'habitat peu variée.....	19
Chapitre 4 : Un parc qui s'est fortement renouvelé, un parc existant porteur d'enjeux.....	31
Chapitre 5 : Un territoire très contrasté .....	36
Chapitre 6 : Etudier et questionner les modes de développement urbain.....	46
Chapitre 7 : Patrimoine bâti et paysager.....	64
Chapitre 8 : Des atouts pour soutenir un développement économique endogène .....	106
Chapitre 9 : Une offre de proximité .....	125



# Introduction

PLUi valant SCoT



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

## 1. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un **outil de gestion du développement territorial et urbain** qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.

La dimension stratégique et transversale du projet de territoire est portée par le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale qui recouvre le bassin de vie de Questembert Communauté. Le SCoT est un volet complémentaire au PLUi.

Le PLUi valant SCoT est un document fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. **Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.** Il présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi valant SCoT, qui est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :

- *Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,*
- *Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,*
- *Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.*

Ce PLUi valant SCoT est un document qui met en cohérence un grand nombre de politiques publiques relatives à l'habitat, aux transports, aux commerces, etc.

Le PLUi valant SCoT se compose des pièces suivantes :

- *Le rapport de présentation*
- *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*
- *Le règlement et les pièces graphiques*
- *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Questembert Communauté n'étant pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, les OAP ne tiennent pas lieu de Plan de Déplacements Urbains. En revanche elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat).*
- *Les annexes*

## **2. Un document de planification encadré par des dispositions législatives**

L'élaboration du PLUi valant SCoT de Questembert Communauté devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le PLUi valant SCoT devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme imposant :

- **1° L'équilibre** entre :
  - *a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - *b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - *c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- **1° bis** *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
- **2° 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, 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 et de développement des transports collectifs ;*
- **3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique**  *à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

### 3. Un projet commun et partagé

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'occasion de disposer d'un seul document de planification pour l'ensemble des communes qui croise diverses. La réflexion de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale.

Toutes les communes du territoire sont couvertes par un document d'urbanisme. Ces derniers, pour certains récents, s'inscrivent en cohérence avec les objectifs les plus récents (SCoT, Grenelle, etc.) et devront être intégrés à la réflexion communautaire quant à la politique d'aménagement et de développement.

Le PLUi consiste donc également à :

- *Permettre aux petites communes de disposer d'un document d'urbanisme opérationnel et stratégique et offrant plus de lisibilité et de transparence pour la population.*
- *Unifier les documents de planification communaux existants.*

Le PLU intercommunal couvre l'intégralité du territoire. Les prescriptions, même si elles peuvent tenir compte de spécificités, sont à étudier et définies dans un souci d'aménagement global.

- *Une étude territoriale, réalisée en Février 2015 par l'atelier de maîtrise d'œuvre urbaine et de conseil Terraterre, sera une base pour élaborer le diagnostic en amont du PLUi*
- *Le PLUi sera l'occasion d'approfondir plus localement les recommandations de l'Agenda 21 et son programme d'actions (2012-2017), rédigé en Mai 2012*
- *Le PLUi devra également dégager des orientations d'aménagement et de déplacement*
- *La Communauté de communes de Questembert Communauté dispose par ailleurs d'un projet de territoire (2011-2021) intitulé « Relever les défis du futur, s'appuyer sur notre identité, une perspective d'avenir pour notre territoire et notre population. » Le PLUi devra être un levier d'action pour répondre aux objectifs de ce document en termes d'aménagement territorial.*



# **Contexte territorial**

**Au-delà de l'intercommunalité**

# Chapitre 1 : Positionnement intercommunal et organisation administrative

## 1. Situation géographique et bassin de vie de Questembert Communauté

Aux portes du littoral et de la Bretagne intérieure, le territoire de Questembert Communauté jouit d'une situation géographique privilégiée. Ce territoire est localisé au sud-est du Morbihan. Adossé aux Landes de Lanvaux, il n'est distant que de 20 kilomètres de l'estuaire de la Vilaine et du golfe du Morbihan.

Rural du point de vue de ses paysages et de sa structure économique, le



territoire de Questembert Communauté tend à être un espace de plus en plus sous influence urbaine, notamment de l'agglomération de Vannes.

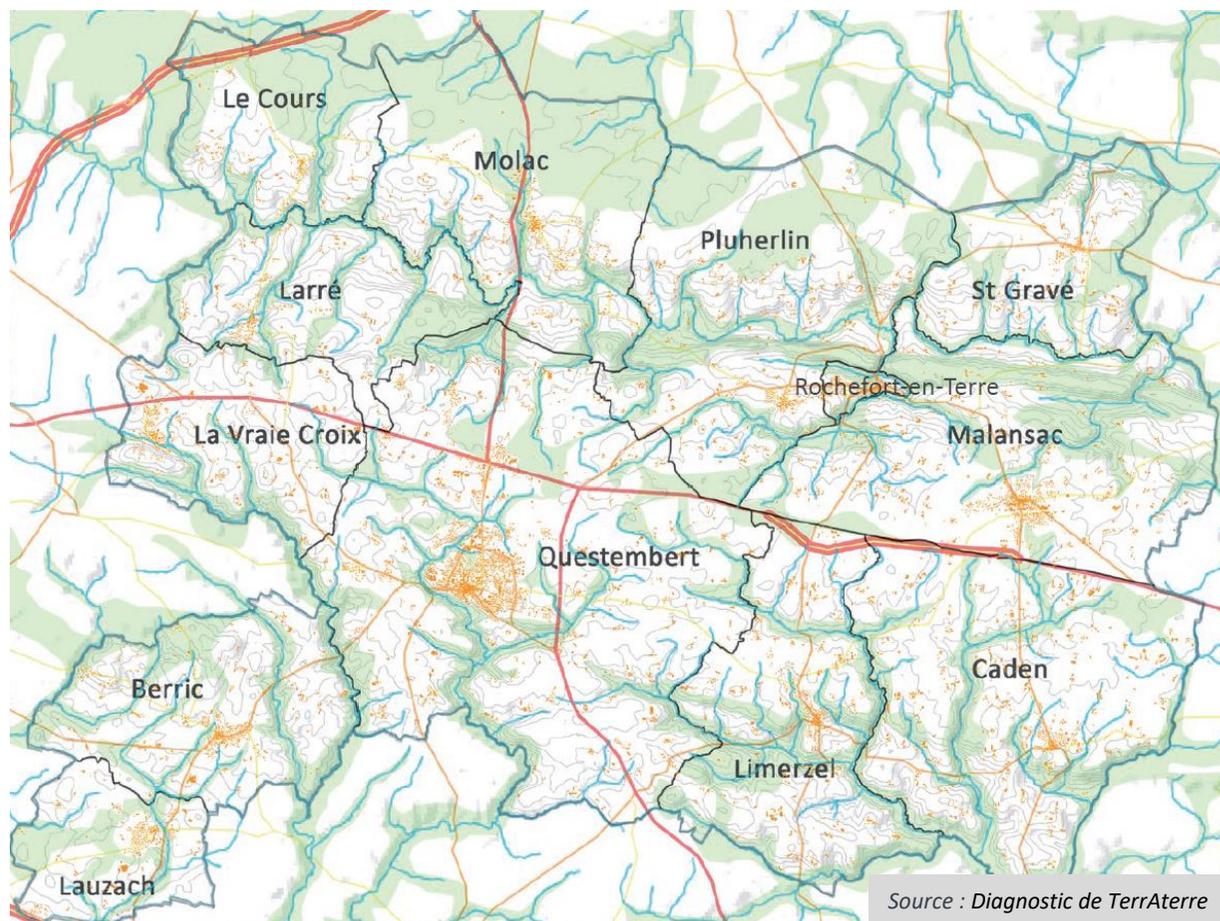
Questembert Communauté se situe à l'est de Vannes, entre la zone littorale du golfe du Morbihan, la Vilaine, la vallée de l'Oust, et l'arrière des hauteurs des Landes de Lanvaux.

La communauté de communes est créée le 30 décembre 1997 par six communes : Le Cours, Larré, Limerzel, Pluherlin, Questembert et La Vraie-Croix. Les communes de Caden et Molac la rejoignent en 1999. En 2004, c'est Berric qui rejoint l'intercommunalité, portant son effectif à neuf communes. En 2006, Lauzach adhère à la Communauté de Communes du Pays de Questembert qui devient en 2015 Questembert Communauté. Le 1er janvier 2009, les communes de Malansac et Saint-Gravé y adhèrent à leur tour. Enfin, en 2010, Rochefort-en-Terre vient porter le nombre de commune-membres à treize.

Intégré dans le “pays de Vannes” au sens de la loi du 25 juin 1999, inclus en totalité dans le nouveau canton de Questembert créé en 2014, le territoire regroupe les communes suivantes: **Berric, Caden, Le Cours, Larré, Lauzach, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre, Saint-Gravé, La Vraie-Croix.**

En ligne droite, la commune de Questembert se trouve à quelques 23 km de Vannes, 70 km de Lorient, 76 km de Rennes, 84 km de Nantes, 16 km du littoral le plus proche (à Billiers, sur l’embouchure de la Vilaine).

Le territoire de Questembert Communauté regroupe 22 426 habitants en 2012 soit 3% de la population départementale, répartis sur 328 km<sup>2</sup> soit une densité de population relativement faible de 68,4 hab/km<sup>2</sup> contre 107,3 hab/km<sup>2</sup> à l’échelle départementale. Les communes sont de taille modeste, seule la commune de Questembert regroupe environ 7 500 habitants. Le territoire connaît depuis plusieurs années un rythme de croissance démographique significatif à l’image de la période la plus récente : 2,1%/an entre 2007 et 2012.

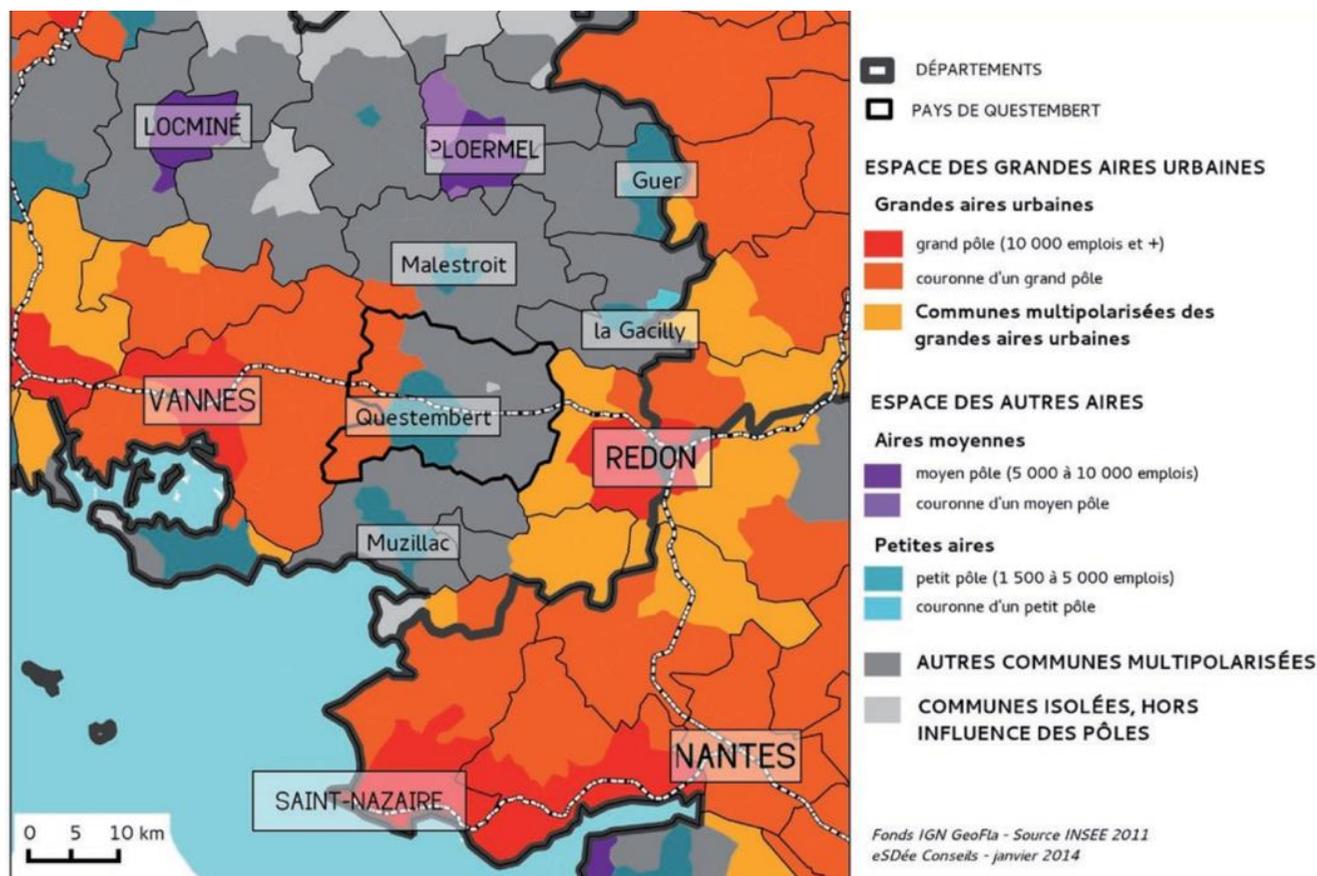


## 2. Un territoire sous l'influence de l'aire urbaine de Vannes Agglomération

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur les territoires. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part

des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins.

*Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.*



En 2010, selon l'INSEE le territoire est sous l'influence du « petit pôle » de Questembert (de 1500 à 5000 emplois). La frange ouest est marquée par l'influence de l'aire urbaine de Vannes Agglomération. Cette aire urbaine se dilate sous l'impulsion de causes combinées telles que l'accessibilité, le prix du foncier, etc.

Ce phénomène de dilatation de l'aire urbaine est de plus en plus prégnant et concerne également certaines communes situées à l'est du territoire.

Cette influence de Vannes Agglomération et d'autres pôles tels que Redon ou encore Nantes est à l'origine d'un grand nombre de dynamiques territoriales décrites dans le présent document en matière économique, démographique, etc.

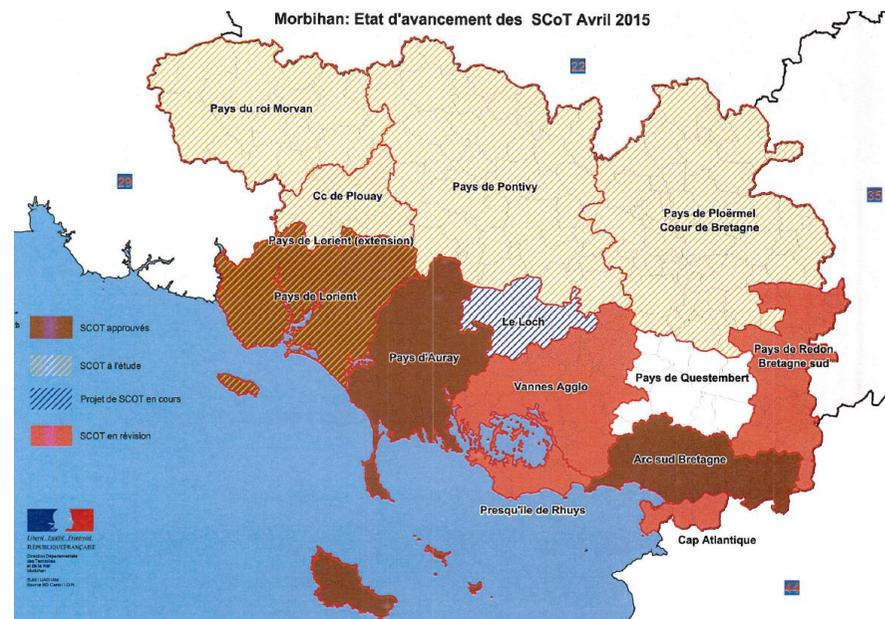
# Chapitre 2 : Articulation avec les documents d'ordre supérieur

## 1. PLUi valant SCoT

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres.

Questembert Communauté a fait le choix d'élaborer un PLUi Valant SCoT. Un SCoT est un document d'urbanisme d'ordre supérieur, outil de planification intercommunale créé par la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) en 2000. Le SCoT est également une démarche qui vise à fédérer un ensemble de communes, un bassin de vie, autour d'un dessein commun. Le SCoT est donc le volet prospectif et stratégique du PLUi, il donne de grandes orientations stratégiques que le PLUi décline de manière opérationnelle et réglementaire. Le contenu d'un PLUi valant SCoT est peu ou prou identique à celui d'un PLUi, si ce n'est qu'il intègre les contenus obligatoires d'un SCoT sur diverses thématiques.

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant SCoT de Questembert Communauté devra être compatible avec les SCoT existants.



## 2. Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Morbihan

Conscients des enjeux majeurs de l'amélioration et du développement de l'habitat dans le Morbihan, l'Etat et le Conseil Général se sont associés pour élaborer un Plan Départemental de l'Habitat conformément à l'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement, le premier sur le territoire national. Le PDH 56 a été approuvé par le Conseil général en décembre 2009.

Ce plan départemental de l'habitat doit répondre aux cinq objectifs suivants :

- *Établir des orientations par territoires sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement,*
- *Assurer la cohérence territoriale au niveau départemental,*
- *Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale,*
- *Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme,*
- *Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.*

### **3. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009. Ce document est actuellement en cours de révision. En effet, un projet de SDAGE a été adopté le 2 octobre 2014 dans le cadre de l'élaboration du SDAGE 2016-2021.

C'est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016 – 2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le PLUi doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (articles L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

Le SDAGE Loire Bretagne se compose de 15 chapitres correspondant à 15 enjeux identifiés pour l'eau. Parmi les enjeux en lien avec la planification urbaine, il y a :

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Préserver les zones humides et la biodiversité ;
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;
- Réduire les pollutions par les nitrates ;
- Réduire les pollutions organiques ;
- Maîtriser la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Réduire les risques d'inondations par les cours d'eau ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers.

### **4. Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)**

Un SAGE est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique. Le SAGE définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages. **Il existe 2 SAGE sur le territoire de Questembert Communauté.**

**Le SAGE Vilaine** a été approuvé le 1er avril 2003. Ce dernier fait l'objet actuellement d'une révision.

Le SAGE fixe des enjeux sur le Bassin de la Vilaine par thématiques :

- La gestion quantitative de l'eau (étiages, inondations et grands ouvrages) ;
- La qualité de l'eau (L'atteinte du bon état des cours d'eau et des plans d'eau) ;
- La qualité des milieux (cours d'eau, zones humides, peuplement piscicoles, espèces invasives) ;
- Les usages (eau potable, population, activités industrielles et agriculture).
- L'organisation territoriale (coordination de la gestion de l'eau...)
- L'eau et l'urbanisme (cohérence des politiques d'aménagement du territoire et de gestion de l'eau ; prise en compte de l'eau comme élément à part entière pour l'aménagement du territoire).

**Le SAGE Golfe du Morbihan** dont le périmètre a été publié le 26 juillet 2011. L'état des lieux a été validé le 14 mars 2014. L'un des enjeux majeurs du SAGE est d'associer une attractivité forte du territoire avec la préservation des milieux aquatiques et le maintien des usages liés à l'eau.

Les conséquences de cette attractivité et son adéquation avec la préservation des milieux aquatiques et le maintien des usages liés à l'eau est l'un des enjeux majeurs dont devra se saisir le SAGE.

## **5. Le parc naturel régional (PNR)**

Le **parc naturel régional du golfe du Morbihan** a été créé le 2 octobre 2014. Une charte a été mise en place au même moment pour 12 ans (2014-2026).

Les orientations affichées dans le projet de charte version 5 (version du 19 avril 2013) se déclinent en 3 axes :

- Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le territoire
- Axe 2 : Assurer pour le territoire un développement durable et soutenable
- Axe 3 : Mettre l'Homme au cœur du projet de territoire

## **6. Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)**

Le territoire de Questembert communauté est soumis à 2 PPRI.

Le PPRI du bassin versant du Saint-Eloi (14/06/2010) concerne le phénomène naturel d'inondation par débordement du cours d'eau du Saint-Eloi et ses affluents.

Le périmètre a été validé lors du comité de pilotage du 12/09/07. Il comprend tout ou partie des communes suivantes : Berric, Larré, La Vraie Croix, et Questembert.

Les principaux enjeux soumis aux inondations sont situés vers l'exutoire sur le secteur urbanisé de Muzillac (en dehors du territoire de Questembert Communauté). Les caractéristiques du bassin versant et des enjeux ont donc conduit à la démarche du PPRI suivante :

- ne pas aggraver les inondations en aval du bassin versant
- limiter la vulnérabilité des enjeux dans les zones inondables
- gérer les écoulements des eaux superficielles dès l'amont
- du bassin versant en préservant les champs d'expansion
- des crues (lit majeur)
- limiter la densité de population dans les zones inondables.

Le PPR de la Vilaine s'inscrit dans une démarche plus globale de réduction des nuisances dues aux inondations. Cette démarche englobe 3 grands axes :

- La prévention des risques pour en réduire les conséquences ;
- La protection (agir sur le phénomène de crue) ;
- La prévision (anticiper sur le déroulement du phénomène).

La commune concernée par ce PPRi est la commune de Saint Gravé. Elle est concernée par le débordement direct des cours d'eau de l'Oust et de l'Arz.

## **7. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne**

Ce schéma a été approuvé par les instances régionales puis est passé en phase de consultation du public et des collectivités (EPCI) à partir du 29 novembre 2014. Il a été adopté le 2 novembre 2015.

Il vise tout particulièrement à initier une appropriation le plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants

## **8. Le plan climat-énergie territorial (PCET)**

Le PCET 2014-2019 du conseil régional de Bretagne est en cours. Les objectifs du PCET Bretagne sont liés au SRCAE et sont les suivants :

- Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, le potentiel du scénario « volontariste » du SRCAE devient l'objectif pour la Bretagne : -17% en 2020 ;
- Pour réduire les consommations énergétiques, le potentiel du scénario « volontariste » du SRCAE devient l'objectif pour la Bretagne : -26% en 2020 ;
- Pour développer les énergies renouvelables, également, le potentiel du scénario « volontariste » devient l'objectif pour la Bretagne. Il s'agit de porter à 28% la part des énergies renouvelables dans les consommations d'énergie finale en 2020.

Le PCET du conseil départemental a été adopté le 5 décembre 2012. C'est un projet territorial de développement durable qui vise 2 objectifs :

- la lutte contre le changement climatique en diminuant les émissions de gaz à effet de serre,
- l'adaptation du territoire, car il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront pas être totalement évités.

Les 4 axes forts de ce PCET départemental sont les suivants :

- Réduire l'impact des déplacements de personnes : transports scolaires, interurbains et maritimes, déplacements des agents du Département et des visiteurs,
- Développer une consommation durable : promouvoir une restauration scolaire responsable, optimiser les équipements informatiques, réduire les déchets ...
- Réduire l'impact de l'énergie : maîtriser des consommations dans les bâtiments du patrimoine départemental (dont les collèges publics), promouvoir les énergies renouvelables, sensibiliser les usagers aux éco-gestes...
- Réduire l'impact de la voirie : développer des infrastructures routières durables, de nouvelles techniques...

Le Département s'est fixé pour objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 14% sur la période 2013-2017. Fin 2013, les actions engagées ont permis d'atteindre 10% de cet objectif.

## **9. Le schéma de développement commercial**

Le schéma de développement commercial a été approuvé le 14 septembre 2004 pour le département du Morbihan.

## **10. Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental des gens du voyage a été co-signé par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil Général en 2009, pour une durée de 6 ans.

Parmi les 3 grands principes d'orientations, deux concernent plus particulièrement les territoires et l'urbanisme :

- *Poursuivre le maillage territorial en conformité avec les obligations définies dans le schéma départemental,*
- *Développer des capacités d'accueil diversifiées et plus particulièrement en matière d'habitat au vu des nouveaux besoins identifiés.*

La compétence d'accueil est intercommunale. Seule la commune de Questembert (compte tenu de son nombre d'habitants) est soumise à cette obligation de réaliser des aires d'accueil et doit respecter les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

## **11. Plan Agricole et Agroalimentaire Régional (PRAD)**

Institué en 2010, le PAAR se décline à l'échelle régionale et se décline en dix-huit actions dont cinq sous actions concernent plus directement le champ de compétence des documents d'urbanisme :

- 1 - Mettre en place une stratégie de gestion économe du foncier et s'accorder sur un engagement de réduction de l'artificialisation.
- 2 - Accompagner la couverture de toute la Bretagne par des SCoT à une échéance de cinq ans,
- 3 - Mettre en œuvre une observation régionale du foncier en s'appuyant notamment sur les observatoires déjà engagés au niveau local (départemental, SCoT),
- 4 - Renforcer la protection juridique du foncier agricole dans les zones à très forts enjeux (zone agricole protégée ZAP, classement des haies et des talus,...),
- 5 - Reconquérir les parcellaires délaissés notamment en zone littorale et péri-urbaine (une priorité de travail sera donné aux «dents creuses» en zones urbaines.

## **12. La Charte de l'agriculture et de l'urbanisme de la chambre d'agriculture du 56**

La charte agricole décline de grands principes et orientations d'aménagement avec lesquels les documents d'urbanisme doivent en cohérence.

Elle se positionne sur des thèmes stratégiques :

- S'appuyer sur des diagnostics agricoles précis.
- Protéger les sièges et bâtiments d'exploitation par le respect d'un périmètre d'inconstructibilité (distance de 100 mètres des bâtiments d'élevage).
- Concerner : susciter la participation des exploitants agricoles dans l'élaboration des documents d'urbanisme.
- Mettre en place une analyse des impacts économiques en amont de la création de zones d'activités, de loisirs, d'infrastructures routières ou ferroviaires.
- Partager une vision commune départementale des zonages particulièrement sur l'usage des zonages A et N, la protection des abords des cours d'eau et la préservation des zones humides.

## **13. Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique)**

Approuvé en 2011, il présente la stratégie de développement des réseaux (échelle du département au minimum) en cohérence avec le SCoRAN (stratégie de cohérence régionale pour l'aménagement numérique).



# **Analyse du parc de logements**

**Vers une adaptation aux besoins  
sociodémographiques**

# Chapitre 3 : Une population diversifiée... mais une offre d'habitat peu variée

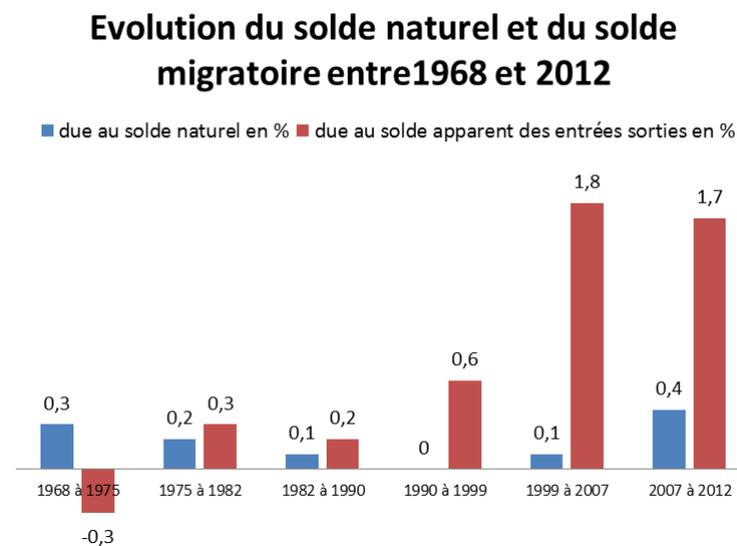
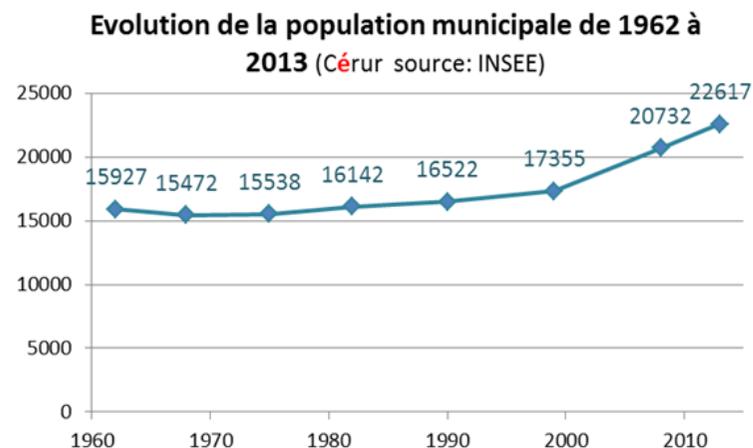
Grâce à la disposition de différentes études récentes (diagnostic territorial Terraterre mars 2015, diagnostic habitat public et privé ADIL mai 2015), Questembert Communauté bénéficie d'un capital de connaissance important sur les volets socio-démographiques et habitat.

Le présent chapitre met donc l'accent sur l'apport d'éléments nouveaux et sur la mise en perspective des indicateurs, pour dégager les lignes de force principales et les éléments clés à retenir sur ces volets thématiques.

## 1. Des mutations sociodémographiques à prendre en compte

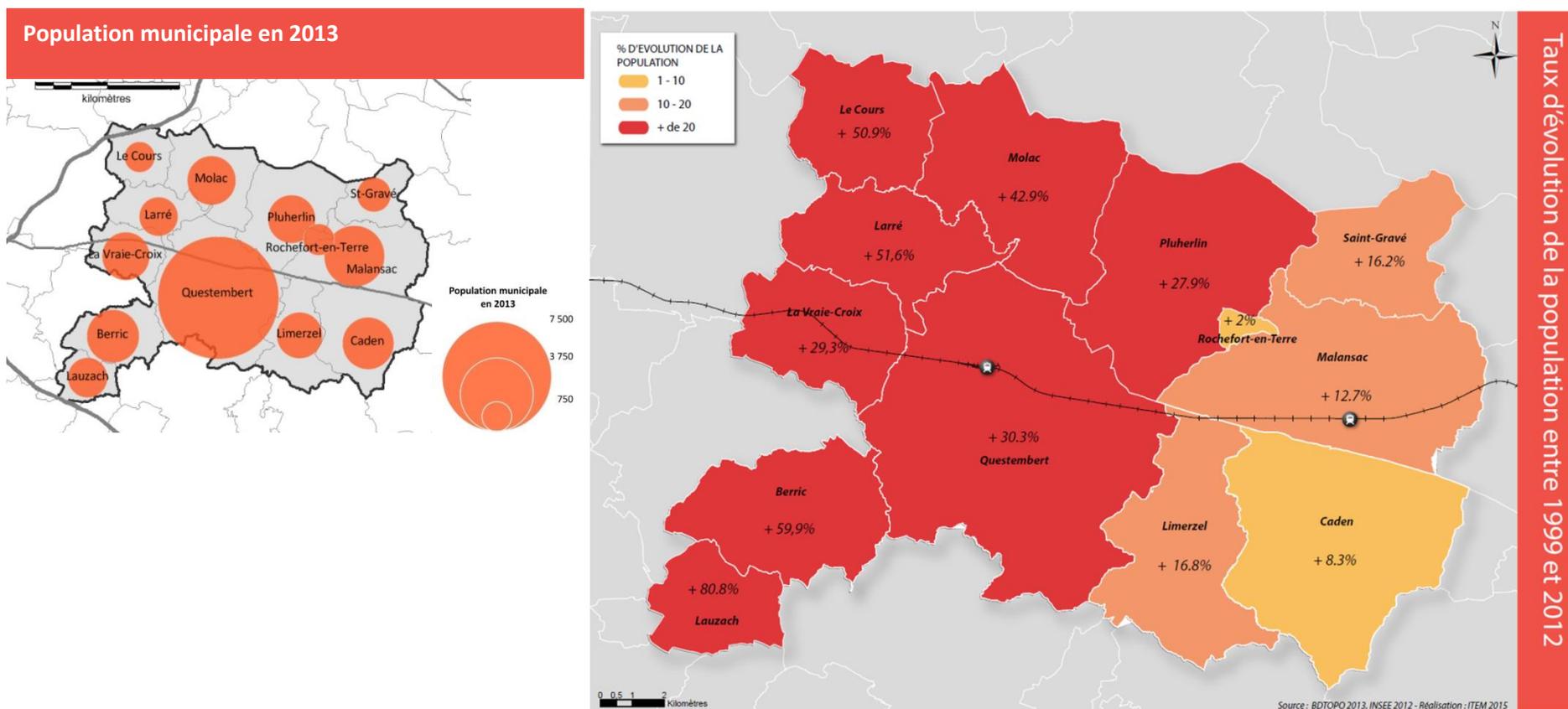
### 1.1. Une croissance démographique significative

Le territoire est attractif en témoigne sa croissance démographique significative depuis les années 1970 accentuée dans les années 2000 par l'arrivée d'un grand nombre de ménages. En effet, entre 1999 et 2012, la population a augmenté de 29% ce qui est bien supérieur à la moyenne départementale (13,7%) et régionale (11,3%). Cette évolution s'est effectuée principalement sur la moitié ouest du territoire et illustre ainsi l'effet de dilatation de l'aire urbaine de l'agglomération Vannetaise.



### 1.2. Une répartition démographique en faveur de Questembert

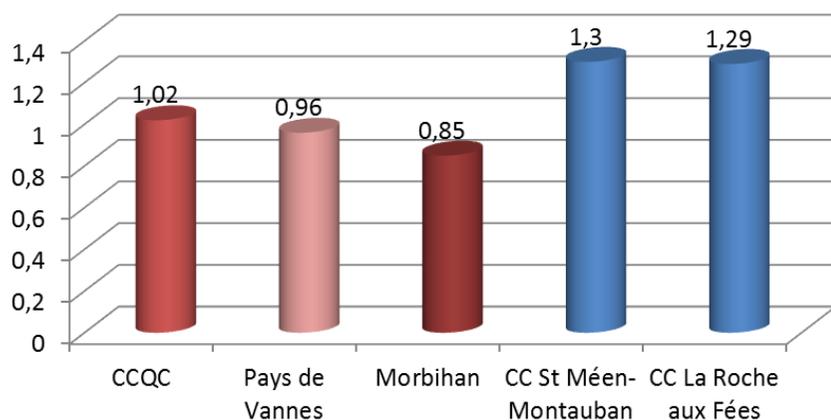
Questembert Communauté comptabilise 22 424 habitants dont 1/3 de la population habite à Questembert, soit près de 7 500 habitants. Le reste de la population se répartie de manière homogène entre les différentes communes du territoire. La plus petite commune, Le Cours, compte un peu plus de 600 habitants.



### 1.3. Une jeunesse relative

L'indice de jeunesse est la proportion des moins de 20 ans par rapport aux 60 ans et plus. Cet indice est de 1,02 sur Questembert Communauté en 2012. Plus élevé que sur le département où il n'est que de 0,85, ce chiffre est néanmoins inférieur à des territoires comparables comme la Communauté de communes de St-Méen Montauban ou la Communauté de communes Au Pays de la Roche aux Fées, (communautés de communes de la périphérie de Rennes).

**Indice de jeunesse 2012** (Céfur source: INSEE)

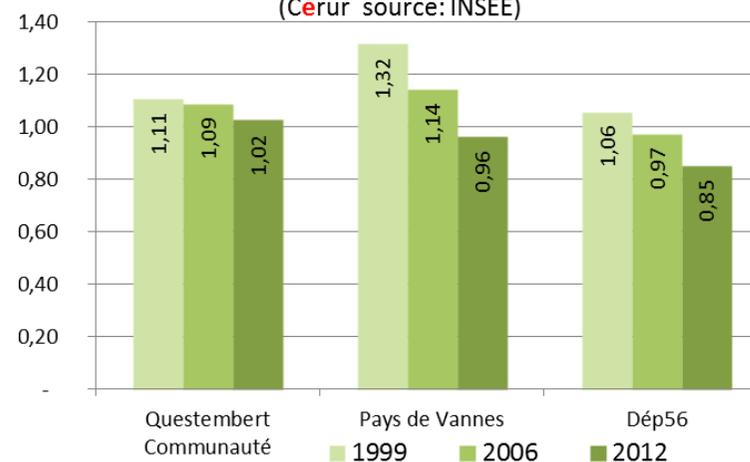


### 1.4. Les plus de 60 ans désormais aussi nombreux que les moins de 20 ans sur le territoire

Comme sur l'ensemble du département, l'indice de jeunesse est en diminution sur le territoire. Néanmoins il baisse moins vite que les moyennes sur le Pays de Vannes et le département

### Evolution de l'indice de jeunesse

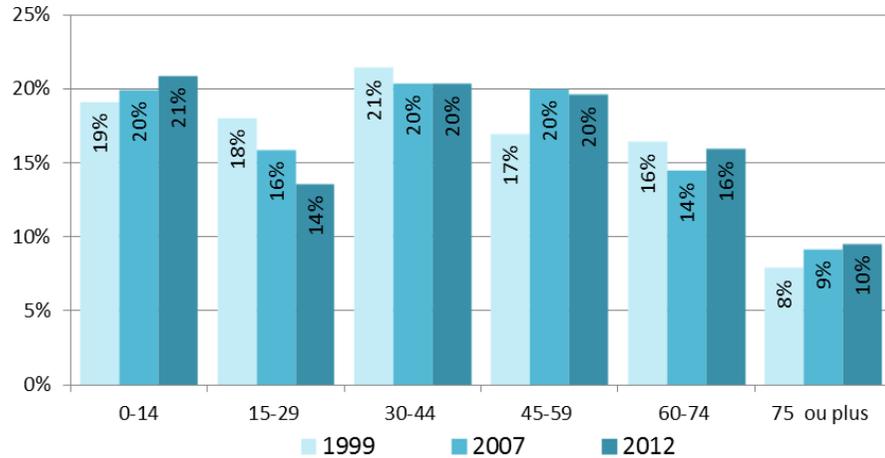
(Céfur source: INSEE)



En 2012, la tranche des 60 ans et plus augmente et dépasse le quart de la population, ce qui reflète le vieillissement de la population locale. Le poids de personnes âgées rattrape celui des moins de 20 ans qui se maintient autour de 25 à 26 %. L'augmentation de la population infantine illustre l'importance des naissances dans les ménages récemment installés sur le territoire.

A l'inverse, le territoire peine à retenir les jeunes étudiants et jeunes actifs, ce qui se traduit par une baisse des effectifs de la tranche des 20-29 ans et son poids passe de 11% en 2006 à 8% en 2012. L'absence d'offre de formations supérieures et le manque d'emplois occupés par des jeunes expliquent le phénomène, mais c'est aussi sans doute le résultat d'une carence d'offre d'habitat adapté aux jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel.

### Evolution de la répartition par âge (Cérrur source: INSEE)



#### 1.5. Un territoire familial ... mais pas uniquement

Sur le territoire de Questembert Communauté, les ménages sont en moyenne plus grands que sur le Pays de Vannes et le département. La taille des ménages baisse moins rapidement aussi, passant de 2,38 à 2,34 personnes par ménage entre 2006 et 2012, contre 2,23 n 2006 et 2,17 en 2012 pour le département.

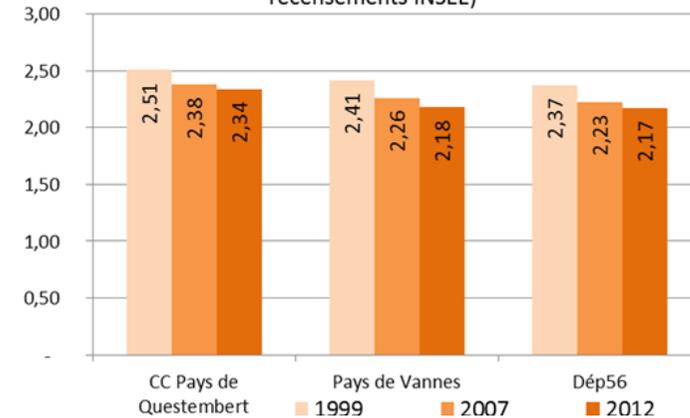
Mais 2/3 des ménages sont composés de personnes seules ou de couples sans enfant, tandis que seulement 22% des ménages sont composés de 4 personnes ou plus.

La taille moyenne des ménages est tombée à 2,4 en 2010 du fait du desserrement des ménages (jeunes qui quittent le foyer parental, divorces...) et du vieillissement de la population : 30% des plus de 65 ans vivent seuls et le nombre de personnes de plus de 80 ans vivant seules a été multiplié par deux entre 1999 et 2010.

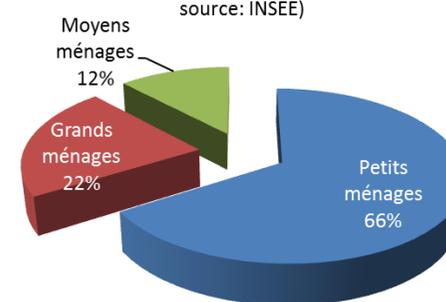
Source : Diagnostic territorial, mai 2015

Tous les types de ménages progressent, néanmoins ceux sont les ménages composés de couples sans enfants ou de familles monoparentales qui progressent le plus rapidement, avec une croissance annuelle moyenne de +3,3% (contre +1,85 pour les autres catégories et +2,6% pour l'ensemble des ménages)

### Evolution de la taille des ménages (Cérrur source: recensements INSEE)



### Répartition des ménages par taille, en 2012 (Cérrur source: INSEE)



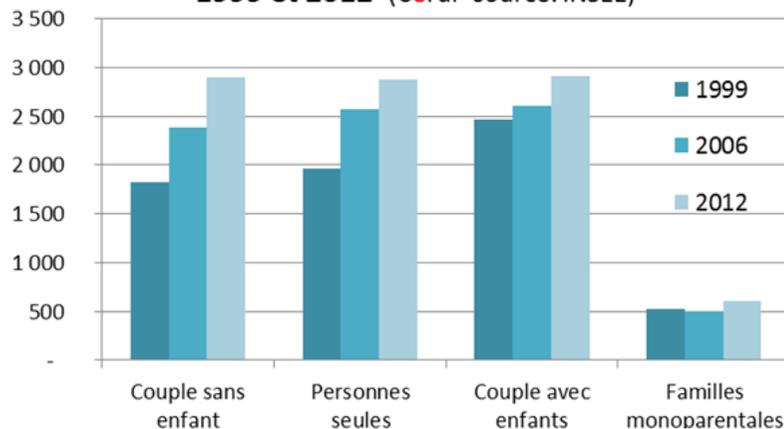
Petits ménages: ménages 1 pers, autre sans famille, familles 0 enfants de moins de 25 ans

Grands ménages: familles 2 enfants ou plus

## 2. Un parc peu diversifié

### 2.1. Un parc de grands logements

**Evolution de la composition des ménages entre 1999 et 2012** (Céurur source: INSEE)

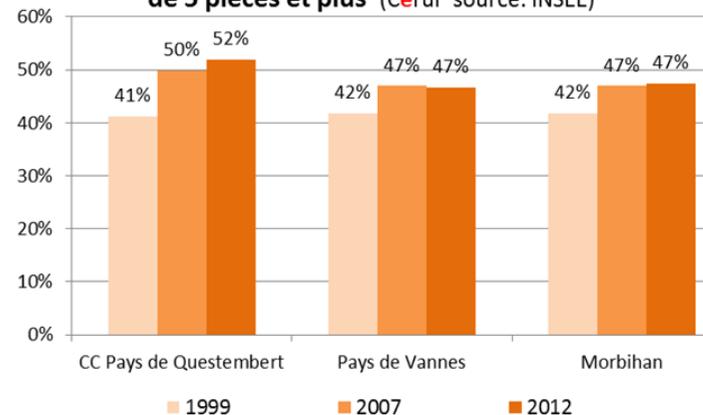


Le parc de logements est classique de celui observé sur les territoires ruraux, à savoir essentiellement composé de grands logements en maisons individuelles. Il compte ainsi 92% de maisons, taux constant entre 2006 et 2012, et le parc des résidences principales est composé à 52% de logements de 5 pièces ou plus.

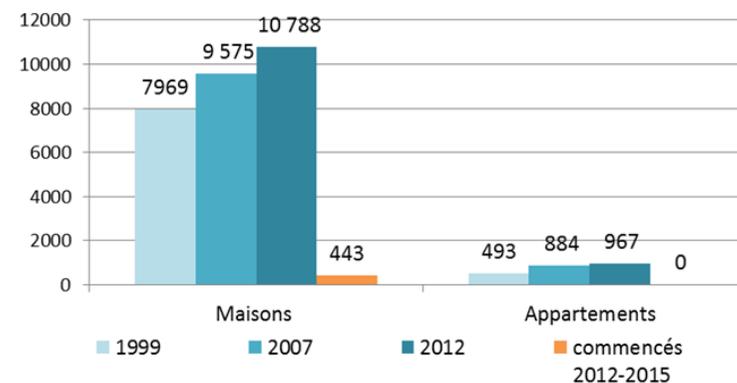
Alors que les profils et des ménages et les parcours résidentiels se diversifient (cf. partie précédente), la production récente accentue cette spécialisation sur les logements de grande taille en individuel. Ainsi, entre 2012 et septembre 2015, 100% des logements commencés sont des maisons individuelles. Cette offre monolithique ne répond qu'à une partie

des ménages, et ne permet pas de satisfaire la diversité des besoins (par exemple les jeunes actifs, ...).

**Evolution de la part des résidences principales de 5 pièces et plus** (Céurur source: INSEE)



**Volume maisons et appartements en 1999, 2007 et 2012 et logements commencés du 01/01/2012 au 31/09/2015** (Céurur source: INSEE et SITADEL)



*« La richesse du territoire est aujourd'hui de proposer un **PANEL** de façons d'habiter : en lotissement, à la campagne, dans le bourg, qu'il s'agisse de maison contemporaine ou bâtiment à valeur patrimoniale « les vieilles pierres », diversité qu'il faut pouvoir conserver pour l'attractivité du territoire communautaire. »*

### Habiter dans un environnement dense et équipé : les bourgs

Habiter au cœur d'un bourg, c'est habiter dans un **espace dense**, sans forcément beaucoup d'espaces extérieurs privatifs et avec parfois des problèmes de stationnement, mais avec en contrepartie de multiples facilités et libertés, en particulier pour tous ceux qui n'ont pas de voiture ou ne souhaitent pas s'en servir sans arrêt. Habiter au cœur d'un bourg c'est parfois aussi habiter dans du bâti patrimonial et avoir des difficultés à le rénover. Enfin, comme on l'a vu plus haut, il existe beaucoup de logements et de rez-de-chaussée commerciaux vacants, qui donnent à certains centres une image de déclin peu attractive.

### Habiter avec les autres tout en étant chez soi : les quartiers

Les lotissements sont sur le territoire la **forme d'habiter la plus courante proposée pour des logements neufs**. Ils permettent en effet à des constructeurs de maisons individuelles de proposer des solutions « clefs en main » à moindre coût, intéressantes pour les ménages qui ne savent généralement pas comment s'y prendre pour faire construire. En sens inverse, la solution de la **rénovation** paraît souvent bien compliquée et surtout offre peu de visibilité sur les frais à engager. Mais la forme du lotissement semble aujourd'hui s'essouffler.

La maison au milieu de son terrain, issue d'une pseudo-tradition produite par les « règlements-types DDE » durant quelques décennies, a des avantages bien connus mais pose aussi des problèmes : conflit de voisinage et problème de promiscuité, caractère monofonctionnel, paysage urbain peu attractif et standardisé, grande consommation d'espace par les voiries, réalisation souvent au coup par coup en fonction des opportunités foncières, réduction du jardin à une bande périphérique à mesure que la taille des terrains diminue, espaces verts symboliques souvent dépourvus de toute valeur d'usage... Les lotissements posent aussi des problèmes de rupture d'urbanisation, se traduisant par des discontinuités ou des lacunes en matière de cheminements piétons reliant ces quartiers entre eux, au bourg ou à la campagne.

*« Avant, les terrains étaient compris entre 1000 et 500 m<sup>2</sup>.*

*aujourd'hui c'est entre 500 et 300 m<sup>2</sup> »*

*« Il n'y a que du logement et rien d'autre.*

*Regardez dans les bourgs, on a tout »*

*Ateliers thématiques*

Source : Diagnostic territorial, mai 2015

### Habiter dans la campagne : les villages

Habiter dans un village ancien peut présenter beaucoup d'agréments qui compensent les contraintes de l'isolement. La **qualité de vie** peut y tenir à des choses apparemment très simples : quelques belles constructions posées sur l'espace public, des ruelles tortueuses qui n'ont pas été conçues sur une planche à dessin, un terrain herbeux avec un jeu de boules et un terrain de foot rudimentaire, une vieille fontaine, des chemins partant vers la campagne... Le village de Kercohan, à Berric, est une excellente illustration de ces agréments. Un des problèmes des villages historiques, autrefois ou toujours agricoles, est qu'il sont reliés par des chemins agricoles ou des voies communales adaptées à la circulation des engins mais pas forcément à celle des piétons et cyclistes ; il est donc parfois difficile d'en sortir **autrement qu'en voiture**, d'autant que les villages sont souvent assez éloignés des coeurs de bourgs donc de l'accès aux services et commerces.

### Habiter isolé à la campagne : les hameaux

Il existe sur le territoire des dizaines d'anciens **hameaux à caractère agricole**, qui étaient il n'y pas si longtemps qualifiés systématiquement de « villages » et ont été dotés de zones constructibles ayant permis la construction de quelques maisons - voire bien davantage. Habiter dans ces hameaux, parfois dans des lignes d'urbanisation étirées le long de routes de campagne, donne l'impression d'être au vert et dans un environnement tranquille, avec les mêmes inconvénients que dans les villages (l'éloignement, le recours à la voiture) mais sans les avantages (qualité d'un cadre de vie partagé par les habitants, possibilité de vie sociale et de lieux d'activités, notamment pour les enfants). Cette manière d'habiter a connu une vogue certaine dans les dernières décennies mais va cesser de se développer du fait des **nouvelles règles d'urbanisme imposant l'économie d'espace** ; tous les PLU du territoire témoignent d'ailleurs d'un spectaculaire freinage de cette façon de construire.

*« Les jeunes du cru préfèrent habiter sur des parcelles isolées.  
L'idée de lotissement n'est pas du tout bien ressentie. »*

*À propos des logements de plain pied :*

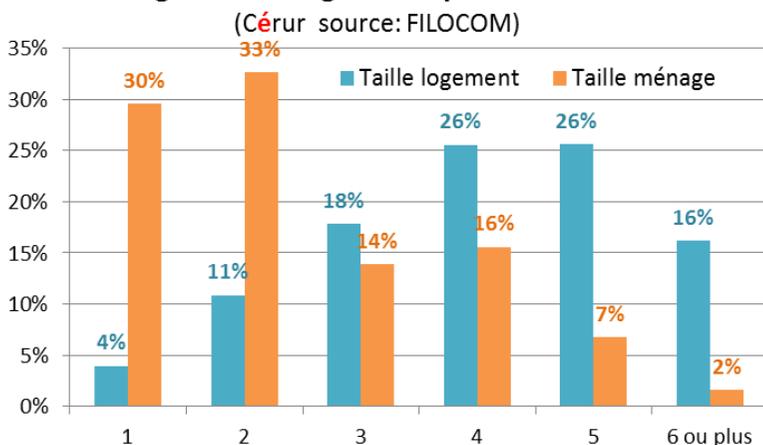
*« Les gens de la campagne aiment garder les pieds sur terre. »*

*Ateliers thématiques*

La forme urbaine du pays de Questembert est **diverse et équilibrée**, avec une typologie complexe de bourgs, de villages et de formes d'habitat éparses gravitant autour d'une ville-centre bien identifiée et qui concentre les fonctions urbaines. Tout le monde peut donc en principe trouver un **cadre favorable** pour y construire un projet de vie, voire y effectuer un « parcours résidentiel ». Pour autant, l'offre immobilière n'est pas si variée et plutôt orientée vers l'habitat pavillonnaire. Pour renforcer l'**attractivité du territoire**, la **palette des formes urbaines et architecturales** proposées aux nouveaux arrivants est à **diversifier** (en s'inspirant des modèles traditionnels, à adapter aux besoins d'aujourd'hui).

1/3 de ménages de plus de 2 personnes, 2/3 de logements 4 pièces et + : Les ménages d'une à deux personnes pèsent pour 63% dans l'ensemble des ménages, mais les résidences principales de 1 à 3 pièces ne représentent que 33% du parc. S'il est coutume en milieu rural d'occuper des logements assez grands, la sous-occupation des logements est également facteur de risque d'habitat inadapté aux besoins.

### Questembert Communauté: répartition des ménages et des logements par taille en 2013

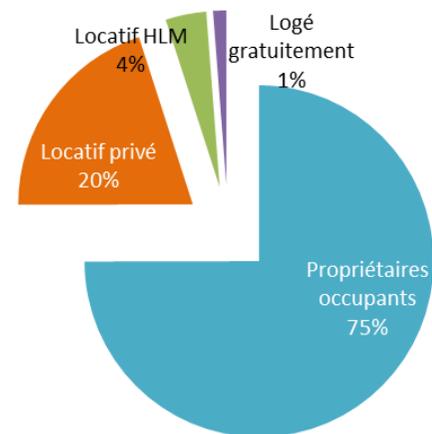


#### 2.2. Un parc locatif qui reste faible...

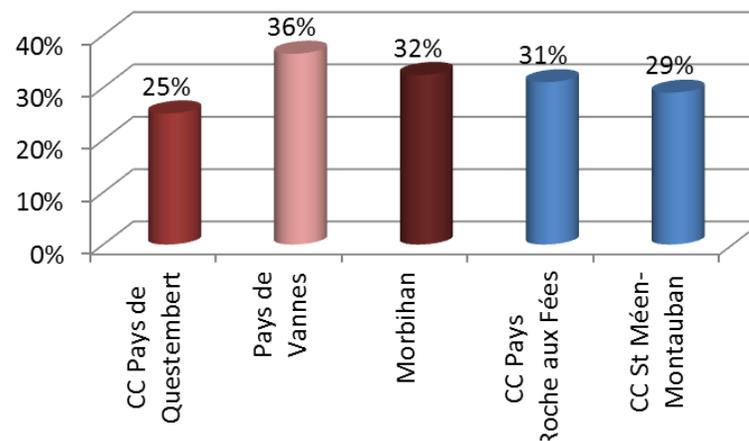
Au total, ¼ du parc est occupé par des locatifs (public et privé), un chiffre très en deçà de celui du Pays de Vannes (36%) ou du Morbihan (32%), plus faible aussi que sur des territoires comparables d'Ille et Vilaine (31% pour la CC au Pays de la Roche aux Fées, 29% CC St-Méen Montauban).

### Questembert Communauté: répartition par statut d'occupation en 2012 (Cérur

source: INSEE)



### Poids des locataires en 2012 (Cérur source: INSEE)

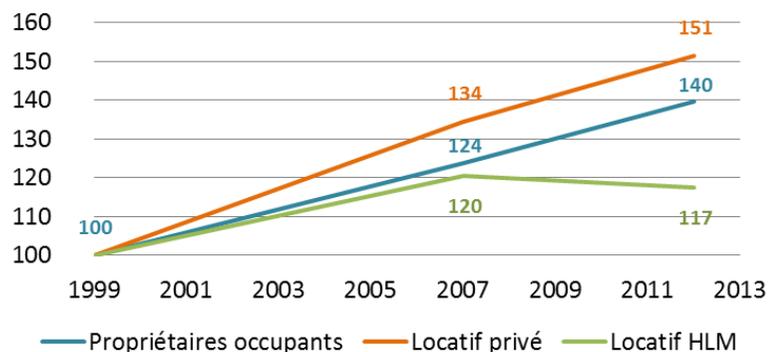


### 2.3. ... qui se développe fortement dans le secteur privé mais qui fléchit dans le parc public

Néanmoins le parc privé connaît un développement important, +51% entre 1999 et 2012, quand sur cette même période le Pays de Vannes enregistre +38% et le Morbihan +27%. Toutefois, l'inéligibilité du territoire au dispositif Pinel de défiscalisation dans l'immobilier risque de freiner ce développement.

En parallèle, entre 2007 et 2012, le territoire enregistre une baisse de son parc HLM, qui perd 9 logements sur cette période. Cette évolution est tout à fait spécifique au territoire. A l'inverse, le Pays de Vannes et le Morbihan enregistrent tous deux une augmentation de leur parc HLM sur cette période.

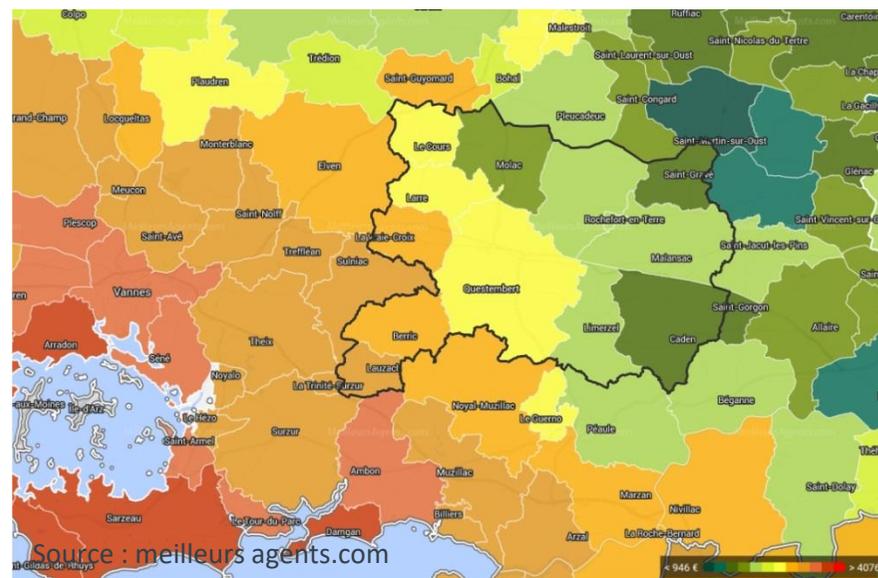
**Pays de Questembert: évolution comparée des statuts d'occupation** (Cérum source: INSEE)



La faible diversité de l'offre d'habitat sur le territoire limite les possibilités de parcours résidentiels (décohabitation des jeunes, seniors, ...), peut mettre en péril la mixité sociale et générationnelle, et peut constituer un frein à l'attractivité de nouveaux ménages.

## 3. Des parcours résidentiels potentiellement difficiles

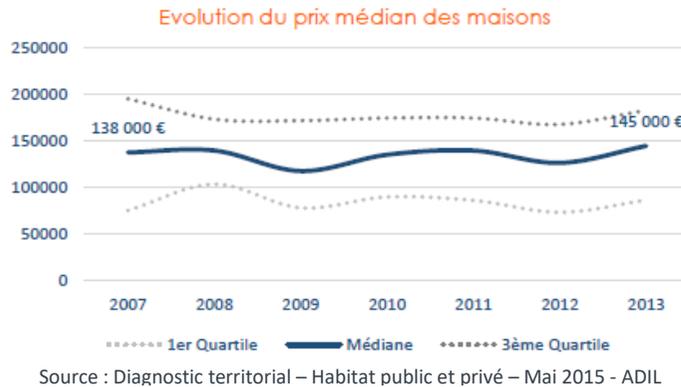
### 3.1. Un territoire moins cher que les territoires voisins



Le marché de l'habitat de Questembert Communauté s'inscrit dans la logique des couronnes vannetaises et du phénomène rétro-littoral : les prix immobiliers sont moins élevés que sur Vannes Agglomération et sur le littoral. Au sein de la Communauté, les prix sont plus élevés dans le secteur sud-ouest, plus proche de l'agglomération, et diminuent au fur et à mesure que l'on s'en éloigne (vers le nord-est).

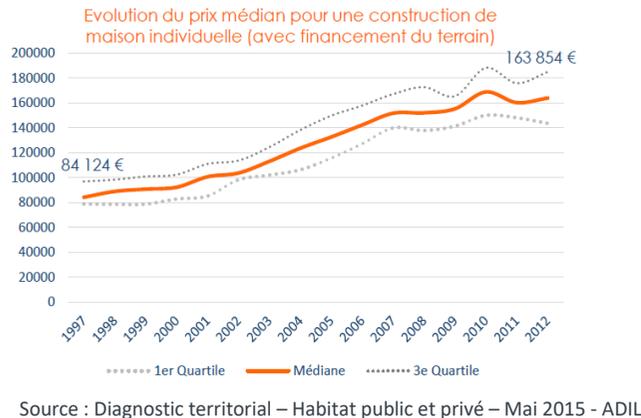
### 3.2. Un territoire moins cher que les territoires voisins

En 7 ans, les prix de vente des maisons a été relativement constant, et s'est maintenu, malgré la crise.



### 3.3. Mais une forte augmentation des prix des opérations de construction

A l'inverse, le prix d'une opération de construction neuve a doublé en 15 ans, passant de 84 000 € en 1997, à près de 164 000 € en 2012.

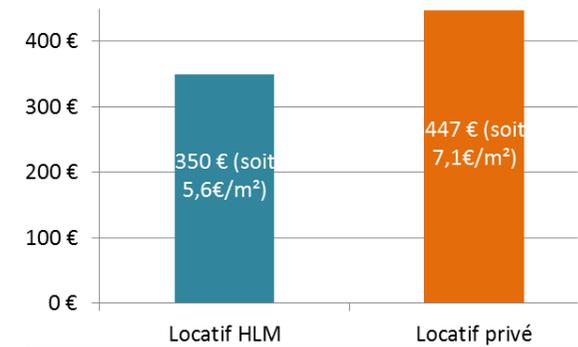


### 3.4. Un vrai rôle à jouer pour le parc locatif social

Les loyers dans le parc locatif privé sont supérieurs en moyenne de 28% à ceux pratiqués dans le parc locatif social.

Le parc locatif privé accueille de nombreux ménages modestes : 80% des locataires du parc privé sont éligibles au parc HLM. Le parc privé joue donc un rôle de parc social « de fait ».

Loyer pour un logement de 63 m<sup>2</sup> (Cérur source: ADIL)



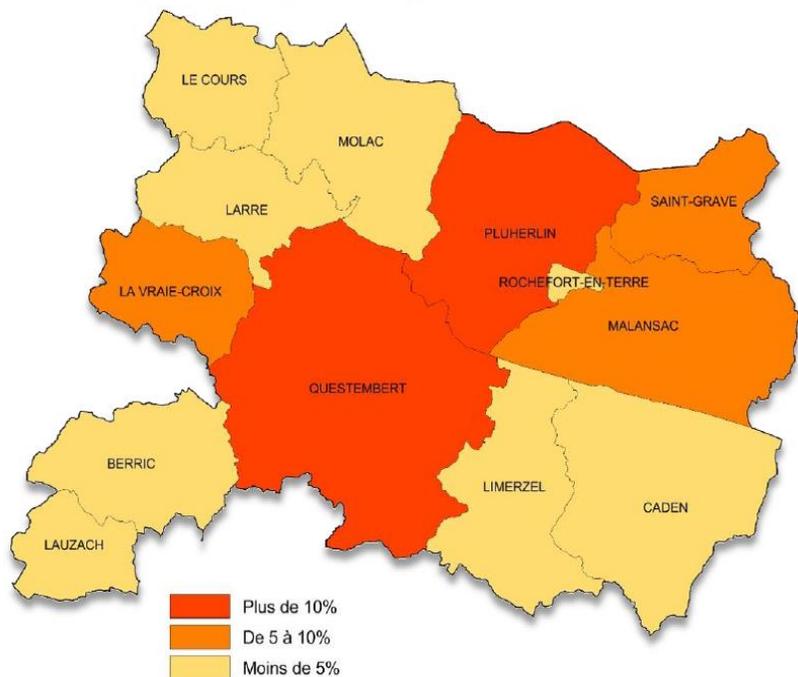
### 3.5. Une offre locative sociale réduite, malgré la demande

Le territoire compte 405 logements sociaux familiaux, soit 4% des résidences principales (y compris sur la ville centre de Questembert), contre 9% en moyenne dans le département : le parc locatif social est donc particulièrement peu développé sur le territoire.

Au 1er janvier, 129 demandes sont comptabilisées, en particulier pour l'obtention de logements T2-T3. 59% des demandeurs sont originaires du territoire.

En moyenne, il y a 3 demandes pour une attribution, signe d'une certaine tension sur le marché.

### Répartition du parc de logements locatifs sociaux



Source : Diagnostic territorial – Habitat public et privé – Mai 2015 - ADIL

Le territoire semble avoir des difficultés à mobiliser les opérateurs HLM. Certaines communes font donc le choix de développer un parc de logements communaux.

### 3.6.



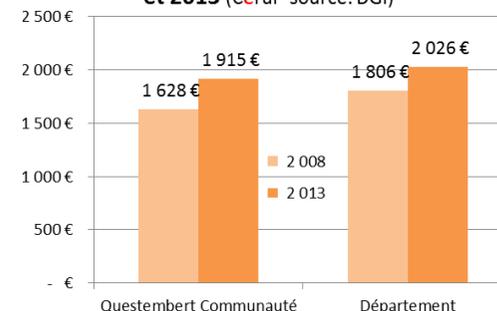
Berric

### Des revenus qui progressent, mais qui restent inférieurs à la moyenne morbihannaise

Entre 2008 et 2013, les revenus ont progressé en moyenne de 18% sur le territoire, cette progression est supérieure à celle observée sur le département qui est de +12%.

Néanmoins ils restent inférieurs de 5% à la moyenne départementale.

### Revenus moyens des ménages en 2008 et 2013 (Céur source: DGI)



D'autre part, presque deux tiers des ménages (65%) sont éligibles au parc HLM, contre 59% sur le département.

### Répartition des ménages par tranche de revenus/plafond HLM en 2013 (Céur source: FILOCOM)



Ces ménages modestes peuvent rencontrer des difficultés à se loger. De plus, cela pose également des enjeux en termes d'entretien du parc : les propriétaires modestes risquent de renoncer à la réalisation de travaux

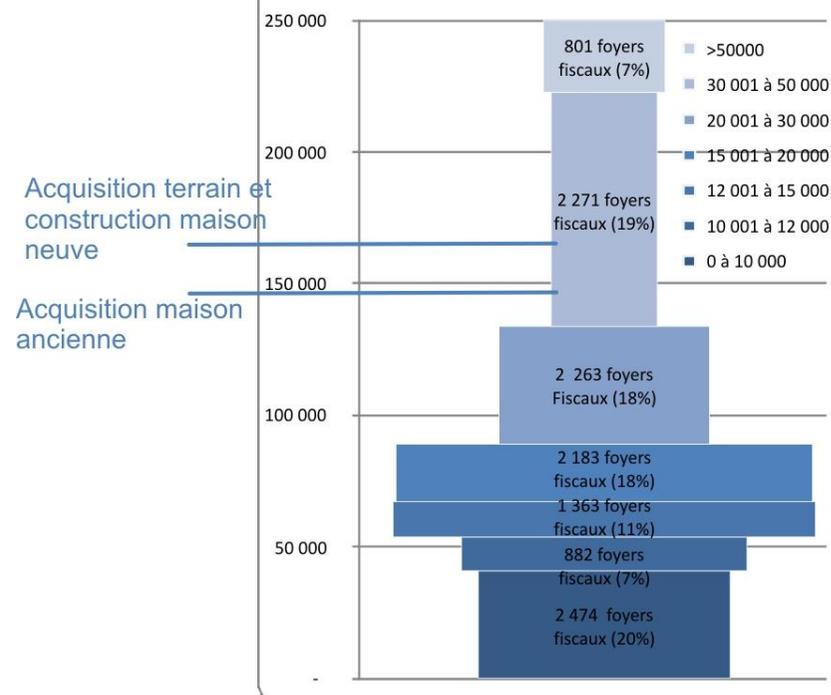
d'entretien de leur patrimoine ce qui peut induire une dégradation du bâti et des risques d'habitat indigne.

### 3.7. Des prix élevés au regard des niveaux de revenus des ménages

Environ 39% des ménages ont des revenus inférieurs à 15 000 € par an (revenu fiscal de référence par foyer en 2013), un chiffre proche de la moyenne départementales (38%).

Les prix d'acquisition immobilière sont élevés au regard des niveaux de revenus des ménages : aujourd'hui environ 8 ménages sur 10 résidant actuellement sur le territoire ne disposent pas de revenus suffisants pour acquérir une maison ancienne. Autrement dit, de nombreux ménages qui se sont installés sur le territoire il y a quelques années ne pourraient plus le faire aujourd'hui. La maîtrise des prix immobiliers constitue donc un enjeu pour maintenir l'attractivité du territoire et éviter le blocage des parcours résidentiels.

**Pays de Questembert: Foyers fiscaux selon le revenu fiscal de référence par tranche en 2012 (en €) (Céur Source: DGI, 2013)**



## Synthèse

### Opportunités

- Un territoire plus jeune que la moyenne départementale, et une augmentation de la population enfantine, un territoire plus familial que la moyenne départementale
- Un parc locatif qui progresse, et des prix immobiliers plus accessibles que sur les territoires voisins et un marché globalement peu tendu : un levier potentiel d'attractivité

### Menaces

- Un territoire plus âgé que des territoires comparables en Bretagne, et un indice de jeunesse en baisse, lié notamment à la baisse significative de la population des 15-29 ans, qui reflète en particulier une difficulté du territoire à maintenir les jeunes actifs
- Un décalage entre la taille des ménages (en diminution) et la taille des logements (importance des grands logements) : Une production de logements assez monolithique sur les dernières années (maison individuelle en accession à la propriété, dans des opérations en extension urbaine) alors que les profils et les parcours résidentiels se diversifient
- Une offre d'habitat peu diversifiée, qui limite les possibilités de parcours résidentiels, peut mettre en péril la mixité sociale et générationnelle et risque de mettre en péril l'attractivité de nouveaux ménages ; mais un territoire confronté à des difficultés de mobilisation d'opérateurs immobiliers (bailleurs HLM, investisseurs privés)
- Des prix immobiliers élevés au regard des niveaux de revenus de la population

### Enjeux

- Répondre à la diversité des besoins en logements, en particulier pour les publics pouvant rencontrer plus de difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins (jeunes actifs, seniors, famille monoparentale, ...)

### Chiffre clé

22 617 habitants en 2013

+2,06% par an entre 2007 et 2012 (contre +1,95 % par an sur la période 1999-2007)

Indice de jeunesse : 1,02

2/3 de petits ménages (ménages d'une ou 2 personnes)

2/3 de grands logements (4 pièces ou +)

¼ de locataires

164 000 € : coût médian d'une opération de construction individuelle

405 logements sociaux familiaux, soit 4% du parc de résidences principales

Ecart moyen de 28% entre loyers privés et loyers HLM

1915€ : revenu moyen des ménages en 2013 (2026€ dans le département)

# Chapitre 4 : Un parc qui s'est fortement renouvelé, un parc existant porteur d'enjeux

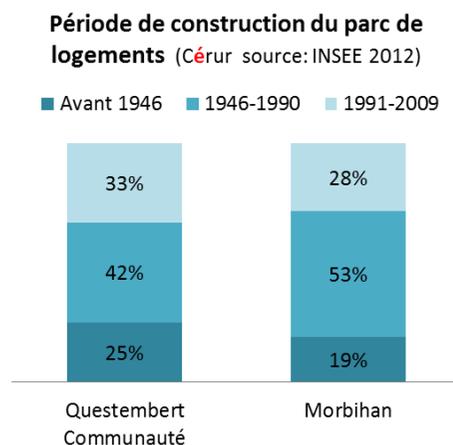
## 1. Un parc qui s'est fortement renouvelé

### 1.1. 1/4 du parc date d'avant 1946 et 1/3 est postérieur à 1990

Le parc ancien est relativement important : 25% des logements sont antérieurs à 1946, un poids supérieur à celui observé sur le Morbihan (19%).

Le territoire de Questembert Communauté se distingue surtout par l'importance de son parc récent : les logements postérieurs à 1990 pèsent pour un tiers du parc, témoignant d'une dynamique de construction récente supérieure à celle du département (28%).

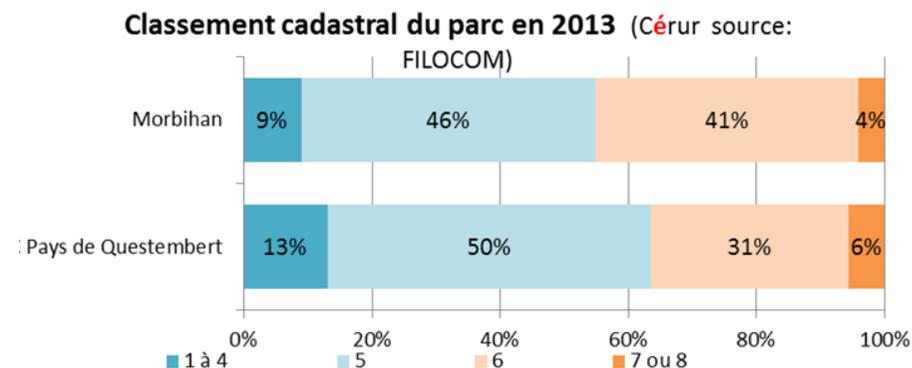
Néanmoins, la réalité entre communes est très contrastée (cf. 3.5.)



## 2. Mais des enjeux qui demeurent sur le parc existant

### 2.1. Près de 680 logements dégradés (cat. Cadastral 7 et 8) en 2013

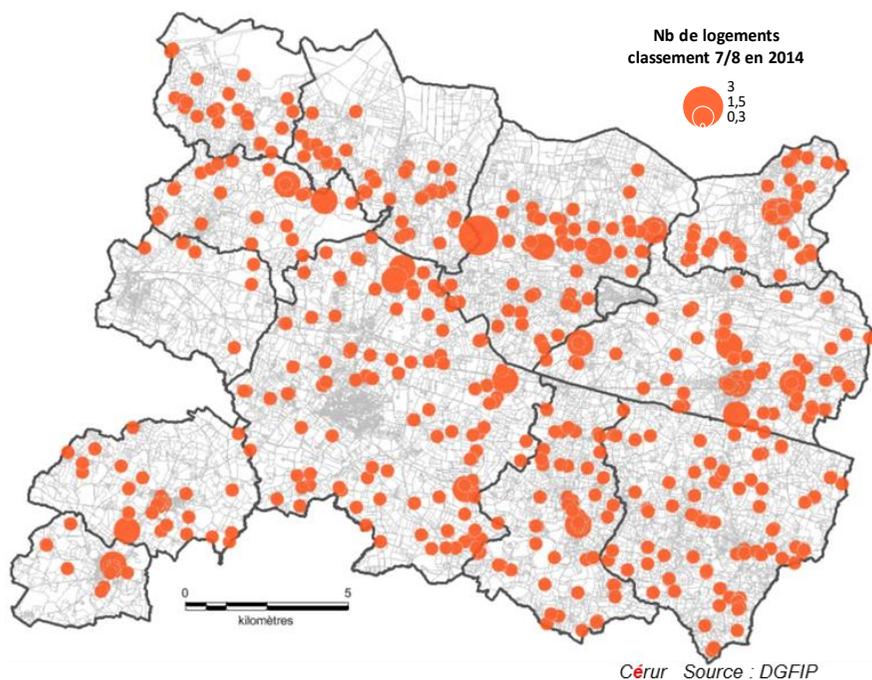
La part des logements classés médiocres à très médiocres (classement cadastral 7 et 8) est un peu supérieure sur le territoire (6%) à la moyenne départementale (4%). D'une manière générale, les logements sont de moins bonne qualité que sur l'ensemble du département.



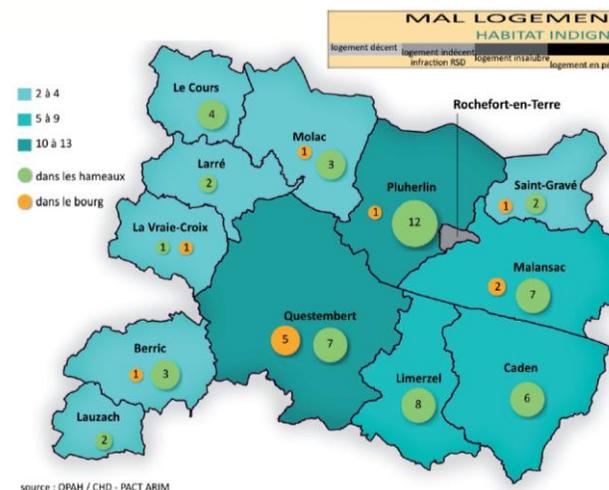
Sur certaines communes ces logements classés 7 à 8 se concentrent plutôt dans les bourgs. C'est le cas plus particulièrement sur les communes de Berric, Malansac, Lauzach, St-Gravé .

Inversement, pour certaines communes le parc médiocre à très médiocre est plutôt localisé en campagne : Questembert, Larré, Le Cours.

### Logements classés 7 à 8 en 2014



### Carte de repérage du parc de logements indignes 2010

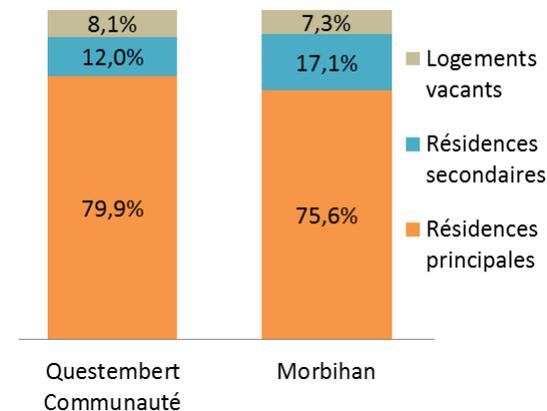


Source : Diagnostic territorial, mai 2015

### Près de 1000 logements vacants en 2013

La part de Vacance en 2013 sur le territoire, 8,1%, est un peu supérieure à celle du département (7,3%) (source FILOCOM).

### Structure du parc de logements en 2013 (Cérur source: FILOCOM)

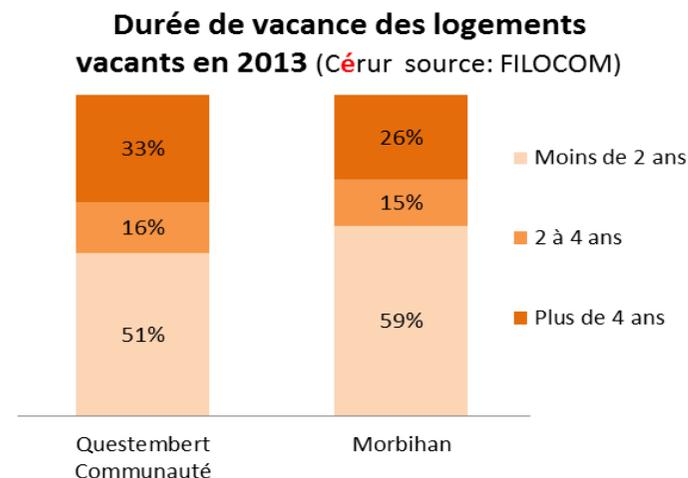
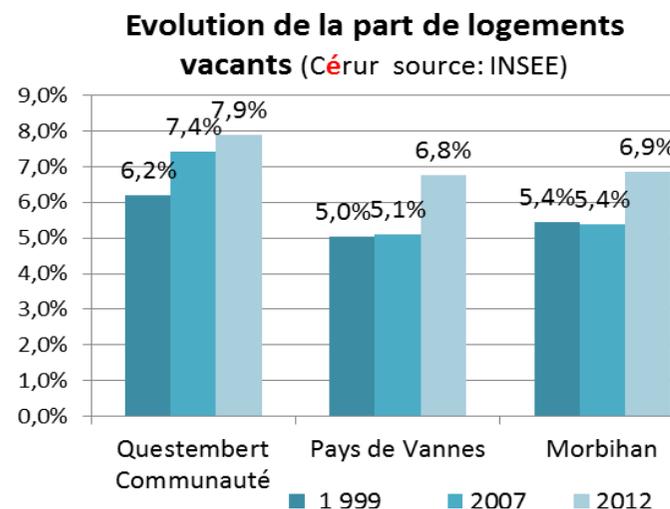
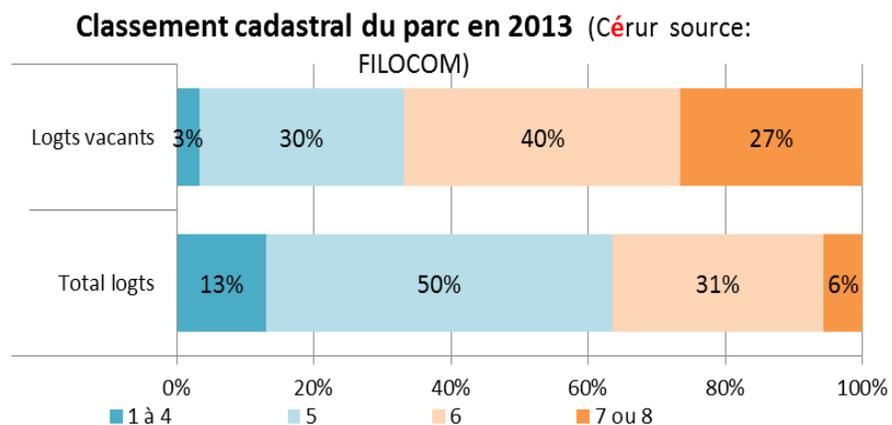


Sur la période 2007-2012, la progression de la vacance est inférieure à celle observée sur le département. Le nombre de logements vacants sur Questembert Communauté a augmenté en moyenne annuelle de 3,6% (+7,9% pour le Pays de Vannes, 6,4% pour le Morbihan).

Avec une vacance de plus de 2 ans qui touche presque la moitié du parc vacant (49%), les logements vacants du territoire connaissent une vacance plus longue qu'au niveau départemental (41% vacants depuis plus de 2 ans). Or, cette vacance de longue durée est souvent plus difficile à traiter.

### Une vacance à lier à l'état du bâti ...

Les logements de catégorie médiocres à dégradés (catégories 7 et 8) sont surreprésentés dans le parc vacant : ils représentent 27% du parc vacant, contre 6% en moyenne dans l'ensemble du parc.



Mais la vacance n'est pas l'exclusivité du parc dégradé : en effet, un tiers des logements vacants sont de qualité « grand luxe » à « standard » (classements 1 à 5).

### ... à l'âge du parc ...

Les logements anciens, construits avant 1948, sont surreprésentés dans les logements vacants : 53%, contre 24% dans le parc total de logements.

### ... et à la typologie des logements

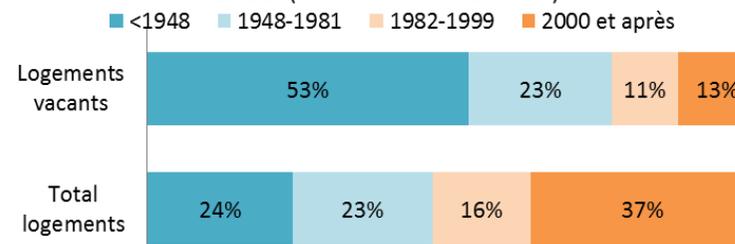
La vacance concerne plus particulièrement les petits logements (1 à 2 pièces), qui représentent 45 % de ce parc.

### Une problématique déjà identifiée par la collectivité qui a engagé des actions

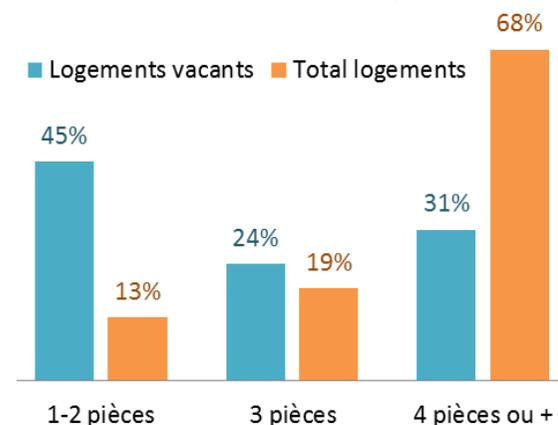
Une OPAH a été mise en place de 2010 et a pris fin en novembre 2015.

L'objectif était de réhabiliter 345 logements sur les thématiques de l'amélioration énergétique, le maintien à domicile / l'adaptation, la lutte contre l'habitat très dégradé ou insalubre.

**Comparaison des périodes de construction en 2013** (Céfur source: FILOCOM)



**Typologie du parc en 2013** (Céfur source: FILOCOM)



## Synthèse

### Opportunités

- Une dynamique de renouvellement du parc de logements, reflet de la dynamique de développement du territoire
- Une politique d'amélioration de l'habitat privé ancien qui a porté ses fruits
- Une augmentation de la vacance moins forte que celle observée sur des territoires comparables

### Menaces

- Un parc ancien important, porteur d'enjeux notamment en termes d'accessibilité et de performance énergétique
- Une vacance plus importante que la moyenne départementale, qui concerne plus particulièrement les petits logements anciens en mauvais état ... mais pas uniquement

### Enjeux

- Des enjeux qui demeurent sur le parc ancien, en particulier sur le parc vacant depuis une longue durée et le bâti de certains centres bourgs

### Chiffre clé

1/4 de logements antérieurs à 1946

1/3 de logements postérieurs à 1990

680 logements dégradés

Près de 1000 logements vacants

# Chapitre 5 : Un territoire très contrasté

## 1. Du point de vue des dynamiques démographiques

Le taux annuel moyen d'évolution de la population s'élève à 2,06% sur Questembert Communauté. Il est bien supérieur à celui du département (0,84%) et à celui du Pays de Vannes (1,26%).

Mais on observe de fortes disparités entre les communes. Rochefort en Terre est la seule commune à perdre de la population (-2 habitants sur la période selon les données statistiques de l'INSEE traitées par l'ADIL). Les plus fortes croissances sont observées sur les communes situées au nord-ouest du territoire, avec des taux annuels d'évolution dépassant 3%. La commune de Larré connaît une croissance annuelle moyenne de +5,64% : elle gagne 232 habitants sur la période, soit près d'un tiers de population supplémentaire en 5 ans.

A l'exception de Pluherlin et Rochefort-en-Terre qui semblent amorcer un déclin, chaque commune est concernée par la **croissance démographique**, tant par l'arrivée de nouveaux ménages que par l'augmentation des naissances. Le plus souvent, c'est l'arrivée de nouveaux ménages qui y contribue : **des ménages jeunes avec enfants pour les communes sous l'influence vannetaise**, et des ménages plus âgés, avec davantage de retraités, pour la partie est du territoire.

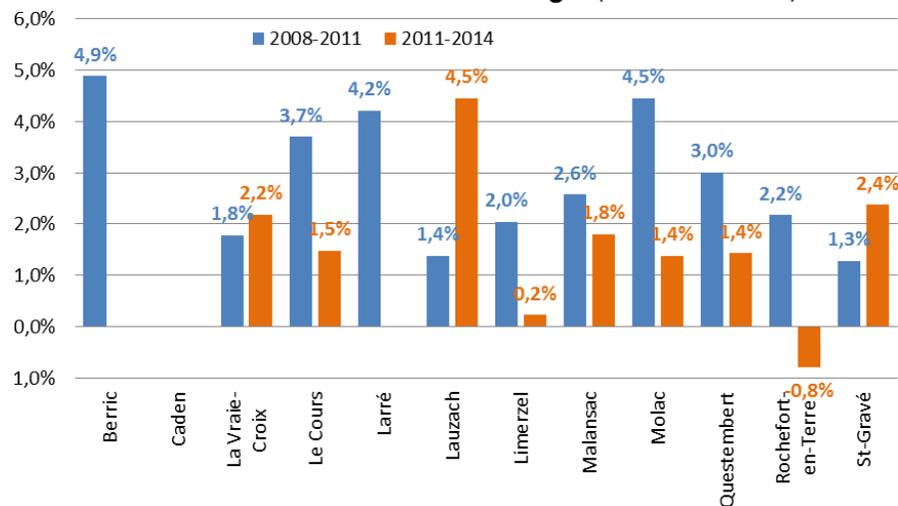


Les nouveaux habitants, qui vivaient auparavant dans un autre EPCI, sont environ 4500, dont la moitié originaire du Morbihan. Ce sont les communes sous l'influence vannetaise (en orange sur la carte) qui attirent le plus les Morbihannais ; celles de la partie Est (en vert) attirent davantage les habitants du Pays de la Loire et les étrangers. **Le brassage sociologique et culturel est donc plus varié sur le secteur Est.**

Les nouveaux arrivés emménagent le plus souvent dans un **logement ancien** (antérieur à 1949). Cette pratique est surreprésentée à l'est du territoire où les constructions neuves sont moins fréquentes. **A l'ouest**, les nouveaux arrivés emménagent plus facilement dans un **logement récent** (construit après 2000). L'offre de logement et donc les manières d'habiter diffèrent ainsi d'une commune à l'autre (voir chapitre sur la diversité des formes architecturales).

Source : Diagnostic territorial, mai 2015

Taux d'évolution annuel des ménages (Céfur source : TH)



### 1.1. Dynamique démographique : une nouvelle donne ?

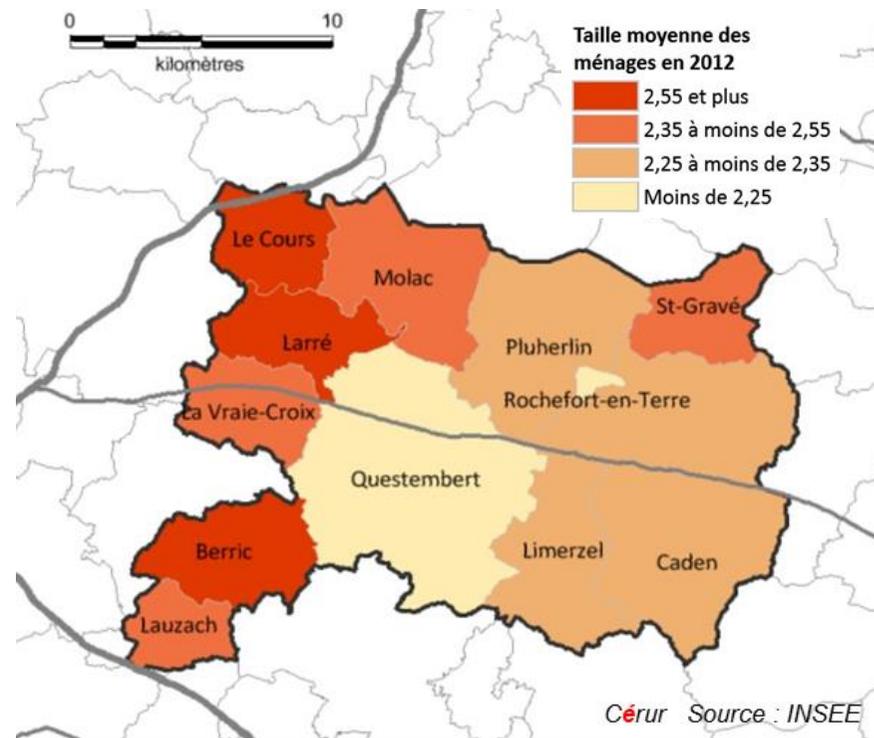
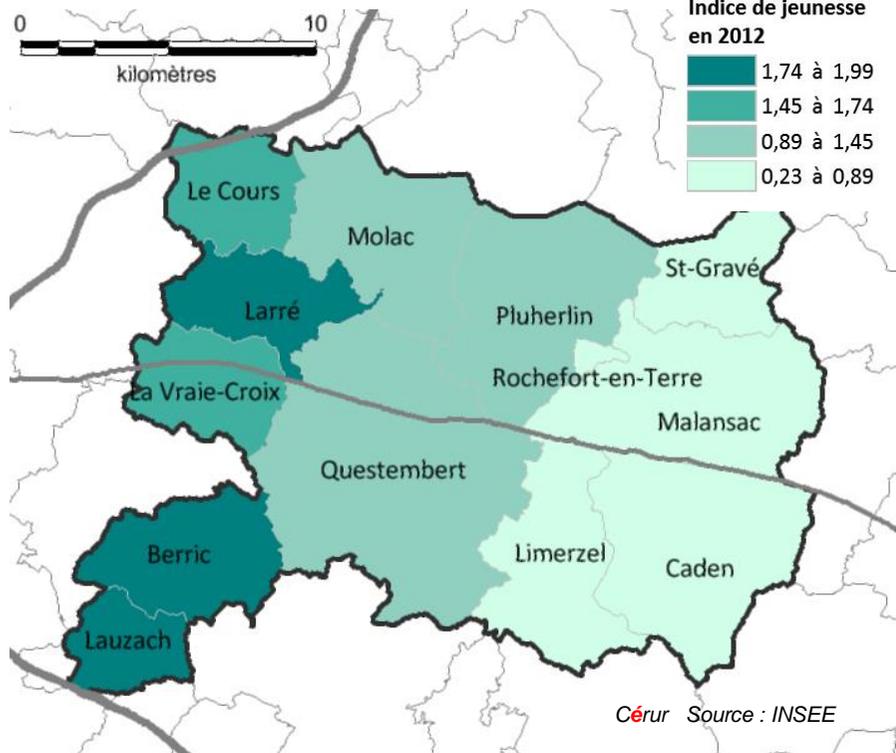
Le traitement des fichiers de taxes d'habitation permettent d'avoir une première vision des évolutions résidentielles les plus récentes et d'identifier les évolutions et inflexions en cours. Les dynamiques de développement résidentiel semblent ainsi plutôt moins élevées sur la période 2011-2014 que sur la période précédente 2008-2011, mais toujours avec des écarts importants entre communes.

### 1.2. Une population plus jeune et familiale à l'ouest

L'indice de jeunesse du territoire s'élève à 1,02 en moyenne en 2012. De fortes disparités sont observées entre les communes, avec des extrêmes comme la commune de Rochefort en Terre dont l'indice de jeunesse n'est que de 0,24, alors qu'il atteint 1,99 à Lauzach. Autrement dit, à Rochefort en Terre, les personnes âgées sont 4 fois plus nombreuses que les jeunes ; à l'inverse, les jeunes sont deux fois plus nombreux que les personnes âgées à Lauzach.

Deux secteurs émergent : un secteur est plus âgé, un secteur ouest plus jeune.

## Indice de jeunesse en 2012



### 1.3. Des ménages plus petits et plus âgés à l'est

La taille moyenne des ménages est de 2,34 personnes. La seule commune avec une taille moyenne de ménages inférieure à 2 est Rochefort en Terre (1,89 personnes par ménages). La commune présentant les plus grands ménages est Berric (2,61 personnes en moyenne) suivie de peu par Larré (2,59 personnes par ménage).

## Taille moyenne des ménages en 2012

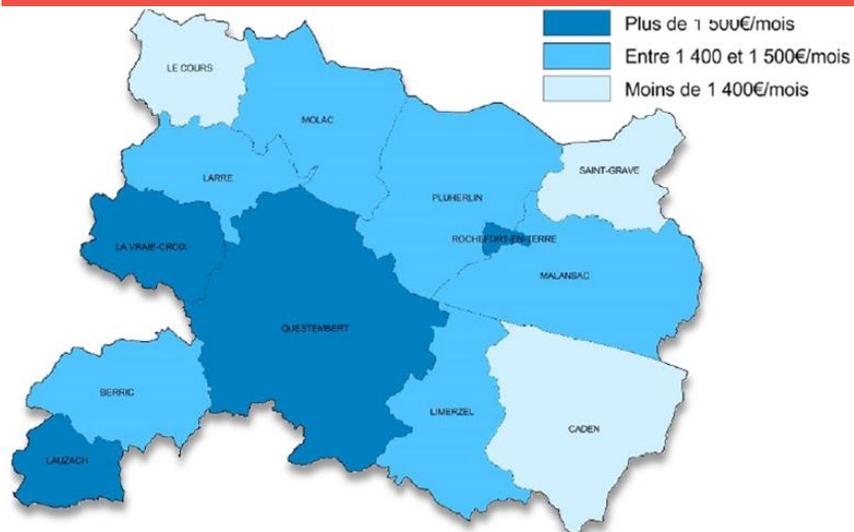
## 2. Du point de vue sociologique

### 2.1. Des revenus plus élevés sur la ville centre et le secteur plus proche de Vannes, et sur Rochefort

Les revenus annuels médians par unité de consommation ne sont pas très écartés : ils sont compris entre 15 572 € à Caden et 18722 € à Rochefort en Terre.

Les revenus les plus élevés sont observés sur la commune centre et les communes les plus proches de Vannes, au sud-ouest du territoire, ainsi que sur Rochefort en Terre. Rochefort en Terre est un cas particulier : la commune présente le revenus médian par unité de consommation le plus élevé, mais le revenu moyen par foyer fiscal le plus faible. Les revenus les plus modestes sont observés sur les communes les plus excentrées.

#### Revenu médian par unité de consommation en 2011



Source Diagnostic territorial - CC du Pays de Questembert – ADIL  
Cartographie et traitements ADIL / Données INSEE

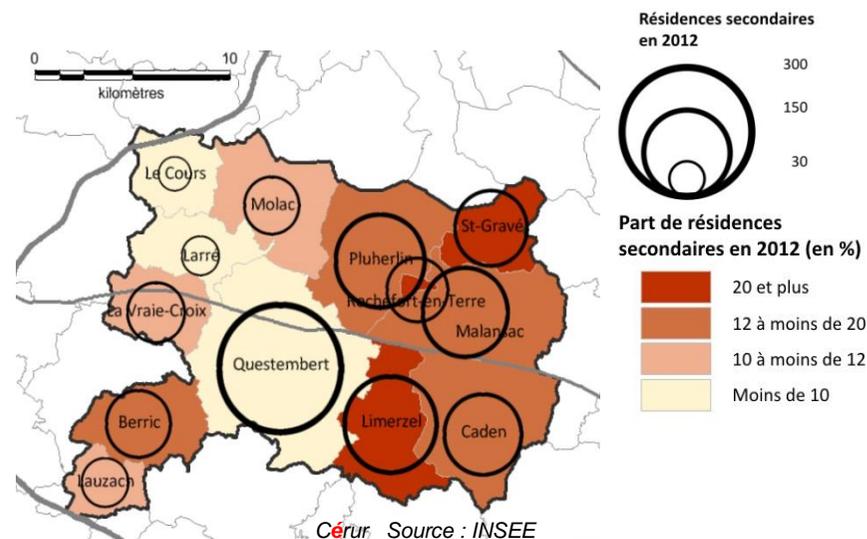
### 3.3. Du point de vue des fonctions d'accueil

#### Une vocation touristique singulière à l'est du territoire

Le territoire compte 12,6% de résidences secondaires en 2012, un taux proche de celui du Pays de Vannes (12,2%) et très en deçà des 18,1% observés sur le département.

Le poids des résidences secondaires est plus important en partie est du territoire : trois communes comptent plus de 20% de résidences secondaires. A St-Gravé ce taux atteint 25%. Il s'agit ainsi des communes les plus rurales, plus excentrées des dynamiques de développement résidentiel liées au desserrement de l'agglomération vannetaise.

#### Volume et part de résidences secondaires en 2012



Céru, Source : INSEE

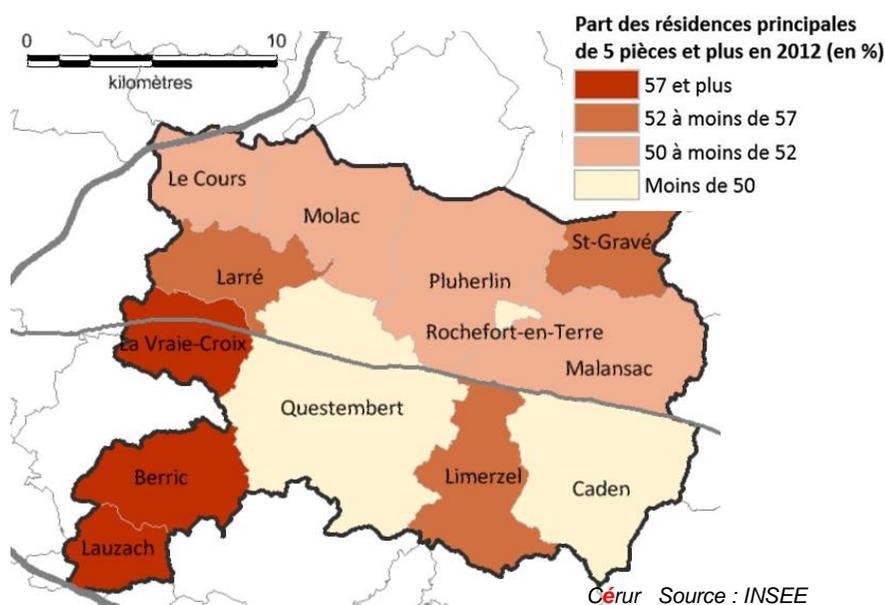
### 3. Du point de vue du parc de logements

#### 3.1. Un poids important des grands logements dans les communes à forte dynamique démographique

En 2012, le poids des résidences principales de cinq pièces et plus est en moyenne de 52%, un taux supérieur à celui du Pays de Vannes et du département (47% tout deux). C'est à Rochefort en Terre que ce taux est le plus faible, avec 42%. Avec 62%, c'est Berric qui présente le taux le plus élevé.

D'une manière générale, c'est en frange ouest du territoire que l'on observe les plus grandes résidences principales, traduisant le dynamisme démographique de ce secteur.

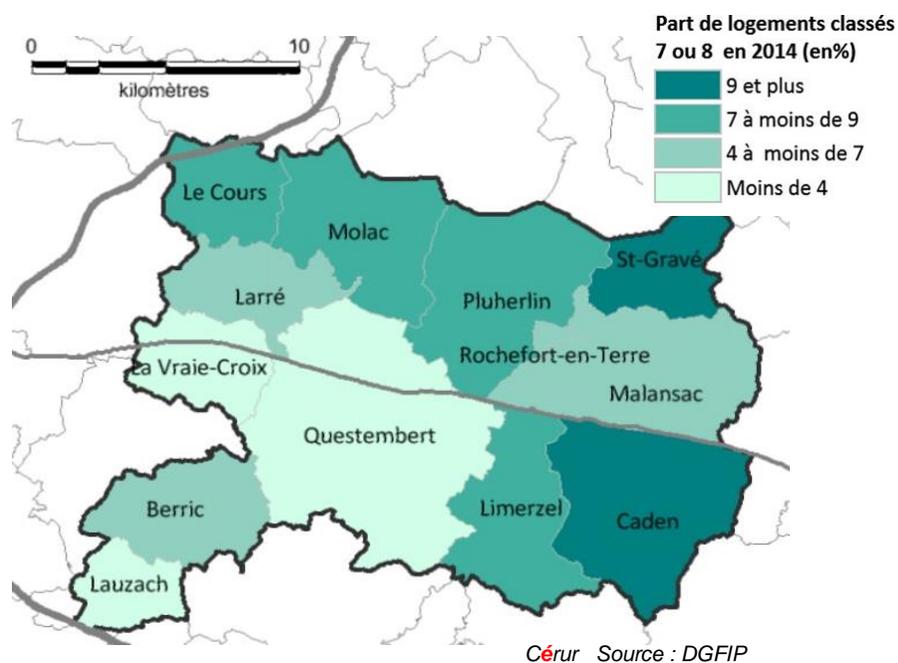
#### Part de résidences principales de 5 pièces et plus en 2012



3.2. Une problématique plus aigüe de logements dégradés à l'est Inversement, c'est en partie est que l'on observe la plus grande proportion de logements classés 7 et 8 (classement cadastral médiocre à dégradé, reflétant l'ancienneté du parc sur ce secteur.

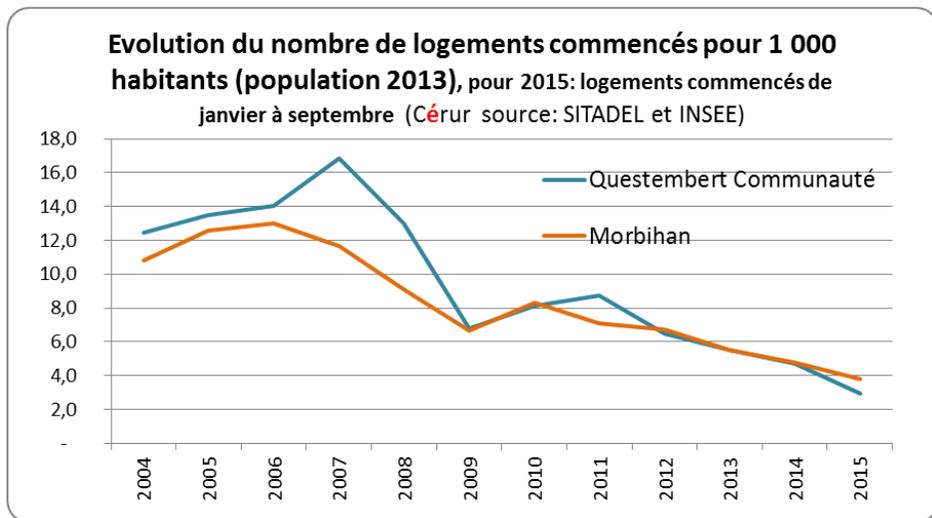
La commune la moins concernée est la Vraie Croix avec un taux de 3,2%. La seule commune dépassant les 10% est St-Gravé avec 12,5%.

#### Part de logements classés 7/8 en 2014

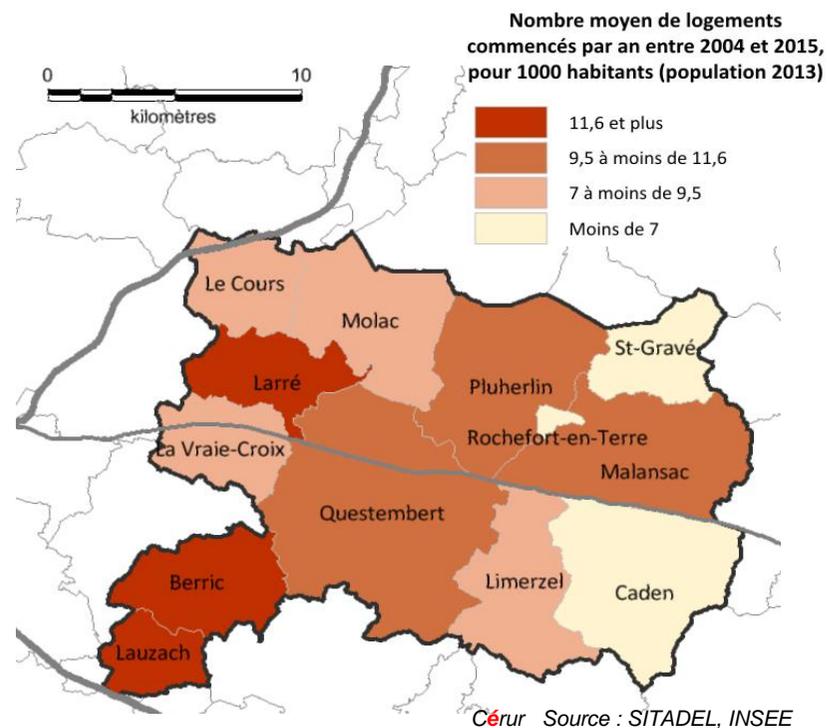


## 4. Du point de vue de la dynamique de marché

### 4.1. Une construction plus soutenue dans le secteur ouest



### Taux annuel moyen de logements commencés pour 1000 habitants



Les prix de vente immobilière sont très contrastés au sein du territoire (cf. 1.3. Un territoire moins cher que les territoires voisins). Par exemple, au 01/01/2016, le prix de vente moyen (tous biens confondus) d'un logement à Lauzach est de 1830 €/m<sup>2</sup>, soit 40% de plus qu'à Saint Gravé (1096 € / m<sup>2</sup>) ; Questembert se positionnant dans une situation moyenne autour de 1500 €/m<sup>2</sup>.

Actuellement, 25 opérations d'aménagement à vocation habitat sont en cours : 3 ZAC et 22 lotissements. Elles représentent environ 500 lots, dont les 2/3 sont concentrés sur les communes de Questembert (214 lots) et Berric (116 lots). (source : enquête communale, novembre 2015. Données non exhaustives, toutes les communes n'ayant pas répondu).

190 lots sont toujours disponibles à la vente, soit 37% du total.

Les prix de vente des lots sont très variés : ils s'échelonnent entre 21€/m<sup>2</sup> et 110 €/m<sup>2</sup>. La surface des lots est comprise entre 350 m<sup>2</sup> et 1350 m<sup>2</sup>, et ne suivent pas systématiquement de logique territoriale. Des écarts de prix importants peuvent être observés entre opérations au sein d'une même commune. Les communes observent aujourd'hui une plus grande difficulté à commercialiser les opérations, avec des délais de vente plus longs que ceux connus dans les années 2000. L'augmentation des coûts de construction (liés au foncier, aux nouvelles normes telles que RT2012, ...) orientent davantage les candidats à l'achat vers le parc ancien que vers la construction neuve. Cette tendance n'est pas spécifique au territoire de Questembert Communauté.

## 5. Des contrastes qui définissent une certaine sectorisation

Une sectorisation qui peut être mise en perspective avec les « typologies de bourgs » mises en évidence dans le diagnostic territorial



### Le centre bourg « idéal » pour les acteurs

Lors des ateliers thématiques, une partie des participants ont dessiné leur « centre bourg idéal ». Cet exercice a mis en évidence les caractéristiques suivantes : la place centrale accueille les commerces « incontournables », l'église et la mairie; majoritairement piéton, cet espace central est un lieu de rencontre, d'échanges entre les habitants, souvent végétalisé. A proximité, on retrouve des entités regroupées par thématique : le scolaire, le sportif, l'artisanal. L'habitat est souvent en arrière couronne. Les espaces de loisirs sont toujours en périphérie. **L'analyse des espaces publics des coeurs de bourgs du territoire relève certains contrastes :**

### Des centres bourgs où la centralité est « déplacée »

Les trois communes du sud-ouest du territoire, (Lauzach , Berric et La Vraie-Croix) communes à **croissance démographique**, ont réalisé des projets d'aménagement qui ont conduit à déplacer leur mairie (Lauzach et La Vraie-Croix) ou leur espace commercial (projet en cours à Berric). Il en résulte que la place de l'église n'est plus le lieu de vie central, ce qui pose la question d'une **nouvelle centralité**.

### Des bourgs où l'espace public central fonctionne bien

Limerzel, Caden et Pluherlin proposent des espaces aménagés pour le piéton, un cadre commercial dynamique et un proche accès à la nature. La planification a été anticipée, une **politique d'acquisition publique** des locaux commerciaux a été mise en place.

### Les centres avec une forte vacance commerciale

Les centres de Malansac et Questembert sont marqués par la vacance des commerces malgré un **réaménagement récent** des espaces publics. Cette ambiance de délaissés n'aide pas au dynamisme des centres.

### Les bourgs dans leur "jus"

Les bourgs de Le Cours et Saint-Gravé ont peu changé depuis les années 1950 en terme de développement urbain. Ces communes offrent des espaces publics mixtes (piétons-véhicules) qui fonctionnent encore car ils sont **peu fréquentés**.

### Les bourgs qui frémissent

Les bourgs de Larré et Molac sont dans une dynamique d'accueil de nouveaux habitants. La question de l'organisation des espaces publics avec les nouvelles habitations est posée, ainsi que la **capacité d'accueil des équipements** et la possibilité d'installer de nouveaux commerces dans le bourg.

Le cas de **Rochefort-en-Terre** est particulier en raison de sa nature touristique et patrimoniale, avec une fréquentation accrue des espaces publics, piétonnisés l'été.

## Synthèse

### Opportunités / contraintes

- Un territoire pluriel, aux atouts diversifiés
- Une attractivité assez spontanée du secteur ouest
- Une fonction d'accueil touristique marquée à l'est
- Des initiatives intéressantes de renouvellement urbain et de revitalisation des centres dans certaines communes

### Menaces

- Des écarts de développement et d'attractivité importants entre communes

### Enjeux

- L'équilibre territorial souhaité au sein de Questembert Communauté
- Consolidation des atouts et lutte contre les risques de décrochage d'une partie du territoire
- Organisation et coordination du développement résidentiel du territoire de Questembert Communauté

### Chiffre clé

5,64% de croissance démographique par an sur Larré

Un indice de jeunesse par commune compris entre 0,24 et 1,99

12,5% de logements classés 7-8 à St Gravé

Un écart de prix immobiliers de 40% en moyenne entre les communes les plus chères et les moins chères

25 opérations d'aménagement en cours, soit 500 lots dont 37% disponibles à la vente

¼ de l'offre de terrains à bâtir est proposée par des particuliers



**Analyses urbaines**  
Vers un renouvellement des  
Méthodes et pratiques

# Chapitre 6 : Etudier et questionner les modes de développement urbain

*Le diagnostic de TerrAterre analyse avec pertinence les différentes morphologies urbaines offertes par le territoire. C'est pourquoi, nous développerons dans ce chapitre uniquement les études urbaines rendues obligatoires par le code de l'urbanisme à savoir : l'analyse de la consommation d'espace, l'étude des écarts, le référentiel foncier et enfin le bilan des surfaces à ouvrir à l'urbanisation projetées au sein des documents d'urbanisme en vigueur.*

## 1. Analyse de la consommation d'espace

*Au-delà du caractère obligatoire imposé par le code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espace est un révélateur des pratiques et modes d'urbaniser. Cette analyse donne à voir la localisation précise du développement, sa nature et sa proportion. En d'autres termes, l'analyse permet de répondre aux questions suivantes vers quelles destinations ont mutées les terres agricoles consommées ? Dans quelle proportion ? Quelle localisation ? observe-t-on une dynamique de renouvellement urbain ?*

### 1.1. Méthodologie de la consommation d'espaces

Afin d'établir la consommation d'espace sur la période passée, la méthodologie suivante a été appliquée :

- Comparaison des ortho-photographies 2004 et 2013 afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, etc.

Approfondissement de l'analyse à travers plusieurs éléments :

- Vérification que la construction concernée a bien consommé l'intégralité de la parcelle (exemple d'une annexe sur une parcelle de 3 000 m<sup>2</sup>)
- Intégration des infrastructures liées aux opérations d'habitat dans le calcul de la consommation d'espace : voirie / bassins d'orage de lotissements principalement

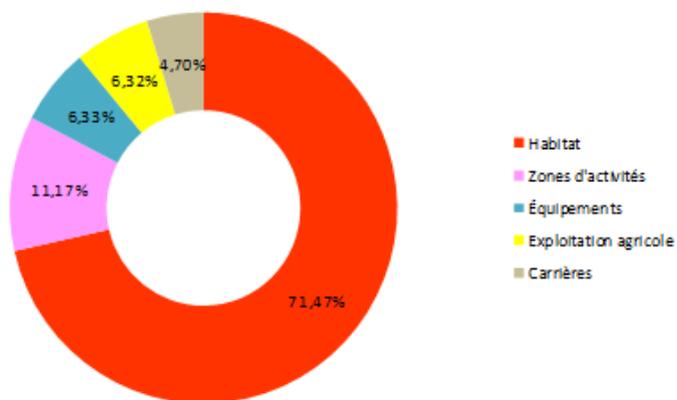
Pour chaque espace consommé, deux critères ont été renseignés à chaque fois :

- La destination de la consommation : habitat, activités, équipements, activités agricoles, infrastructures
- La localisation de la consommation à vocation habitat : dans les enveloppes urbaines des bourgs, en extension des bourgs ou dans les villages, hameaux, écarts du territoire.

## 1.2. Une consommation d'espace majoritairement dédiée à l'habitat...

### Données espace consommé entre 2004 et 2013 :

	Surface (en ha)	Part de l'espace consommé
Habitat	143,2	71,47%
Zones d'activités	22,42	11,17%
Équipements	12,71	6,33%
Exploitation agricole	12,69	6,32%
Carrières	9,44	4,70%
<b>Total</b>	<b>200,68</b>	<b>100,00%</b>



Entre 2004 et 2013, 200,68 hectares ont été consommés par l'urbanisation, soit 22,2 ha par an en moyenne dont :

- 143 ha par l'habitat. La consommation à vocation d'habitat a principalement eu lieu au sein de la commune de Questembert (23% de la consommation d'espace totale en habitat), Malansac (9%) et Berric (8%). Toutes les communes qui composent Questembert Communauté ont eu une consommation à vocation d'habitat sur la période 2004-2013.
- 22 ha par les activités économiques principalement par le développement des zones d'activités (artisanales et industrielles).
- 12,5 ha par les activités agricoles (bâtiments agricoles, voies, etc.)
- 9,5% par les infrastructures. Une grande majorité des communes n'a pas consommé d'espace à vocation d'infrastructures. Il est précisé que les routes créées dans le cadre de lotissements d'habitation sont comptabilisées dans la consommation d'espace par l'habitat et que celles créées dans le cadre de zones d'activités intègrent la consommation d'espace par les activités.
- 6,5 ha par les équipements (station d'épuration, axes routiers, etc.).

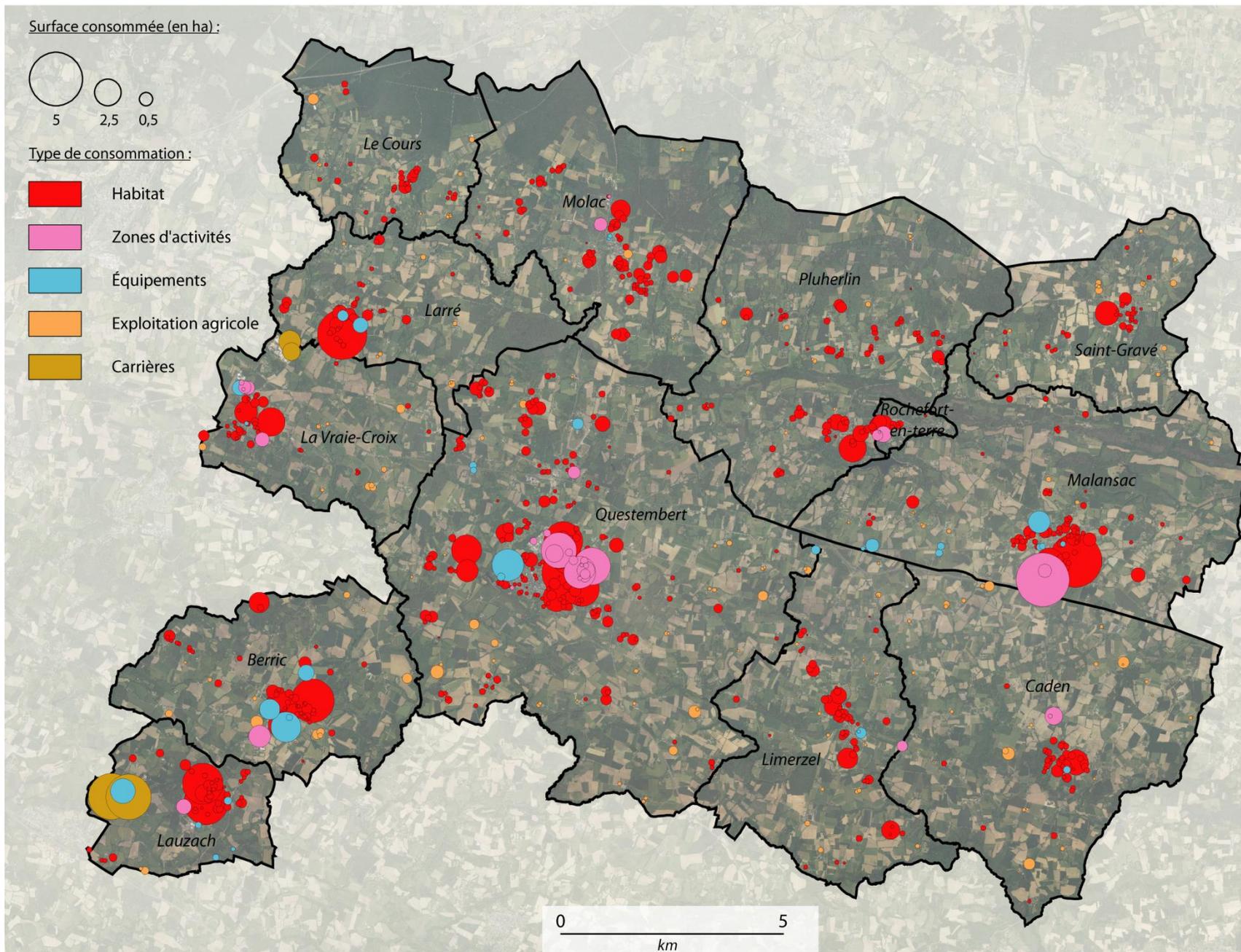
### 1.3. ...qui se réalise principalement en extension des enveloppes urbaines

L'étude révèle que sur les 143,4 ha consommés par l'habitat, **43% de la consommation s'est faite en extension du tissu existant, 18% s'est faite en renouvellement urbain** c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe (sur la base des enveloppes urbaines de 2004) et **44% dans les villages et hameaux**. C'est le principal enseignement de l'analyse, il s'agira d'inverser cette tendance dans le PLUi valant SCoT et en lien avec les nouvelles exigences législatives.

	Habitat		Équipements		Zones d'activités		Exploitation agricole		Carrières	
	Surface (en ha)	Part de la conso totale	Surface (en ha)	Part de la conso totale	Surface (en ha)	Part de la conso totale	Surface (en ha)	Part de la conso totale	Surface (en ha)	Part de la conso totale
Renouvellement urbain (à l'intérieur de l'enveloppe de 2004)	18,19	9,06%	0,52	0,26%	1,32	0,66%	0,03	0,01%	-	-
Extension (à l'extérieur de l'enveloppe de 2004)	61,84	30,82%	5,71	2,85%	9,47	4,72%	0,18	0,09%	-	-
Reste du territoire (dont hameaux et villages)	63,39	31,59%	6,48	3,23%	11,62	5,79%	12,48	6,22%	9,44	4,70%
<b>Total</b>	<b>143,42</b>	<b>71,47%</b>	<b>12,71</b>	<b>6,33%</b>	<b>22,41</b>	<b>11,17%</b>	<b>12,69</b>	<b>6,32%</b>	<b>9,44</b>	<b>4,70%</b>
espaces consommés	200,67									

Afin de réduire la consommation d'espace, il conviendra d'agir avant tout sur :

- *La poursuite de la priorisation des constructions nouvelles dans les enveloppes urbaines et la limitation des extensions urbaines.*
- *La densité, aussi bien en renouvellement qu'en extension.*
- *La proposition de nouvelles formes urbaines plus compactes. La plupart des opérations récentes se composent exclusivement de logements individuels sur de vastes parcelles.*



## 2. Etude des écarts

*L'étude consiste à analyser l'intégralité des écarts du territoire c'est-à-dire les groupements bâtis aussi appelés « villages » et « hameaux ». L'étude doit permettre d'identifier les écarts qui seront amenés d'une part à évoluer c'est-à-dire à accueillir de nouvelles constructions, d'autre part à être maintenu dans leurs limites actuelles et dont le développement sera limité aux extensions et annexes d'habitations. En effet, au sein des zones agricoles et naturelles les droits à construire ont évolués rendant le pastillage exceptionnel (technique de micro-zonage utilisée pour gérer les droits à construire en milieu agricole et rural). Les Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL) sont le résultat de ce pastillage.*

*Or, l'analyse de la consommation d'espace (décrite dans les pages précédentes) a révélé un fort développement de ces écarts sur la dernière décennie. Il y a donc depuis les récentes lois (Grenelle, ALUR, LAAF, MACRON) un antagonisme entre les modes d'habiter (souhaits) des Questembertois(es) et les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc dans le PLUi valant SCoT de poser un regard objectif sur ces tendances afin d'adapter les dispositions réglementaires au contexte local et ses multiples spécificités. Le projet de territoire devra donc enclencher une remise en question des pratiques urbaines et tendre vers des modes d'urbanisation davantage pérennes.*

*Par ailleurs au-delà de l'habitat, certaines activités économiques telles que des TPE artisanales sont localisées en zone naturelle ou agricole. Pour permettre leur évolution (extension) il faudra également créer dans une certaine mesure des STECAL. Il en est de même pour certains équipements d'envergure comme par exemple certains équipements touristiques.*

### 2.1. Les tenants et aboutissants de l'étude

#### 2.1.1. Des règles visant à lutter contre le mitage

Les lois SRU, Grenelle I et II et plus récemment la loi LAAF et la loi ALUR ne font pas directement référence aux notions de villages ou de hameaux, mais vont dans le sens d'une prise en considération croissante des objectifs de lutte contre le mitage et de développement durable qui s'exprime notamment dans le principe d'utilisation économe de l'espace (article L. 121-1 du code de l'urbanisme).

En pratique, la mise en œuvre des dispositions des lois successives listées ci-dessus se traduit par l'interdiction de toute extension de l'urbanisation autour des hameaux, seules pouvant éventuellement être admises des constructions venant densifier le tissu bâti existant, à l'intérieur de son « enveloppe », et en restant dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

#### 2.1.2. Intérêts de cette analyse

De nombreuses entités bâties sont présentes sur le territoire intercommunal. Cette dispersion de l'habitat est héritée de la tradition agricole.

**L'analyse des écarts du territoire de Questembert Communauté a pour objectifs d'identifier les groupements bâtis susceptibles de faire l'objet d'un STECAL, d'harmoniser le traitement des droits à construire dans les écarts et enfin d'aboutir à un équilibre territorial en matière :**

- de typologie de l'habitat en présence sur la communauté de communes et les modalités de développement qui y seront associées ;
- de définition des enveloppes urbaines des écarts ;

### 2.1.3. Rétrospective sur les évolutions législatives en matière de droit à construire en zone Agricole ou Naturelle

#### Avant la loi ALUR (2014)

Les dispositions autorisaient, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe dans les espaces naturels et ruraux. Ce principe fut source de dérives et de surcoûts en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables et préjudiciable à la qualité des paysages.

En effet, les pastillages se sont multipliés et les PLU comptaient de trop nombreuses sous-zones Ah, Nh, Ar, Nr, etc.

- *Hameaux en zone U : Questembert, Saint-Gravé, Larré*
- *Hameaux en zone Nh : Limerzel, Caden, Molac, Pluherlin, Le Cours, Berric et La Vraie Croix*
- *Hameaux en zone Ah : Malansac*

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

#### Après la loi ALUR (2014)

La loi ALUR rend les STECAL (Secteur de Taille et Capacité Limité = pastillage) exceptionnels. Ces STECAL sont créés après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture (LAAF) a étendu le champ d'application de la deuxième, redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

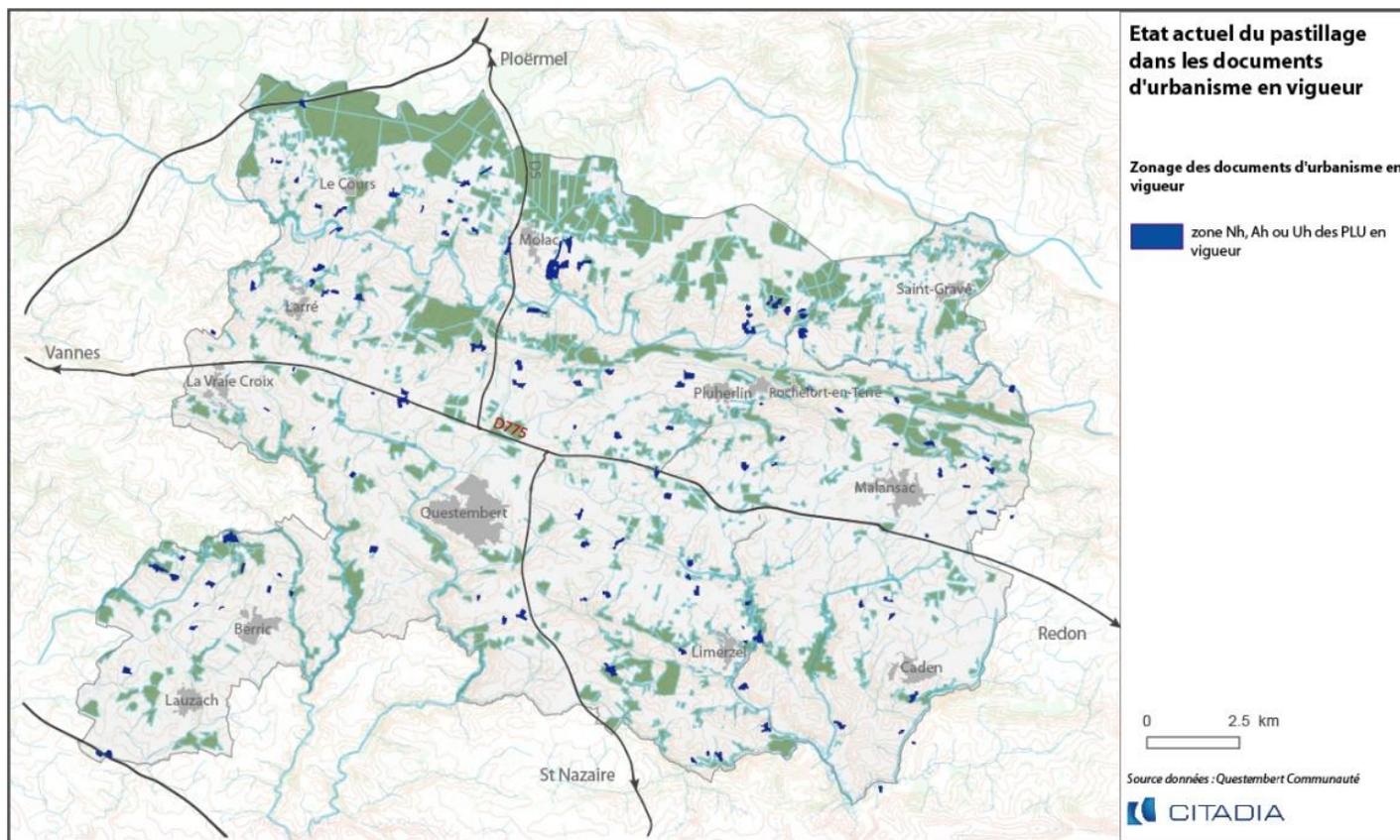
La loi Macron du 6 août 2015, dite loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux habitations existantes au sein des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLUi. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. La construction d'annexes et d'extensions doit être encadrée de manière précise dans le règlement (règles de hauteur, de gabarit, de distance, etc.).

**L'objectif est de prévoir une utilisation adaptée de chacun de ces outils en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé par les deux lois.**

## 2.2. Typologies de l'habitat

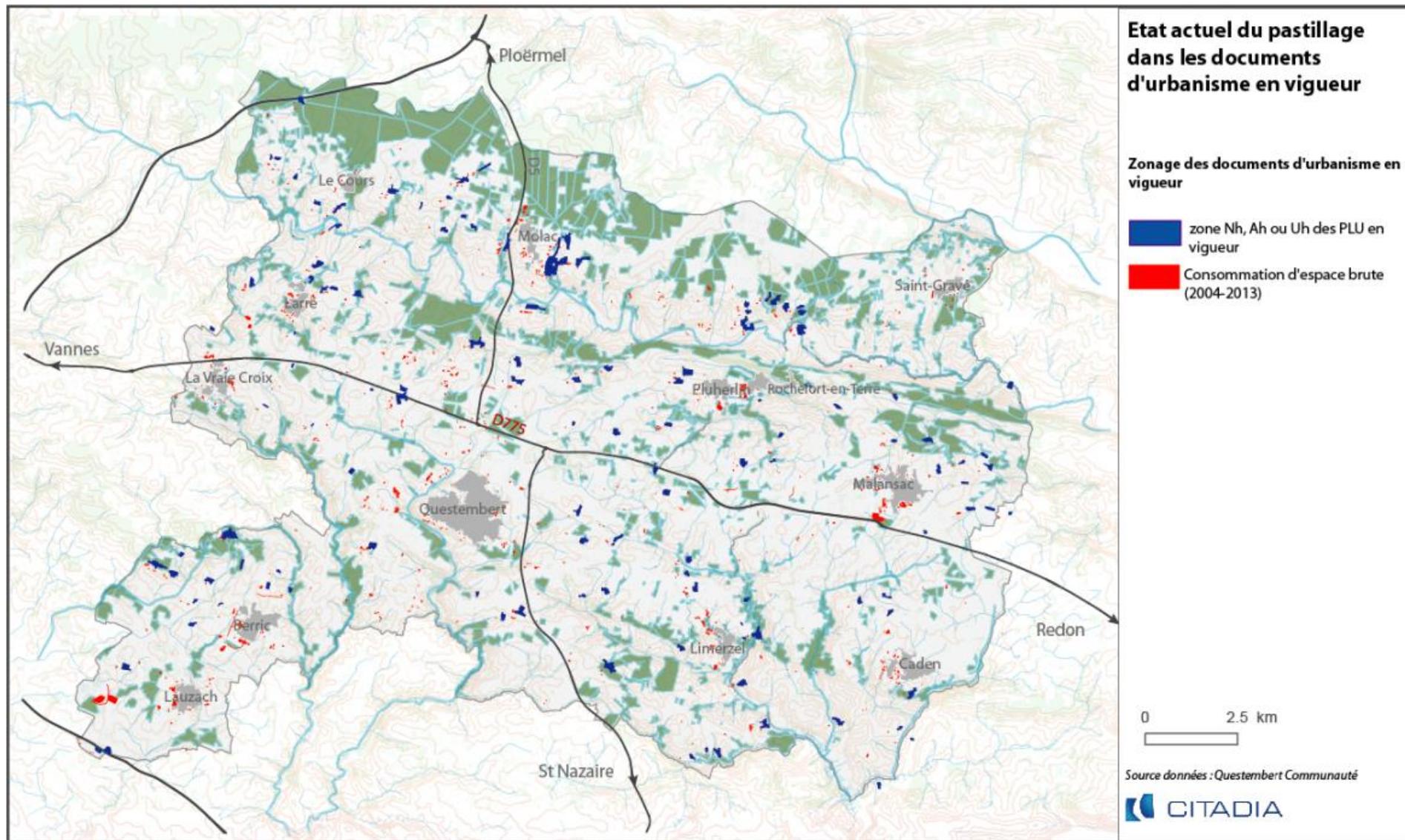
Les caractéristiques de l'urbanisation du territoire du Morbihan prennent leurs racines dans l'histoire la plus ancienne : dispersion du bâti en relation avec les pratiques agricoles et l'accès à l'eau, concentration des villes sur la côte due aux activités militaires et commerciales des grands ports. Ces caractéristiques héritées ont aujourd'hui, tendance à se fondre dans les formes indifférenciées de l'étalement urbain.

La dispersion du bâti est une caractéristique lisible au travers des paysages de Questembert Communauté. L'intercommunalité compte 13 bourgs ou centres villes, souvent de belles qualités architecturales et patrimoniales, et un nombre important de groupements d'habitations dispersés en campagne, plus ou moins récents. Ces groupements peuvent être constitués d'habitations, de fermes, de chapelles, de pavillons récents mais aussi de bâtiments d'élevage. **Ces bâtis isolés dans la campagne caractérisent le mode d'occupation de l'espace de l'intercommunalité de Questembert.**



Les intérêts de la distinction puis de la délimitation précise des différentes entités habitées du territoire sont multiples :

- Comprendre le territoire, sa structuration, son fonctionnement
- Définir les types de lieux au sein desquels le développement sera autorisé à l'échelle de la communauté de communes et des communes et les conditions et caractéristiques de cette constructibilité
- Harmoniser le plus possible le traitement des droits à construire dans les écarts



### 2.3. Modalités de développement des entités bâties

**La méthodologie appliquée dans l'étude fait fi de la typologie « usuelle » distinguant les bourgs, les villages, les hameaux et ce en raison de la complexité et la variété des cas rencontrés sur le territoire questembertois. C'est pourquoi, une analyse fine au cas par cas a été menée pour identifier ce qui tient d'une entité urbaine, d'un STECAL ou d'une entité à classer en zone A ou N.**

La priorisation suivante est adoptée dans l'étude :

- 1. **Développement prioritaire des bourgs** : d'abord dans l'enveloppe urbaine, puis en extension, si besoin et par rapport au projet de développement global à l'échelle de la communauté de communes. Classement en zone U.
- 2. **Développement possible des villages mais de manière exceptionnelle** : comblement des dents creuses prioritaire puis extension limitée si besoin et justifié au regard du projet de développement global à l'échelle de la communauté de communes. Cela correspond au développement d'un STECAL (Ah.)
- 3. **Pas de développement des hameaux** seuls seront autorisées les extensions et annexes des habitations existantes. **Ces entités seront classées en zone agricole ou naturelle.**

La qualification des écarts se fait au regard de critères objectifs : nombre d'habitations, présence actuelle ou passée de bâtiments, espaces publics, témoignant de la vie de village (commerce, communs, chapelle, etc.), continuité du bâti, etc.

Si cette analyse permet de distinguer les types de lieux du territoire, il convient de préciser que la qualification ne permet pas à elle seule de définir les modalités de leur développement. Ainsi, tous les hameaux ne pourront faire l'objet d'un pastillage (celui-ci devant être exceptionnel), etc. **L'étude détaillée est annexée au présent rapport de présentation.**

Concernant plus particulièrement le développement ou non des écarts identifiés en tant que tel, la réflexion devra se faire selon deux temps successifs de questionnement :

- 1. *Est-il nécessaire de développer les villages au regard du projet de développement global à l'échelle de la communauté de communes ? En effet, les potentiels identifiés en comblement des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que les éventuelles zones d'extension des bourgs suffisent-ils à répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la communauté de communes ? Ces questionnements trouveront leur réponse lors de la réflexion sur les scénarios de développement du territoire intercommunal.*
- 2. *Si le développement des bourgs ne permet pas de répondre aux objectifs de production de logements, quels sont le ou les village(s) où le développement apparaît comme étant le plus judicieux ? En effet, le développement de certains villages n'est pas à privilégier/encourager car ils peuvent être concernés par des contraintes agricoles, environnementales, un développement linéaire le long de route départementale, la présence de risque, etc.*

L'analyse comporte, pour chaque écart un tableau de synthèse qui se divise en cinq grandes colonnes

- 1 : le nom du lieu-dit
- 2 : les critères ayant permis l'identification en tant qu'entité bâtie non isolée. Les trois critères principaux retenus sont : la taille de l'entité (nombre de maisons, souvent plus de 20 habitations), la présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village et les caractéristiques et organisation du tissu bâti. Le village présentera souvent une continuité du bâti et des densités plus importantes en son cœur. Il s'agit ici de vérifier que l'ensemble des villages a bien été reporté au regard de ces critères.
- 3 : les indicateurs objectifs permettant d'évaluer l'opportunité et/ou l'intérêt du développement des différents villages au regard des orientations générales actées dans le PADD notamment des nouvelles logiques d'aménagement du territoire. Il convient de rappeler que tous les villages n'ont en effet pas vocation à être développés.
- 4 : les possibilités de développement offertes dans le document d'urbanisme communal en vigueur.
- 5 : une synthèse du caractère opportun du développement des différents villages a été réalisée, étant précisé que l'ensemble de la grille permet de faciliter le choix des élus.

#### 2.4. Rappel :

Il convient de cibler les hameaux qui pourraient faire l'objet d'un pastillage tout en gardant à l'esprit que ce pastillage doit demeurer exceptionnel. Ce caractère exceptionnel s'appuie sur une analyse fine des enjeux en présence sur le territoire (contraintes agricoles, environnementales, risque, paysage, etc.).

Avant même de regarder ces critères objectifs, il convient de se poser la question de la nécessité du développement du ou des village(s) au regard du projet de développement global à l'échelle de la communauté de

communes. En effet, les potentiels identifiés en comblement des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que les éventuelles zones d'extension des bourgs suffisent-ils à répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la communauté de communes ? Ces questionnements trouveront leur réponse lors de la réflexion sur les scénarios de développement du territoire intercommunal.

#### 2.5. Nota Bene : Les enveloppes urbaines

Dans un souci de promotion d'une urbanisation cohérente et durable des points de vue social, économique et environnemental à l'échelle de la communauté de communes, le présent travail indique que l'urbanisation doit prioritairement se faire en réinvestissant les enveloppes urbaines existantes.

L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu d'un bourg ou d'un village, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. Les enveloppes urbaines des bourgs et des villages proposées dans cette présente étude délimitent ce qui est réellement urbanisé.

### 3. Le référentiel foncier

*Au regard des deux études précédentes portant sur la consommation d'espace et les écarts, il semble indéniable que de nouvelles pratiques urbaines doivent être portées au sein du PLUi valant SCoT. Parmi les solutions à envisager, investir les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines existantes semble une solution adéquate et adaptée aux tissus urbains lâches des bourgs et centres villes du territoire, on parle aussi de renouvellement urbain.*

*Un référentiel foncier consiste à identifier de manière exhaustive et objective, l'ensemble de ces espaces potentiellement mobilisables par la collectivité et les acteurs privés (particuliers, lotisseurs, etc.). Les résultats de ce référentiel foncier permettront d'alimenter les réflexions portant sur la stratégie de développement urbain.*

*Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier offre également à la collectivité une vue d'ensemble sur les opportunités foncières. Ces dernières considérées comme stratégiques au regard du projet de territoire feront l'objet d'OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

#### 3.1. Les tenants et aboutissants de l'étude

Afin d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes sur le territoire de Questembert Communauté, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution des bourgs, villages et hameaux réalisée précédemment.

Les objectifs sont multiples :

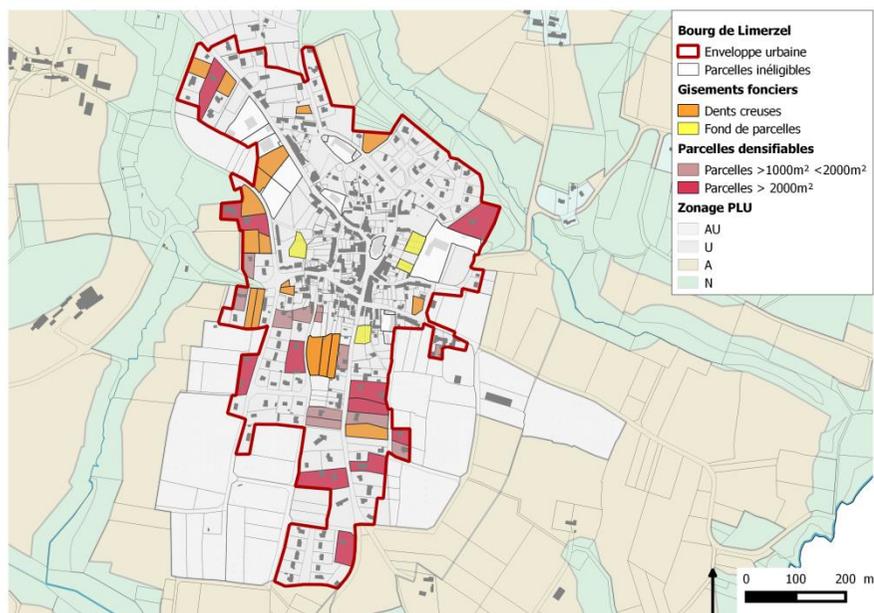
- Identifier au sein du périmètre du PLU en cours de révision et en particulier de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis.
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques
- Réguler les marchés foncier et immobilier via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain
- Gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain = limitation des risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc.)
- Valoriser le centre-bourg ou le centre-ville : le retraitement global des centres délaissés en le redonnant de la dynamique et de l'attractivité
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux

#### 3.2. La méthodologie appliquée

La méthodologie adoptée correspond à celle déployée par la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique et correspond à la démarche suivante :

- 1- Déterminer le périmètre d'analyse
- 2- Déterminer les enveloppes agglomérées
- 3- Identifier le potentiel foncier
- 4- Echanges et validation avec la commune
- 5- Analyse du potentiel foncier sur le territoire

- Les dents creuses en renouvellement urbain/stratégique : des terrains à bâtir d'une grande superficie ou s'appliquera une certaine densité de logements à l'hectare
- Les dents creuses diffuses, par exemple un terrain seul au milieu d'un ensemble d'habitations
- Les possibilités de division parcellaire ou de construction sur un terrain déjà bâti (les parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup> et de moins de 2000m<sup>2</sup> et celles de plus de 2000m<sup>2</sup> ont été identifiées de façon à distinguer les potentiels de division.



**Attention résultat brut sans application de coefficient de rétention foncière (ce dernier sera étudié en phase PADD)**

Type de gisement	Dents creuses	Fond de parcelles	Parcelles densifiables >1000m <sup>2</sup> <2000m <sup>2</sup>	Parcelles densifiables > 2000m <sup>2</sup>
Surface (ha)	27,48	9,76	54,43	115,17
<b>Total</b>	<b>206,84</b>			

Les leviers d'action et dispositifs du PLUi en font un cadre privilégié pour mener à bien cette étude, grâce aux d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au règlement.

Trois types de potentiel de densification ont été identifiés :

De manière générale, l'ensemble du potentiel représente 206,8 hectares potentiellement urbanisables à l'intérieur des enveloppes urbaines des 13 communes de de Questembert Communauté.

L'étude complète est à retrouver en annexe du présent rapport de présentation.

## 4. Bilan des surfaces à urbaniser projetées dans les documents d'urbanisme en vigueur

Comptabiliser puis mettre en perspective les surfaces à ouvrir à l'urbanisation projetées dans les documents d'urbanisme – (zones AU) constitue un premier pas vers la construction d'une réflexion intercommunale en matière de projet urbain et stratégie foncière. En effet, les documents d'urbanisme réalisés à l'échelle communale prennent en compte les besoins communaux sans toujours les mettre en perspective à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, l'estimation des besoins se base sur des méthodes de calcul et des déterminations variées (méthodologie des bureaux d'études, souhaits des élus locaux, etc.) et non au regard d'un projet de territoire intercommunal ce qui crée le plus souvent des « doublons » à l'image des enveloppes foncières à vocation économique qui sont fréquemment surévaluées.

### 4.1. Méthodologie appliquée

Cette mise en perspective consiste à comptabiliser l'ensemble des zones à ouvrir à l'urbanisation selon leur vocation et à les comparer à la consommation d'espace présentée dans les pages précédentes. Toutefois, la comparaison est à nuancer, les biais statistiques sont nombreux, il s'agit donc d'en déduire de grands ordres de grandeur.

### 4.2. Résultats.

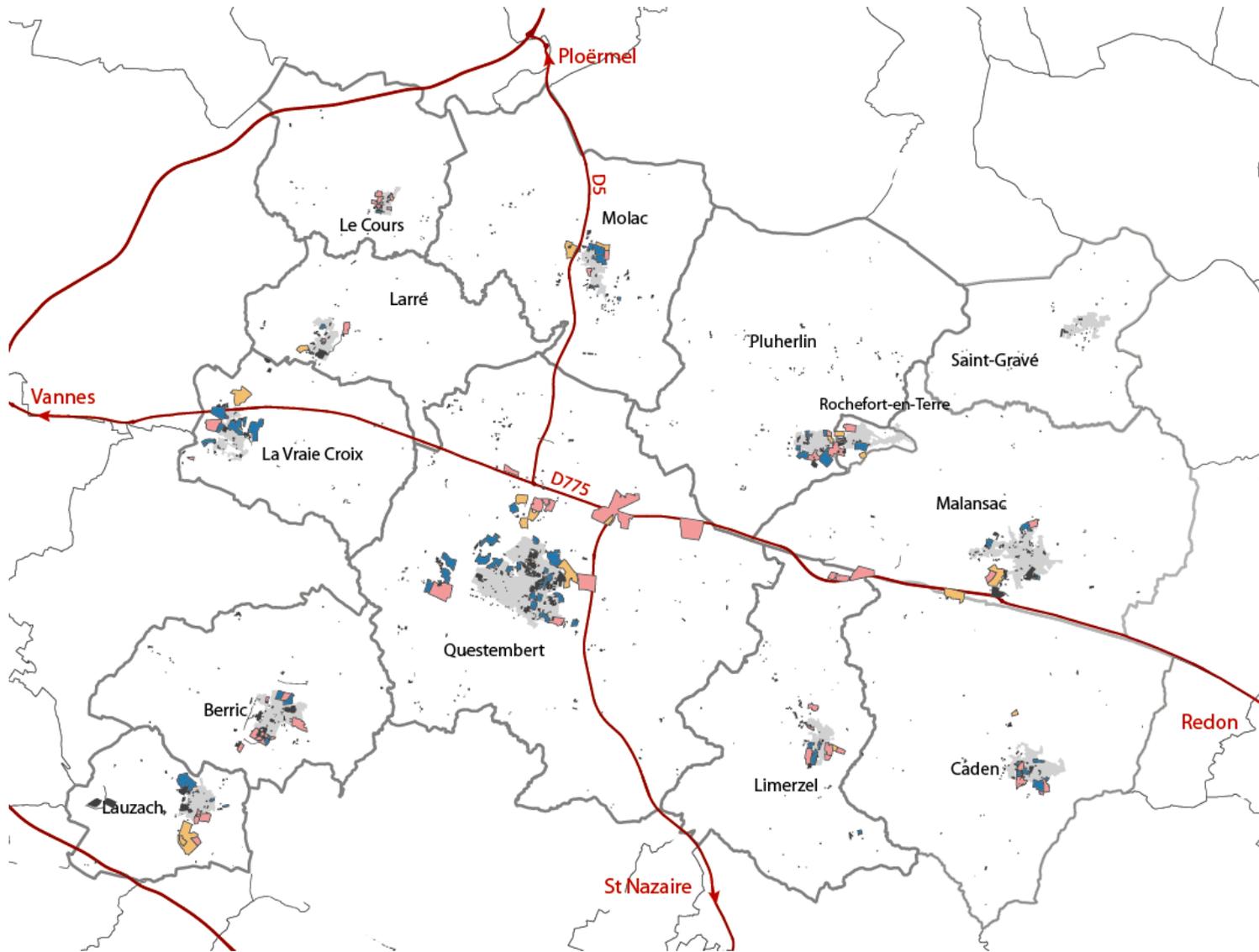
Ainsi :

- Au total 523, 7 ha sont projetés à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur (totale des zones AU) alors que 200, 6 hectares ont été consommés entre 2004-2013 (dont une partie de l'enveloppe foncière projetée).
- Plus de la moitié de l'enveloppe totale projetée est à vocation résidentielle (habitat) et principalement localisée en extension des tissus urbains existants.
- 203 ha sont destinés à accueillir des activités économiques (artisanales ou industrielles) alors que seuls 22,4 ha ont été consommés entre 2004 et 2013 (dont une partie de l'enveloppe projetée).

Par ailleurs, ces calculs ne prennent pas en compte les pastillages (Nh, AH, etc.) qui permettent d'accueillir de nouvelles constructions en milieu agricole ou naturel.

1AU et 2 AU à vocation principale d'habitat		1AU et 2AU à vocation principale d'activité économique		1AU à vocation principale de loisirs, sports, hôtellerie		2 AU (sans vocation précisée)	
En ha	%	En ha	%	En ha	%	En ha	%
264	50,4	203,7	38,9	8,3	1,6	47,7	9,1
Total 1AU et 2AU = <b>523,7 ha</b> (100%)							

Il s'agira donc de questionner ces surfaces à ouvrir à l'urbanisation dans leur quantité comme dans leur localisation afin qu'elles soient en adéquation avec le projet intercommunal.



### Zones à ouvrir à l'urbanisation à moyen et long termes

#### Zonage des documents d'urbanisme en vigueur

- Zone 1AU à vocation mixte principale d'habitat
- Zone 1AU à vocation économique ou d'équipements
- Zone 2AU
- Enveloppe urbaine des bourgs
- Consommation d'espace brute (2004-2013)

0 2.5 km

Source données : Questembert Communauté

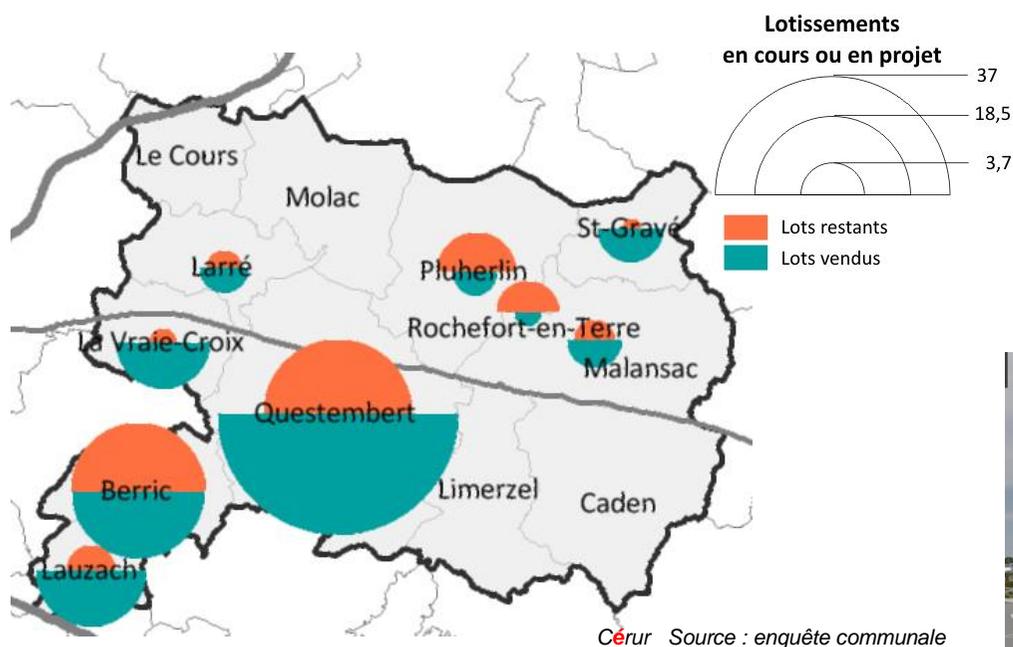


## 5. Les projets en cours

Le PLUi valant SCoT ne pourra faire fi des projets en cours d'urbanisation et devra les intégrer aux diverses réflexions.

Une très grande majorité des lots proposés à la vente se trouve en extension des enveloppes urbaines sur des parcelles accueillant du logement individuel pur

### Lotissements en cours et en projet en novembre 2015

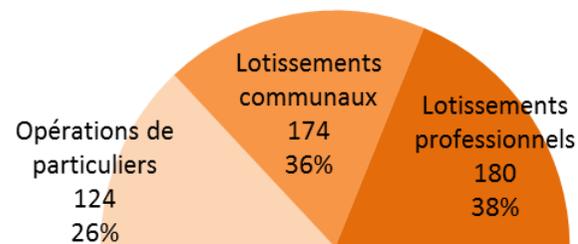


(NB : état des lieux à septembre 2015, toutes opérations confondues, quelle que soit la date d'engagement depuis 5 ans).

### 5.1. De nombreuses opérations échappent à la maîtrise publique

Sur les 25 opérations, 11 sont réalisées par des particuliers, représentant 124 lots, soit environ ¼ de l'offre. Les 7 lotissements communaux proposent 174 lots, les 7 lotissements professionnels 180 lots.

### Nombre de lots (Cérur source: enquête communale)



### 5.2. Parallèlement, des opérations intéressantes de revitalisation des centres



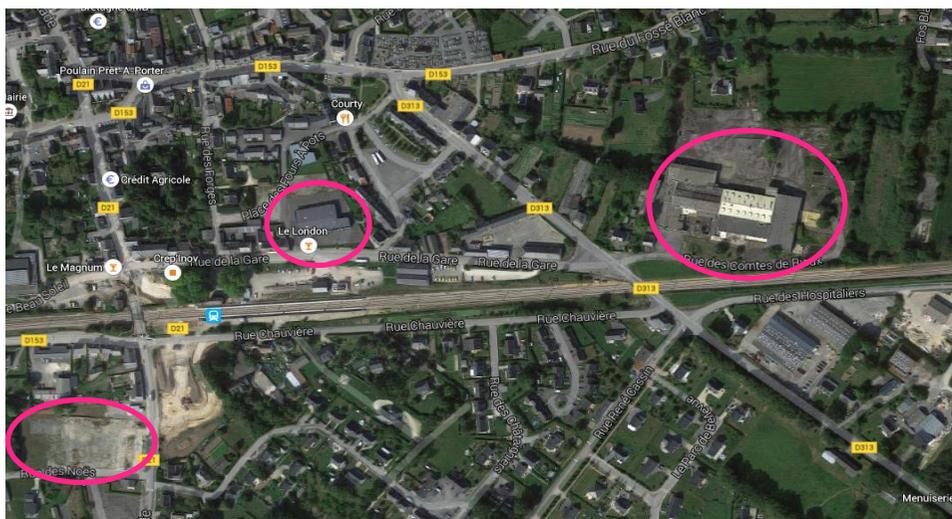
Au-delà des opérations en extension urbaine, certaines communes mettent l'accent sur leur tissu urbain existant (exemple de Caden), notamment pour maintenir la vitalité des centres bourgs. Elles

investissement ainsi dans des opérations d'acquisition-amélioration de bâtis existants, pour y développer des programmes mêlant commerce et habitat.

### 5.3. Plusieurs potentiels de renouvellement urbain dans certaines communes

Des potentiels de reconquête du tissu urbain demeurent dans de nombreuses communes comme le démontre le référentiel foncier. A ces gisements fonciers « communs » (dent creuse, fond de parcelle, etc.) doit s'ajouter les gisements bâtis c'est-à-dire le plus souvent des friches économiques telles que celles de Malansac.

La question du réinvestissement de ces friches ne pourra être résolue le temps d'application du PLUi valant SCoT (10 ans) compte tenu de la complexité technique et financière de ces opérations. Toutefois, ces espaces stratégiques doivent être intégrés à la réflexion du PLUi valant SCoT qui doit engager leur revalorisation.



Ex : Bourg de Malansac / ces friches sont les artefacts de l'histoire industrielle de la commune qui embauchait jusque dans les années 1990 1 100 personnes dans la sphère productive.

### Des enjeux d'aménagement déjà identifiés dans le diagnostic territorial :

Source : Diagnostic territorial, mai 2015

Les documents d'urbanisme ont dans l'ensemble bien intégré la **notion d'économie d'espace** et recentrent l'urbanisation sur les bourgs. Les efforts de planification peuvent donc être recentrés sur ceux-ci, en accord avec la loi, en favorisant le **renouvellement urbain**. Les communes de la vallée de l'Arz sont concernées par ces efforts car l'urbanisation dans les hameaux n'est plus possible et elles doivent anticiper la croissance démographique. Les communes de Questembert et Malansac pourront y associer une politique de reconquête du vacant et de pérennisation du commerce de cœur urbain. À cet égard les collectivités disposent d'**outils pour contrôler** des implantations concurrentes hors des bourgs, dès lors qu'elle ont la volonté d'en faire usage.

Pourtant, le développement de l'urbanisation s'effectue actuellement en **périphérie des bourgs**, dans un contexte qui pousse à la réduction de la taille des terrains mais sans que la « culture » du lotissement ait sensiblement évolué ; sans un **changement substantiel des pratiques**, la qualité de vie dans ces lotissements risque de se dévaloriser sérieusement. On ne peut pas proposer non plus une façon d'habiter unique alors que la diversité des modes de vie et des attentes par rapport à l'habitat évolue rapidement : une révolution culturelle est nécessaire, quitte à bousculer des habitudes bien commodes dans les façons d'aménager l'espace.

Aussi, la **planification urbaine** dans les communes du territoire est insuffisante si elle n'est pas accompagnée d'une **réflexion transversale** sur les espaces publics, l'habitat, les commerces, les entrées de bourgs, les trames vertes et les liaisons douces. Des outils et démarches comme la **maîtrise foncière**, le **référentiel foncier**, l'**analyse des sociotopes** ou le **plan de référence** sont à associer à l'élaboration des documents d'urbanisme, d'autant plus que le territoire est exposé à une pression démographique sensible.

## Synthèse Analyse urbaine

### Menaces

- L'étude des pratiques urbaines révèle deux principales menaces pour le territoire, d'une part la complexité et le nombre des écarts (taille, mixité des formes urbaines, proximité des sièges d'exploitations, etc.), d'autre part le développement significatif de ces écarts sur la dernière décennie (48% du développement résidentiel s'est réalisé au sein des espaces agricoles ou naturels). La poursuite de ce modèle de développement urbain conduirait à la dégradation de la qualité des milieux écologiques, des paysages, des activités agricoles, etc. Le PLUi valant SCoT doit donc questionner ces pratiques tout en prenant en compte les spécificités du territoire en particulier le relief qui a favorisé une implantation morcelée de l'habitat (exemple de la Vallée d'Arz –Diagnostic de TerrAterre).

### Opportunités

- L'étude révèle une opportunité à valoriser au sein du PLUi valant SCoT celle du renouvellement urbain. En effet, les tissus urbains des bourgs et centres villes sont lâches c'est-à-dire peu denses et constitués de grandes parcelles. Ces tissus abritent donc des espaces potentiellement mobilisables qui ne sont pas utilisés (dents creuses), délaissés (friches) ou encore non valorisés (cœur d'îlot et fonds de parcelle), etc. Par ailleurs, comme le diagnostic habitat le révèle, les bourgs abritent également un certain nombre de logements vacants. Ce sont donc autant d'opportunités urbaines à valoriser dans le cadre du PLUi valant SCoT.

### Enjeux

Une transition vers des pratiques urbaines plus durables est nécessaire en proposant des alternatives concrètes. Le mot transition est essentiel, il ne s'agit pas de considérer que pour atteindre la « destination souhaitée » un seul modèle urbain est à envisager (aucun STECAL) mais d'ouvrir les champs du possible. Le PLUi valant SCoT portera la pluralité des solutions à envisager et mobilisera les outils les plus adéquats à la diversité des cas rencontrés (extension urbaine, renouvellement urbain, densification, STECAL, etc.). Le mot transition sous-entend également un temps intermédiaire d'apprentissage, d'expérimentation pour les élus, les acteurs de l'aménagement, les habitants, etc. qu'il faut intégrer au PLUi valant SCoT.

# **Analyse paysagère**

**Vers une mise en valeur  
intercommunale  
des spécificités locales**



# Chapitre 7 : Patrimoine bâti et paysager

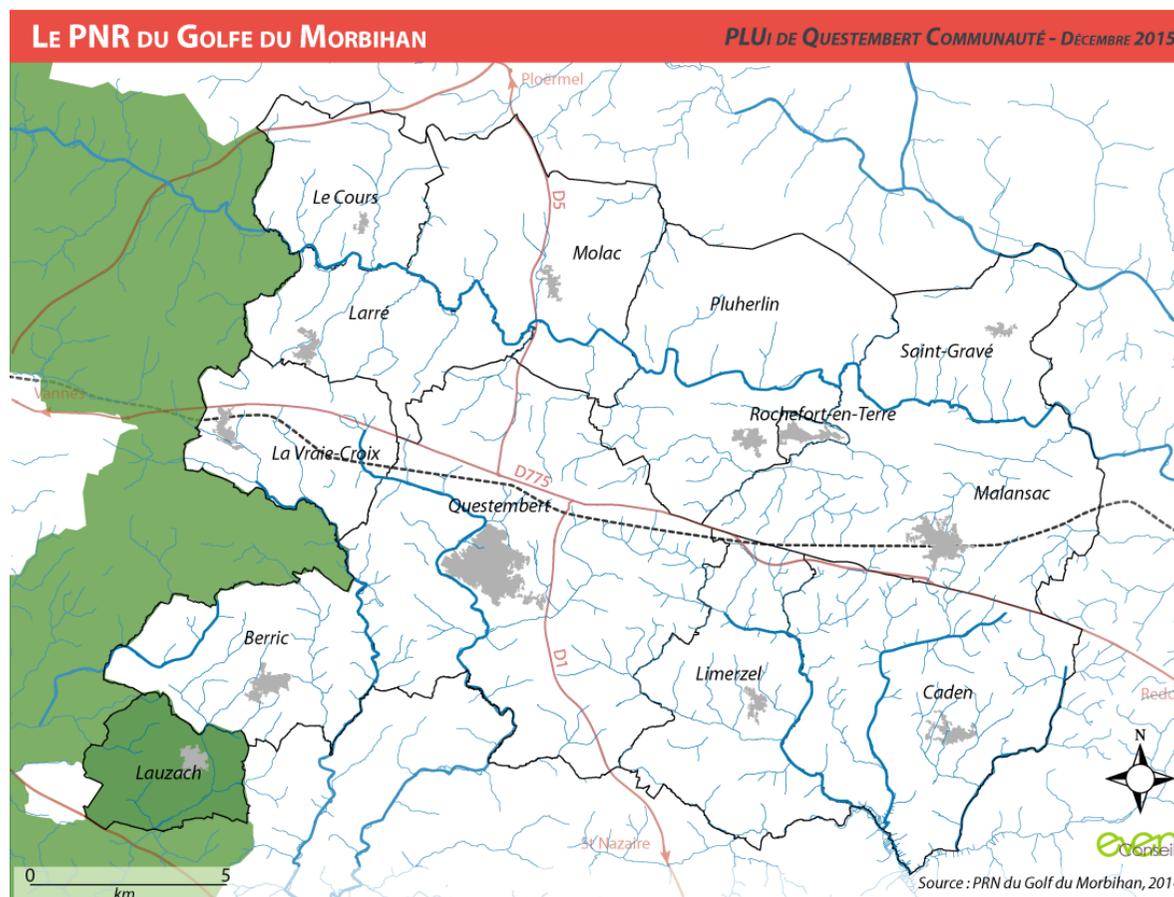
## 1. Le PNR du Golfe du Morbihan

Le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan se trouve en périphérie Ouest du territoire. Depuis le 02 octobre 2014, une nouvelle délimitation du Parc a vu le jour et ne concerne plus que la commune de Lauzach (anciennement, une partie de Berric était pris en compte dans cette délimitation).

Il présente une charte approuvée pour 12 ans (2014-2026) présentant des orientations paysagères, entre autres.

Cette charte préconise :

- La préservation et la valorisation du patrimoine culturel du territoire ;
- La démarche d'urbanisation maîtrisée ;
- La réflexion sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage ;
- La conservation des vues emblématiques et remarquables du Golfe ;
- L'application de la réglementation concernant la publicité dans un PNR.



Périmètre du PNR en bordure du territoire

## 2. Des composantes physiques qui façonnent le paysage

La géologie permet d'expliquer le relief et l'organisation des cours d'eau, mais aussi la part respective des espaces naturels et agricoles ainsi que le peuplement humain.

### 2.1. Une structure physique en bandes parallèles

La structure géologique du Pays de Questembert est marquée par les **alternances de bandes parallèles de granites et de schistes caractérisant le domaine de l'anticlinal de Cornouaille**, qui s'étend selon un axe NO – SE de la pointe du Raz à la Vendée.

Le territoire est bordé par deux longues failles, au Nord et au Sud, faisant partie du « cisaillement sud-armoricain ». Elles matérialisent les grandes orientations du paysage.

Sur ce territoire, les **zones granitiques correspondent en général à des hauteurs** (exemple du Nord du Pays de Questembert) tandis que les **schistes, plus sensibles à l'érosion, forment des zones basses ou des couloirs de vallées** (exemple de la Vallée de l'Arz).

Le versant sud du **massif granitique des Landes de Lanvaux**, parallèle à celui de Questembert, est d'une nature géologique un peu différente mais d'une altitude comparable (90 à 100 m dans sa partie ouest vers Le Cours, 80 m à l'est autour de Saint-Gravé). Dans ce massif, davantage que dans celui de Questembert, les terres ont toujours été peu favorables à l'agriculture et ont été laissées aux landes, puis à la forêt. Il reçoit des précipitations plus élevées que le reste du territoire (1000 à 1050 mm contre 850 à 900 mm), possède une structure géologique favorable à l'existence de nombreux aquifères. Ces caractéristiques sont notamment l'épaisseur local des roches altérées capables de stocker l'eau, et

l'existence de réseaux de failles drainant les eaux souterraines vers de nombreuses sources qui contribuent d'ailleurs à expliquer l'implantation historique du peuplement à leurs abords.

A l'arrière du granite de Questembert et sur le flanc sud de celle-ci, une **bande de schistes ardoisiers** s'étend sous forme de reliefs escarpés, comme aux abords de Rochefort-en-Terre. Ces "grées" rocailleuses, dominant leur environnement d'une cinquantaine de mètres, couvertes de landes ou de pinèdes, constituent un ensemble géologique, écologique et paysager très original, auquel est liée une activité révolue d'extraction de l'ardoise, comme à Malansac.

### 2.2. Deux bassins versants, deux types de cours d'eau

**Le pays de Questembert se répartit quasi également entre le bassin versant de l'Oust, au nord, et les petits bassins côtiers du Saint-Eloi et du Trévelo, au sud :**

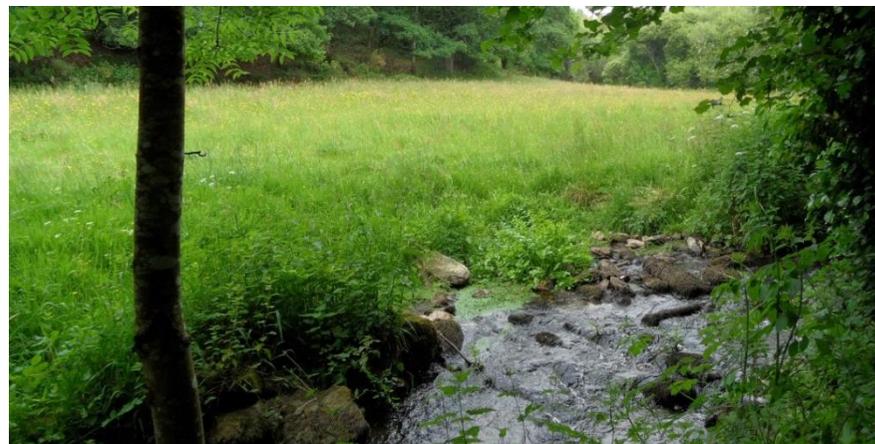
- **Le bassin de l'Oust** se présente ici sous la forme de deux "gouttières" quasi parallèles (l'Arz au sud des Landes de Lanvaux, l'axe Oust / Claie au nord) où les rivières principales, à cours lent, sont alimentées par de petits cours d'eau en forte pente disposés en peigne.

- **La vallée de l'Arz** montre en général une dissymétrie entre sa rive droite, en pente marquée et exposée au nord, et sa rive gauche, en pente plus douce et exposée au sud, donc plus favorable aux cultures ainsi qu'à l'urbanisation. Ses coteaux présentent ainsi un relief doucement bosselé qui rend la lisibilité de la vallée difficile.

- Dans le même bassin versant, **la vallée de l'Oust**, que prolonge celle de la Claie, ressemble beaucoup à celle de l'Arz et montre également un contraste entre une rive droite plutôt accidentée et boisée et une rive gauche plus agricole et construite.

- **Les deux bassins côtiers** sont en revanche très développés en largeur et drainés par un dense réseau de ruisseaux formant un "chevelu" sur la carte. La pente de ces ruisseaux, souvent marquée en bordure du massif granitique de Questembert, devient très faible au sud à l'approche de la zone côtière.

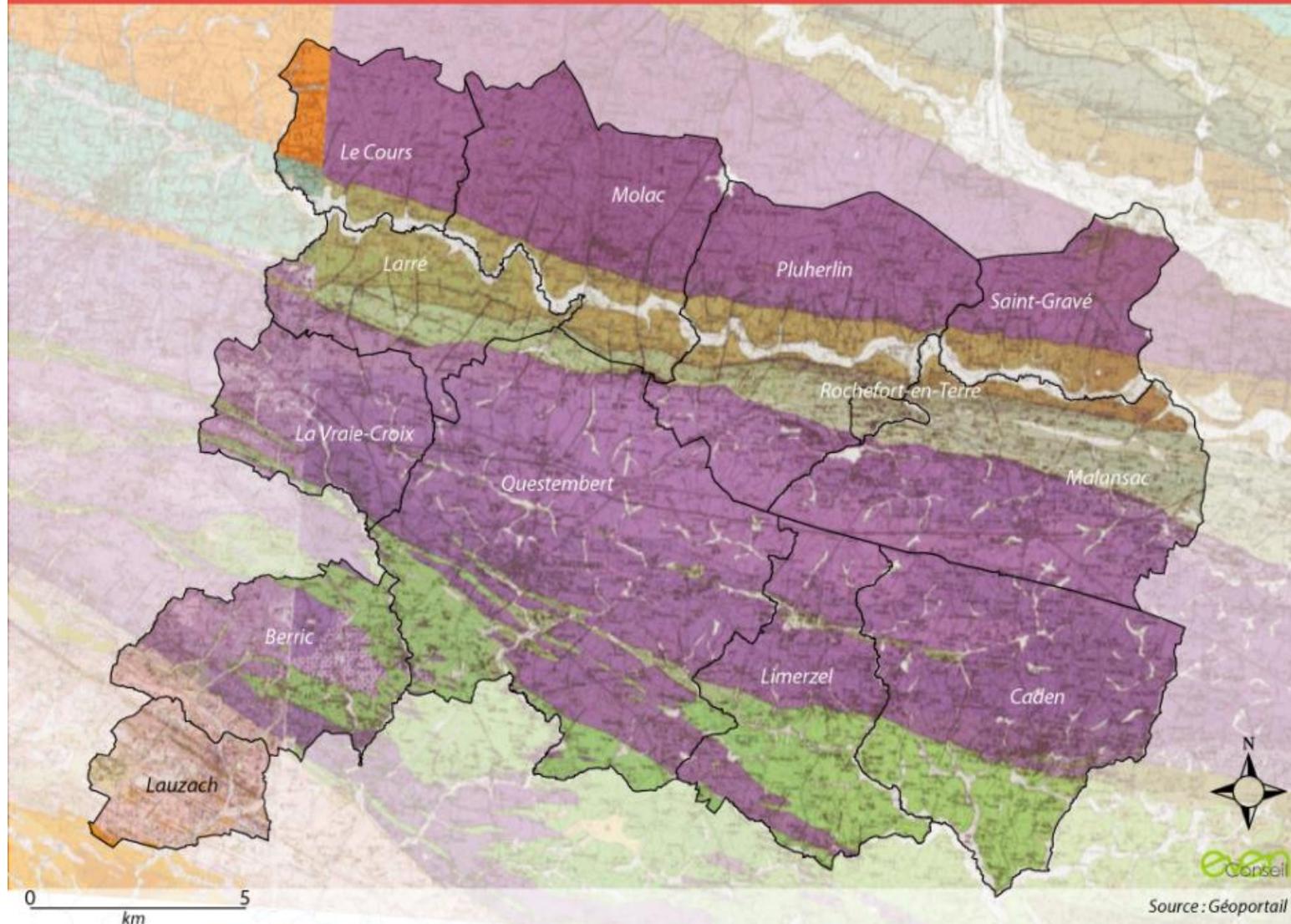
Au sud de l'Arz, le réseau s'articule principalement autour de deux cours d'eau : le Trévelo à l'est et le Saint-Éloi au Sud-Ouest du territoire. **Leurs affluents, de nombreux ruisseaux, rus et fossés, forment un chevelu très dense.** Bien que peu visible, La présence de l'eau est ainsi importante et elle s'articule autour d'une étroite relation avec l'urbanisation et l'agriculture. On trouve ainsi nombre d'aménagements et la présence de l'eau, en général, est mise en valeur dans les villages.

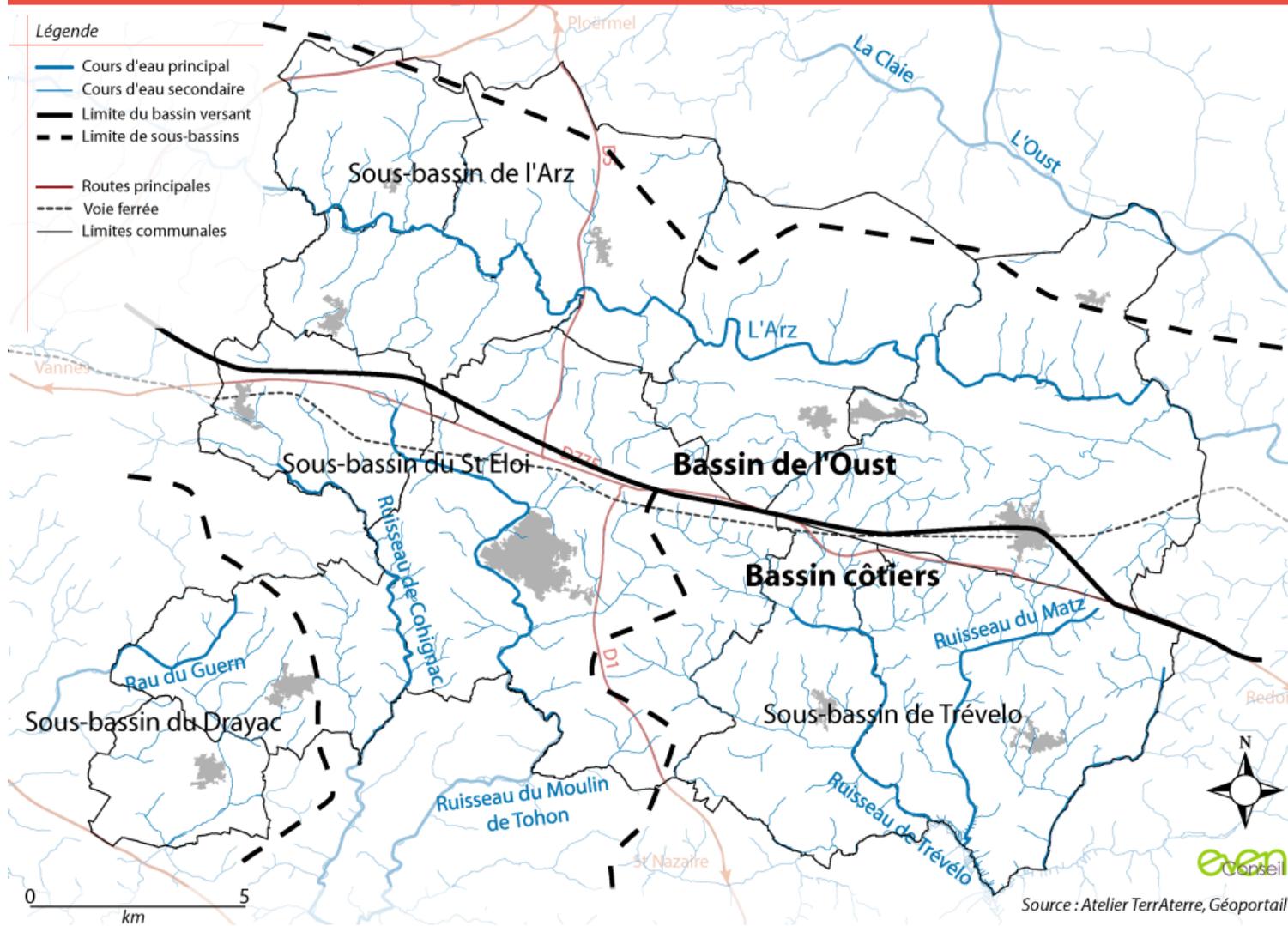


*Le Ruisseau du Moulin de Tohon au milieu des prés, Questembert, Atelier TerrAterre*

## UNE STRUCTURE GÉOLOGIQUE EN BANDES PARALLÈLES

PLUi DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ - DÉCEMBRE 2015

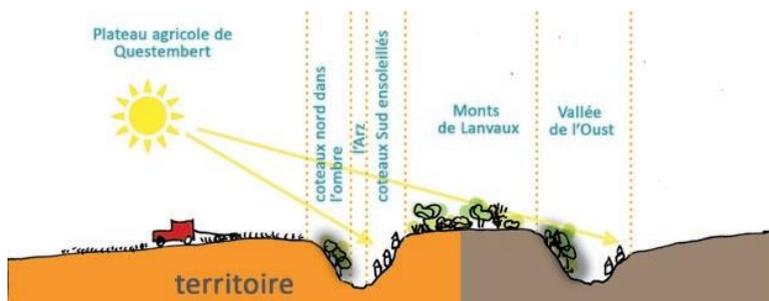




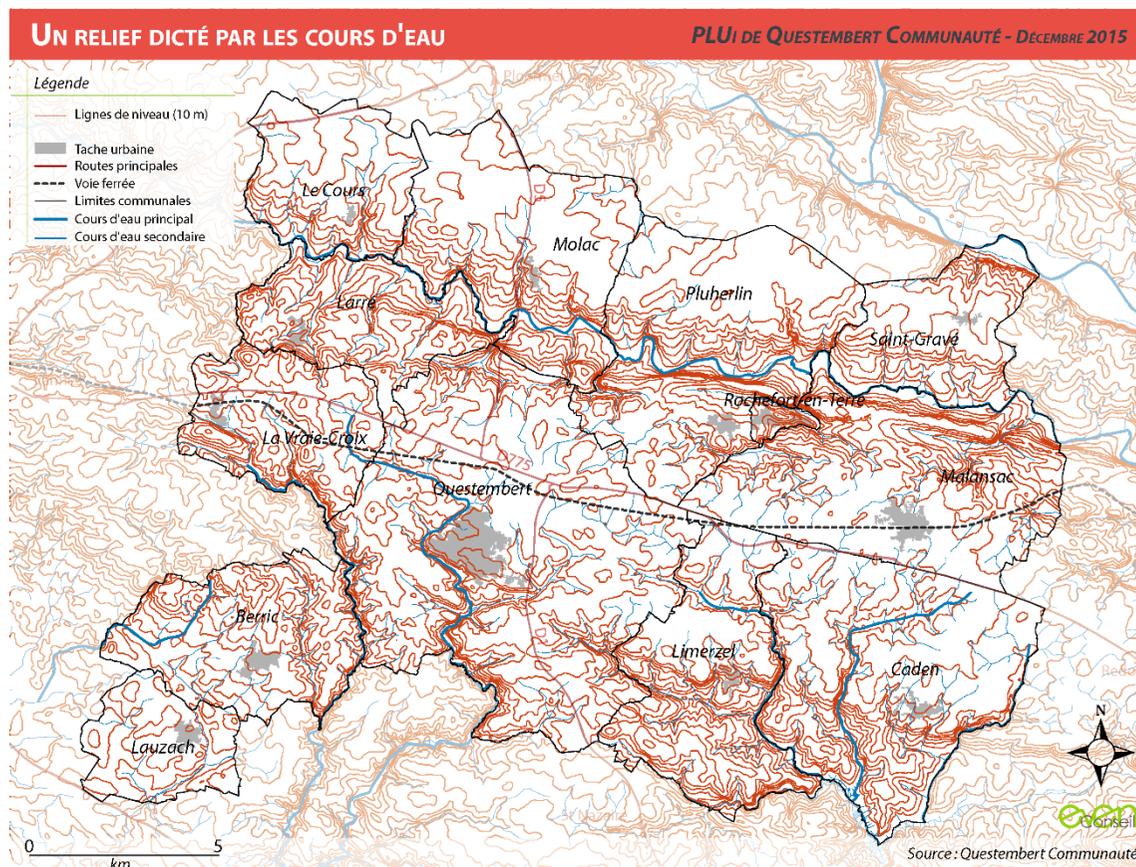
### 2.3. Un relief qui en dicte l'implantation du bâti...

Comme une grande majorité des territoires ruraux bretons, l'habitat est implanté de façon diffuse sur le pays de Questembert. Ce ne sont pas uniquement les grands axes routiers ou ferroviaires qui structurent cette implantation mais bien le socle géologique et en particulier l'organisation du relief en bandes parallèles.

Le territoire est une succession de plateaux et de vallées essentiellement d'Est en Ouest (vallée de l'Oust et de l'Arz). Le plateau de Questembert et des Monts de Lanvaux sont séparés par la vallée de l'Arz, qui s'organise de la manière suivante : **Les coteaux Sud se trouvent dans l'ombre et les coteaux Nord sont ensoleillés.** Ainsi, on retrouve majoritairement des villages sur les coteaux ensoleillés de l'Arz, comme par exemple, celui de Le Cours ou de Molac. Les coteaux Sud sont plus abrupts et sont donc aussi plus propices aux boisements.



Source : Atelier TerrAterre



#### 2.4. ... qui en dévoilent des ouvertures sur le paysage environnant...

Les points de vue sont favorisés par la topographie et visibles depuis les grands plateaux du territoire. Ils ont été sélectionnés pour leur ouverture visuelle sur le grand paysage (panorama) et parce qu'ils se focalisent sur des éléments particuliers du paysage (rivières, villages promontoires, plaine agricole, bocage...).

Les grandes plaines agricoles au niveau de Caden au Sud-Est et de Lauzach au Sud-Ouest permettent d'entrevoir ou de percevoir respectivement la **Vallée de la Vilaine et le littoral lointain**.

Pour la partie Nord du territoire, c'est au niveau de Saint-Gravé que des points de vue sur le grand paysage sont accessibles. En effet, la commune de Saint-Gravé se trouve sur un plateau entre deux vallées, qui permet d'avoir des points de vues sur la **vallée de l'Oust**.

D'autres points de vue permettent de découvrir des **éléments paysagers identitaires du territoire**, plus proche visuellement. Ces points de vue montrent essentiellement les villages promontoires, les rivières et prairies humides et le bocage du territoire. Par exemple, une percée visuelle sur la ville de Rochefort-en-Terre, est perceptible grâce à la présence d'une végétation moins dense le long de la route.

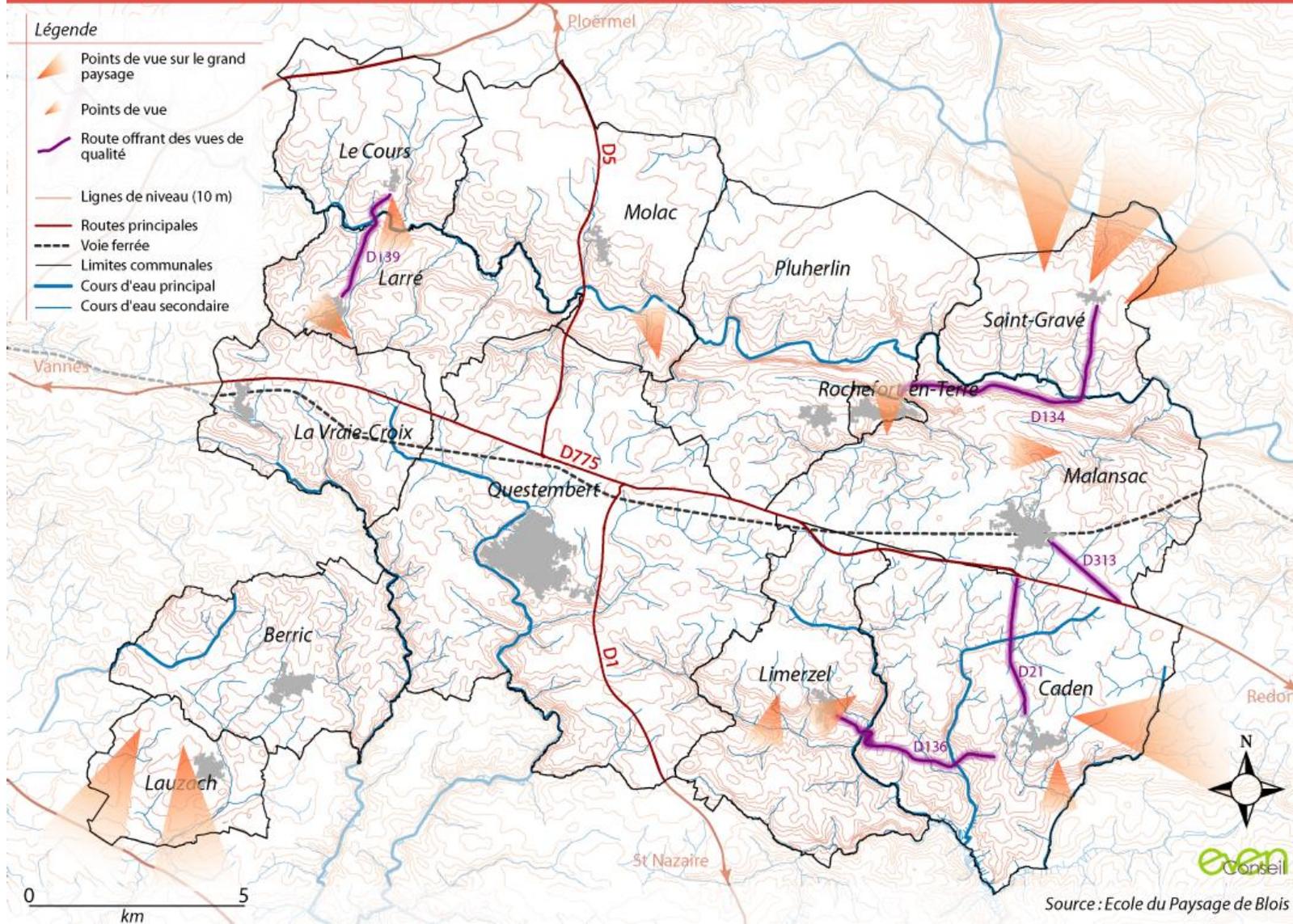
Des routes à forte attractivité paysagère sont aussi à dénombrer sur le territoire. Ces routes sont une succession de points de vue sur le paysage, qu'il soit bocager (semi-ouvert), agricole (ouvert), ou forestier (fermé).



*Route de qualité paysagère grâce à des vues dégagées sur le bocage et un village en promontoire*

# UNE OUVERTURE DU PAYSAGE DUE À UN RELIEF SPÉCIFIQUE

PLUi DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ - DÉCEMBRE 2015

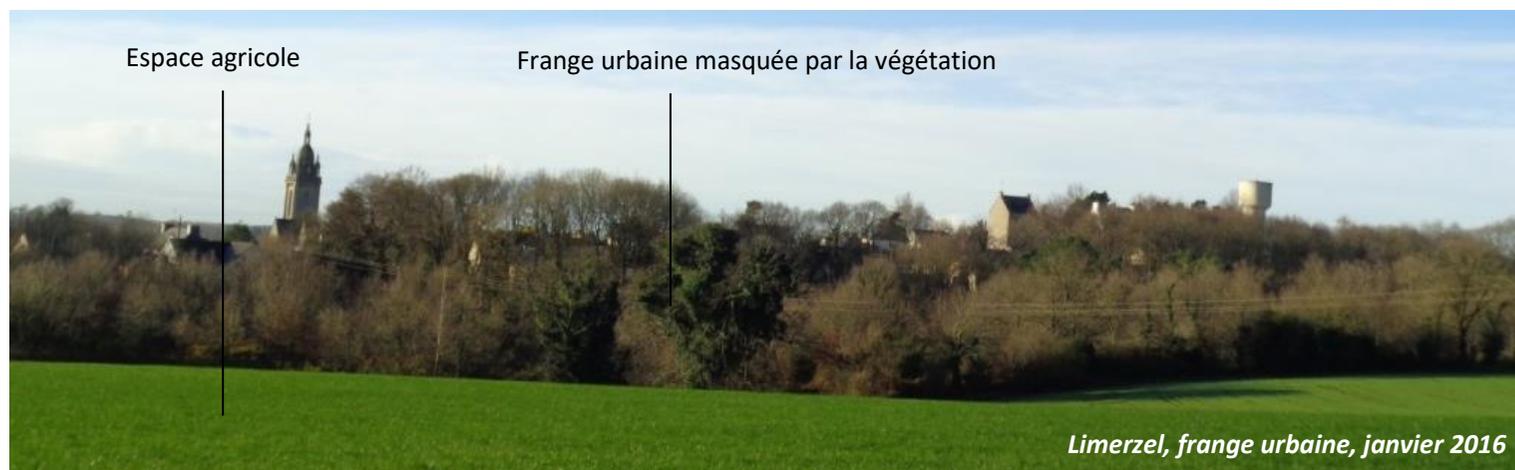


Des villages en promontoire sont donc visibles depuis les espaces environnants, permettant de mettre en avant leur clocher et leur silhouette. Etant visibles de loin, les franges urbaines qui les accompagnent sont d'autant plus importantes et méritent d'être soignées.

**On peut donc répertorier comme villages en promontoires : Le Cours, Molac, Caden, Limerzel, et Larré.**

Par exemple, Limerzel est un village visible de loin par les différentes routes qui le rejoignent. Sur l'une d'elle la frange urbaine est très bien intégrée par une végétation dense qui laisse deviner le village et les éléments paysagers d'importance (église et château d'eau) qui le composent. La transition entre l'espace agricole et le tissu urbain est donc respectée.

Pour les villages situés sur un relief plat ou en fond de vallon (Saint Gravé, Malansac, Lauzach, Berric), leur perception est minime, mais le clocher de leur église reste tout de même visible de loin.



### 3. Les entrées de villes, vecteur principal de l'identité des communes

#### 3.1. Les entrées de ville « Loi Barnier »

La Loi Barnier encadre les conditions d'implantation des constructions en bordure de certaines voies. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

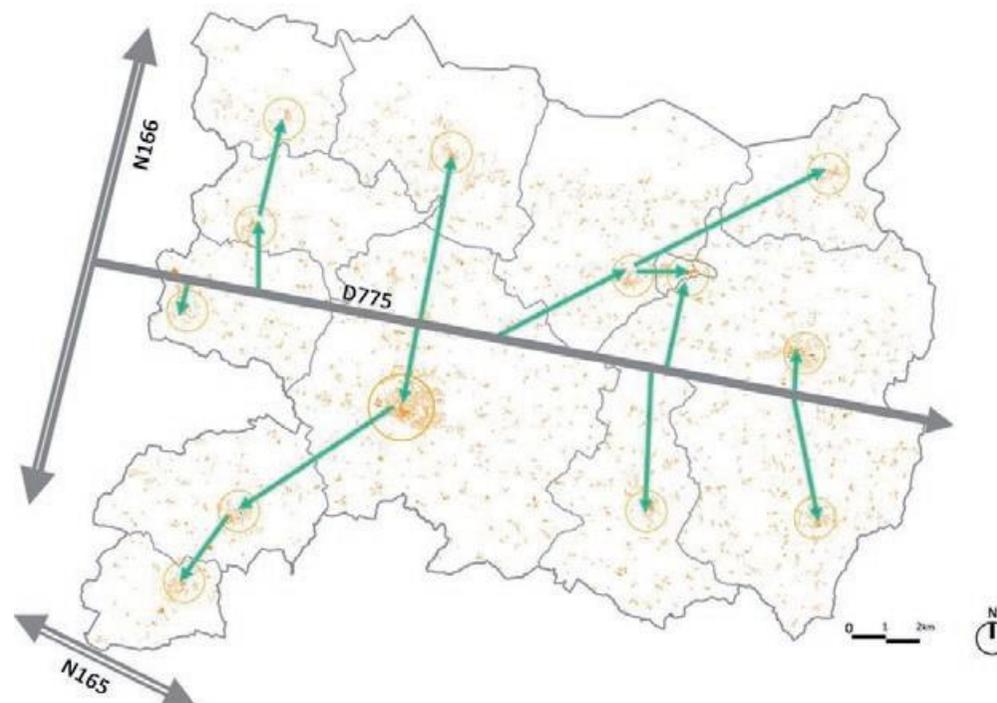
Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En ce qui concerne le territoire de Questembert Communauté, 3 routes classées routes à grande circulation sont concernées par la « Loi Barnier » :

- Les RN 165 et 166
- La RD 775.

Ce sont donc les communes de La Vraie-Croix, Questembert, Limerzel Pluherlin, Malansac et Caden qui sont principalement concernées par la RD 775.



La D775, un élément essentiel de la desserte routière du territoire (Source : Atelier TerrAterre)

### 3.2. Quelques entrées de ville analysées

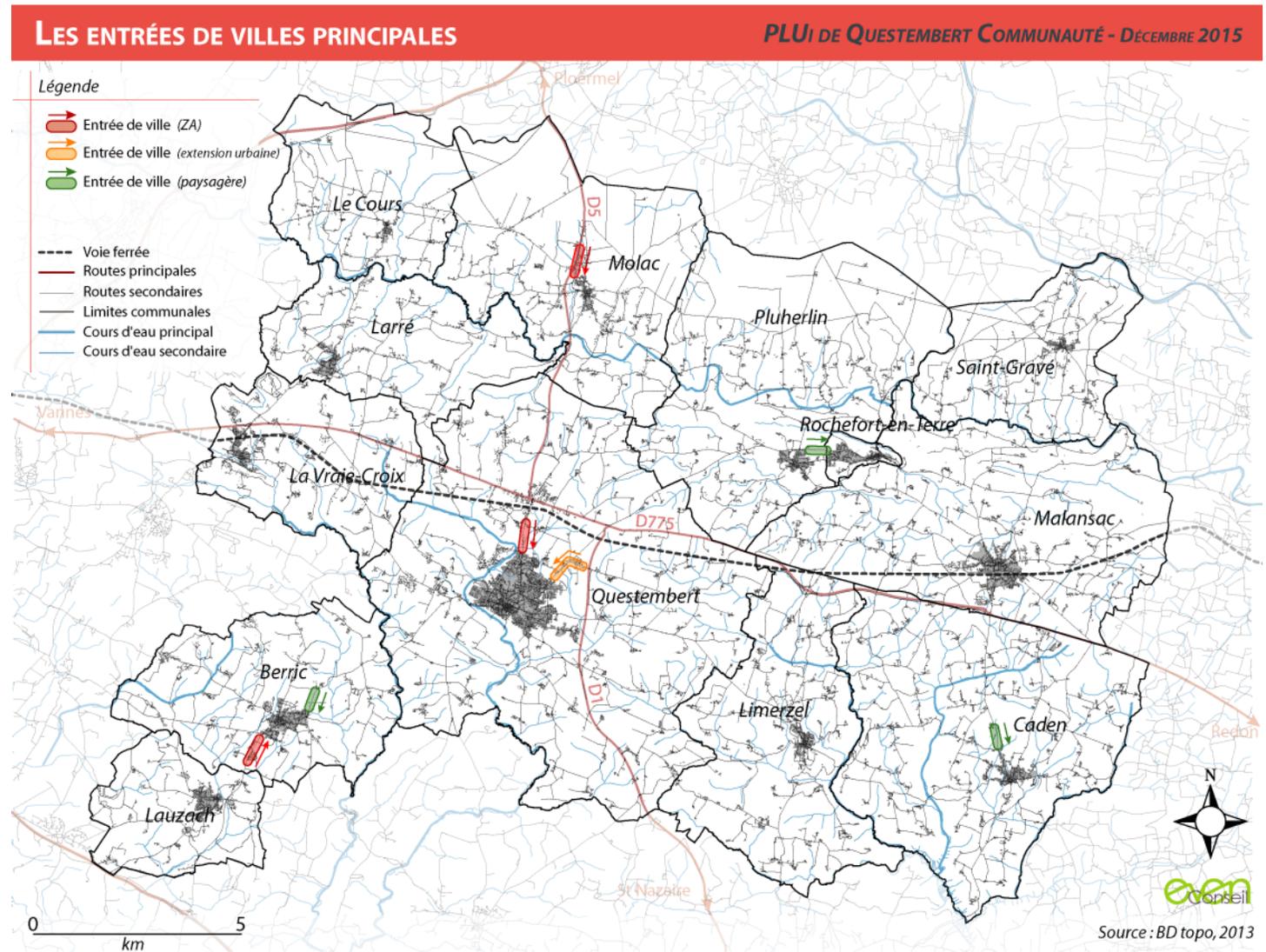
Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et de son accueil. L'entrée de ville ou de village, constituée à la fois :

- un lieu de transition entre l'espace cultivé et l'espace bâti ;
- le seuil d'entrée de la commune.

Une entrée de ville réussie doit permettre d'apporter une lecture efficace des lieux et renvoyer une image positive du territoire.

Les entrées de ville analysées sont des exemples de différents types d'entrées de ville que l'on peut retrouver sur les communes du territoire.

Les communes étudiées ont été sélectionnées pour la présence d'éléments paysagers forts (zones d'activités, extensions urbaines, panneaux publicitaires...) et leur intégration.



### Entrée de ville – Molac :

L'entrée de ville se fait en 2 séquences : d'abord en traversant la Zone d'Activité de la Brouée, puis en passant par une petite route alternant entre front végétal (haie arborée) et talus. Ce cheminement rend l'entrée de ville intimiste, mais découle sur des bâtiments récents visibles de par leur couleur (murs rouges) et le fait qu'ils soient sur un promontoire. Au fond de la rue, on arrive à apercevoir des maisons anciennes qui reflètent mieux l'image identitaire de la commune.



Entrée de ville de Molac, D5 et rue Saint Pierre (Source : Google Street view)

### Enjeux

- Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments de la zone d'activités
- Renforcer le front arboré de part et d'autre de la route pour accentuer le cône de vue sur le bâti ancien.

### Entrée de Ville – Questembert Nord :

Cette entrée de ville se trouve sur la route de Bel-Air. Dès l'entrée de ville on y retrouve une zone d'activités peu intégrée à son environnement. En effet, la frange urbaine est très nette, passant du bocage (paysage semi fermé par les haies en fond de parcelles) à des bâtiments le long de la route. L'effet de contraste est accentué par la présence de maisons individuelles entourées de murets en pierres et d'arbres ponctuels. Une piste cyclable créée tout de même du lien (séparé de la route par un terre-plein enherbé).



Entrée de ville de Questembert Nord par une zone d'activités qui se prolonge le long de la voirie (Source : Google Street view)

### Enjeux

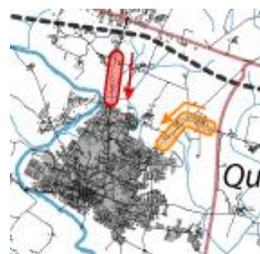
- Améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activités directement en lien avec un espace bocager

### Entrée de Ville – Questembert Est :

L'entrée de ville de Questembert Est se divise en 3 séquences bien distinctes : d'abord des extensions urbaines de maisons pavillonnaires, ensuite un corps de ferme révélant l'identité architecturale de la commune (patrimoine bâti) et enfin, après le panneau de l'entrée de ville à proprement parler, la présence d'une zone d'activité (ZA Kervault). Le patrimoine bâti de qualité n'est pas mis en valeur, il est même dilué entre les deux séquences difficilement intégrées au paysage. Cependant un effort a été fait sur le premier bâtiment de la zone d'activités : présence de pelouse, arbres plantés pour limiter l'effet industriel du bâti.

### Enjeux

- *Préserver les paysages ouverts sur le bocage présent sur les différentes séquences de cette entrée de ville*
- *Mettre en valeur le patrimoine rural bâti, vecteur de l'identité des communes*



*Entrée de ville de Questembert Est entre extensions urbaines et parcelles bocagères, après avoir quitté la D1 (Source : Google Street view)*

### Entrée de Ville – Rochefort-en-Terre :

La ville de Rochefort-en-Terre est un cas particulier par la typicité de son bâti mais aussi de son entrée de ville. En effet, on observe un alignement d'arbres de part et d'autre de la route en entrant dans la commune. Cela donne un effet de couloir qui accompagne le visiteur jusqu'au village. Un travail plus recherché a été fait sur le côté droit du talu, pour mieux cacher les nouvelles constructions. En doublant l'alignement en quinconce sur un talus, les extensions urbaines sont moins visibles et leur intégration beaucoup plus douce.



Entrée de ville entre Rochefort-en-Terre et Pluherlin (Source : Google Street view)

#### Enjeux

- Préserver les arbres d'alignements qui guident le regard sur la ville
- Laisser des espaces de visibilité sur le paysage bocager tout en densifiant lorsqu'il y a des extensions urbaines.

### Entrée de ville – Caden :

Cette entrée de ville se fait sur une route en ligne droite, qui laisse succéder des fronts arborés à certains endroits, des maisons en pierre et du paysage bocager. Quelques maisons neuves et en pierres qui cohabitent derrière des haies, permettent ainsi de garder une atmosphère bocagère au niveau de l'entrée de ville.



Entrée de ville de Caden, au milieu du paysage bocager (Source : Google Street view)

#### Enjeux

- Valoriser les vues sur les éléments architecturaux et le paysage de bocage
- Préserver un front bâti intégré dans le paysage (par la présence de haies)

### Entrée de ville – Berric Nord :

Cette entrée de ville se situe au Nord de Berric. Elle est composée des deux côtés de la route par un front boisé important qui donne un effet de couloir menant à la ville. Elle est accompagnée de maisons en pierre avec un petit muret et des maisons pavillonnaires qui s'intègrent aux anciennes par leur similarité architecturale. On peut tout de même relever la présence de panneaux de publicité le long de la voie, qui perturbent les vues sur le paysage bocager.



Entrée de ville au Nord de Berric, juin 2014 (Source : Google Street view)

### Enjeux

- Limiter les affiches publicitaires, qui contribuent à une pollution visuelle
- Conserver les franges arborées le long de la route

### Entrée de ville – Berric Sud :

Une zone d'activité du Flacher se trouve avant l'entrée de ville. Une intention de l'intégrer au paysage environnant peut être perçue par la présence d'alignement d'arbres le long de la route. De plus, la présence d'un terrain de sport (foot) en entrée de ville donne une image de dynamisme de la commune ayant les équipements nécessaires au bien vivre de la population. Associé à cela, un espace bocager se trouve de l'autre côté de la route cachant les premiers espaces bâtis.



Entrée de ville au Sud de Berric, juin 2014 (Source : Google Street view)

### Enjeux

- Préserver l'intégration paysagère des groupements bâtis (habitats ou zone d'activités)
- Intégrer le bâti associé aux équipements (terrains de foot)

## 4. Un Patrimoine bâti de qualité, forgeant une identité propre au territoire

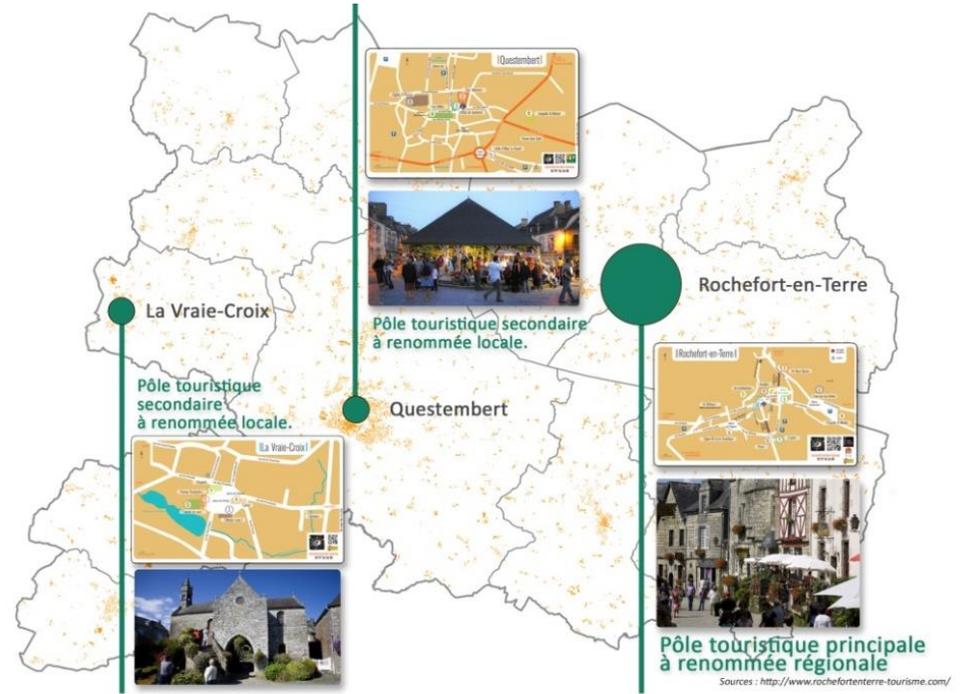
### 4.1. Un patrimoine regroupé principalement dans 3 centres principaux

Avec un grand nombre de patrimoine bâti remarquable et de monuments historiques protégés, trois pôles touristiques peuvent être mis en avant sur le territoire :

- Rochefort-en-terre, pôle touristique principale à renommée régionale ;
- Questembert, pôle touristique secondaire à renommée locale ;
- La Vraie-Croix, pôle touristique secondaire à renommée locale.

#### ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC DE TERRATERRE

Perchée sur son promontoire rocheux, limitée par un territoire communal exigü, Rochefort-en-Terre joue un rôle essentiel sur le territoire en raison de sa notoriété et de son attractivité. Cette petite cité de caractère possède une homogénéité et une qualité architecturales qui en font "un des plus beaux villages de France" tout en contribuant à faire connaître le pays de Questembert. Son rayonnement est donc sans commune mesure avec sa modeste importance démographique (700 habitants).



Trois pôles touristiques sur le territoire du Pays de Questembert Communauté (Atelier TerrAterre)



*Rochefort-en-Terre, cité patrimoniale et « locomotive touristique » du Pays de Questembert (Atelier TerrAterre)*



*Les Halles de Questembert (Office de tourisme de Rochefort-en-Terre)*



Chateau de Pinieux / Limerzel



Chateau de Rochefort-en-Terre



Chateau de Talhouët / Pluherlin

*Châteaux et manoirs du territoire, source : Atelier TerrAterre*

#### 4.2. *Un patrimoine protégé repartit sur une grande partie du territoire*

La notoriété et les beautés architecturales de Rochefort-en-Terre pourraient éclipser les autres richesses du pays de Questembert en matière de patrimoine bâti.

En effet, **les communes de Rochefort-en-Terre et Malansac sont soumises à un zonage de ZPPAUP** (Malansac du 07/03/2008 et Rochefort-en-Terre du 14/02/2008) permettant de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Les travaux de construction, déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis ou non, publics ou privés compris dans son périmètre sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'Architecte des Bâtiments de France. *Le périmètre de la ZPPAUP est également préservé de tout affichage publicitaire.*

Cependant, 4 sites classés et un site inscrit sont aussi présents sur d'autres parties du territoire :

- Le site classé des Grées de Lanvaux (12/01/1983)
- Le site classé de la Chapelle de Lesnoyal et ses abords (21/03/1938)
- Le site classé de la croix du Congo (08/08/1931)
- Le site classé de l'If Saint Michel au bourg (20/10/1931)
- Le site inscrit de l'ensemble urbain formé par les halles au bourg (05/12/1975)

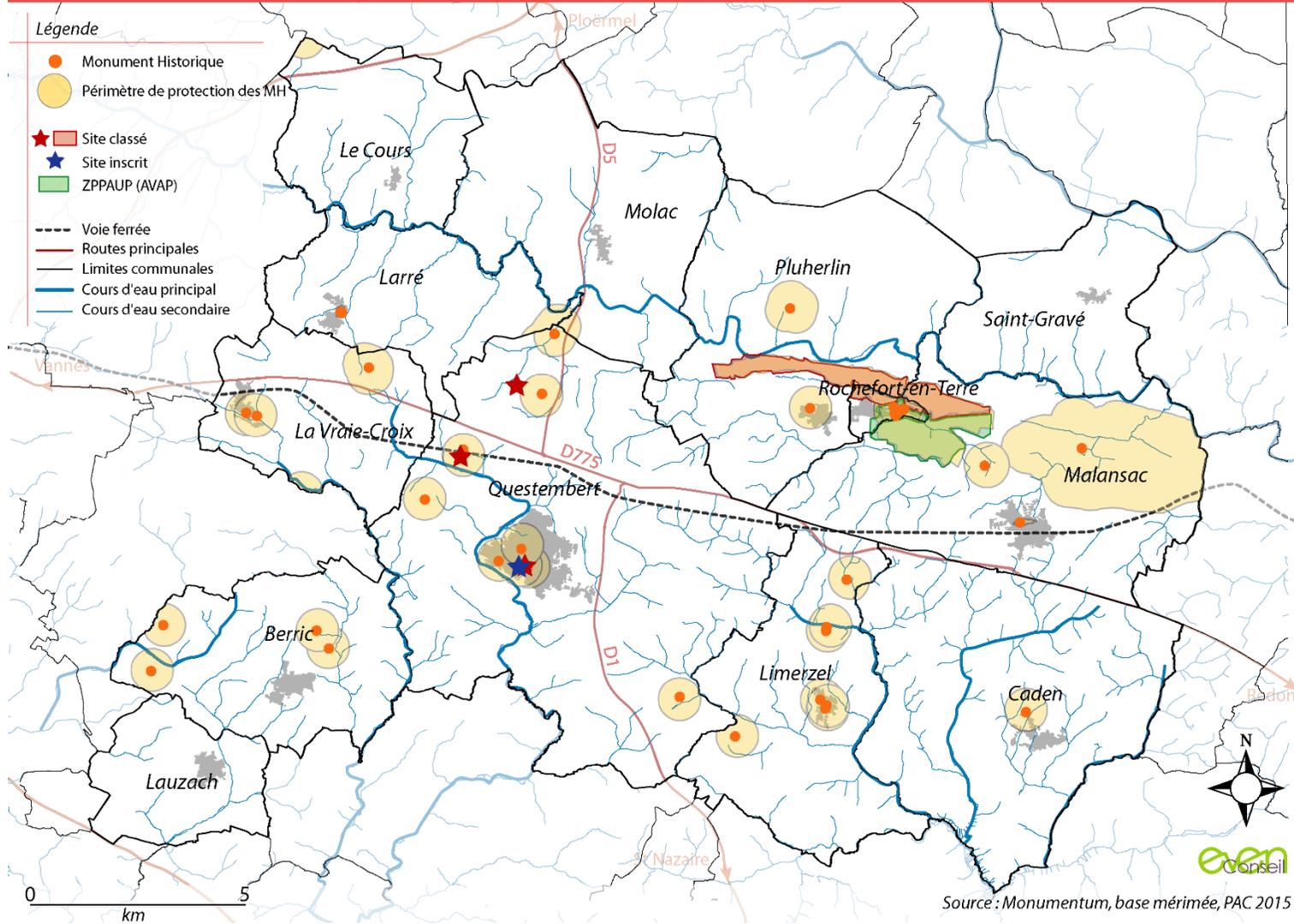
Enfin, **ce territoire possède aussi un grand nombre de monuments historiques. On n'en dénombre pas moins de 40 au Sud de l'Arz, dont 19**

**édifices religieux** (chapelles, croix, calvaire), 4 fontaines, 6 châteaux, .... Ils contribuent, pour la plupart, à la notoriété et au dynamisme des pôles touristiques et pour d'autres, à enrichir le patrimoine dans les bourgs, les espaces agricoles ou hameaux du territoire.

Ainsi, seulement 4 communes n'ont pas de protection de monuments historiques : Molac, Le Cours (touché par le périmètre d'un monument historique en dehors du territoire), Saint Gravé et Lauzach.

#### **ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC DE TERRA TERRE**

Tous les éléments du patrimoine architectural ne sont pas accessibles, certains sont privés et fermés au public, voire difficiles ou impossibles à approcher. C'est le cas par exemple de certains châteaux (Bodélio et la Grationnais à Malansac, Trémohar à Berric, Gournava à Pluherlin...). Certains édifices civils ne sont pas toujours non plus dans un bon état d'entretien, on pense par exemple au superbe ensemble formé par le manoir de la Cour de la Haie et ses dépendances, sur la commune de Larré, qui menace de tomber en ruines faute d'entretien. Ce patrimoine est d'autant plus fragile qu'il est disséminé et pas forcément reconnu, ni identifié.



### 4.3. Un patrimoine vernaculaire plus discret

#### 4.3.1. Un petit patrimoine vernaculaire disséminé sur le territoire

Certains patrimoines bâtis n'ont pas été pris en compte dans les éléments à protéger. Ils n'en demeurent pas moins des éléments contributifs à l'identité locale du territoire.

Un inventaire sur ce patrimoine bâti a été réalisé sur plusieurs communes du territoire pour pouvoir les identifier et les localiser. On peut citer par exemple des petits patrimoines comme des fours à pains communaux (Pluherlin, Berric, Larré) ou bien des moulins (Pluherlin, Molac...) et des lavoirs (Questembert, Pluherlin...).

Les communes de Rochefort en terre (car en ZPPAUP), Saint Gravé et La Vraie Croix n'ont pas encore réalisé d'inventaire sur le petit patrimoine et/ou le patrimoine bâti d'intérêt paysager.

Certaines communes ont tenues à protéger des espaces boisés classés ainsi que des chemins de randonnées et des murets traditionnels.

Un tableau récapitulatif et une carte répertorie les éléments du patrimoine paysager et bâti protégés ou non, des EBC et chemins de randonnées dans les différents documents d'urbanisme (PLU et Carte communale) du territoire.



Limerzel



Pluherlin, janvier 2016

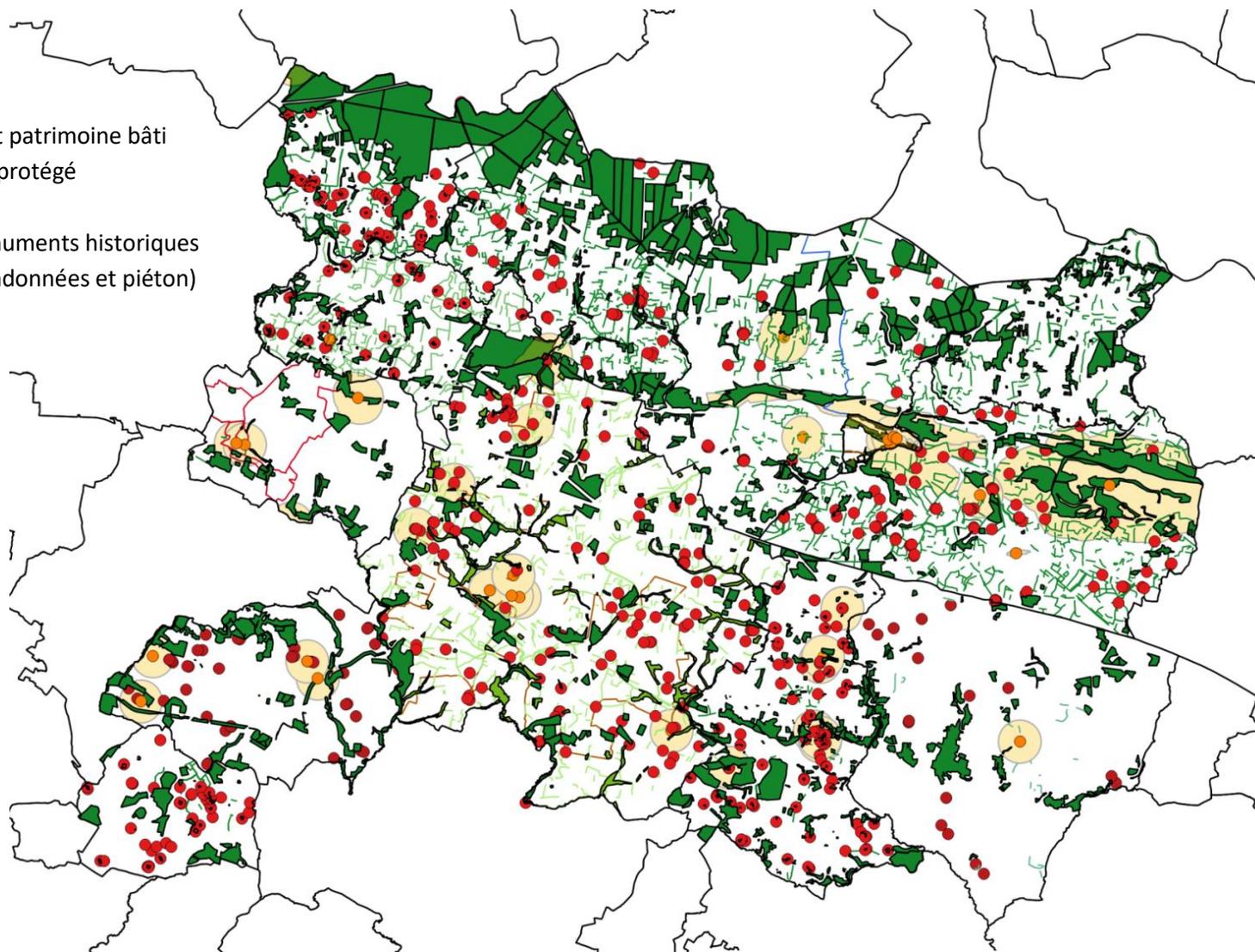


Puit, Molac

Éléments du patrimoine paysager et bâti protégés dans les documents d'urbanisme en vigueur							
Communes	Espace Boisé Classé	Boisement à préserver (Loi paysage)	Haies protégées	Petit patrimoine	Bâtiments protégés	Chemins et sentiers à conserver ou à créer	Parc, terrains cultivés ou jardins protégés
Berric	Oui	x	x	<i>Seulement le bâti ancien</i>	x	x	x
Caden	Oui	x	Oui	Oui	x	x	x
Le Cours	Oui	x	Oui (et muret)	Oui (et arbres, bâti ancien)	Oui	x	x
Larré	Oui (et à protéger)	x	Oui (et muret)	Oui (et arbres, bâti ancien)	Oui	x	x
Lauzach	Oui (et à créer)	x	Oui	Oui (et bâti ancien)	Oui	x	Oui (espaces verts à planter)
Limerzel	Oui (et à protéger)	x	Oui (et muret)	Oui (et bâti ancien)	Oui	x	Oui (espace tampon végétal)
Malansac	Oui	Oui	Oui	Oui (et bâti ancien)	x	x	x
Molac	Oui	x	Oui	Oui (et bâti ancien)	x	x	x
Pluherlin	Oui	x	Oui	Oui (et bâti ancien)	x	Oui (randonnée)	x
Questembert	Oui	Oui	Oui	Oui (et arbres)	x	Oui (piéton)	x
Rochefort en Terre	Oui	x	x	x (ZPPAUP)	x(ZPPAUP)	Oui (randonnée)	Oui (Végétation existante à préserver)
Saint Gravé	x	Oui	Oui	x	x	x	x
La Vraie Croix	Oui	x	Oui	x	x	Oui (randonnée)	x

## Légende

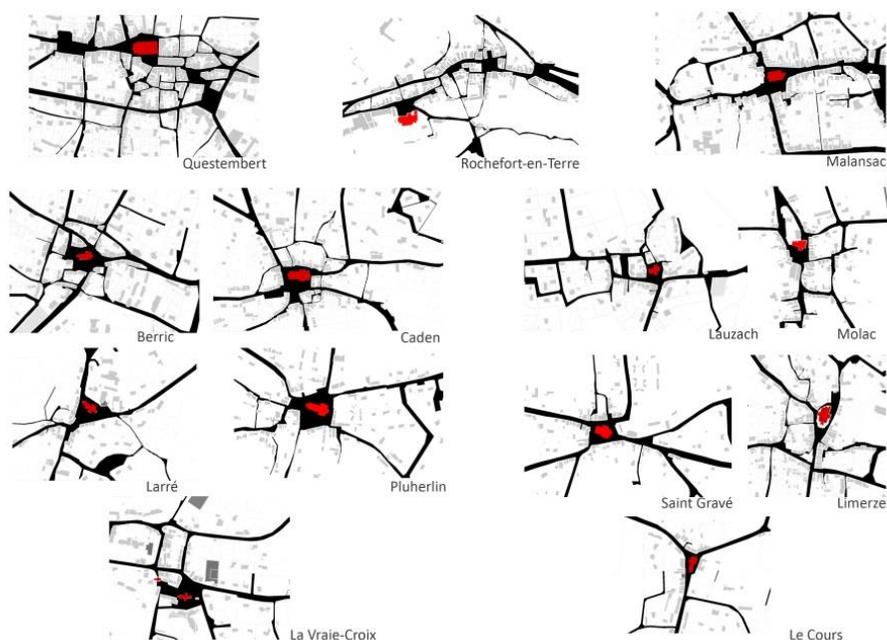
- Petit patrimoine et patrimoine bâti
- EBC et boisement protégé
- Haies
- Protection de Monuments historiques
- Cheminement (randonnées et piéton)



Source : PLU et Carte communale des communes du territoire

#### 4.3.2. Des Cœurs de bourg à valeur patrimoniale

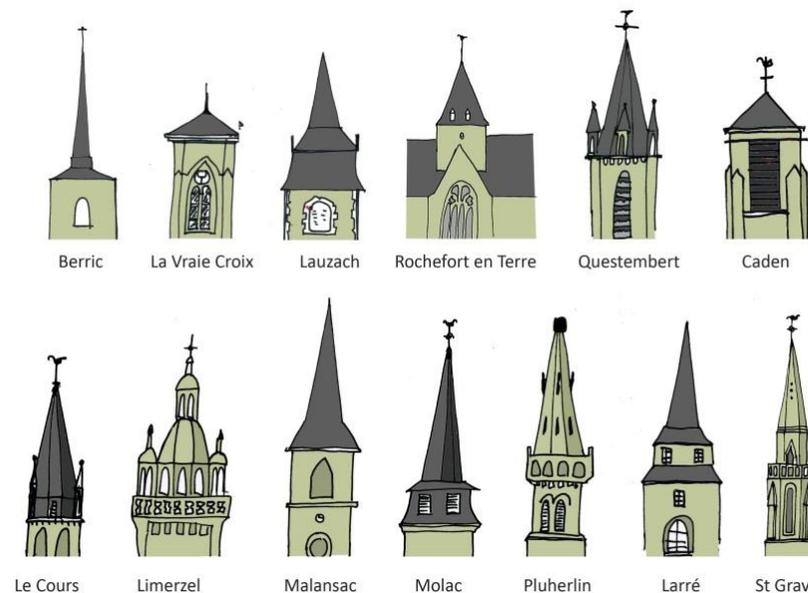
La qualité architecturale du bâti rural, l'existence dans plusieurs bourgs de petits ensembles urbains harmonieux associant des maisons élégantes, des jardinets entourés de murets de pierres et quelques venelles agréables à parcourir à pied sont aussi des éléments qui font le charme et le caractère des communes du territoire. Ces éléments constituent aussi une plus-value d'un point de vue de la nature en ville.



*Venelles, ruelles et placettes font le charme des cœurs anciens des bourgs  
(Source : TerrAterre)*

#### 4.3.3. Un patrimoine religieux important par sa diversité

Entre autre les chapelles, calvaires et croix appartenant aux éléments protégés du patrimoine (Monuments Historiques), la diversité des clochers sur l'ensemble du Pays de Questembert Communauté est un atout majeur pour le territoire. Chaque centre-ville est accompagné de son église avec chacun sa typicité, favorisant l'attractivité du territoire.



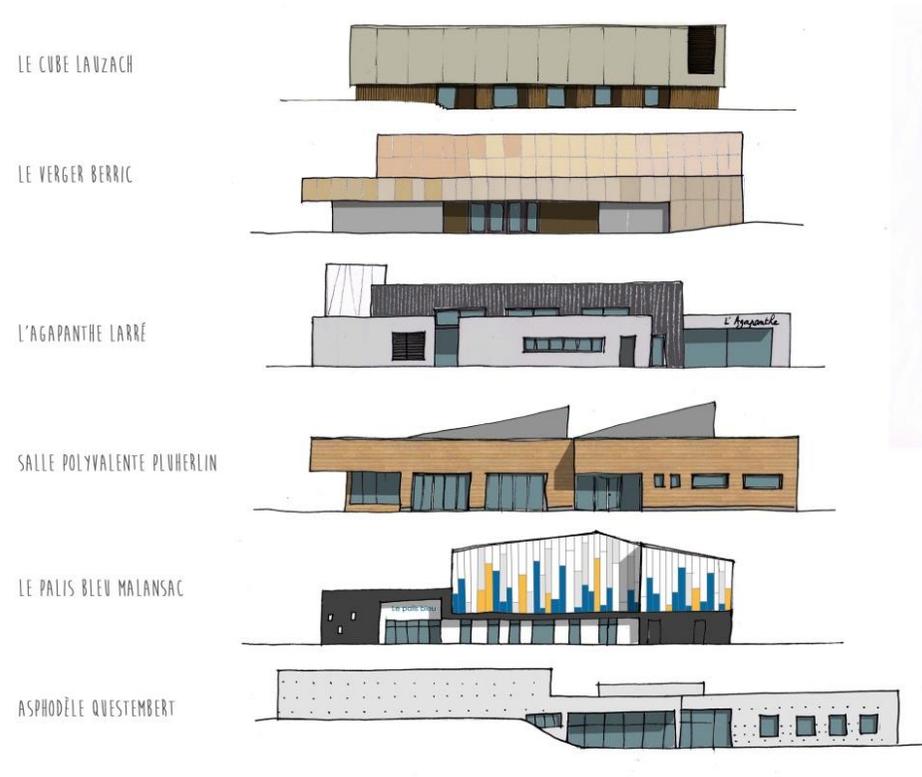
*Les 13 clochers du territoire (Source : Atelier TerrAterre)*

#### 4.3.4. Un peu de modernité dans le patrimoine architectural du territoire

Plusieurs bâtiments récents permettent de transmettre une image de modernité au territoire de Questembert communauté. On peut en trouver quelques-uns sur les communes de Lauzach, Malansac, ou Questembert.

#### ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC DE TERRATERRE

Le patrimoine architectural du territoire serait-il exclusivement constitué de constructions anciennes ? La «passion patrimoniale» telle qu'on la connaît en France a trop tendance à ignorer la production architecturale contemporaine. Il est intéressant de constater que le grand conformisme qui a longtemps régné dans le domaine de la maison individuelle, souvent en raison des règlements d'urbanisme, cède la place à un peu plus de créativité ; et aussi que les bâtiments publics, comme les salles polyvalentes, expriment une modernité parfois audacieuse qui serait difficilement acceptée dans l'habitat individuel - d'autant que certains règlements de PLU persistent à interdire l'usage du bois ou les toitures - terrasse. Derrière ces innovations, il y a peut-être le patrimoine de demain ?



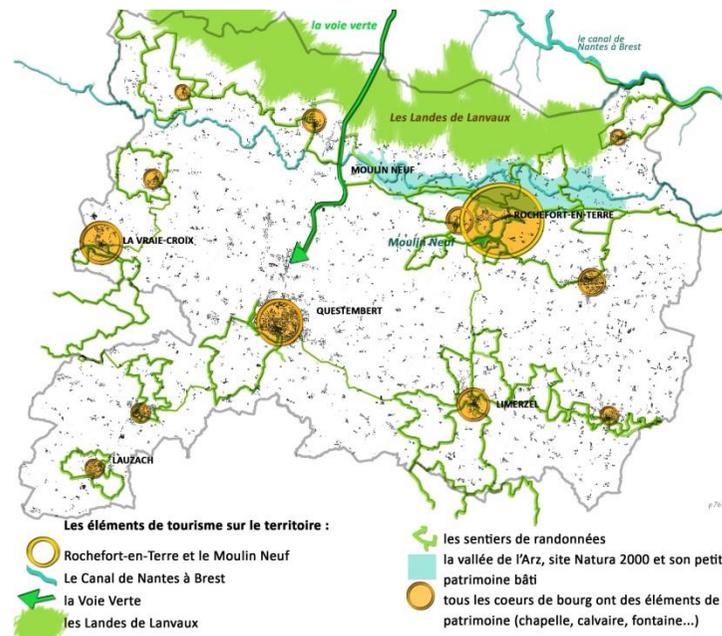
*Quelques bâtiments d'architecture moderne (Source : Atelier TerrAterre)*

## 5. Une Nature en ville au service de l'attractivité des communes

La nature en ville renvoie à plusieurs thèmes : adaptation et atténuation liées au réchauffement climatique, qualité/gestion des eaux pluviales, préservation des espaces agricoles urbains, développement d'espaces de nature (jardins partagés, espaces verts, friches etc.), végétalisation des parcelles, et les espaces au service du citoyen (loisirs, jeux, promenades, etc.).

Les différentes communes du territoire sont plus ou moins riches en espaces de nature en ville. En lien avec la nature en ville, des sentiers de randonnées, des venelles et de pistes cyclables permettent une complémentarité à ces espaces. En effet, de nombreux sentiers de randonnées et une voie verte traversent le territoire. Ils permettent d'augmenter l'attractivité des centre-bourgs riches en nature en ville.

Par exemple, on peut voir des espaces verts en pleins centre bourg (Malansac et La Vraie-Croix), des parkings enherbés (Limerzel), des cheminements piétons et cyclables en liens avec ces espaces.



Les espaces favorisant une attractivité du territoire (source : Atelier TerrAterre)



Limerzel, centre



Malansac



Parking enherbé, Limerzel

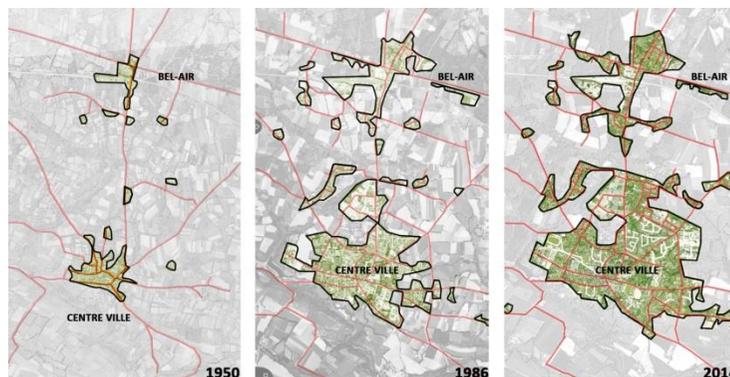
## 6. Un paysage en perpétuel évolution

### 6.1. Entre développement des bourgs et épaissement des hameaux

L'une des évolutions majeures du territoire, commune à bien d'autres territoires, est l'extension des bourgs et hameaux.

Sur les coteaux de la vallée de l'Arz, le relief plissé a favorisé une implantation morcelée de l'habitat et des parcelles agricoles. Les déplacements étaient plus complexes que sur les plateaux, les habitants se sont donc implantés aux plus près de leurs exploitations. Les fermes isolées sont devenues des hameaux, les hameaux se sont épaissis au même titre que les bourgs.

Dans la partie sud du territoire, la vie s'est développée sur un plateau. La taille des exploitations est plus grande, il y a moins de villages et de hameaux. Ce sont les centres (bourgs et ville) qui se sont épaissis de façon beaucoup plus marquée que sur le nord du territoire.



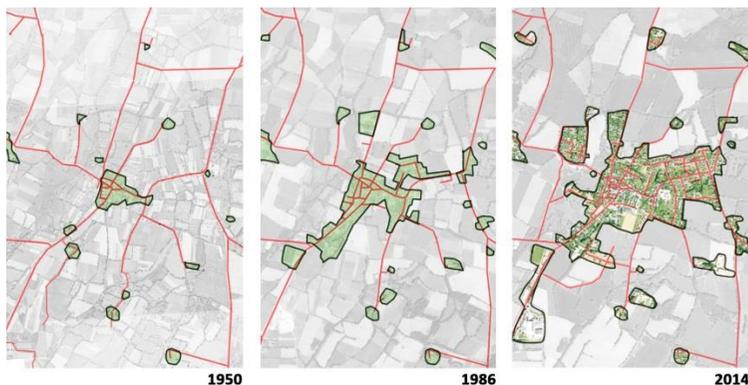
Évolution de l'entité urbaine de Questembert

## ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC DE TERRA TERRE

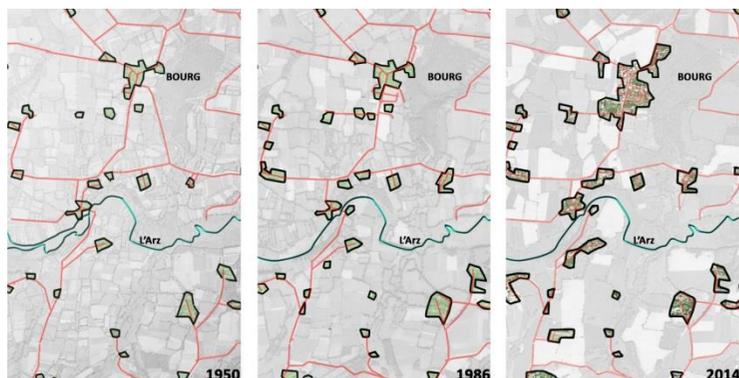
En effet, l'évolution urbaine de Questembert montre un épaississement de l'entité urbaine de façon homogène avec une poussée vers Bel-Air (vers la gare) au nord, puisqu'une coulée verte fait limite au sud. Questembert et Bel-Air se raccordent peu à peu, posant la question de la limite de l'urbanisation et du marquage de l'entrée de ville.

L'évolution du centre bourg de Berric reste sur le modèle de celle de Questembert. Il s'est agrandi essentiellement le long de l'axe routier pour commencer et s'est propager à l'Est du territoire en densifiant son réseau viaire.

Quant à l'évolution du bâti sur le territoire de Le Cours, elle représente une autre dynamique : le développement de l'habitat autour des poches déjà bâties. Ce sont les hameaux qui se sont développés, le cœur de bourg s'est peu agrandi depuis les années 50. Les hameaux n'ayant en principe plus la possibilité de s'étendre, une réflexion sur le renouvellement et la réhabilitation du bâti vacant est importante. Les hameaux peuvent parfaitement accueillir habitat et activités compatibles avec l'habitat à partir du moment où cela ne porte pas atteinte aux activités agricoles et ne nécessite pas de constructions supplémentaires. De surcroit, la loi ALUR facilite le changement de destination du bâti.



Evolution de hameaux et du bourg de Berric



Évolution des hameaux autour du bourg de Le Cours  
(Atelier TerrAterre)

## ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC DE TERRATERRE

Si les paysages sont un objet d'admiration et de fierté, ils génèrent aussi une impression de banalisation, de perte d'identité par des aménagements standardisés : ouvrages routiers avec giratoires, zones d'activités noyées dans le bitume, lotissements interchangeables, bâtiments agricoles... La vue sur les activités de production, qu'il s'agisse d'éoliennes ou de bâtiments d'élevage, est d'ailleurs souvent considérée comme dégradante, alors qu'elle présente une dynamique économique.

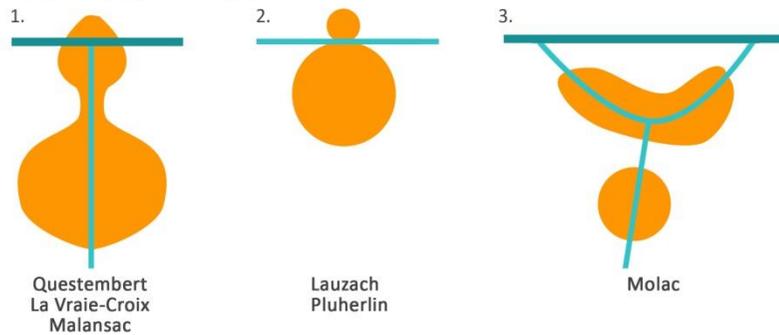
L'évolution des centre-bourg est aussi due à leur implantation par rapport aux routes. On retrouve deux types d'implantations : les centres qui ne sont pas traversés par de grands axes routiers et ceux qui le sont.

**Pour les centres non traversés**, cette implantation, loin de l'axe routier, permet de préserver le centre d'une forte fréquentation automobile, mais implique une extension urbaine vers la voie de desserte. On observe d'onc un certain étiolement de l'urbanisation dans cette direction.

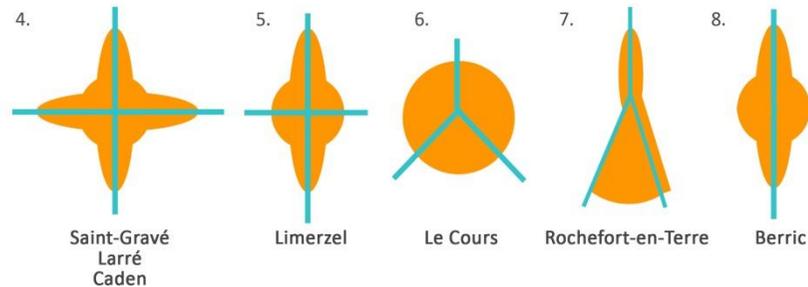
Par exemple, dans le cas de Questembert, la commune s'est étirée peu à peu vers Bel Air, proche de la D775 et la voie ferrée. A la Vraie-Croix, le même phénomène est observé avec des lotissements qui se sont implantés entre le bourg et la départementale.

**Pour les centres traversés**, la morphologie de bourg avec une rue traversante induit naturellement des étirements le long de ces axes. Les réseaux déjà existants sur ces voies facilitent l'urbanisation mais la distance qui sépare ces habitations des cœurs de bourg est de plus en plus importante, comme au nord de Molac, ne favorisant pas la fréquentation des commerces de proximité.

LES CENTRES NON TRAVERSÉS



LES CENTRES TRAVERSÉS



*Implantation des bourgs par rapport aux voies de circulation, Atelier TerrAterre*

L'un des enjeux majeurs de ces différentes extensions du tissu urbain est donc de les maîtriser pour maintenir la qualité des franges urbaines, des points de vue sur ces bourgs et des entrées de villes.



*Exemple d'extension urbaine, Saint Gravé, janvier 2016*

■ Espaces bâtis - Depuis un cœur de bourg historique, le développement pavillonnaire se poursuit en extension d'urbanisation.  
■ Espaces cultivés à proximité du bâti, bocage, étang...



*(Source : Atelier TerrAterre)*

## 6.2. Un paysage bocager qui disparaît dans certains secteurs

Le territoire du Pays de Questembert Communauté est un territoire composé essentiellement de parcelles bocagères. On observe tout de même une différence de densité autour des bourgs de Lauzach, Berric, la Vraie Croix et Saint Gravé (forte densité) comparée à celle du plateau de Questembert (Caden et Limerzel plus particulièrement).

En effet, un fort remembrement des parcelles a eu lieu entre les années soixante et quatre-vingt (*analyse Breizh Bocage*), sur le plateau agricole de Questembert, favorable à une culture céréalière permettant un maillage plus lâche.

En contrepartie, une dynamique de replantation des haies bocagères a aussi eu lieu sur le territoire permettant de re-densifier certains secteurs comme par exemple sur un secteur de la commune de Questembert.

Concernant d'autres communes comme Larré, le parcellaire est encore très morcelé, prouvant bien que les vagues successives de remembrements n'ont pas dû toutes être suivies. Le bon état du bocage est pourtant loin d'être garanti car il a perdu sa valeur économique et risque de périlcliter.

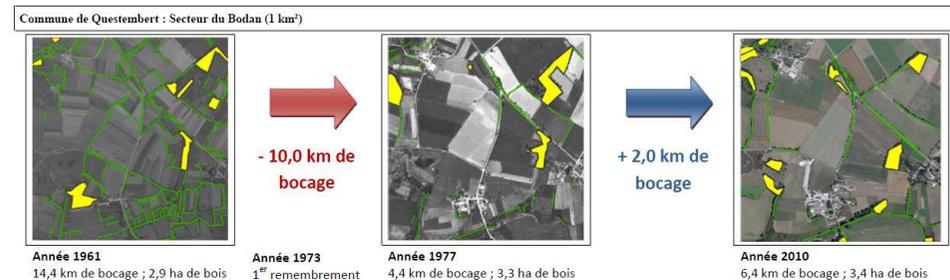
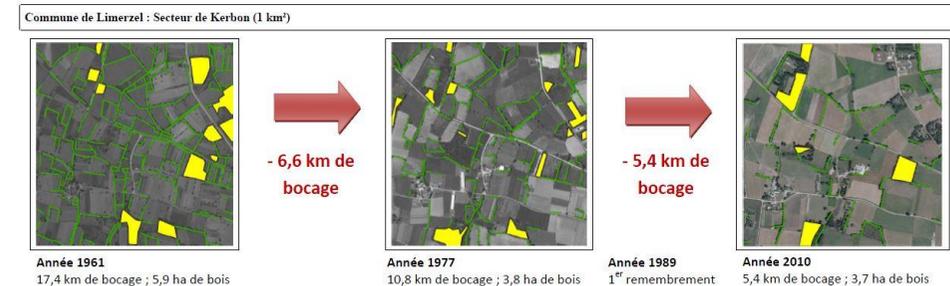


Évolution du bocage entre 1948-2013 (Limerzel)

Le linéaire bocager de chaque figure est représenté en vert et les surfaces boisées en jaune. La quantification des linéaires bocagers prend en compte les haies et les lisières de bois.



Le linéaire bocager de chaque figure est représenté en vert et les surfaces boisées en jaune. La quantification des linéaires bocagers prend en compte les haies et les lisières de bois.



Volet 1 Breizh Bocage : Etude Territoriale – Bassin Versant du Trévelo – SIBVT, 2012

Volet 1 Breizh Bocage – Etude territoriale – Bassin versant du Trévelo – SIBVT - 2012

## 7. Synthèse par unités Paysagères, qui dévoilent un territoire aux nombreux visages

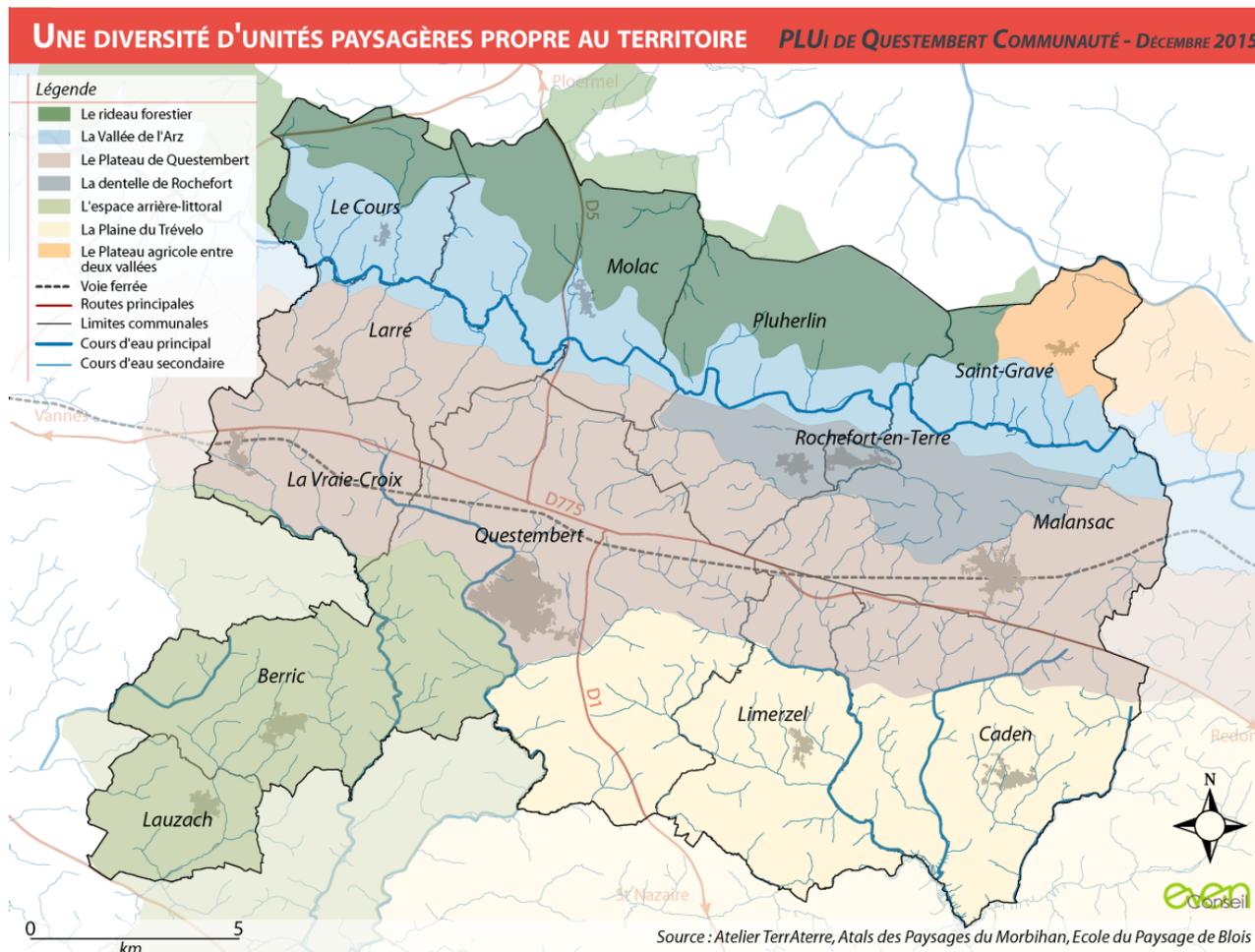
Une unité paysagère correspond à une portion de territoire homogène et cohérente dans son organisation spatiale et morphologique, sa composition biophysique et son occupation du sol, à apprécier dans une dynamique d'évolution des paysages.

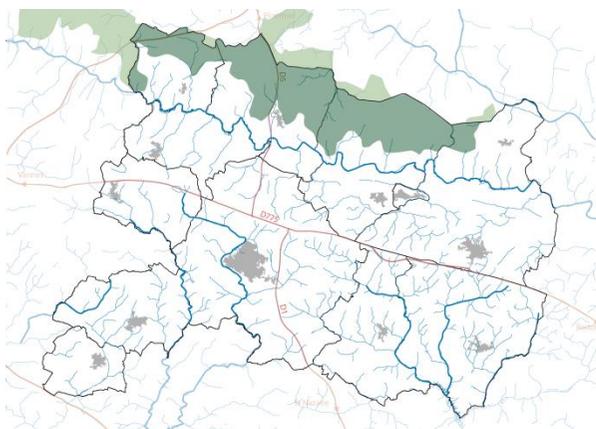
Pour pouvoir caractériser les différentes unités paysagères du territoire, différents critères ont été pris en compte : le relief, la géologie, l'hydrographie, la couverture végétale, l'occupation du sol et la disposition du bâti.

On distingue sur la commune 7 unités paysagères :

- **Le rideau forestier**
- **La Vallée de l'Arz**
- **Le plateau de Questembert**
- **La dentelle de Rochefort**
- **L'espace arrière-littoral**
- **La Plaine de Trévelo**
- **Et la Plaine agricole entre deux vallées.**

Ces 7 unités paysagères regroupent les analyses des unités paysagères de l'Atelier TerrAterre, de celles de l'Atlas du Morbihan et celles du diagnostic paysager de l'ENS du Paysage de Blois.





**LE RIDEAU FORESTIER**

*Dans cette partie du plateau, le sol est peu propice aux cultures car très peu profond, ce qui a privilégié principalement l'installation de boisements.*

**COMMUNES CONCERNEES :** Le cours, Molac, Pluherlin, Saint-Gravé

**RELIEF :** Plateau entre 75 et 110 m

**GEOLOGIE :** socle granitique (Granite alcalin des Landes de Lanvaux)

**HYDROGRAPHIE :** présence de quelques affluents de l'Arz et de la Claie

**COUVERTURE VEGETALE :** Boisement (feuillus et conifères), taillis et futaies (chêne, hêtre, bouleau, châtaignier)

**BATI :** très peu d'habitations. Petits hameaux disséminés près des cours d'eau

**EVOLUTION :** les landes d'usage agricole sont laissées à l'abandon au profit d'une nature plus sauvage.



*Grands boisements occupant le plateau granitique des Landes de Lanvaux (Atelier TerrAterre)*

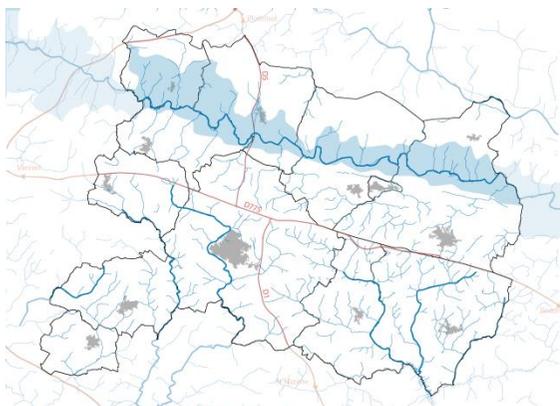
⇒ **Enjeux :**

**Maintien et préservation de l'espace boisé**

**La valorisation économique des boisements**

**L'amélioration de la desserte pour lutter contre les feux de forêts**

*Peu d'enjeux sont à relever dans cette unité, puisque l'essentiel de ce territoire est protégé (EBC).*



**LA VALLEE DE L'ARZ**

*La vallée de l'Arz n'a pas été le territoire d'une urbanisation dense. Ce fond de vallée est occupé par des prairies humides pâturées avec comme seules présences bâties, celle des moulins à eau ou de passages à gués. Les habitations se concentrent historiquement sur le coteau sud de la vallée, bénéficiant ainsi d'un ensoleillement prolongé. Elles jouissent également de la proximité des nombreux cours d'eau et sources qui descendent du plateau de Lanvaux par de petites vallées perpendiculaires à l'Arz.*



*La Vallée de l'Arz (Atelier TerrAterre)*

**COMMUNES CONCERNEES :** Le cours, Molac, Pluherlin, Saint-Gravé, Larré, Malansac

**RELIEF :** Vallée encaissée et étroite aux versants dissymétriques (entre 10 et 90 m)

**GEOLOGIE :** socle métamorphique (schistes) et roches sédimentaires (fond de vallée)

**HYDROGRAPHIE :** L'Arz qui trace ses méandres au fond de la vallée

**COUVERTURE VEGETALE :** boisements (hêtre, chênes...) sur le côté escarpé de la vallée, zones humides (grandes étendues de phragmites), prairies humides (Saules), culture et bâti sur les pentes plus douces.

**BATI :** nombreux écarts qui ont grossi en hameaux et dont un petit nombre se colle aux cours d'eau / le versant Sud est plus densément urbanisé que le coteau Nord (à l'ombre)

**EVOLUTION :** Construction des nouvelles habitations autour de nombreux hameaux

⇒ **Enjeux :**

### **Maintenir une agriculture d'ouvertures (élevage)**

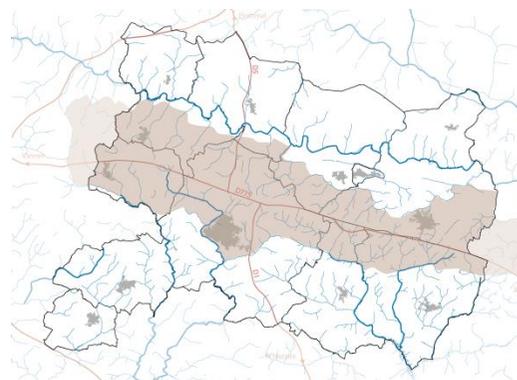
- Favoriser le maintien de l'agriculture, notamment les pâturages des prairies humides en bord de cours d'eau afin de renforcer les ouvertures et d'identifier clairement ces espaces "humides".

### **Promouvoir la qualité architecturale des bâtiments d'élevage et des hameaux dans l'ambiance de campagne préservée**

- Implanter les stabulations au creux des reliefs et non en position de crête ;
- Proposer systématiquement l'utilisation de matériaux discrets et un traitement paysager des abords ;
- Éviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons isolés.

### **Valoriser des rivières : accessibilité, lisibilité, parcours**

- Aménager des points d'accès depuis les franchissements, avec la possibilité de stationner
- Gérer la végétation des rives (porter une attention particulière aux dynamiques d'enfrichement), maintenir certaines ouvertures
- Donner la possibilité de cheminer le long des rivières en y aménageant chemins et aires de repos
- Mettre en scène les rivières depuis les rebords des villages situés en amont, aménager des belvédères, et départs de promenades.



### **LE PLATEAU DE QUESTEMBERT**

*Le relief plat de son plateau principal permet la construction de nombreuses infrastructures linéaires. Ainsi, voies romaines, chemin de fer et axes routiers ont été acteurs dans la formation de ce pays. Ici encore les unités*

*d'urbanisations se concentrent à proximité des points d'eau laissant le plateau fertile libre de construction. Les villages sont majoritairement sur les versants locaux et laissent le plateau libre pour l'agriculture. Malansac et Questembert s'implante en cœur de plateau. La Vraie-Croix et Larré se placent à une confluence.*



*Le plateau agricole de Questembert (Atlas du Morbihan)*

**COMMUNES CONCERNEES** : Larré, La Vraie-Croix, Questembert, Limerzel, Caden, Malansac

**RELIEF** : Plateau avec un relief assez plat (autour de 100 m d'altitude généralement et entre 130 m à l'Ouest du territoire et 45 m au fond des petits vallées creusées par les ruisseaux)

**GEOLOGIE** : socle granitique (Granit, Batholite de Questembert)

**HYDROGRAPHIE** : Les principaux cours d'eau tendent vers le Sud (le bâti suit la même logique d'implantation) / réseau hydrographique moins dense à l'Ouest

**OCCUPATION DU SOL / COUVERTURE VEGETALE** : Plateau libre pour les grandes cultures (des zones de bocages sont présentes sur l'ensemble de l'unité, mais elles sont surtout concentrées à l'ouest) / Peu de boisements sauf sur les flancs des petites vallées

**BATI** : L'implantation du bâti s'est organisée autour des centres bourgs/villes, de manière concentrique autour des villages. L'habitat de cette unité se concentre autour de Questembert et Malansac

**EVOLUTION** : unité paysagère avec les plus grandes extensions urbaines du territoire (dues au réseau viaire)

## Enjeux :

### Valoriser les positions de rebords et mettre davantage les bourgs en relation avec leurs vallées

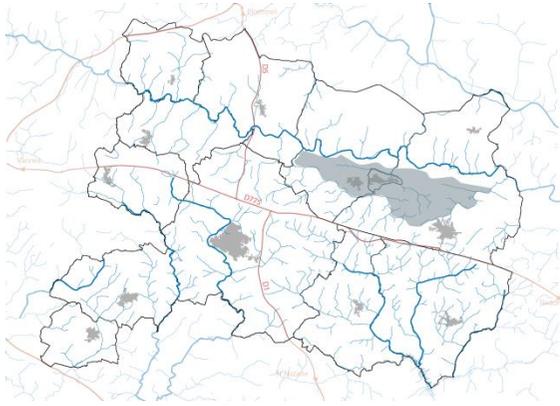
- *Lier davantage les bourgs à leurs vallées en proposant des parcours depuis les centres vers les cours d'eau, et gérer soigneusement les rebords, éviter les occultations de végétation trop importantes*

### Intégrer les formes urbaines dans le paysage

- *Mettre un terme à l'étalement urbain le long des routes, pour l'habitat et les zones d'activités*
- *Intégrer les bâtiments d'élevage dans leur paysage, éviter les positions en crête et favoriser la constitution de clôtures végétales d'essences caduques, en évitant les haies mono-spécifiques de conifères. Utiliser des matériaux plus discrets, comme le bardage bois, et des couleurs sombres qui ne contrastent pas sur leur fond de végétation.*

### Mettre un terme à l'étalement urbain non maîtrisé

- *Éviter la construction de lotissements pavillonnaires le long des grands axes de circulation, les relier davantage aux bourgs existants*
- *Intégrer systématiquement aux opérations de création de zones d'activités une démarche d'intégration paysagère*
- *Imaginer de nouvelles formes de développement urbain cohérentes avec les "structures patrimoniales", éviter les formes de "raquettes" en impasse*



### LA DENTELLE DE ROCHEFORT

*Au sud de la vallée de l'Arz, le gris bleuté des schistes, les landes rosées de bruyères et les herbes rousses dessinent les gorges qui soulignent la silhouette de la rivière. Dans la pente, l'amoncellement des toits du village de Rochefort-en-Terre évoque la dentelle rocheuse qui effleure la pente.*



*Les grées de Rochefort-en-Terre (Atlas du Morbihan)*

**COMMUNES CONCERNEES** : Rochefort-en-Terre, Pluherlin, Malansac

**RELIEF** : Fort dénivelé au Nord de l'unité paysagère par la présence de ruisseaux (entre 23 et 90 m)

**GEOLOGIE** : socle métamorphique (schistes) et socle granitique (Granit, Batholite de Questembert)

**HYDROGRAPHIE** : Ruisseau de Saint Gentein, présence d'un étang (du Moulin neuf)

**OCCUPATION DU SOL / COUVERTURE VEGETALE** : boisement dense (conifère et feuillus) en haut des crêtes, présence de grées schisteuses (affleurements rocheux ponctués d'ajoncs et bruyères), qui donnent caractère spécifique à ce paysage.

**BATI** : Rochefort-en-Terre se démarque par un développement suivant le cours d'eau du ruisseau de Saint Gentien / ensemble urbain exceptionnel

**EVOLUTION** : peu d'évolution, village qui est resté un village de caractère

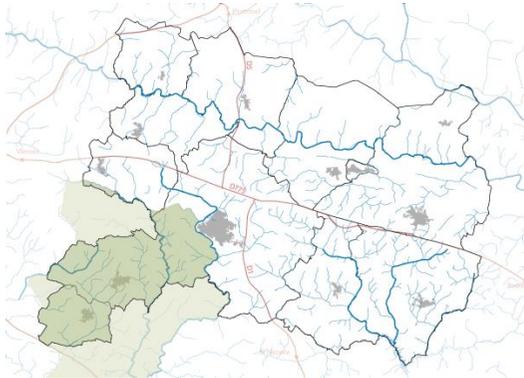
⇒ **Enjeux** :

**Valoriser les positions de rebords et mettre davantage les bourgs en relation avec leurs vallées**

– *Maintenir les ouvertures des grées par une gestion adaptée*

**Préserver le patrimoine bâti remarquable**

**Intégrer paysagèrement des anciennes carrières présentes dans cette unité**



**L'ESPACE ARRIERE-LITTORAL**

*L'espace arrière-littoral, à l'extrémité sud-ouest du territoire correspond à un relief bas, des vallées humides relativement étroites, encaissées, très boisées et dominées par des belvédères agricoles. Des promontoires isolés accueillent les fermes et les habitations. Implantées généralement à flanc de coteau, elles sont toutes les deux tournées vers l'horizon et dos aux terres, vers la mer. Elles sont les portes d'entrée de l'arrière-pays. Les bourgs principaux organisent leur développement autour d'axes routiers de communication. Les unités d'urbanisation mineures y sont denses et dispersées.*



*Sur les hauteurs de Kercohan (Berric), vue sur la région littorale (Atelier TerrAterre)*

**COMMUNES CONCERNEES** : La Vraie-Croix, Berric, Lauzach

**RELIEF** : relief bas (entre 100 et 40 m), le relief reste entre 50 et 40 m sur la commune de Lauzach, influencé par les espaces arrière-littoraux du Vannetais oriental

**GEOLOGIE** : socle granitique (Granit)

**HYDROGRAPHIE** : espace parcouru par de nombreux petits ruisseaux et de petits plans d'eau (vallées humides)

**OCCUPATION DU SOL / COUVERTURE VEGETALE** : Pinèdes et près humides, petites vallées très boisées, belvédères agricoles

**BATI** : Le bâti est dispersé. Des promontoires isolés accueillent les fermes et les habitations (plus éloignés de l'eau). Les bourgs principaux organisent leur développement autour d'axes routiers de communication.

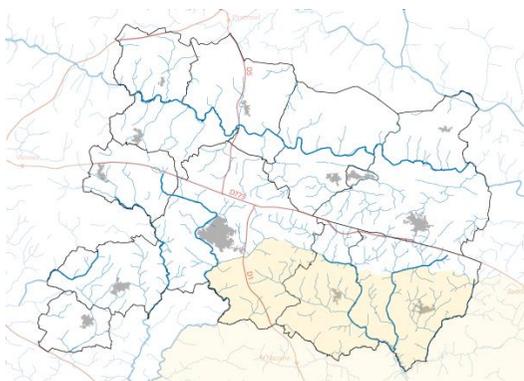
**EVOLUTION** : Influences de Vannes à l'Ouest, accentuant la demande de constructions en frange Ouest.

⇒ **Enjeux** :

**Conserver les ouvertures et leurs horizons**

- *Porter une attention particulière au développement de nouveaux lotissements, en évitant des implantations pénalisantes pour les paysages et, de la même manière, éviter les boisements spontanés qui peuvent boucher certaines vues.*

**Conserver le bocage existant** (*forte densité sur cette unité par rapport au reste du territoire*)



**LA PLAINE DE TREVELO**

*La plaine de Trévelo présente de nombreux visages : paysages semblables au plateau de Questembert et à ses parcelles bocagères denses, vues plongeantes vers les lignes de crêtes boisées de l'autre côté de vallées encaissées (celle du Tohon par exemple), boisements denses par endroit. Cependant la majeure partie de cette unité est composée de larges plateaux agricoles au bocage diffus, ce qui laisse passer le regard et dégagent des vues vers l'horizon. Ils permettent d'apercevoir la vallée de la Vilaine au niveau de Caden. On remarquera Limerzel, située sur l'ancienne route des Ducs menant à la mer. Son développement reste linéaire et fait la jonction avec le plateau de Questembert.*



*Route de campagne de Caden (Atelier TerrAterre)*

**COMMUNES CONCERNEES :** Questembert, Limerzel, Caden

**RELIEF :** Plateau avec un relief assez plat (entre 100 et 10 m), mais avec des vallées encaissées

**GEOLOGIE :** socle granitique (Granit, Batholite de Questembert)

**HYDROGRAPHIE :** Les principaux cours d'eau tendent vers le Sud (affluent de la Vilaine), présence de petites rivières tortueuses

**OCCUPATION DU SOL / COUVERTURE VEGETALE :** Plateau libre pour l'agriculture et le bocage diffus / Peu de boisements, seulement en fond de vallée / implantation de pâture quand les pentes le permettent

**BATI :** L'implantation du bâti s'est organisée autour des centres bourgs/villes, de manière concentrique autour des villages

**EVOLUTION :** Disparition progressive du bocage

⇒ **Enjeux :**

**Valoriser les positions de rebords et mettre davantage les bourgs en relation avec leurs vallées**

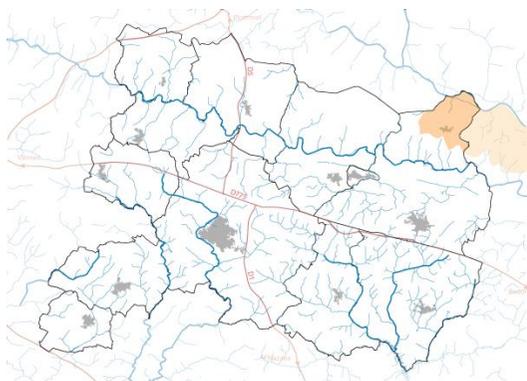
- *Retrouver et renforcer les structures paysagères qui contiennent les "épanchements urbains", notamment les clairières (Caden...)*
- *Lier davantage les bourgs à leurs vallées en proposant des parcours depuis les centres vers les cours d'eau, et gérer soigneusement les rebords, éviter les occultations de végétation trop importantes*

**Intégrer les formes urbaines dans le paysage**

- *Mettre un terme à l'étalement urbain le long des routes, pour l'habitat et les zones d'activités*
- *Intégrer les bâtiments d'élevage dans leur paysage, éviter les positions en crête et favoriser la constitution de clôtures végétales d'essences caduques, en évitant les haies monospécifiques de conifères. Utiliser des matériaux plus discrets, comme le bardage bois, et des couleurs sombres qui ne contrastent pas sur leur fond de végétation.*

**Valoriser les motifs de l'eau**

- *Faire découvrir les parcours de l'eau, dégager les cours d'eau potentiellement valorisables, rivière de l'Étier, à relier avec la vallée de la Vilaine.*



### LE PLATEAU AGRICOLE ENTRE DEUX VALLEES

*Coincé entre deux vallées, c'est un des points culminants du Pays de Questembert qui offre de nombreuses vues sur des horizons lointains. Des cultures sont présentes sur ce territoire, accompagnées d'un système bocager épars dans un espace ouvert. Saint-Gravé s'implante en cœur de plateau contrairement aux autres villages des autres unités qui sont le plus souvent sur des versants.*



*Champs de part et d'autre de la route D777 de Saint Gravé (google street view)*

**COMMUNES CONCERNEES :** Saint-Gravé

**RELIEF :** Plateau avec un relief assez plat, avec un fort dénivelé au Nord à cause de la présence de la vallée de l'Oust (entre 20 et 80 m)

**GEOLOGIE :** socle granitique (Granite des Landes de Lanvaux)

**HYDROGRAPHIE :** peu de cours d'eau (un affluent de l'Oust seulement)

**OCCUPATION DU SOL / COUVERTURE VEGETALE :** Plateau libre pour l'agriculture accompagné d'un système bocager épars / boisement de fond de vallée

**BATI :** L'implantation du bâti de Saint-Gravé s'est fait sur le plateau

**EVOLUTION :** étalement du bourg le long des axes de circulation qui le traversent

⇒ **Enjeux :**

#### **Valoriser et préserver les ouvertures**

- *Maintenir les "chambres de pâtures" en évitant les éléments végétaux s'interposant près des routes, les chemins et les rivières*
- *Retrouver si possible les landes qui donnent son nom à l'ensemble paysager à l'échelle plus large (les Landes de Lanvaux), la variété et la typicité aux paysages,*

#### **Valoriser les positions de belvédère naturel sur la vallée de l'Oust**

- *Prendre en compte les positions de rebords et leurs perceptions lointaines dans les opérations d'aménagement*
- *Gérer la végétation occultante, maintenir des ouvertures et les chemins de promenades, valoriser les points de vue ;*

## Légende

### LES ÉLÉMENTS PONCTUELS DU PAYSAGE

- ★ Site classé
- ★ Site inscrit
- ZPPAUP (AVAP)
- Monument Historique

### LA DÉCOUVERTE DU PAYSAGE

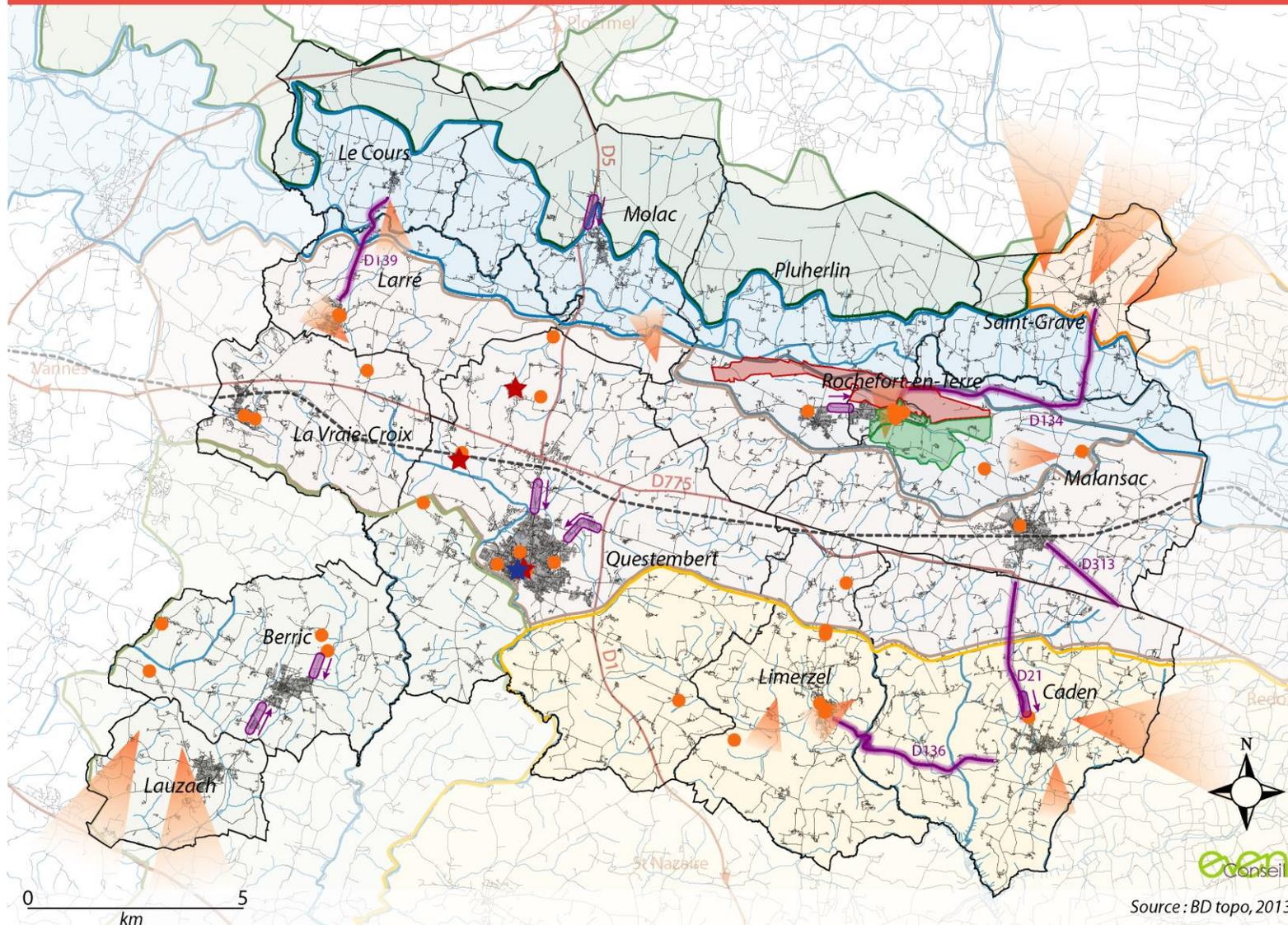
- Routes principales
- Routes secondaires
- - - Voie ferrée
- ▲ Points de vue
- Routes offrant des vues de qualité
- ➔ Entrée de ville analysées

### LE PAYSAGE HYDROGRAPHIQUE

- Cours d'eau principal
- Cours d'eau secondaire

### LES UNITÉES PAYSAGÈRES

- Le rideau forestier
- La Vallée de l'Arz
- Le Plateau de Questembert
- La dentelle de Rochefort
- L'espace arrière-littoral
- La Plaine du Trévelo
- Le Plateau agricole entre deux vallées
- Limites communales



## Synthèse chapitre 1

### Opportunités

- Une identité propre du territoire aux multiples facettes dû à un grand nombre d'unités paysagères
- Un grand nombre de rivières et ruisseaux qui parcourent le territoire
- Un patrimoine bâti et culturel important
- Des mesures de protection et de mise en valeur des sites et du patrimoine naturel et bâti (MH, ZPPAUP sites inscrits, classés)
- Un relief créateur de points de vue

### Contraintes

- Des espaces naturels, bocagers et agricoles menacés par l'urbanisation et la banalisation du paysage
- Des entrées de ville peu valorisées (Zones d'activités et extensions urbaines)

### Enjeux

- Valorisation de la nature en ville, qui est une porte d'entrée pour l'amélioration du cadre de vie
- Maintien voire amélioration de la qualité des entrées de ville, vecteur de l'identité du territoire
- Maintien du bocage producteur de paysages identitaires du territoire
- Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du petit patrimoine.
- Intégration des orientations du PNR dans le projet de territoire

### Chiffre clé

7 unités paysagères

1 commune incluse dans le PNR du Golfe du Morbihan

40 Monuments historiques

4 sites classés

1 site inscrit

2 ZPPAUP



# **Analyse économique**

**Vers une adaptation des  
documents d'urbanisme**

# Chapitre 8 : Des atouts pour soutenir un développement économique endogène

*La partie développée ci-après s'attache à analyser le développement économique par une approche spatiale et transversale. Il ne s'agit pas de réaliser une analyse macro-économique exhaustive (chiffre d'affaires, valeur ajoutée, etc.) mais plutôt de comprendre les grandes dynamiques en œuvre sur le territoire, d'identifier les besoins des principaux secteurs d'activité et enfin de zoomer sur les enjeux spatiaux relatifs aux activités économiques (foncier, occupation des sols, etc.).*

*Les leviers d'action du PLUi valant SCoT en matière de développement économique se limitent donc à son champ de compétence à savoir la planification urbaine (occupation des sols, localisation, etc.) Le PLUi valant SCoT doit soutenir le développement économique en laissant ouvert les champs du possible (éviter la démultiplication de règles, faciliter l'implantation des activités, etc.). Il agit de manière plus indirecte sur l'économie en réunissant les conditions propices à une attractivité territoriale par la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de services, d'équipements, de mobilité, etc.*

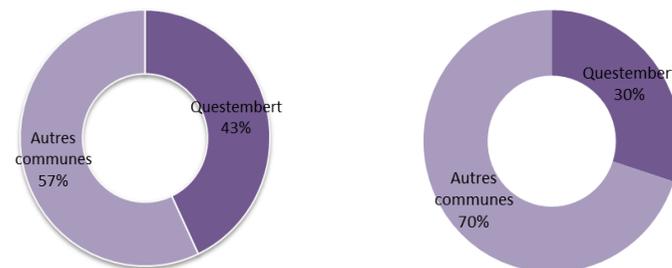
*Le diagnostic de TerrAterre développe une analyse par grands secteurs d'activité (agriculture, commerce, tourisme, etc.), nous choisissons donc de la compléter par l'identification des pôles d'emploi et les principaux besoins économiques.*

## 1. Une structuration du développement économique par pôle

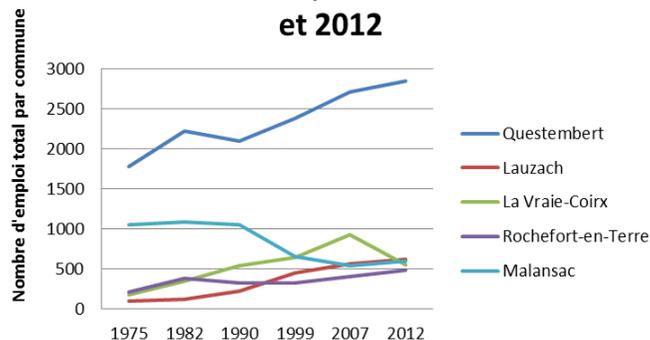
### 1.1. Questembert principal pôle d'emploi du territoire,

Selon, l'INSEE en 2012 Questembert Communauté compte 6 399 emplois, dont 43% des emplois sont concentrés au sein de la commune de Questembert soit 2 751 emplois. Cette concentration s'explique par le nombre significatif d'équipements et services (supermarché, emplois liés aux services publics, etc.) et par la présence d'un tissu entrepreneurial dense d'artisans et d'industriels. Parmi les autres communes, seules Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix, Malansac et Lauzach semblent se distinguer en concentrant 36 % de l'emploi en raison d'une part de leur accessibilité routière, d'autre part de leurs zones d'activités d'envergure communautaire ou de leur attractivité touristique.

Répartition du nombre d'emplois en 2012 Répartition du nombre d'actifs résidents en 2012



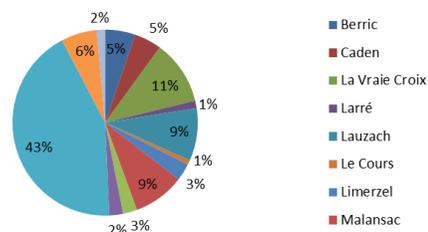
## Evolution de l'emploi total entre 1972 et 2012



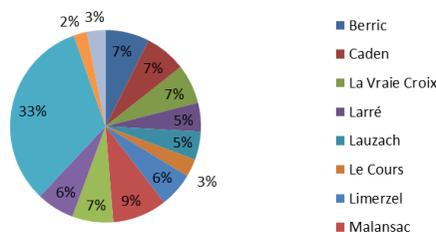
Le poids économique de Questembert n'a cessé de croître depuis les années 1975 tout comme celui de Lauzach, La Vraie-Croix et Rochefort-en-Terre, seule Malansac connaît une baisse nette de son attractivité par l'emploi..

### 1.2. Une tendance à la résidentialisation pour les autres communes

Répartition du nombre d'emplois en 2012 selon l'INSEE



Répartition du nombre d'actifs en 2012 selon l'INSEE



En 2012, sur les 13 553 personnes âgées de 15 à 64 ans, 75,2 % sont actifs dont 66,8 % ont un emploi soit 9 111 personnes.

La comparaison entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs est un révélateur de la vocation économique d'une commune ou à l'inverse de sa vocation résidentielle. Ainsi, il est possible de constater que:

- Questembert, premier pôle d'emploi du territoire (43%) concentre également un grand nombre d'actifs (33%)
- La répartition du nombre d'actifs est plus homogène que celle de l'emploi
- La vocation résidentielle prime donc sur la vocation économique pour l'ensemble des communes exceptée pour la commune de Questembert

De même, la comparaison des principaux indicateurs économiques (évolution des emplois, des actifs et de la population âgée de 15 à 64 ans sur la période 2007-2012) confirme le phénomène de résidentialisation observé précédemment.

**Cette résidentialisation n'est pas la conséquence d'une baisse significative de l'attractivité économique mais davantage de la croissance démographique.** En effet, le nombre de personnes de 15 à 64 ans augmente (+10% entre 2007 et 2012), entraînant par effet de levier le nombre d'actifs résidents (+8% entre 2007 et 2012) et creusant l'écart avec le nombre d'emplois, qui quant à lui diminue (-4% entre 2007- et 2012) en raison de la restructuration des principaux secteurs d'activités (évolutions structurelles et non conjoncturelles).

Enfin, l'indicateur de concentration d'emploi est également un bon indicateur statistique pour confirmer ces grandes tendances. Ainsi, la commune de Rochefort-en-Terre a un indicateur de concentration élevé (200 emplois pour 100 actifs résidents en 2012) en raison de son attractivité touristique importante. La commune de la Vraie-Croix et celle de Lauzach se distinguent également par un indicateur de concentration d'emploi également fort (aux alentours de 150 pour une moyenne de 70 sur l'ensemble des communes de Questembert Communauté).

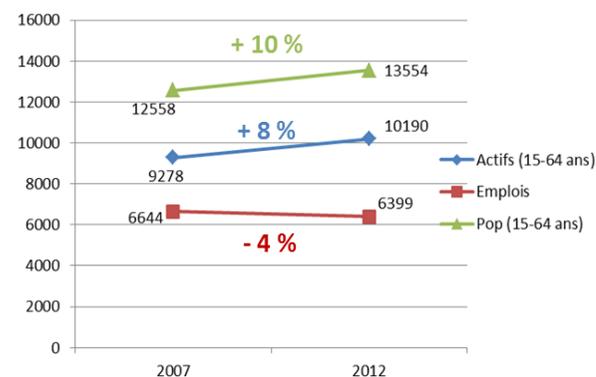
En conclusion, trois situations sont observables à l'échelle intercommunale :

- Les communes qui connaissent une dynamique résidentielle significative (majeure partie des communes) ;
- Les communes qui connaissent une double dynamique économique et résidentielle
- Les communes qui connaissent une baisse de leurs attractivités économique et résidentielle

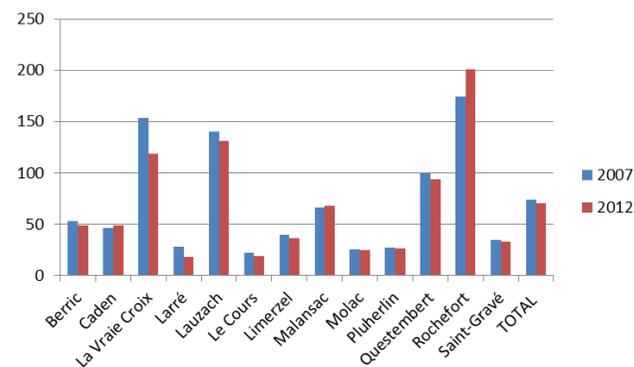
D'autre part, certaines communes se différencient:

- : La Vraie-Croix, Rochefort-en-terre, Lauzach, dans une moindre mesure Malansac sont des pôles d'emplois attractifs comptabilisant ainsi plus d'emplois que d'actifs résidents. Des actifs extérieurs à ces communes viennent donc chaque jour y travailler (voir analyse des déplacements domicile-travail).
- Questembert se distingue nettement en concentrant à la fois des actifs et des emplois.
- Les autres communes sont principalement résidentielles et se phénomène s'accroît

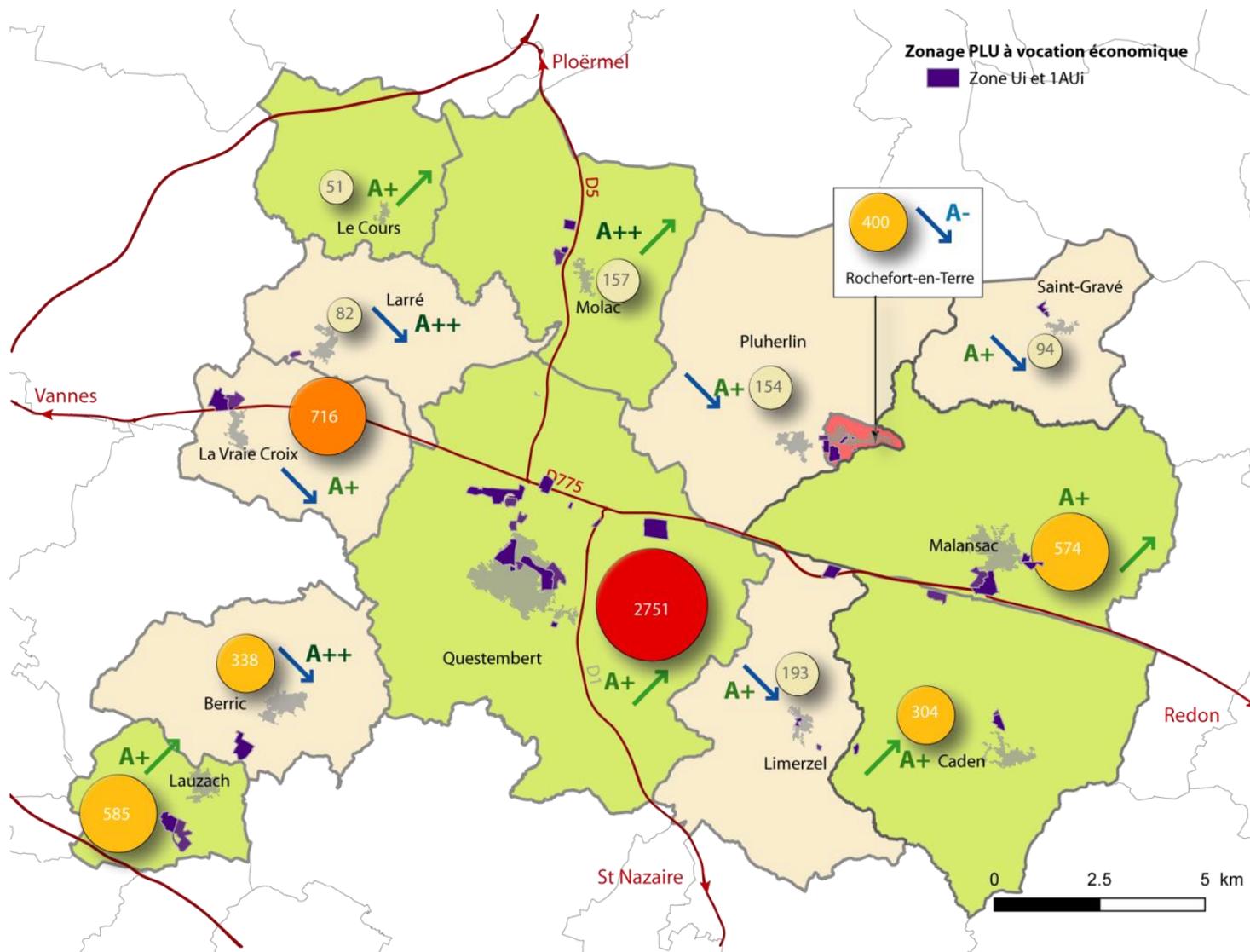
Evolution comparative des emplois, des actifs et de la population des 15-64 ans sur le territoire entre 2007 et 2012



Evolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre 2007 et 2012 selon l'INSEE



En matière d'organisation territoriale, la fonction économique de Questembert et dans une moindre mesure celle de Rochefort-en-Terre, Lauzach, La Vraie-Croix et Malansac est propice à la création d'un système urbain complémentaire qui d'une part distingue les pôles économiques, des pôles mixtes et des pôles résidentiels, d'autre part, participe au renforcement des relations interdépendantes /bilatérales entre les communes.



### Evolution de l'attractivité économique entre 2007 et 2012

#### Part communale des emplois de la Communauté de Communes de Questembert Communauté

- supérieure à 15%
- 10 à 15%
- 5 à 10%
- inférieure à 5%

#### Évolution de l'emploi entre 2007 et 2012

- 154 Nombre d'emplois en 2012
- ↗ Taux de croissance annuel moyen positif (TCAM)
- ↘ Taux de croissance annuel moyen négatif (TCAM)

#### Evolution des actifs entre 2007 et 2012

- A- Baisse (TCAM)
- A+ Hausse (TCAM)
- A++ Hausse significative (TCAM)

#### Comparatif evolution des actifs/emplois

- Attractivité résidentielle et économique
- Attractivité résidentielle mais une baisse de l'attractivité éco.
- Baisse de l'attractivité résidentielle et de l'attractivité économique

Source données : INSEE  
**CITADIA**

## 2. Des besoins économiques en évolution

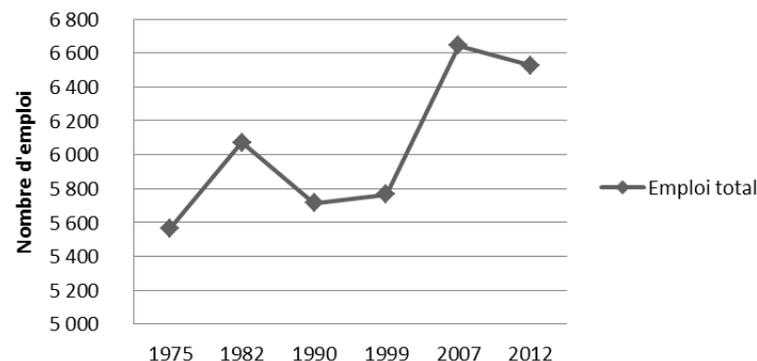
*Le rôle du PLUi valant SCoT est d'anticiper et d'identifier les besoins futurs en matière de développement économique puis d'y répondre au travers des outils mis à sa disposition (règlement, zonage, OAP, emplacement réservé, etc.). Ces besoins économiques sont en perpétuelle évolution, le PLUi valant SCoT ne doit pas contraindre l'innovation économique.*

### 2.1. Un basculement progressif vers une économie présentielle et plus généralement vers une tertiarisation de l'économie

*« La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires » (INSEE).*

Les piliers de l'économie locale ont changés passant d'une économie principalement soutenue par la sphère productive à une économie présentielle. Ces évolutions structurelles (restructuration des secteurs d'activités) conjuguées aux diverses conjonctures (crises économiques) influencent la courbe de l'évolution du nombre d'emplois à l'échelle intercommunale (en témoigne l'évolution entre 1975 et 2012).

Evolution de l'emploi total entre 1975 et 2012 à l'échelle intercommunale

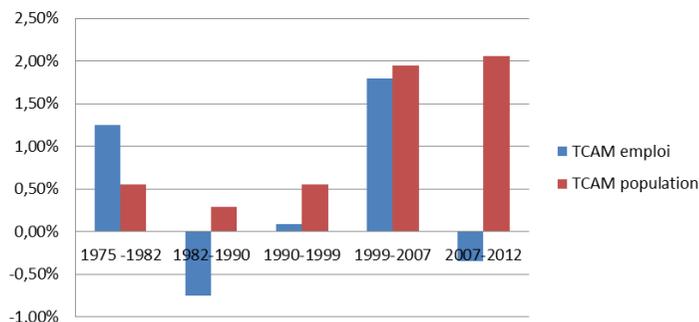


En effet, l'économie locale était soutenue jusque dans les années 1970 par la sphère dite productive c'est-à-dire la production de biens majoritairement consommés en dehors du territoire, le tissu entrepreneurial était alors industriel, dense, dynamisé par un réseau de sous-traitance enfin les services étaient principalement tournés vers ces entreprises (comptabilité, conseil, etc.). Ces activités de la sphère productive ont progressivement déclinées en raison de multiples facteurs : automatisation des systèmes de production, passage progressif à des systèmes informatisés, adaptation des productions aux coûts des énergies, mondialisation, etc. Les productions locales se sont délocalisées vers des territoires plus compétitifs (français ou étrangers). Ainsi, la sphère productive représentait 64% de l'emploi total en 1970 contre 39 % en 2012.

Les activités productives ont progressivement laissé leur place aux activités présentielles c'est-à-dire à la production de biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes sur le territoire, qu'elles soient résidentes ou touristes (commerces de proximité,

agriculture locale, artisanat, construction, services à la personne, etc.). Le développement des activités présentiellelles a notamment été soutenu par l'arrivée de jeunes ménages dans les années 2 000 pour lesquels il a fallu satisfaire de nouveaux besoins (crèche, boulangerie, construction, etc.). La croissance démographique soutient donc l'économie locale tout comme l'attractivité touristique. Si les activités présentiellelles représentaient 36% des emplois totaux en 1970, elles représentent aujourd'hui 61% des emplois totaux.

**Comparaison du Taux Croissance Annuel Moyen de l'emploi et de la population entre 1975 et 2012**

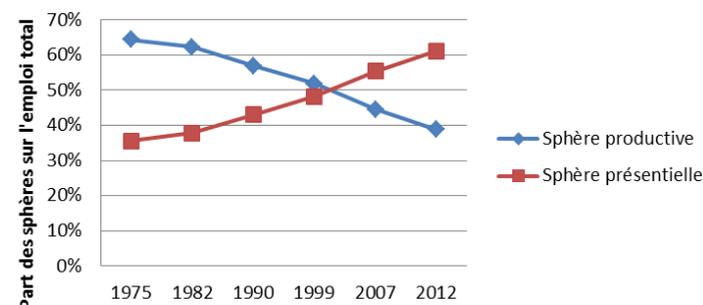


L'analyse de l'évolution de la répartition des emplois par secteur d'activité confirme ces observations et permet d'affiner l'analyse. En effet, le secteur industriel et le secteur agricole ont vu leur part baisser au profit des secteurs du tertiaire. L'agriculture et l'industrie, historiquement implantées sur le territoire, ont été fragilisées et se sont restructurées.

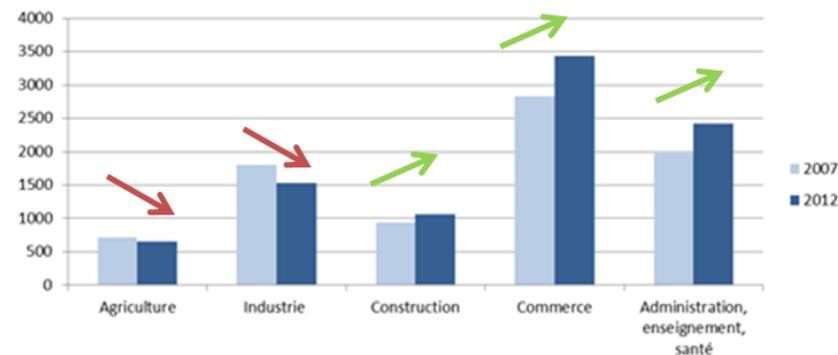
En somme, le tertiaire devient le premier moteur de l'emploi local avec 64 % des emplois en 2012 contre 58 % en 2007 (caractéristiques nationales – plus prégnantes dans les territoires ruraux dans lesquels l'industrie était

« historiquement » présente). Pour autant, l'industrie agro-alimentaire représente plus ou moins 1/3 des emplois du territoire.

**Evolution des emplois liés à la sphère présentielle et la sphère productive à l'échelle intercommunale**



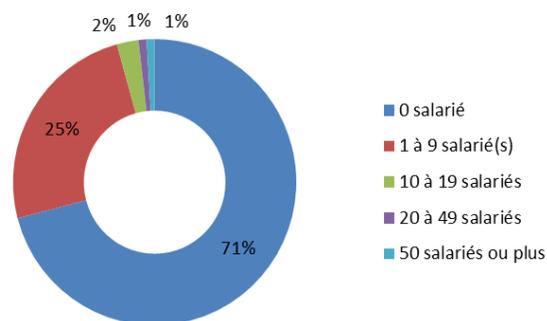
**Evolution de la répartition de l'emploi par secteur d'activité entre 2007 et 2012**



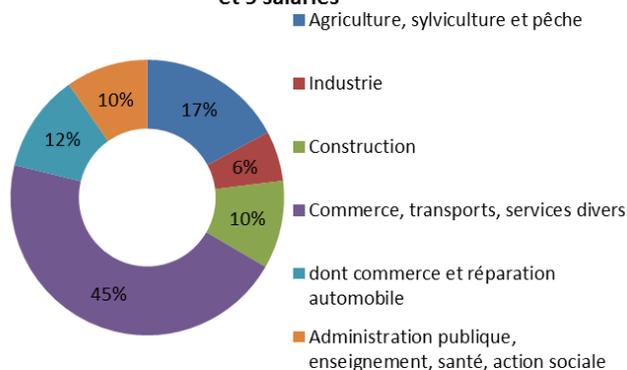
## 2.2. Un tissu économique constitué de très petites entreprises

En lien avec les constats précédents le tissu économique est principalement constitué de TPE (Très Petite Entreprise) et PME (Petite et Moyenne Entreprise). En témoigne, la taille des établissements actifs en 2013, 96% des établissements actifs comptent 0 à 9 salariés dont une quasi majorité de commerces, de services (à la personne par exemple) ou encore d'agriculteurs. Les grands employeurs sont l'industrie et l'administration publique.

Taille des établissements actifs en 2013



Secteur d'activité des établissements comptant entre 0 et 9 salariés



## 2.3. Des besoins numériques croissants

Le numérique est indispensable aux entreprises puisqu'il permet :

- Une adaptation rapide aux évolutions des besoins des clients, des partenaires, de la réglementation et du marché
- Un élargissement du marché, proposition de ces produits et services partout et à tout moment dans un contexte où la concurrence n'est plus seulement locale, mais nationale voire internationale
- Un fonctionnement quotidien (utilisation d'internet au quotidien)
- La création éventuelle d'un « écosystème » d'entreprises locales (mise en réseau, etc.)

De manière générale, l'aménagement numérique est indispensable :

- pour les entreprises et les filiales de grands groupes, le fonctionnement en réseau est indispensable, c'est donc un enjeu de développement,
- pour les agriculteurs : la chambre d'agriculture a souligné le caractère incontournable d'internet pour le public agricole (formalités de déclaration, de traitement de dossier de PAC),
- pour les particuliers : population nouvelle venant de grandes villes, c'est un critère de choix d'implantation des ménages

## 2.4. Des conditions d'emploi qui induisent une mobilité accrue des actifs

Le nombre de salariés en CDI (Contrat à Durée Indéterminée) a légèrement diminué en vingt ans (71% en 20112). Une baisse qui s'est en partie reportée sur les CDD en augmentation (Contrats à Durée Déterminée) qui concernent 9% des salariés en 2012. Les salariés en

intérim et les autres types de salarié (apprentis, emplois aidés, etc.) représentent quant à eux 20 %. À noter que 20 % des actifs du territoire ont un emploi à temps partiel.

Ces conditions de travail favorisent la mobilité des actifs (multiplication des employeurs, changement régulier d'entreprise, etc.). Notons également que 8,4 % sont des actifs au chômage en 2012.

### 2.5. Des besoins fonciers variés

La tertiarisation de l'économie impacte directement les besoins fonciers, tant en termes de surface proposée que de localisation de cette offre foncière. Il ne s'agit plus de se positionner sur un secteur d'activité porteur comme cela a pu être le cas pour certains territoires français (l'automobile, le charbon, l'industrie agro-alimentaire, l'électronique, etc.) mais de soutenir l'ensemble des activités économiques. **En effet, de la diversité des activités dépend la pérennisation du tissu économique local. Il s'agit de prévenir les grandes évolutions structurelles qui impacteront à l'avenir l'emploi du territoire (innovation du numérique, etc.).**

Le PLUi valant SCoT doit ainsi assurer la diversification de l'offre foncière : en prévoyant aussi bien de grandes surfaces destinées à l'accueil ou l'extension d'activités industrielles que de petites surfaces commerciales en centre-bourg.

**L'objectif du PLUi valant SCoT est de faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles.**

### 2.6. Zoom sur l'offre foncière en matière de zones d'activités économiques

Les zones d'activités constituent des vecteurs de développement économique. En effet, bien que l'activité économique se développe également en dehors des zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène).

Une offre foncière en zone d'activités permet le regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui favorise la mutualisation de services (restauration, covoiturage...) et la synergie de certaines activités.

En 2015, Questembert Communauté dénombre :

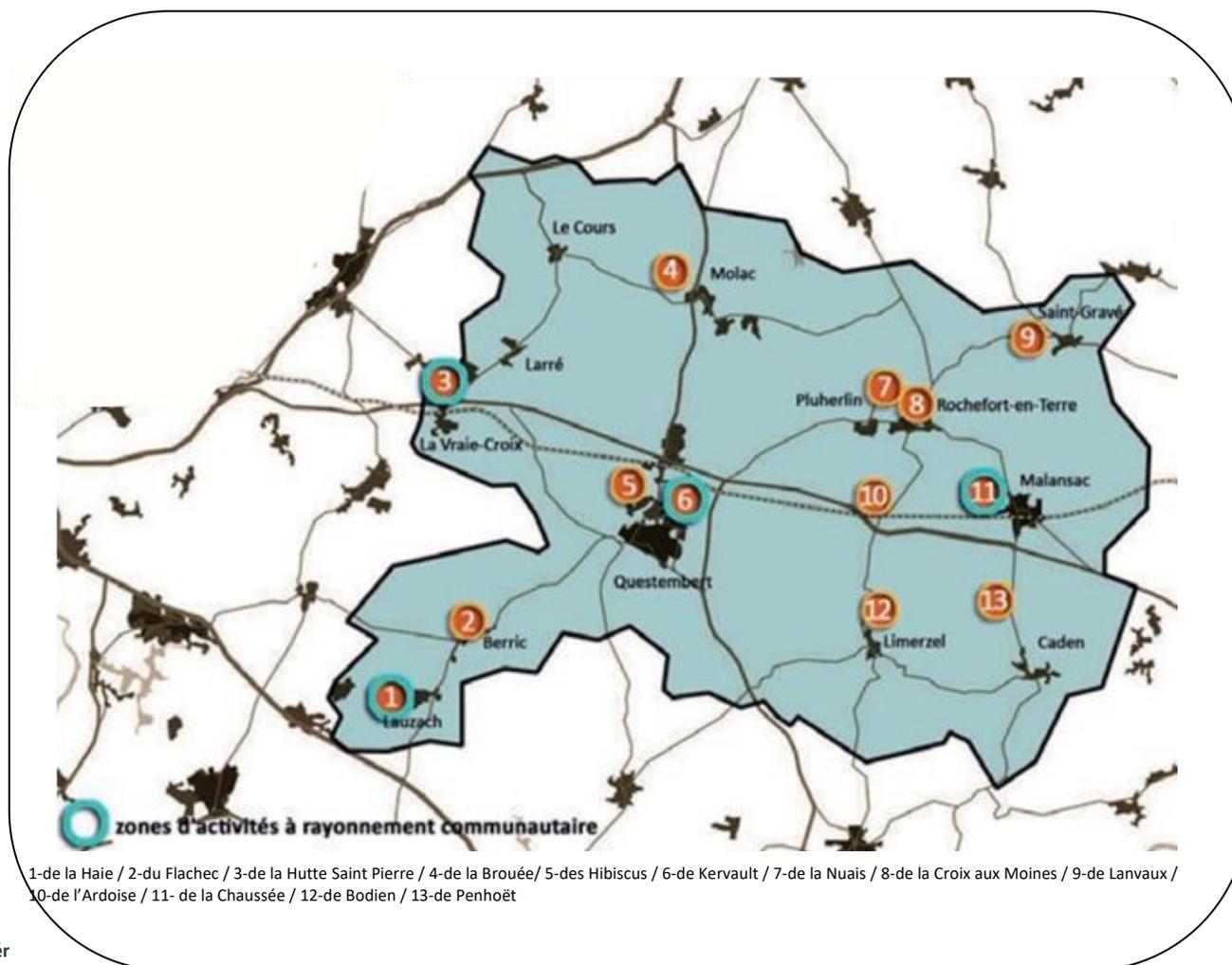
- quatre zones d'activités abritent des bâtiments communautaires,
- treize zones d'activités communales sont inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur

Ces zones d'activités ne sont pas spécialisées et accueillent ainsi tout type d'activité industrielle, artisanale et commerciale. **La spécialisation des zones d'activités sur un territoire permet de rendre lisible l'organisation du développement économique, les choix et stratégies d'une collectivité. Le PLUi valant SCoT devra veiller à éclairer cette**

**organisation.** Une organisation peu lisible peut engendrer certains risques :

- *Conflits d'usage entre industries et commerces au sein des zones,*
- *Mitage et mutation de cellules,*
- *Absence de lisibilité de la zone,*
- *Eloignement des polarisations commerciales vis-à-vis des zones agglomérées*

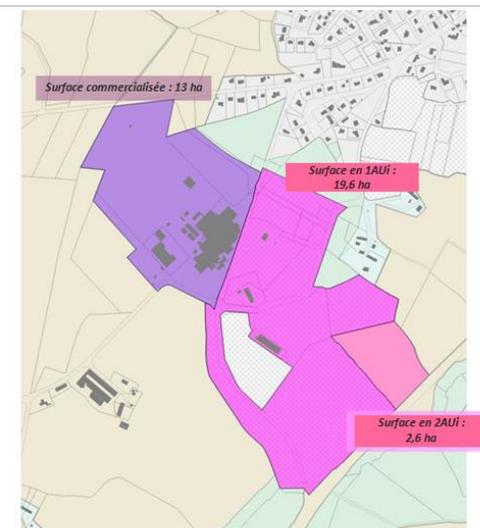
Pour autant, la diversité des activités demeure une richesse, si celle-ci participe à la mixité fonctionnelle de la zone et donc à sa pérennité et son insertion dans le tissu urbain et économique local.



Une étude détaillée a été menée (à la manière d'un référentiel foncier) afin de connaître l'état actuel de l'offre en matière de zones d'activités économiques et notamment d'identifier les espaces viabilisés libres.

- 227 hectares environ sont aujourd'hui occupés par des activités industrielles et artisanales,
- Approximativement 13 hectares environ sont commercialisables c'est-à-dire que les terrains sont compris dans une zone à vocation d'activités inscrite au document d'urbanisme en vigueur (ou en dehors pour les communes n'ayant pas de documents récents). Ces terrains sont viabilisés mais pas occupés, le stock foncier à commercialiser demeure donc relativement important.
- 203 hectares sont prévus dans les documents d'urbanisme pour accueillir le développement ou l'implantation de nouvelles activités (réserves foncières à vocation économique).

Zone industrielle La Haie	
Localisation	Commune de Lauzach Implantation en continuité du bâti au sud du bourg de Lauzach
Statut	à compléter
Type d'activités	Industrie agroalimentaire (Procanar)
Avancement	à compléter
Espace total // Espace dispo	35 ha au total dont : - 13 ha déjà vendus - 19.6 ha en 1AUI (court terme) - 2.6 ha en 2AUI (long terme)



Au regard de l'analyse de la consommation foncière, les réserves foncières ainsi que les espaces commercialisables devraient être suffisantes pour couvrir les besoins futurs, sauf changement majeur du rythme de la consommation d'espace à vocation d'activités. En effet, l'analyse de la consommation foncière révèle qu'entre 2004 et 2013, 22 hectares ont été consommés à destination d'activités économiques soit en moyenne 2.2 hectares par an.

## 2.7. Zoom sur l'aménagement commercial

La loi encadre les projets d'aménagement commercial et leur implantation par des critères précis (protection des consommateurs, développement durable, impact du projet). Le PLUi doit quant à lui doit réunir les conditions propices à l'attractivité et au fonctionnement de ces équipements commerciaux. Il peut également mobiliser l'outil des Orientations d'Aménagement de Programmation ou encore celui de la protection des linéaires commerciaux

Le diagnostic révèle les constats suivants:

- *Un tissu commercial de proximité satisfaisant des besoins courants (alimentaires notamment)*
- *Un tissu qui présente des difficultés : fermeture progressive liée à de multiples raisons (modes de consommer, mise au norme, concurrence, stationnement, attractivité des bourgs, etc.)*
- *Une dynamique commerciale à repositionner dans le contexte national*
- *Une évasion commerciale pour les besoins spécifiques / d'ordre supérieurs (vêtements, électroménager, etc.) => principalement vers l'Agglomération de Vannes et Redon*

La réflexion PLUi valant SCoT doit contribuer à la structuration de l'appareil commercial, à la préservation des commerces de proximité, à la prise en compte des évolutions des modes de consommation et à l'identification des zones commerciales d'envergure.

	Nb commerces	Nb établissements de services aux particuliers	Total
Beric	1	23	24
Caden	2	18	20
Larré	1	17	18
Limerzel	2	23	25
Lauzach	0	11	11
La Vraie Croix	1	17	18
Le Cours	0	4	4
<b>Malansac</b>	<b>13</b>	<b>49</b>	<b>62</b>
Molac	1	20	21
Pluherlin	4	16	20
<b>Questembert</b>	<b>46</b>	<b>134</b>	<b>180</b>
Rochefort-en-Terre	9	18	27
Saint-Gravé	1	7	8
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>357</b>	<b>438</b>

En somme, en termes de besoins et d'adaptation du PLUi valant SCoT cela sous-entend :

- **La diversification de l'offre foncière et des lieux de travail. => faciliter la mixité des fonctions urbaines mêlant emploi, habitat, services, etc.**
- **La proposition de surfaces foncières variées pouvant satisfaire les divers acteurs économiques**
- **La structuration de l'appareil commercial (équilibre entre commerces de proximité et surfaces commerciales d'envergure).**
- **La lisibilité de cette offre foncière**
- **La poursuite de l'amélioration de la desserte physique et surtout numérique.**

- L'adaptation du territoire à la mobilité grandissante des actifs, etc. (dans un contexte de bassin d'emploi élargi)
- La préservation du foncier agricole et des outils agricoles en général
- La mise en œuvre d'un projet transversal en mesure de soutenir la croissance économique et plus encore les liens entre économie locale et évolutions démographiques.

### 3. Un bassin d'emploi élargi

*En matière de développement économique les réflexions du PLUi valant SCoT ne peuvent se cantonner aux limites administratives. C'est d'autant plus vrai pour Questembert Communauté que sa proximité à Vannes Agglomération impacte fortement les dynamiques économiques. Questembert Communauté devra se positionner vis-à-vis des territoires voisins et de leurs stratégies économiques.*

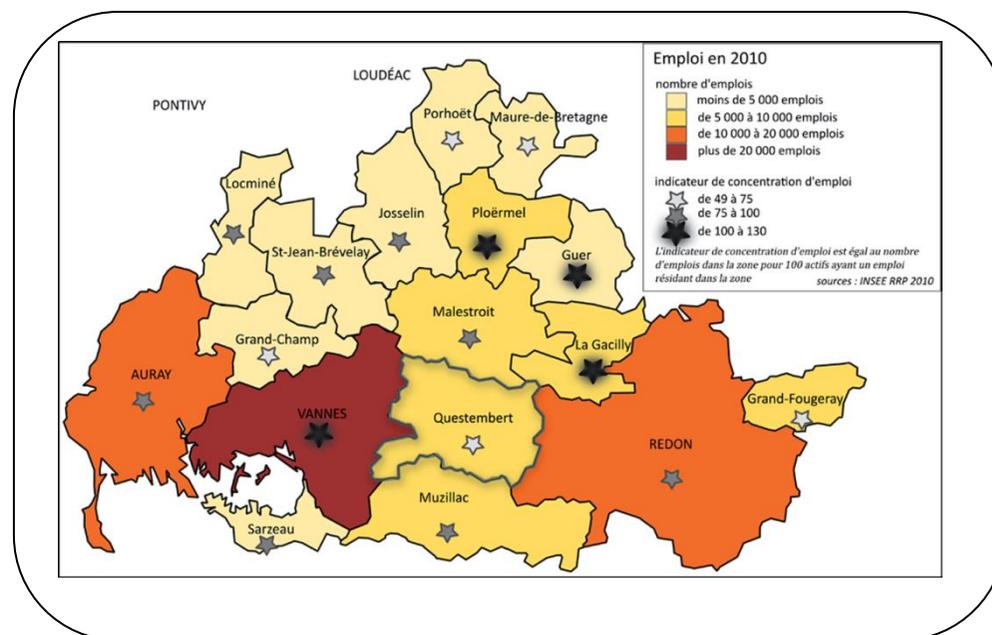
L'indicateur de concentration d'emploi est de 70,2 c'est-à-dire que 70,2 emplois sont offerts sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire.

A titre de comparaison:

- CC du Pays de Redon : 20 953 emplois / ICE de 82,4
- CC du Pays de la Gacilly : 5708 emplois / ICE 130,7
- CC du Val de L'Oust et de Lanvaux emplois / ICE 85,

Comparé aux territoires voisins, cet indicateur est plus faible en raison notamment de sa proximité au bassin d'emploi de Vannes Agglomération.

En effet, de nombreux actifs du territoire partent travailler chaque jour au sein d'une commune de Vannes Agglomération



### 3.2. Les flux pendulaires liés aux actifs résidents du territoire

En 2012, un peu plus de **9 000 actifs résident sur le territoire, parmi eux 45% travaillent au sein de QC, soit 4 100 actifs.**

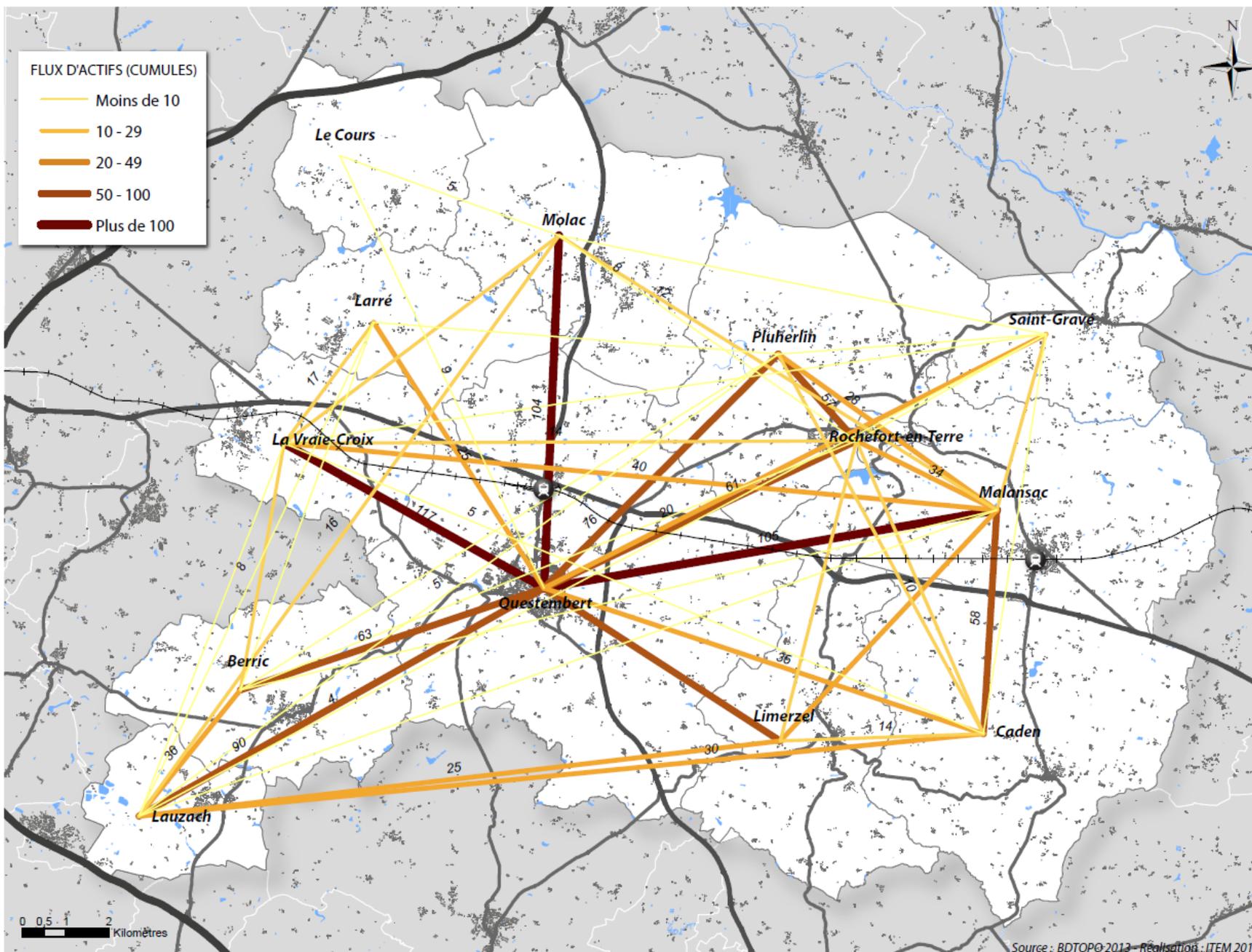
Questembert est la principale destination des flux internes au territoire, avec près de 42% des actifs résidents qui y travaillent. Malansac est ensuite le second pôle d'emploi (10% des actifs).

67% des actifs travaillant sur le territoire résident et travaillent dans la même commune. Les flux intra-communaux sont donc assez importants

Flux internes à QC	Flux sortants	Total actifs résidents
<b>4 126</b>	<b>4 962</b>	<b>9 088</b>
<b>45%</b>	<b>55%</b>	<b>100%</b>

Commune de travail (flux internes à QC)	Nbre d'actifs résident et travaillant à...	Nbre d'actifs total travaillant à...	Part des actifs
Le Cours	37	37	1%
Saint-Gravé	60	60	1%
Larré	55	68	2%
Molac	108	117	3%
Pluherlin	133	151	4%
Limerzel	140	160	4%
Berric	188	254	6%
La Vraie-Croix	98	259	6%
Caden	212	273	7%
Lauzach	101	284	7%
Rochefort-en-Terre	122	293	7%
<b>Malansac</b>	<b>256</b>	<b>422</b>	<b>10%</b>
<b>Questembert</b>	<b>1 251</b>	<b>1 749</b>	<b>42%</b>
<b>Total</b>	<b>2 760</b>	<b>4 126</b>	<b>100%</b>

# Flux des actifs internes à QC



### 3.3. Les flux d'actifs sortants de QC

En 2012 selon l'INSEE, les actifs résidents sur QC sont 55% à travailler à l'extérieur du territoire. **Vannes est la principale destination** de ces derniers, 1 250 actifs s'y rendent quotidiennement soit 25% des actifs sortants.

Commune de travail	Nbre d'actifs sortants	Part des actifs sortants
Autres	2 004	40%
<b>Allaire</b>	110	2%
<b>La Gacilly</b>	131	3%
<b>Saint-Avé</b>	145	3%
<b>Malestroit</b>	146	3%
<b>Ploërmel</b>	148	3%
<b>Pleucadeuc</b>	162	3%
<b>Redon</b>	172	3%
<b>Muzillac</b>	208	4%
<b>Theix</b>	<b>242</b>	<b>5%</b>
<b>Elven</b>	<b>249</b>	<b>5%</b>
<b>Vannes</b>	<b>1 247</b>	<b>25%</b>
<b>Total</b>	<b>4 962</b>	<b>100%</b>

La première carte ci-dessous met en exergue de **fortes relations entre la frange ouest du territoire et l'agglomération vannetaise**. Questembert, Berric, Larré, La Vraie-Croix, Molac, Lauzach et Le Cours sont les principales communes d'origine des flux à destination de Vannes.

### 3.4. Les flux d'actifs entrants sur QC

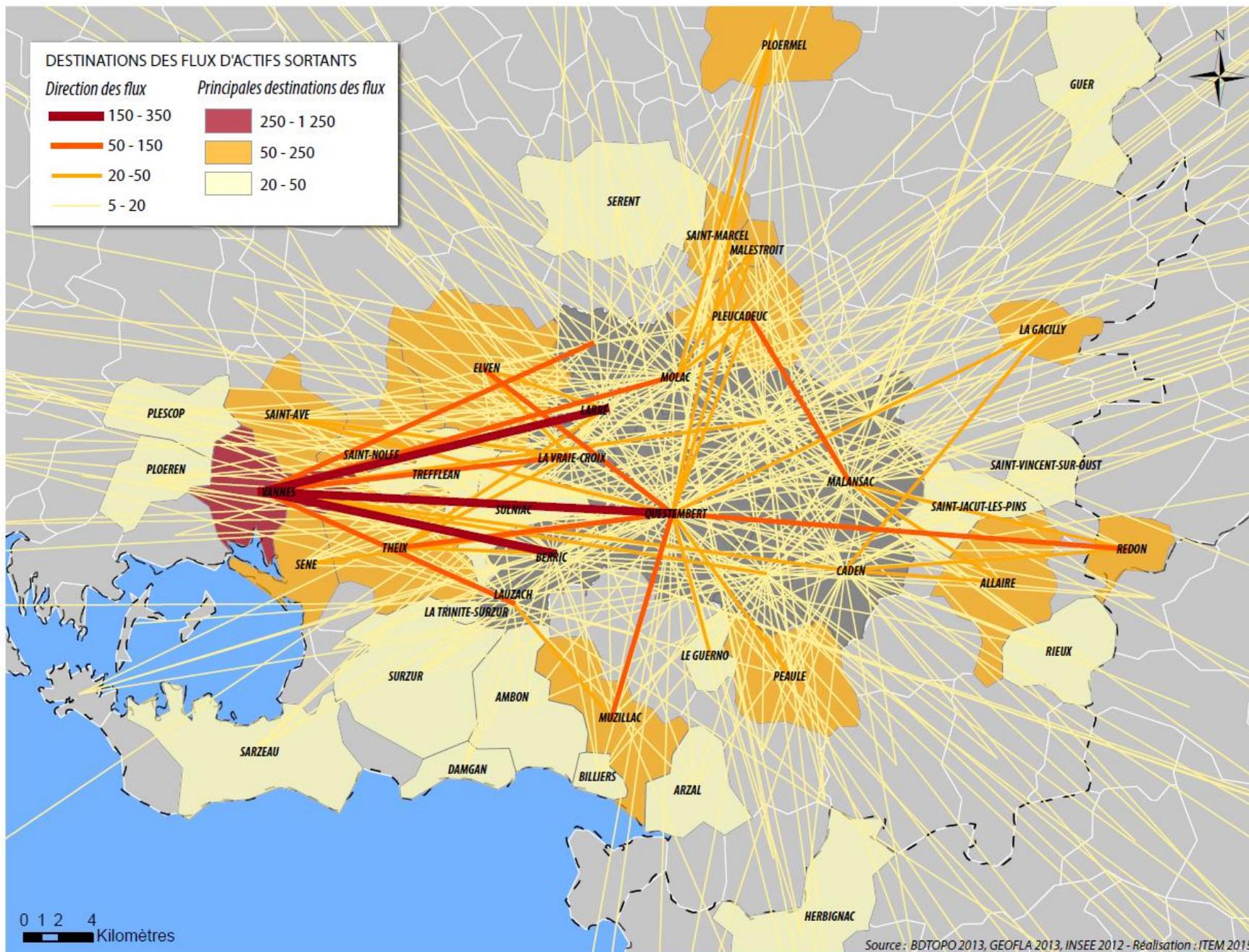
37% des emplois sur le territoire sont occupés par des personnes habitant à l'extérieur. **Environ 2 400 actifs viennent ainsi travailler sur le territoire de QC.**

Son attractivité reste toutefois locale, puisque ces derniers sont originaires de communes limitrophes telles que Péaule, Sulniac, Noyal-Muzillac, ou à proximité comme Vannes.

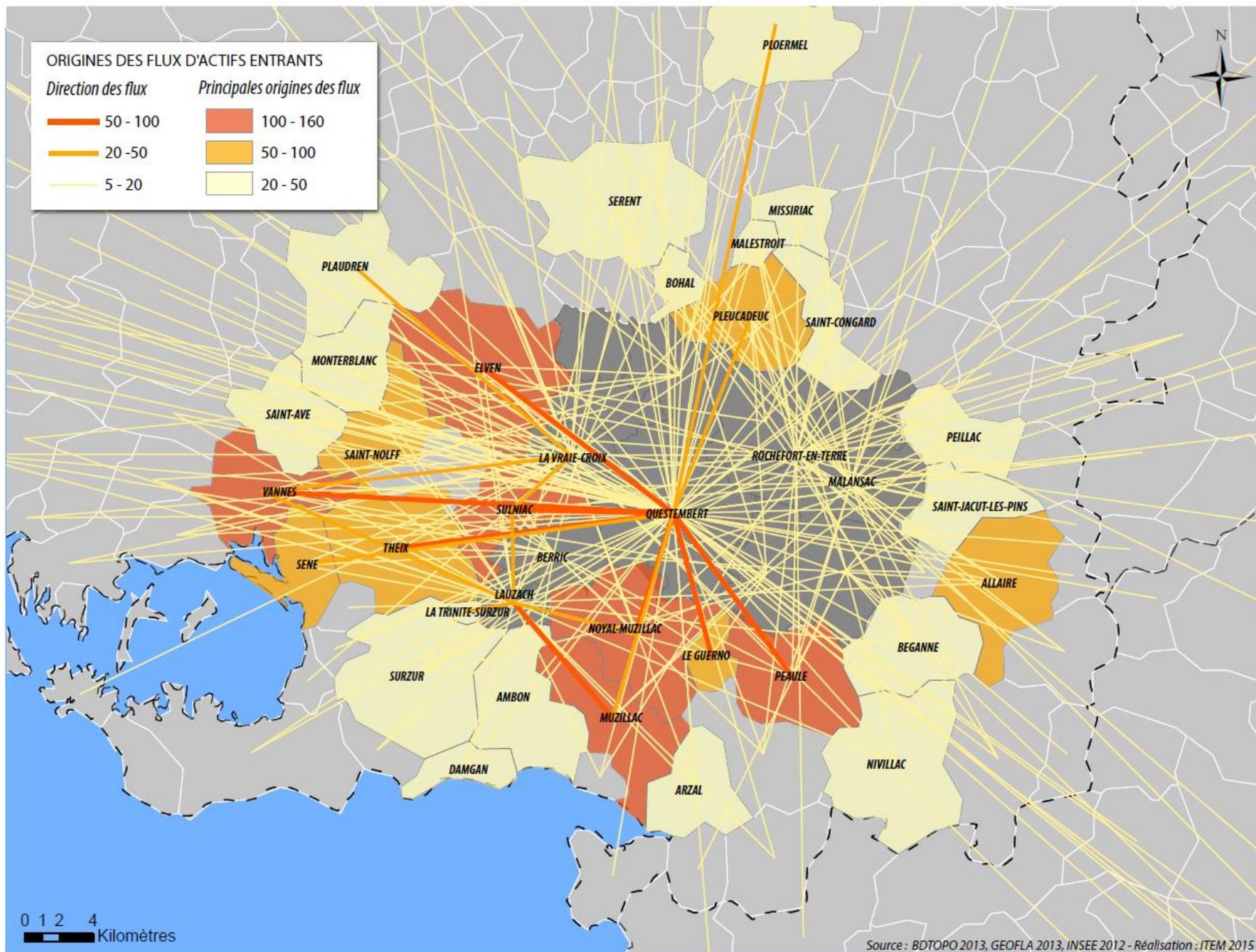
Commune d'origine	Nbre d'actifs entrants	Part des actifs entrants
Autres	1 627	68%
Muzillac	110	5%
Elven	114	5%
Noyal-Muzillac	114	5%
Sulniac	129	5%
<b>Vannes</b>	<b>142</b>	<b>6%</b>
<b>Péaule</b>	<b>160</b>	<b>7%</b>
<b>Total</b>	<b>2 396</b>	<b>100%</b>

Les principales communes de destinations de ces flux entrants sont Questembert (46%), Lauzach (14%) et La Vraie-Croix (12%). Ce qui s'explique par la présence de zones d'activités d'envergure intercommunale sur ces communes.

# Flux sortants des actifs depuis QC



# Flux entrants des actifs vers QC



## Synthèse Analyse économique

### Opportunités

Un territoire attractif pour les actifs (une situation géographique idéale et des infrastructures permettant les migrations pendulaires), une attractivité résidentielle qui soutient les activités de la sphère présentielle.  
Une structuration du développement économique par des pôles  
Une croissance de l'emploi, des secteurs économiques qui se sont restructurés (agriculture et industrie)  
Des zones d'activités de toute taille réparties sur l'ensemble du territoire // toute vocation + envergure communautaire  
Un développement touristique important (pôle touristique de Rochefort-en-Terre)  
Une agriculture très présente (restructuration profonde)

### Menaces

Proximité de Vannes Agglo qui pourrait à terme capter davantage d'actifs, d'emplois, de capitaux, etc.  
Un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs (une résidentialisation de plus en plus marquée)  
Un secteur industriel (agroalimentaire) fragile (contexte national + spécialisation dans l'agroalimentaire)  
Une mobilité des actifs de plus en plus importante (précarité du travail)  
Un tissu commercial de proximité en difficulté + Une faible lisibilité de l'offre foncière en particulier en ZAE à clarifier

### Enjeux

Faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles ;  
Anticiper les évolutions structurelles à venir compte tenu de leur impact sur le nombre d'emploi ;  
Ne pas contraindre l'innovation économique,  
Anticiper les besoins des acteurs locaux

### Chiffre clé

1 pôle d'emploi majeur

13 zones d'activités dont 4 d'envergure communautaire

61 % des emplois sont liés aux activités de la sphère présentielle

Environ 9 000 actifs en 2012

Indice de concentration d'emploi de 70,2

8,4 % de chômeurs

20% de salariés en temps partiel

96% des établissements actifs comptent 0 à 9 salariés



# **Analyse des équipements et services**

**Vers une offre confortée**

# Chapitre 9 : Une offre de proximité

La réflexion menée en matière d'équipements et services consiste à identifier une armature territoriale (structuration par pôle) et à repenser, si nécessaire, l'offre en cohérence avec celles en transport collectif, en logement, etc.

Cette partie est réalisée grâce aux données de la Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE de 2014. Cette dernière est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendu par un territoire à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

## 1. Répartition et taux d'équipement par pôles

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme. La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population (d'où la distinction ci-après entre pôle d'équipement supérieur et pôle intermédiaire). Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

En 2014, la Base Permanente des Equipements se compose de 118 types d'équipements répartis en 6 grands domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, transports et déplacements, sports, loisirs et culture. Selon la Base Permanente des Equipements 201443, les équipements sont retenus, qui se répartissent en trois gammes :

- Gamme de proximité
- Gamme intermédiaire
- Gamme supérieure

Exemple de la répartition de quelques équipements en fonction de la base permanente des équipements de l'INSEE.

Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure
<ul style="list-style-type: none"><li>• Boulangerie,</li><li>• Infirmier,</li><li>• Salle ou terrain multisports, Coiffeur,</li><li>• Restaurant,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gendarmerie,</li><li>• Magasin de chaussures</li><li>• Collège</li><li>• Orthophoniste,</li><li>• Ambulance,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gare,</li><li>• Cinéma,</li><li>• Centre de santé,</li><li>• Hypermarché,</li><li>• Pôle emploi,</li></ul>

Selon la BPE 2014, l'intercommunalité dénombrait au total 703 équipements, services et commerces. Les 3/4 de ces équipements sont dits de gamme de proximité. Les équipements destinés aux services aux particuliers (restaurant, coiffeur, banque, etc.) sont les plus nombreux.

Les équipements à vocation sportifs et récréatifs constituent 1/5 des équipements et sont présents en nombre dans les communes de petite taille.

### 1.1. Questembert, pôle d'équipement intermédiaire

La commune de Questembert rassemble à elle seule environ 40% des équipements de Questembert Communauté soit 282 équipements. Ce n'est pas le nombre d'équipements qui confère à Questembert son statut de pôle d'équipement intermédiaire mais la diversité de son offre. La commune abrite également de nombreux équipements de gamme supérieure.

Le reste du territoire est maillé par des pôles de proximité.

La base permanente des équipements intègre les commerces de proximité. Ces derniers sont principalement tournés vers des besoins dits courants le plus souvent alimentaires. Seules les communes de Malansac et Questembert abritent des supermarchés et de manière générale une offre commerciale diversifiée.

Une évasion commerciale s'opère pour les besoins d'ordre supérieur (achat de chaussures d'électroménager, etc.) vers l'agglomération de Vannes mais aussi les pôles de Redon ou encore de Nantes.

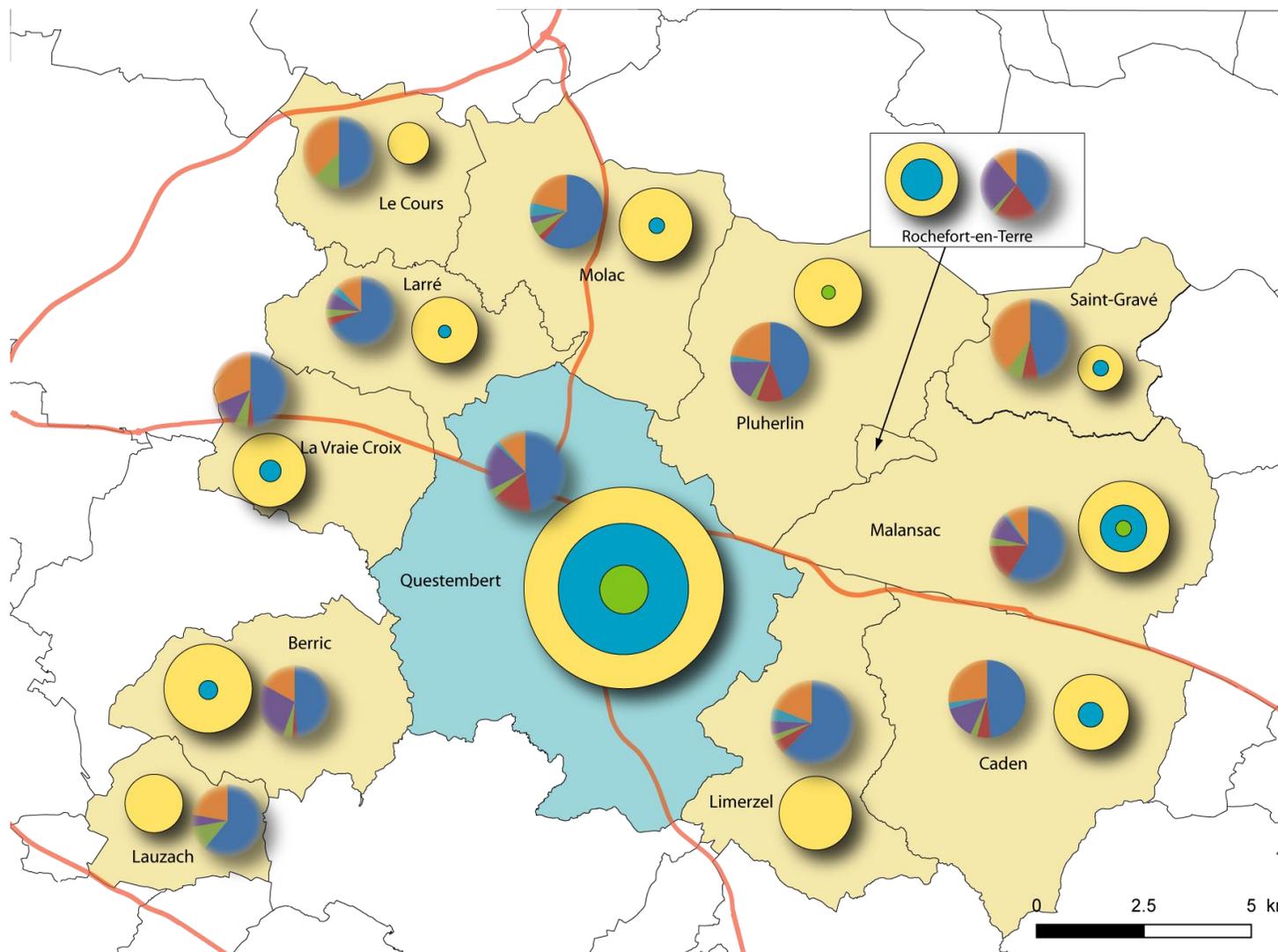
La structuration de l'offre commerciale est un enjeu majeur du PLUi Valant SCoT, d'une part pour limiter l'évasion commerciale d'autre part pour maintenir les commerces de proximité en centre-bourg.

Nature	Nombre	Part
Services aux particuliers	357	51%
Commerces	81	12%

Enseignement	28	4%
Santé	110	16%
Transports et déplacements	12	2%
Sports, loisirs et culture	115	16%
<b>Total</b>	<b>703</b>	<b>100%</b>

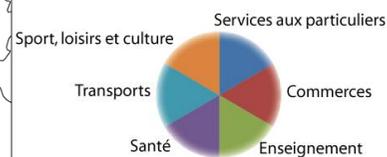
Notons que l'offre de santé représente 16% de l'offre globale en équipements. Les équipements de santé sont principalement localisés à Questembert. Cette offre devra être confortée dans le cadre du projet de territoire.

Type	Nombre	Part
Gamme de proximité	548	78%
Gamme intermédiaire	132	19%
Gamme supérieure	23	3%
<b>Total</b>	<b>703</b>	<b>100%</b>

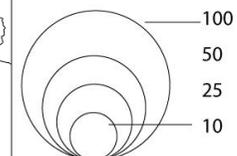


## Structuration par pôle d'équipement

### Domaine d'équipements



### Nombre d'équipements



- Gamme de proximité  
ex : maçon, coiffeur, restaurant...
- Gamme intermédiaire  
ex : vétérinaire, collège, droguerie...
- Gamme supérieure  
ex : lycée, hypermarché, maternité...

- Pôle de proximité
- Pôle intermédiaire

Source données : INSEE Base équipements 2014



Les équipements scolaires représentent 4% de l'offre globale en équipements. Toutes les communes abritent une ou des écoles primaires. Questembert et Malansac se distinguent en tant que pôles d'étude du secondaire générant ainsi les principaux flux de déplacement.

## 1.1. La mobilité des scolaires :

### 1.1.1. Les flux de scolaires internes à QC

Les données INSEE de 2012 en lien avec les équipements scolaires, permettent d'avoir un aperçu de la mobilité quotidienne des scolaires.

Flux internes	Flux sortants	Flux entrants	Total
4 133	1 162	956	6 251

Données : INSEE 2012

Environ 4 100 scolaires, soit 78% des scolaires résidents sur QC y étudient également, **les principales communes d'étude sont Questembert (52%) Malansac (12%).**

Commune d'étude (flux internes à QC)	Nbre de scolaires étudiant à ...	Part des scolaires
Saint-Gravé	60	1%
Le Cours	60	1%
Caden	84	2%
Rochefort-en-Terre	108	3%
Larré	126	3%
Pluherlin	133	3%
Lauzach	139	3%
Limerzel	139	3%
Molac	185	4%
Berric	224	5%
La Vraie-Croix	230	6%
<b>Malansac</b>	<b>513</b>	<b>12%</b>
<b>Questembert</b>	<b>2 132</b>	<b>52%</b>
<b>Total général</b>	<b>4 133</b>	<b>100%</b>

### 1.1.2. Les flux de scolaires entrant et sortant

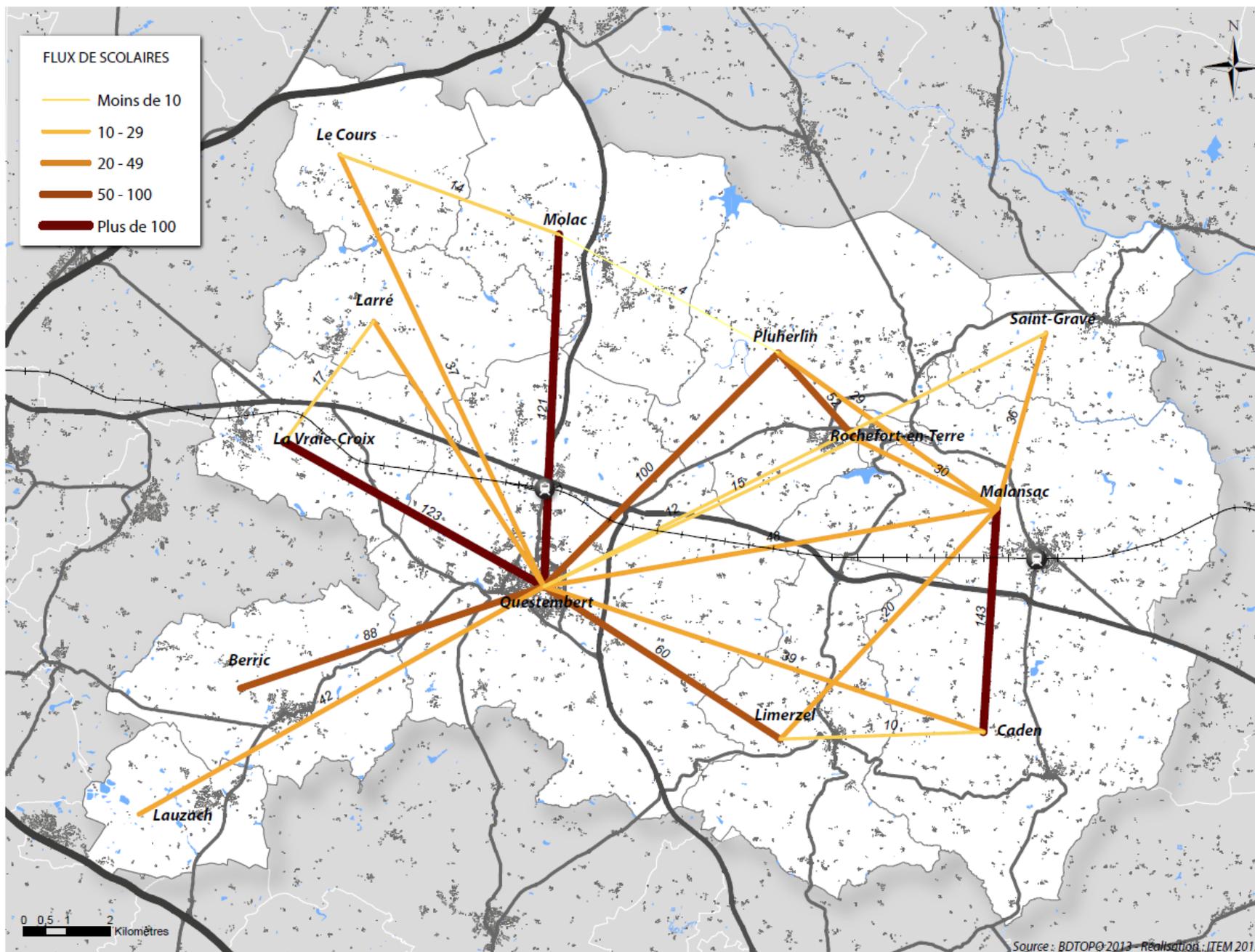
Les scolaires étudiants à l'extérieur du territoire se **rendent principalement sur les communes de Vannes (34%) et Redon (11%)**. Les sortants sont 26% à habiter sur Questembert, 11% à Berric et Malansac.

Commune d'études	Nbre de scolaires sortants	Part des scolaires sortants
Autres	482	42%
Lorient	38	3%
Rennes	45	4%
Saint-Jacut-les-Pins	78	7%
<b>Redon</b>	<b>126</b>	<b>11%</b>
<b>Vannes</b>	<b>393</b>	<b>34%</b>
<b>Total</b>	<b>1 161</b>	<b>100%</b>

Seuls 960 scolaires entrent sur le territoire pour y étudier, ces derniers proviennent des communes limitrophes telles que Sulniac et Muzillac. Les scolaires se rendent pour 88% d'entre eux sur Questembert.

Commune d'origine	Nbre d'actifs entrants	Part des actifs entrants
Autres	538	56%
Péaule	40	4%
Noyal-Muzillac	73	8%
<b>Muzillac</b>	<b>102</b>	<b>11%</b>
<b>Sulniac</b>	<b>202</b>	<b>21%</b>
<b>Total</b>	<b>955</b>	<b>100%</b>

# Flux de scolaires internes à QC



## 2. Aménagement numérique

Dans la perspective de la montée progressive vers le Très Haut Débit, le Conseil Général a décidé de piloter l'élaboration d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDAN) afin de définir une stratégie permettant d'étudier les conditions opérationnelles du déploiement du très haut débit et de la 4G sur le territoire.

Le SDAN (2011) s'inscrit dans le cadre de l'application de l'article L 1425-2 du Code général des collectivités territoriales qui fixent des objectifs aux schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN). En effet, selon le texte, ils « recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants », « identifient les zones qu'ils desservent » et « présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant en priorité les réseaux à très haut débit, y compris satellitaires, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné ».

Plusieurs supports permettent d'avoir accès au numérique :

- Le réseau en cuivre : réseau historique qui permet de transporter des services analogiques et numériques, à des débits élevés, voire très élevés via le VDSL (Very high bit-rate DSL) et qui utilise les installations téléphoniques existantes.
  - La fibre optique est considérée comme le support pérenne du très haut débit. Elle permet d'atteindre 100 Mbit/s contre 20 Mbit/s pour l'ADSL et 50 pour la VDSL.
- La radio :
- Les systèmes terrestres : Wimax, Wi-Fi, LTE
  - Le satellite : la communication de données par satellite permet de relier par radio deux points distants de plusieurs centaines de kilomètres et est donc parfaitement adaptée pour le traitement des zones blanches

les plus isolées. Ses principaux inconvénients viennent des débits limités car partagés par tous les utilisateurs, d'une latence élevée (délai entre l'envoi et la réception) ainsi que du coût d'accès actuellement important pour l'utilisateur.

Les objectifs du SDTAN 2011 à l'échelle du département visent à :

- Offrir le THD à tous les Morbihannais d'ici 2025
- Déployer la fibre, la montée en débit filaire, la 4G (certaines communes de Questembert Communauté figure dans le listing des communes prioritaires telles que Molac, Rochefort-en-Terre, etc.)

Le PLUi valant SCoT doit prendre en compte ces orientations et les intégrer à sa stratégie d'aménagement.

