



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

QUESTEMBERT Communauté

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Etude des capacités de
densification et de mutation des
espaces bâtis

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

QUESTEMBERT
COMMUNAUTÉ

INTRODUCTION



Propos introductifs

Nature du document

En application de l'article R 151-1 du code de l'urbanisme : le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Objectifs de l'étude

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

La méthodologie du référentiel foncier doit permettre :

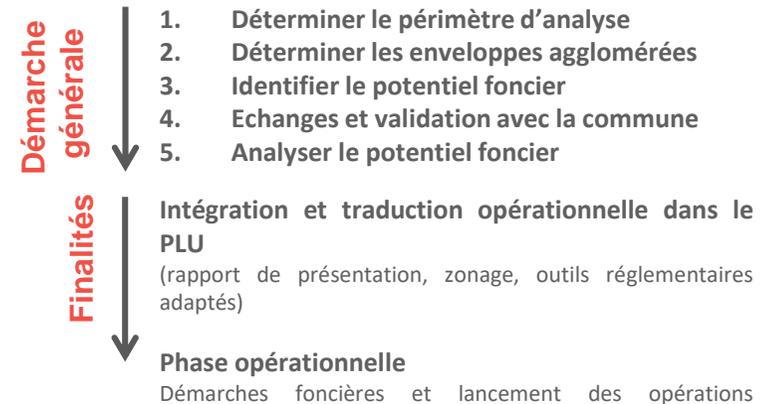
- d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiable,
- d'autre part, d'apporter un éclairage sur sa capacité à mobiliser son foncier afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière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

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour chaque commune de l'intercommunalité de Questembert Communauté, un territoire accueillant dont la richesse agricole et paysagère est à préserver.

L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables pour chaque commune de ce territoire, permettra ensuite d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait le grignotage des terres agricoles.

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

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



Propos introductifs

Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier et immobilier doit aussi garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités et servir la mise en œuvre d'une vraie stratégie volontariste de renouvellement et de densification de son tissu urbain envisagée sur le long terme.

Il convient de porter une attention fine à la réalité foncière et de compléter l'analyse cartographique par des connaissances techniques locales : des fonds de parcelles (1) pourront être exclus de ce référentiel si elles comprennent des fonds de jardin à préserver, certains cœurs d'îlots (2) peuvent être des espaces verts à sauvegarder, tandis que les dents creuses (3) peuvent déjà être comblées par une opération de lotissement par exemple.

La collectivité peut par exemple aussi écarter :

- Les biens sensibles (propriétaires non vendeurs, projets difficiles à mettre en œuvre dans des voisinages sensibles, difficiles à porter politiquement...);
- Les biens sur lesquels l'intervention privée est possible et ne nécessitant pas d'intervention publique.

La collectivité peut aussi permettre de reconsidérer des espaces inéligibles.

- Un bâtiment agricole, industriel, équipement... peut être reconsidéré comme gisement immobilier si le bâti est à l'abandon.

Le référentiel foncier a été amendé par les élus communaux sur la base d'une pré-identification réalisés par le bureau d'études.

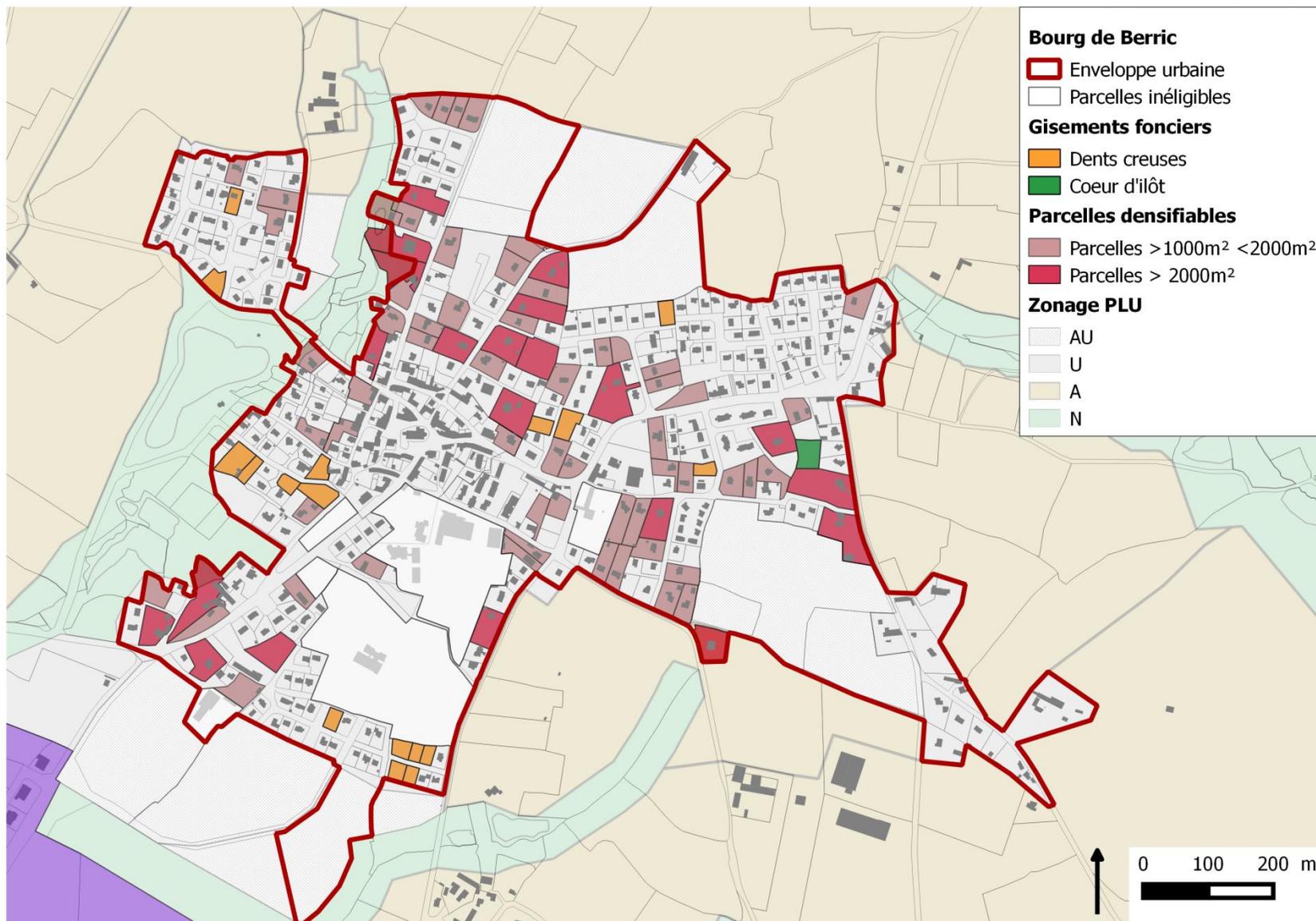
L'enveloppe urbaine utilisée dans cette étude a été affinée par la suite (confère annexe Enveloppe urbaine et écarts). Des différences peuvent donc apparaître entre les cartes.

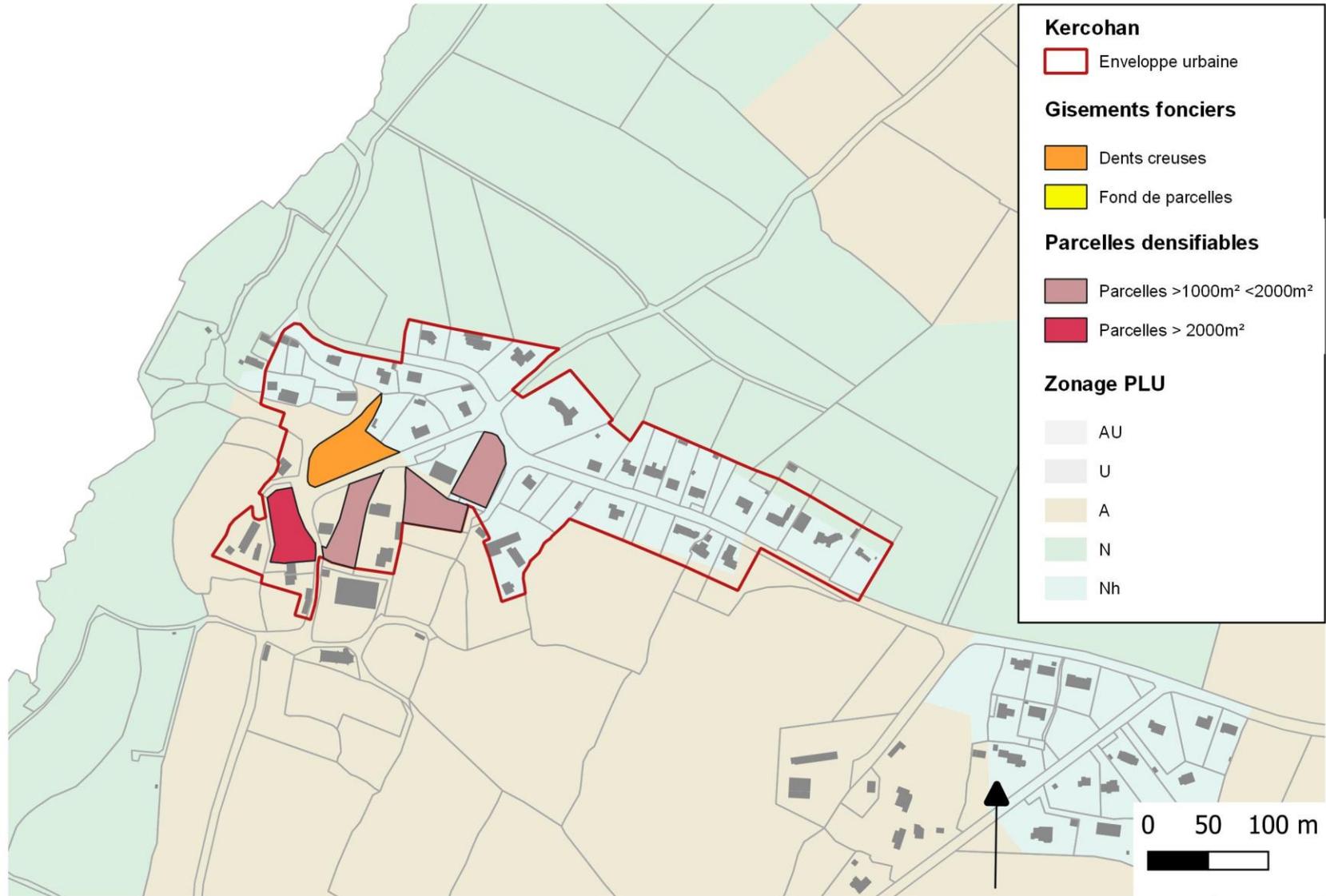


**IDENTIFICATION DES CAPACITES
PAR COMMUNE**

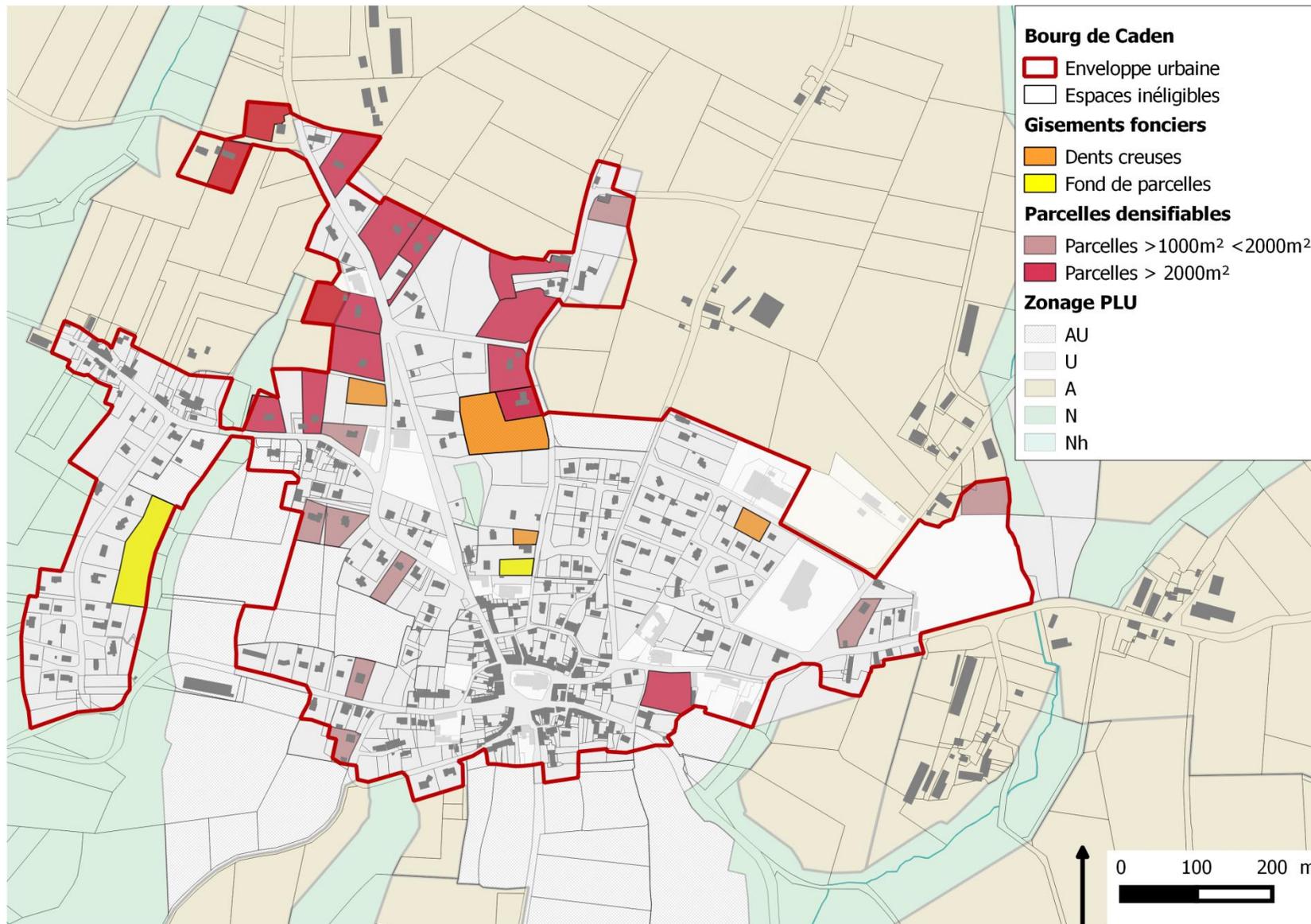


Berric

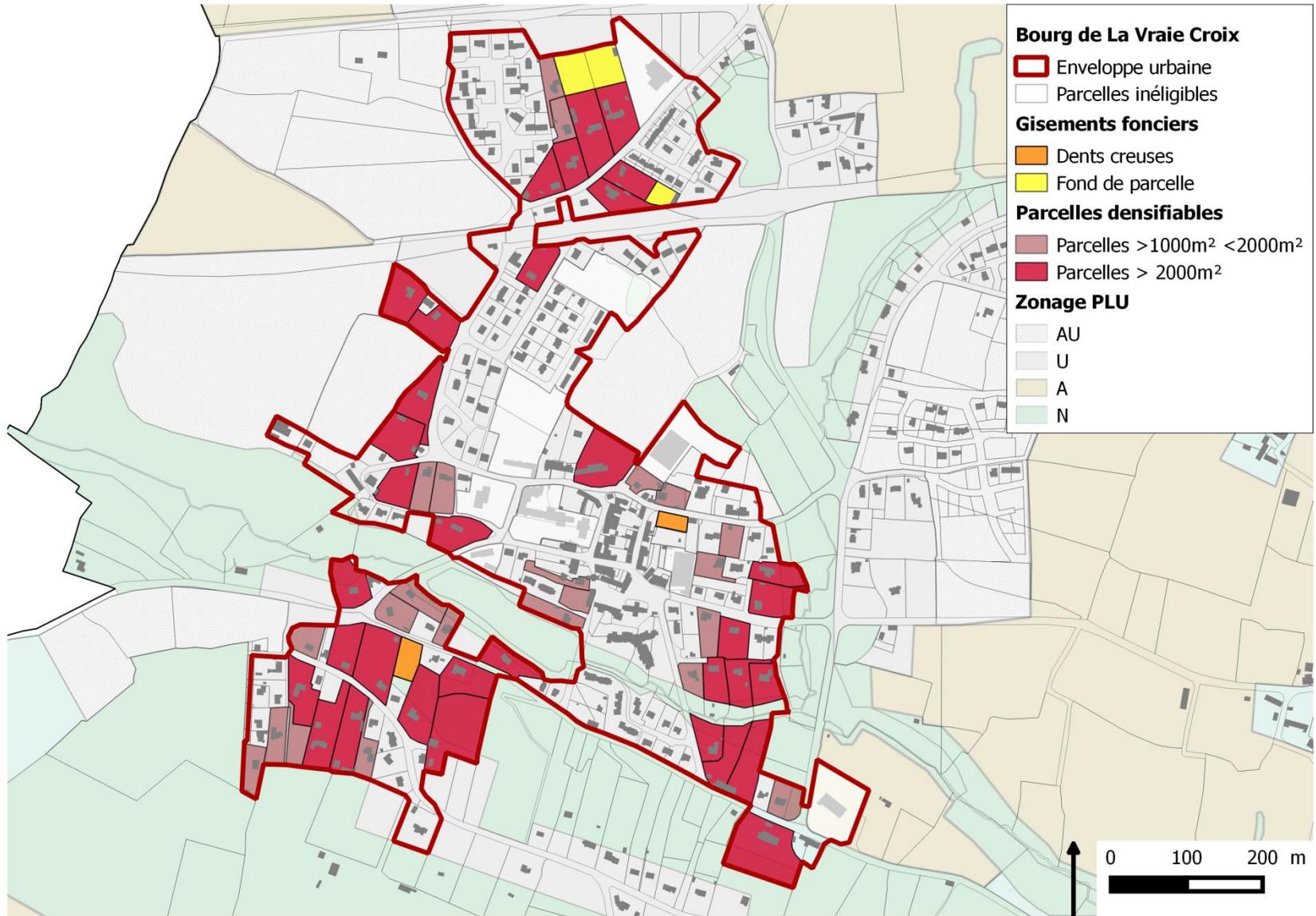




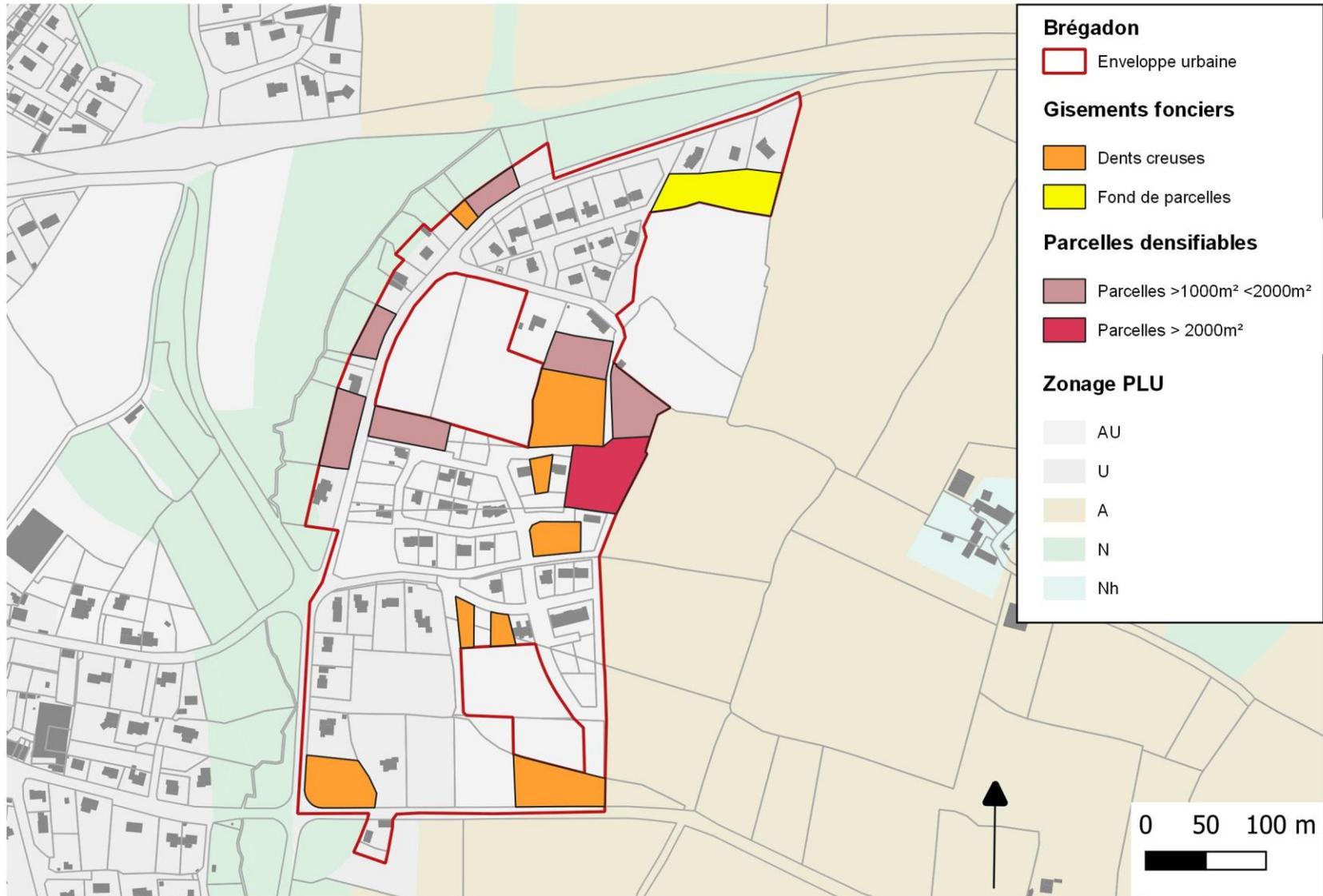
Caden



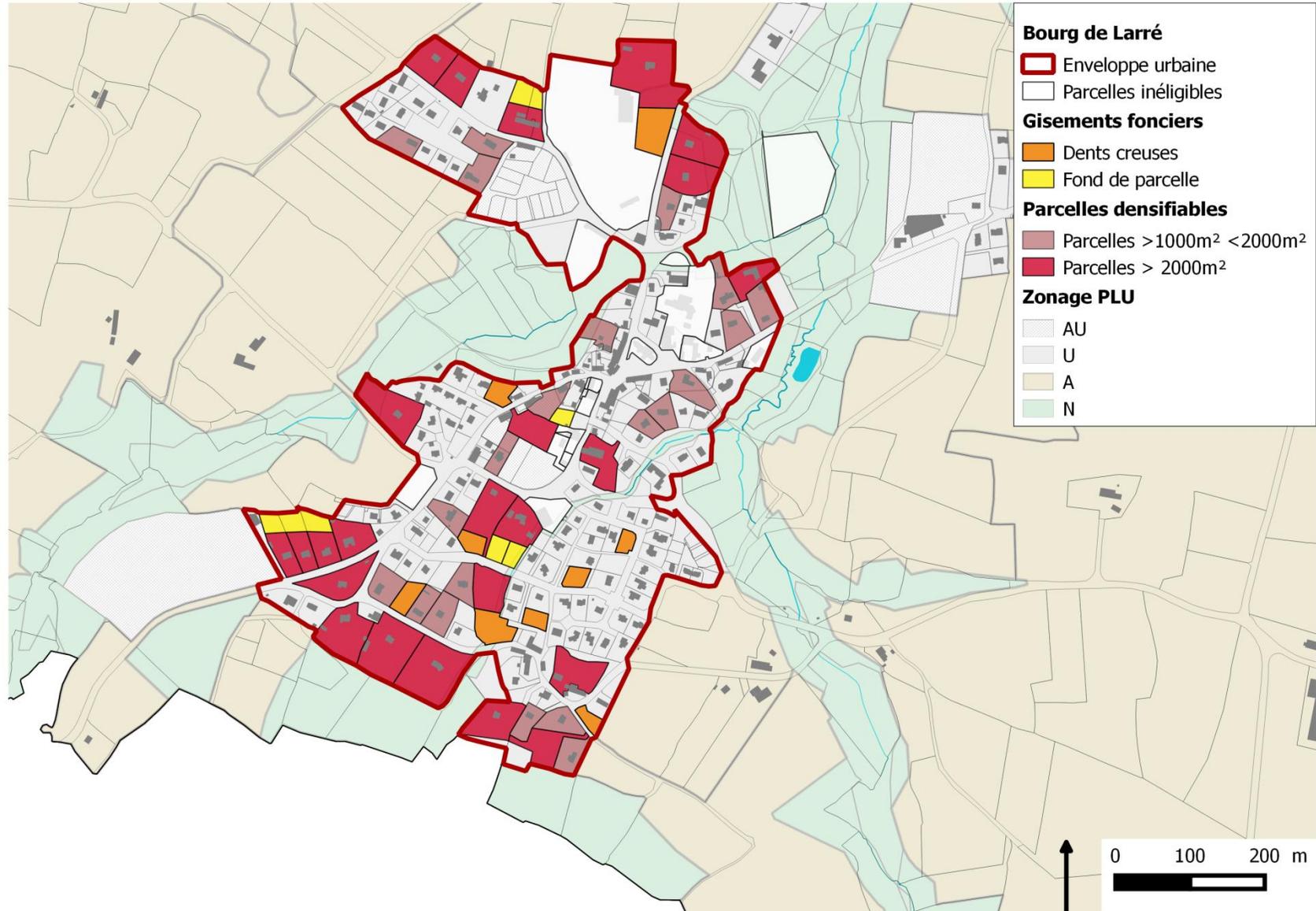
La Vraie-Croix



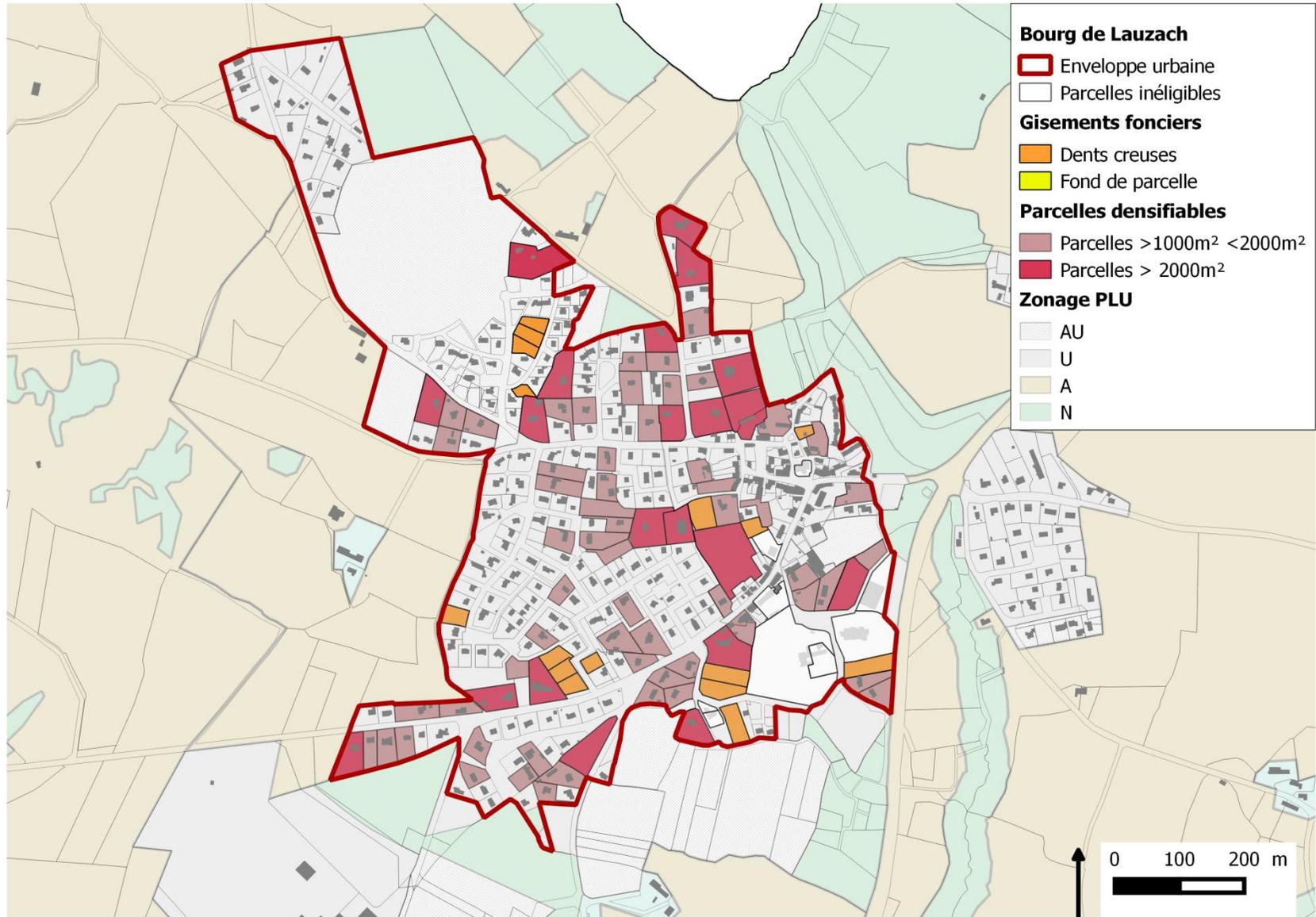
La Vraie-Croix



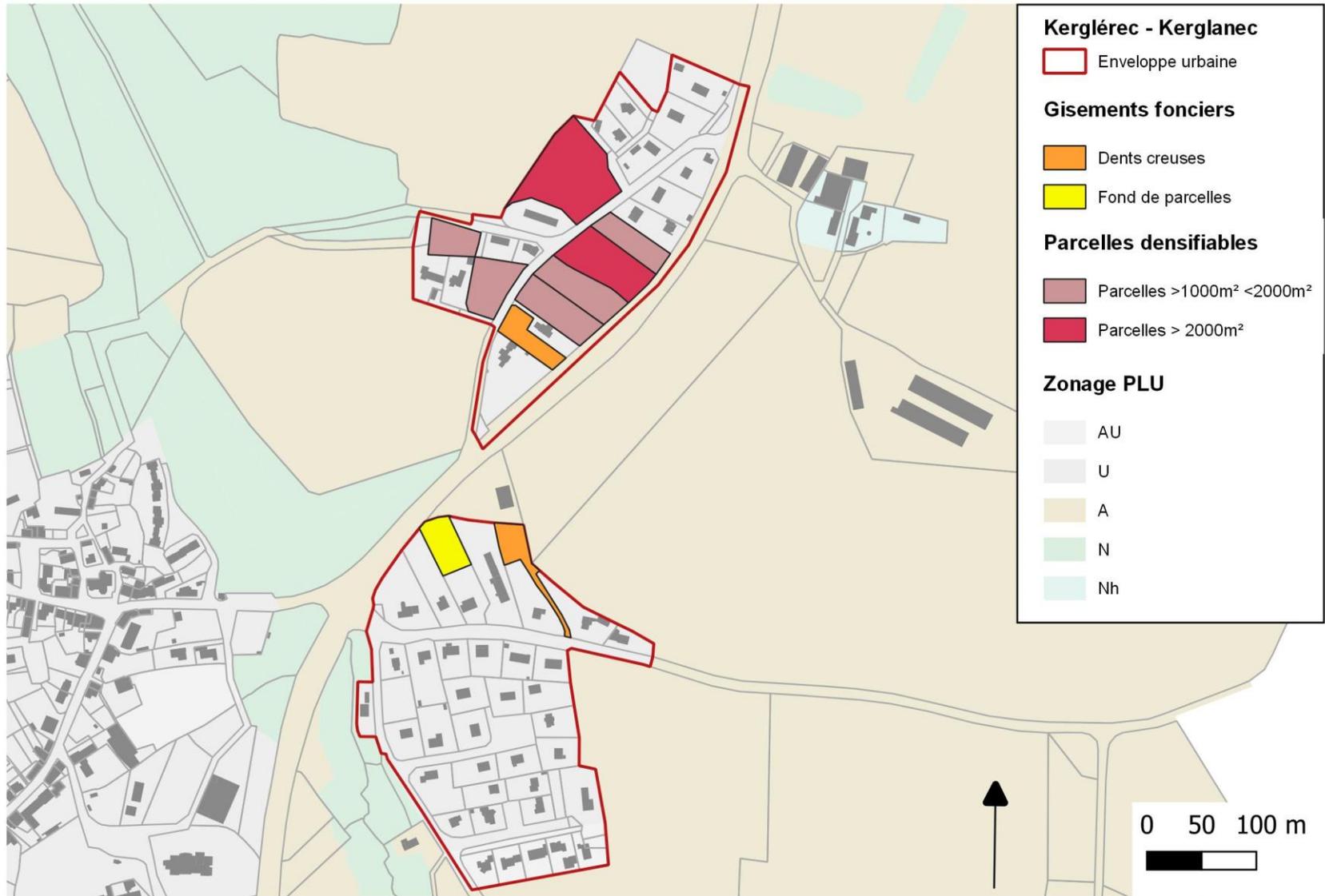
Larré



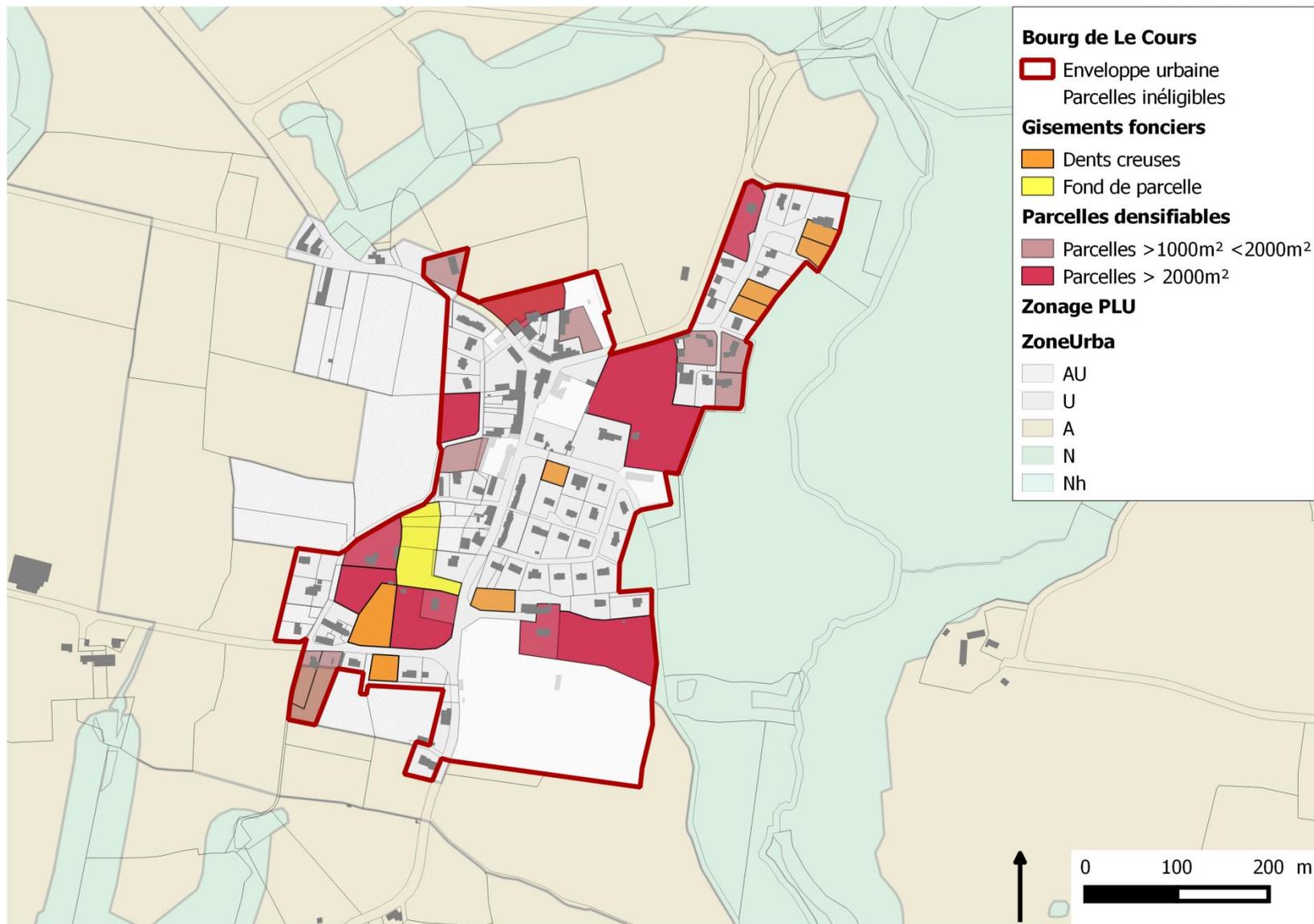
Lauzach



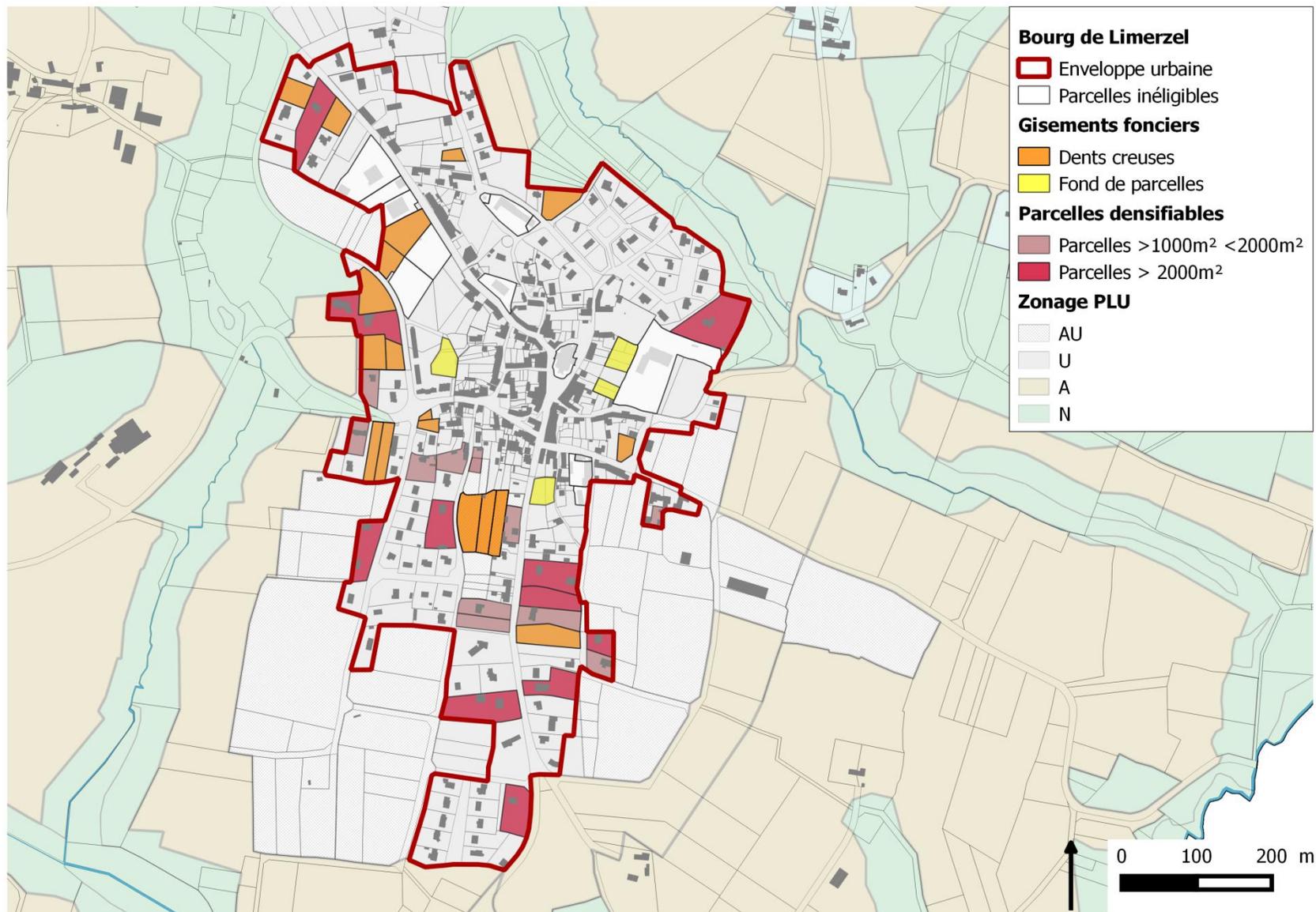
Lauzach



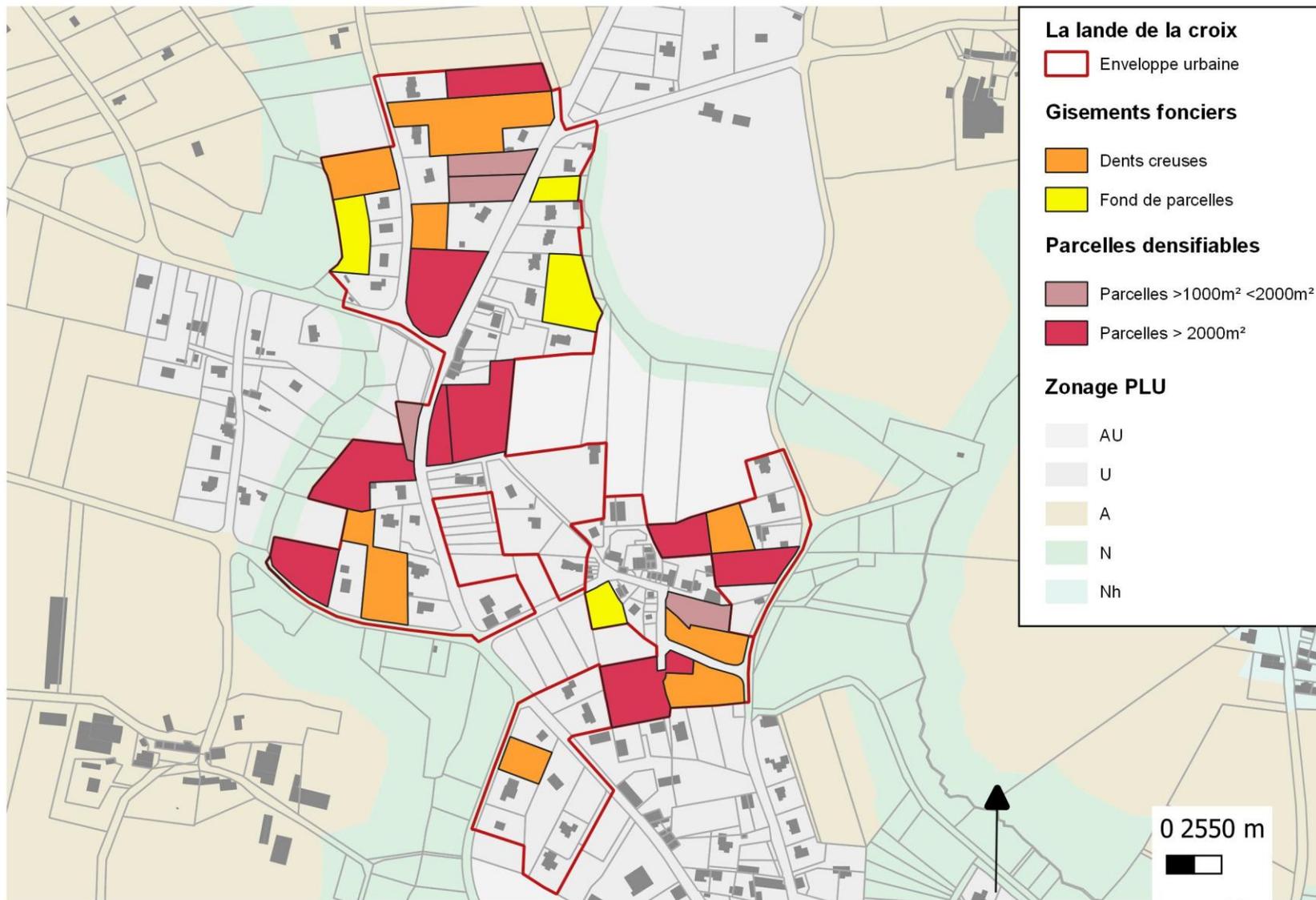
Le Cours



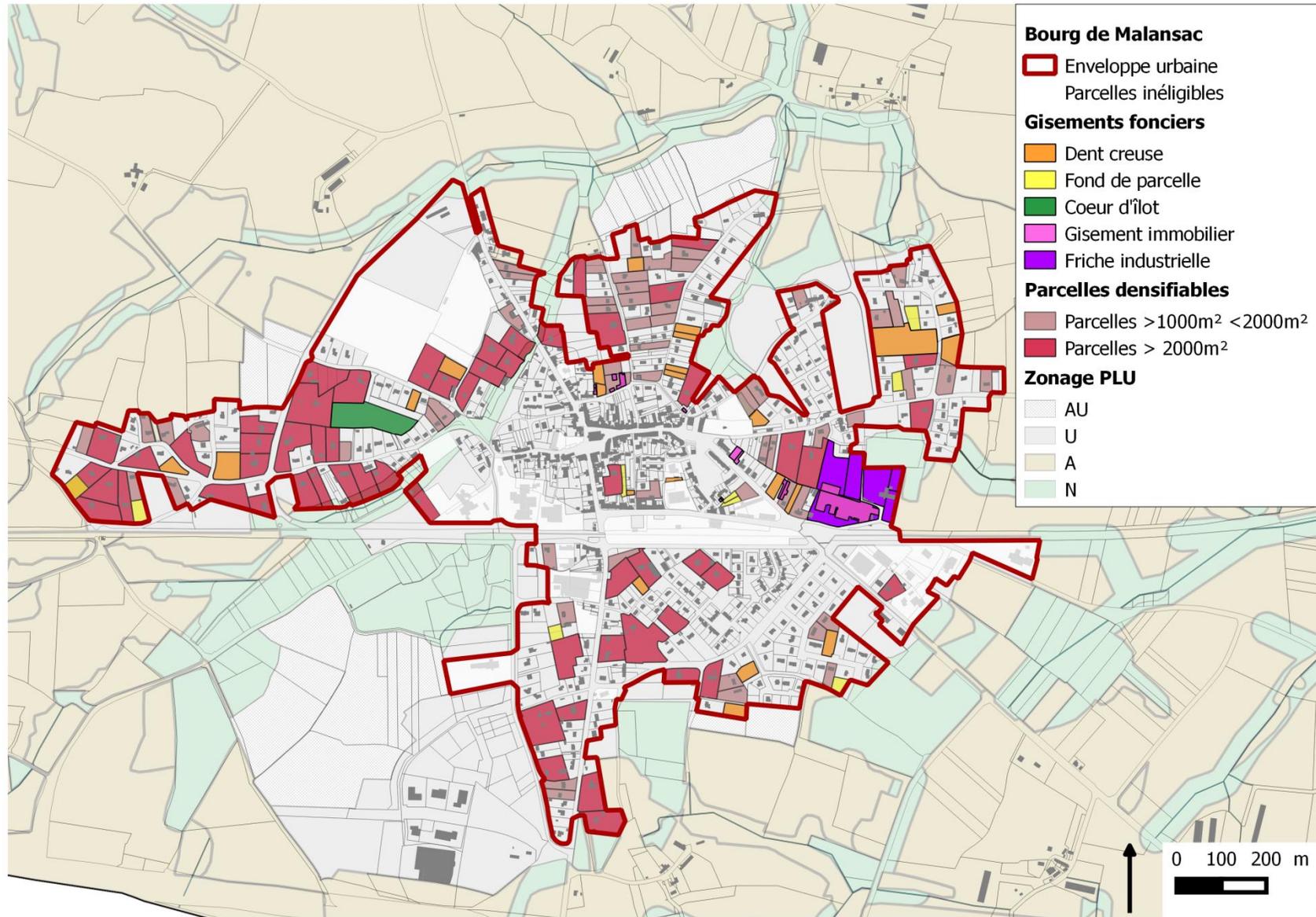
Limerzel



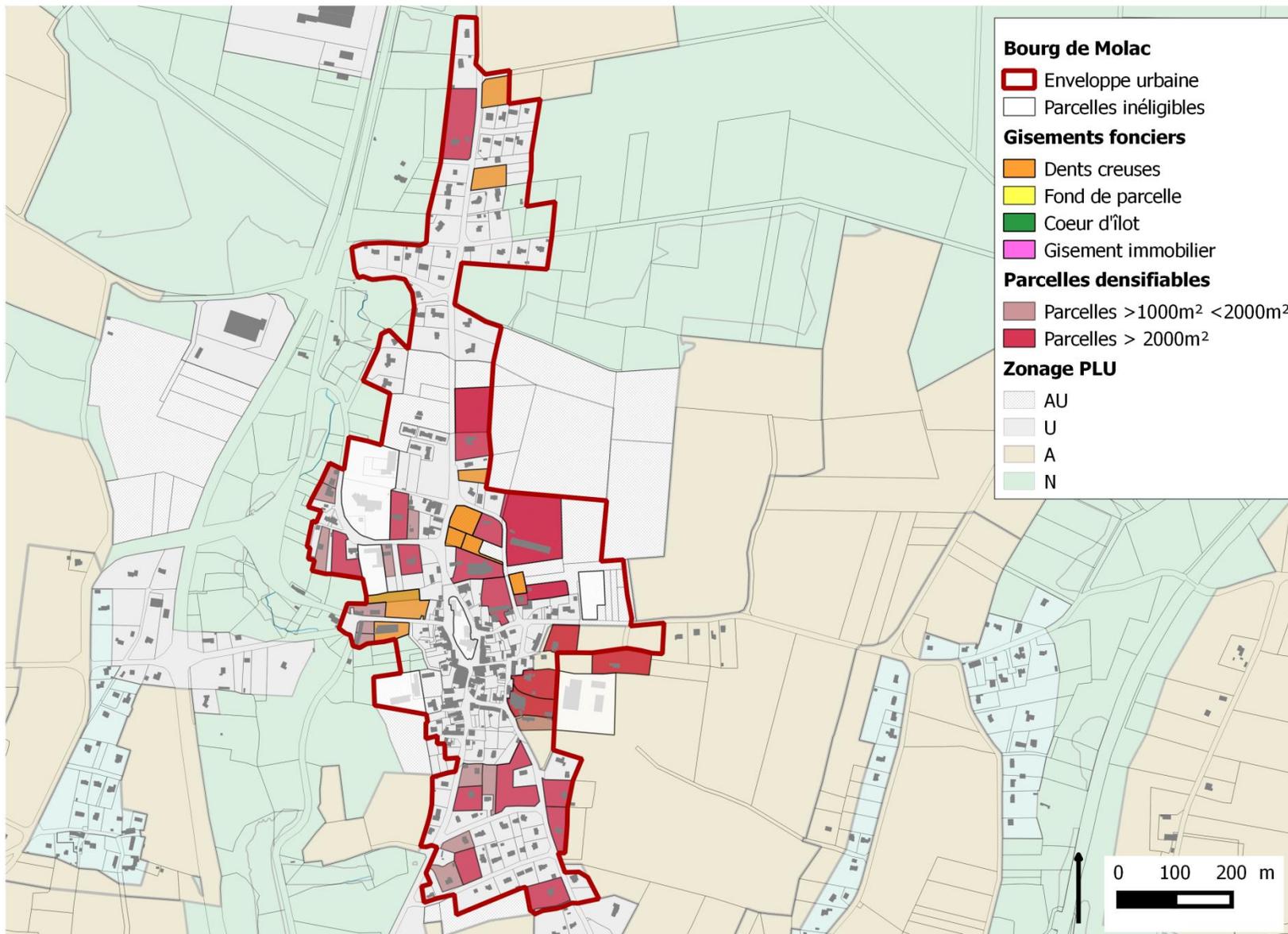
Limerzel



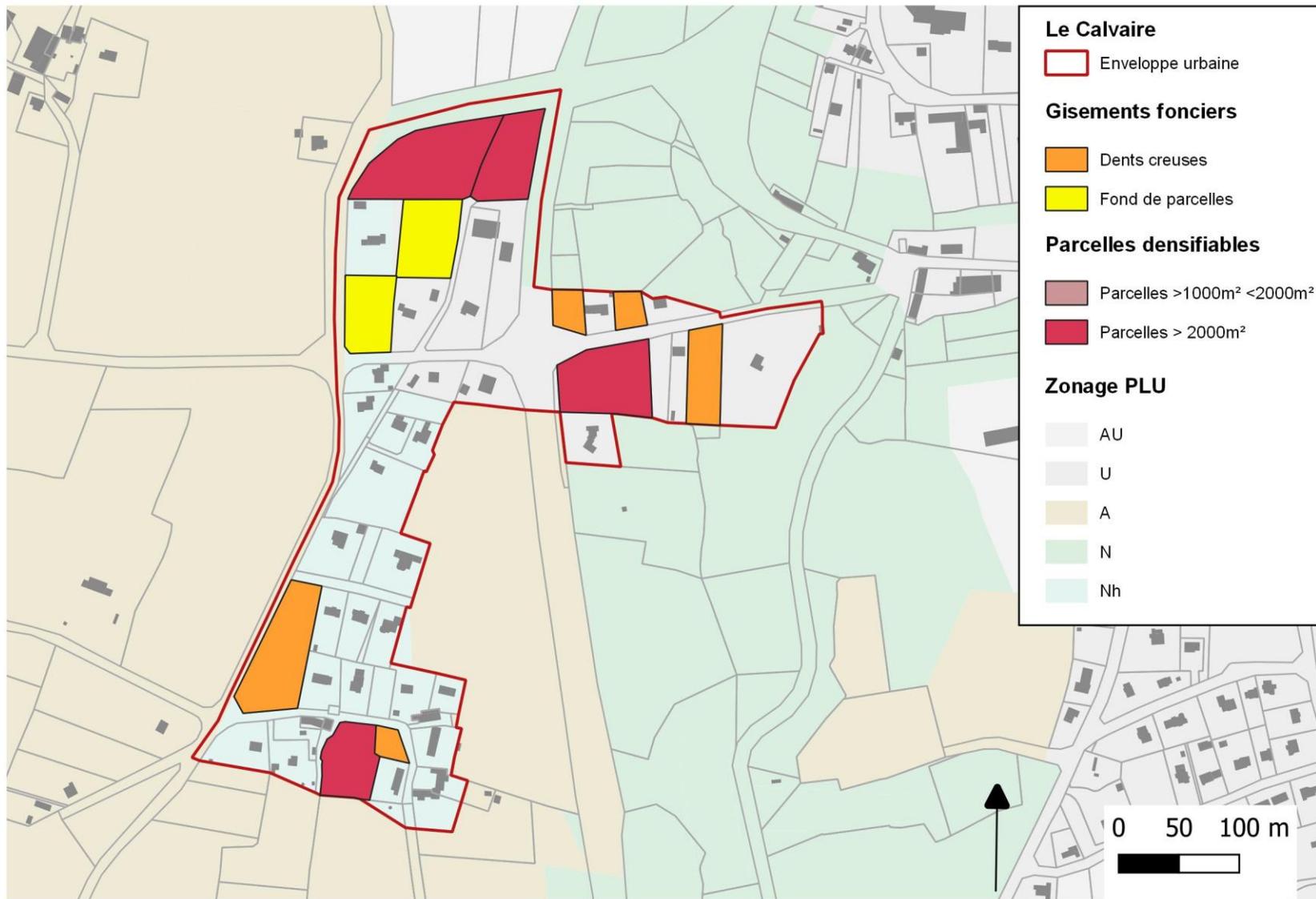
Malansac



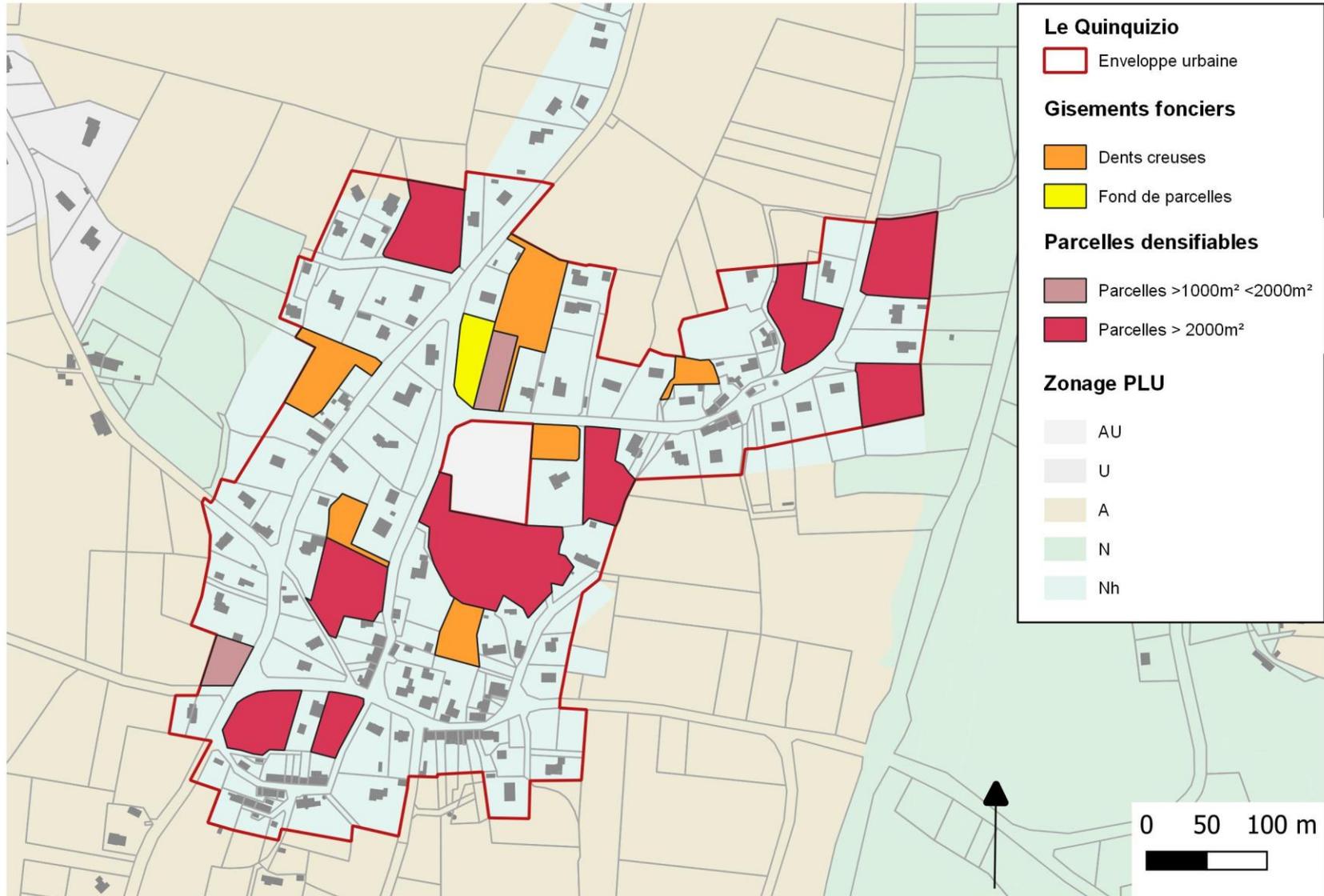
Molac



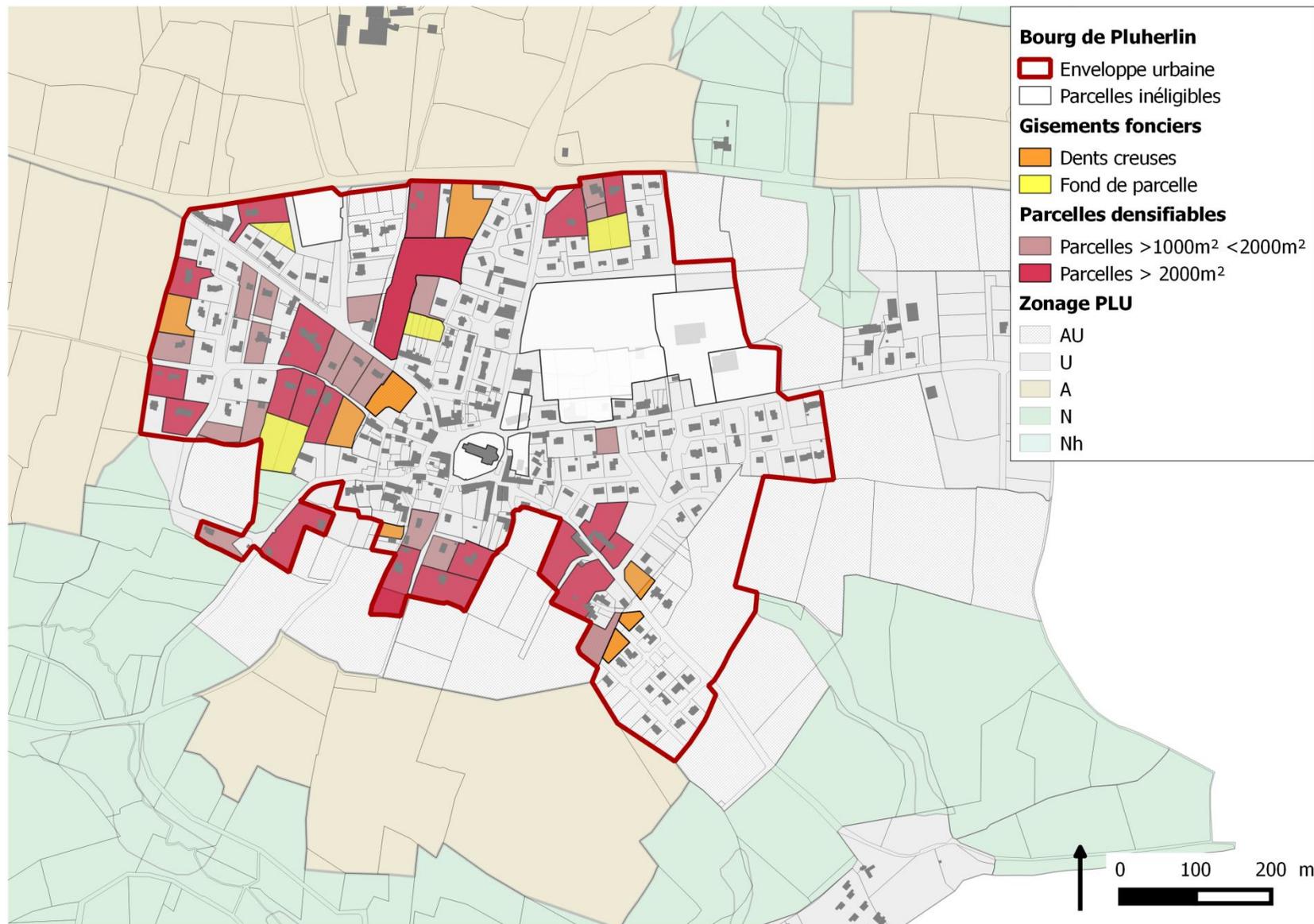
Molac



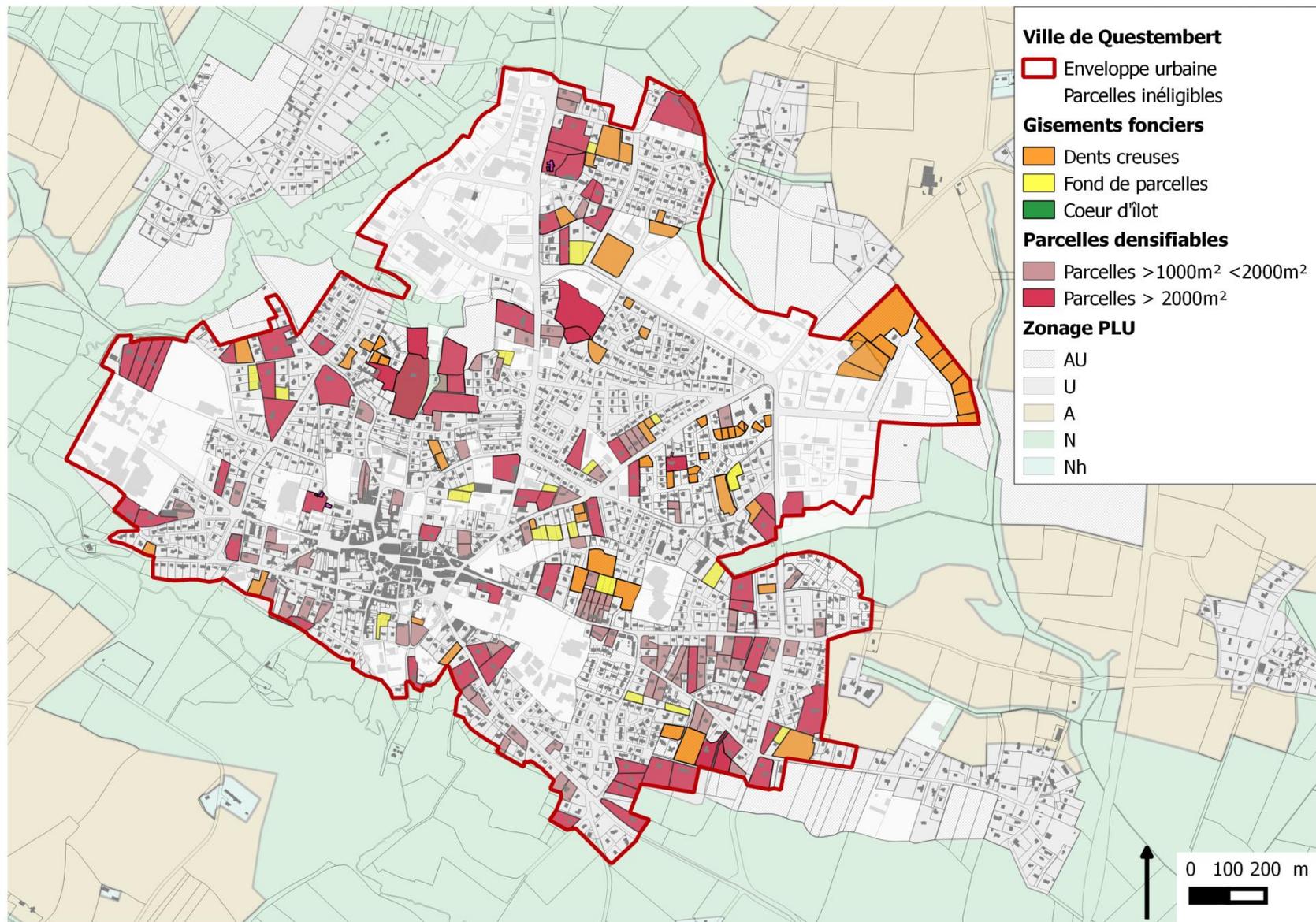
Molac



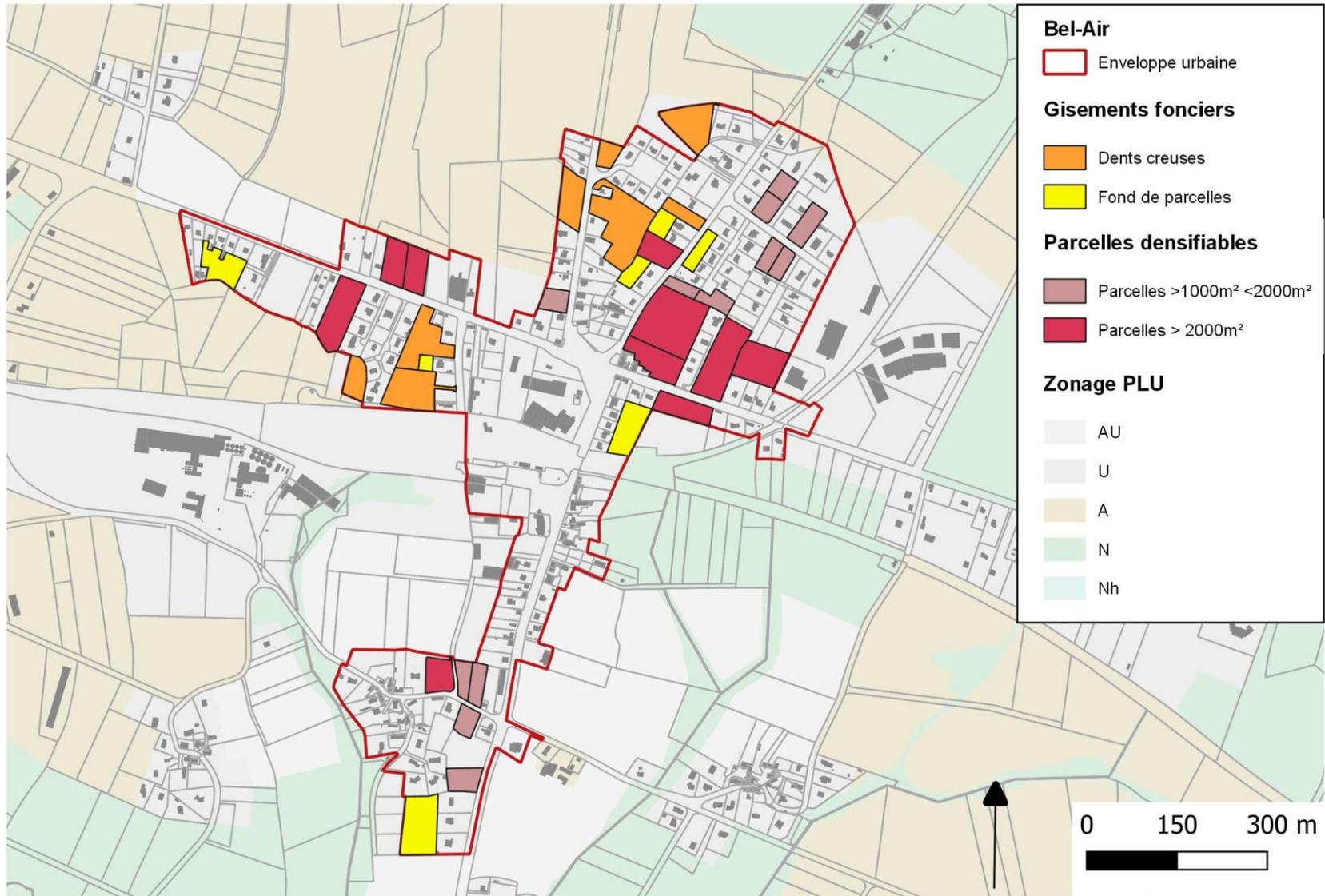
Pluherlin



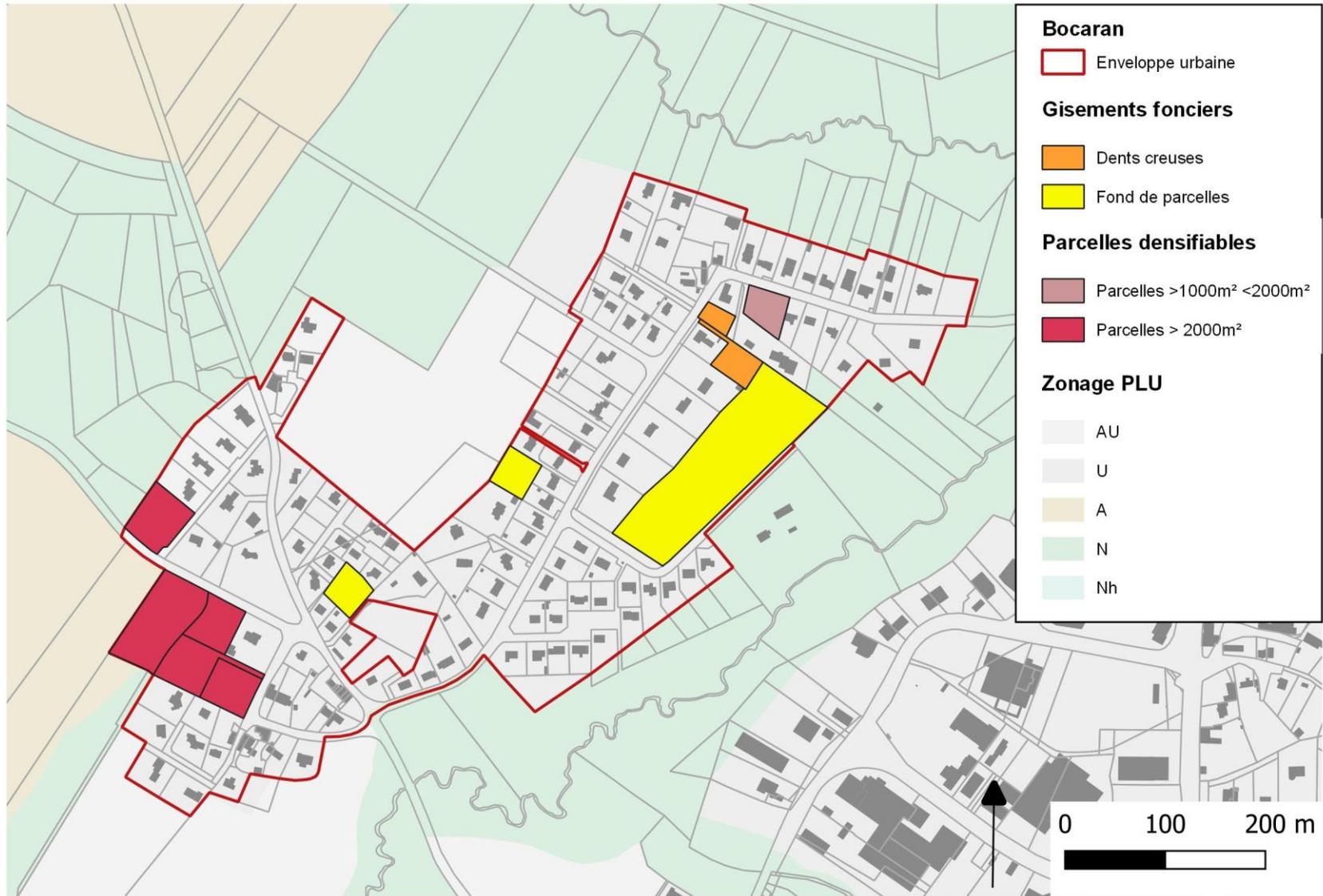
Questembert



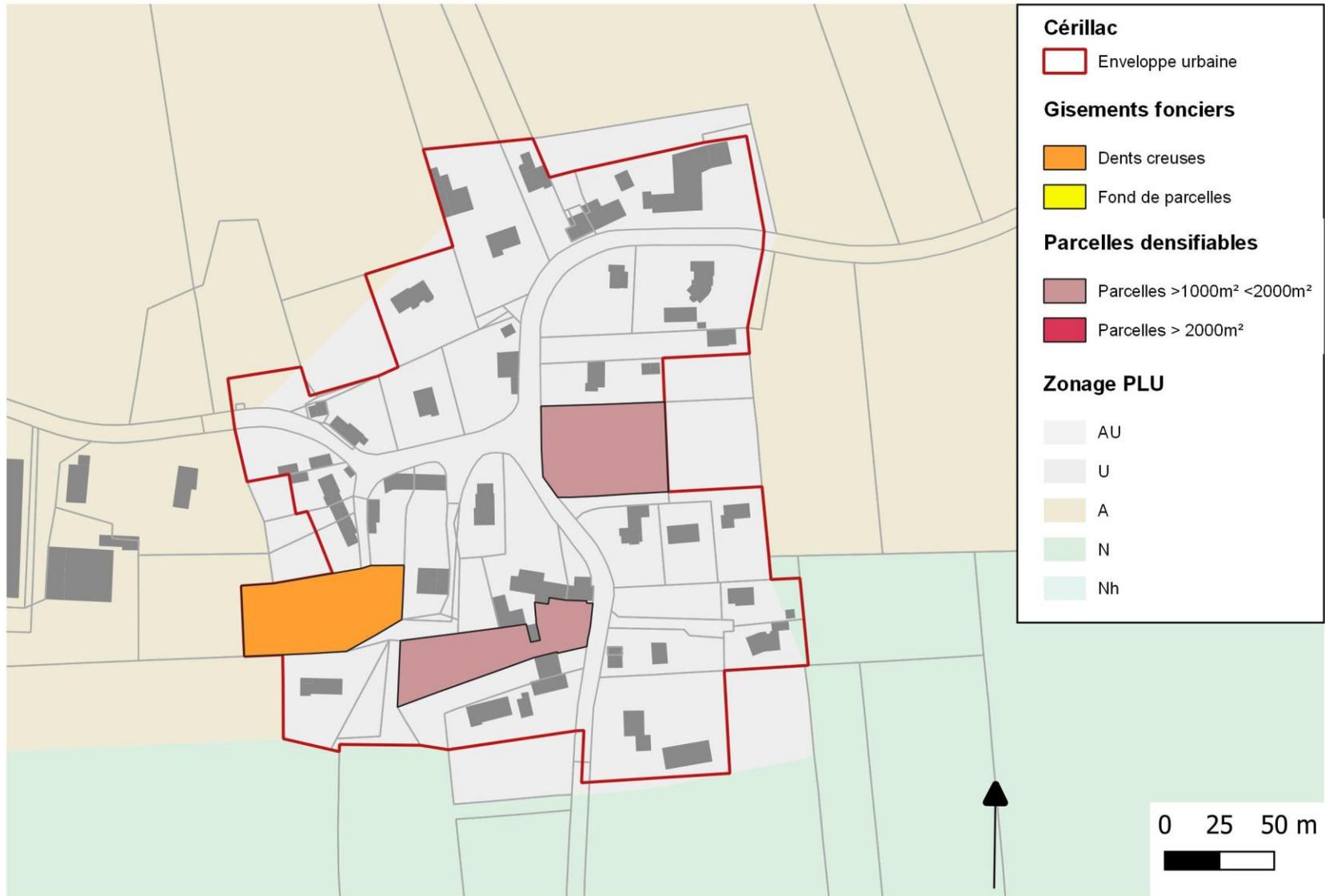
Questembert



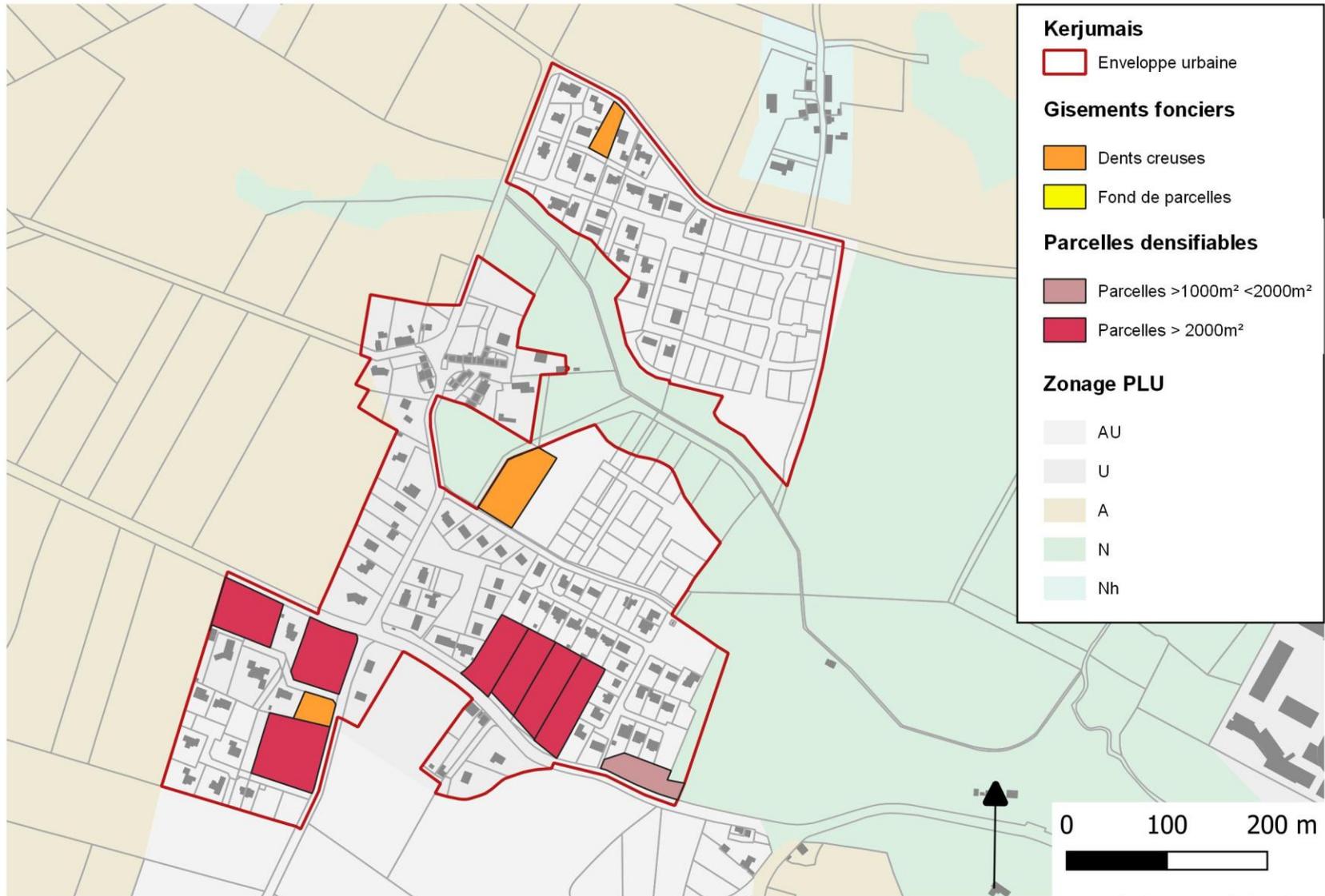
Questembert



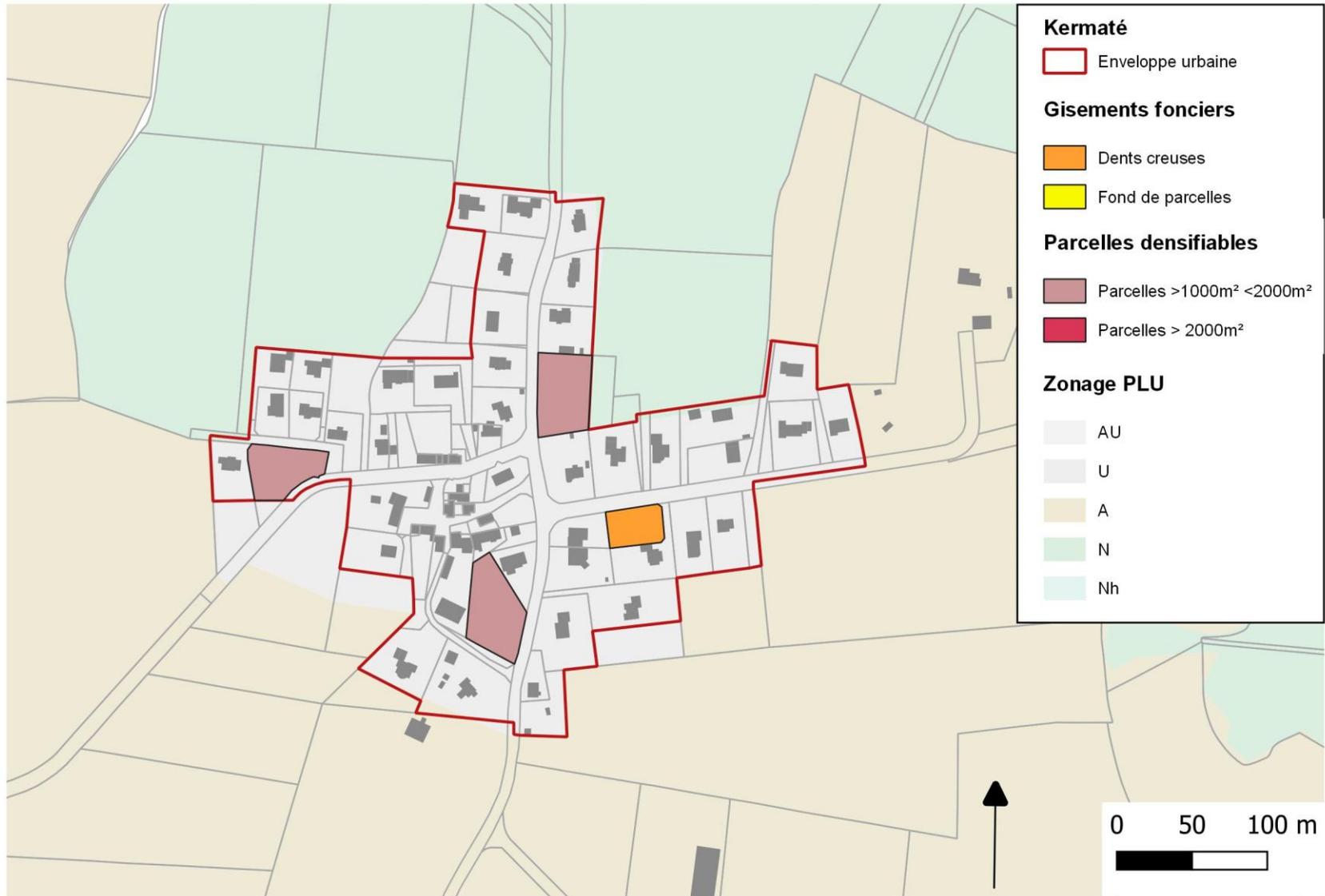
Questembert



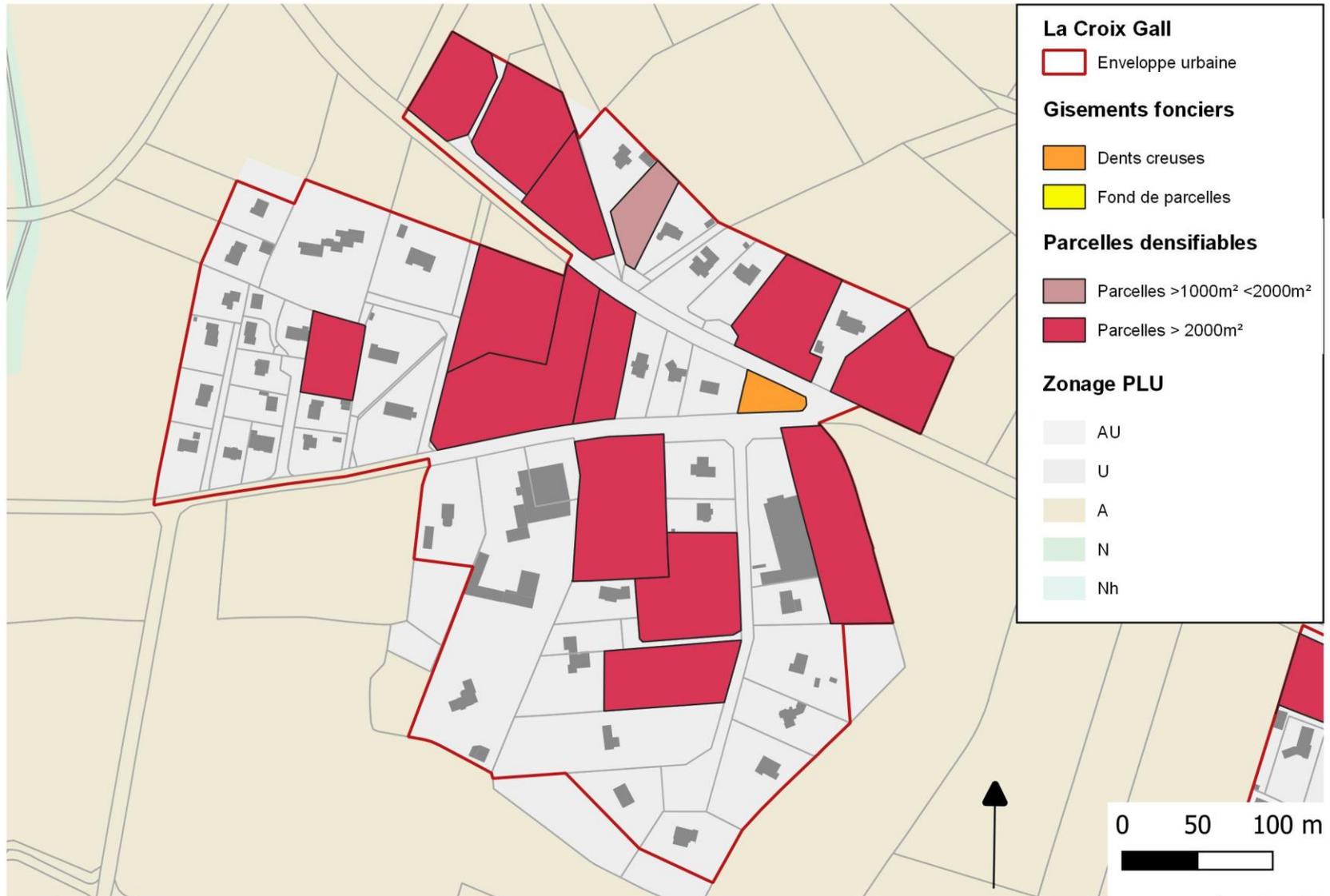
Questembert



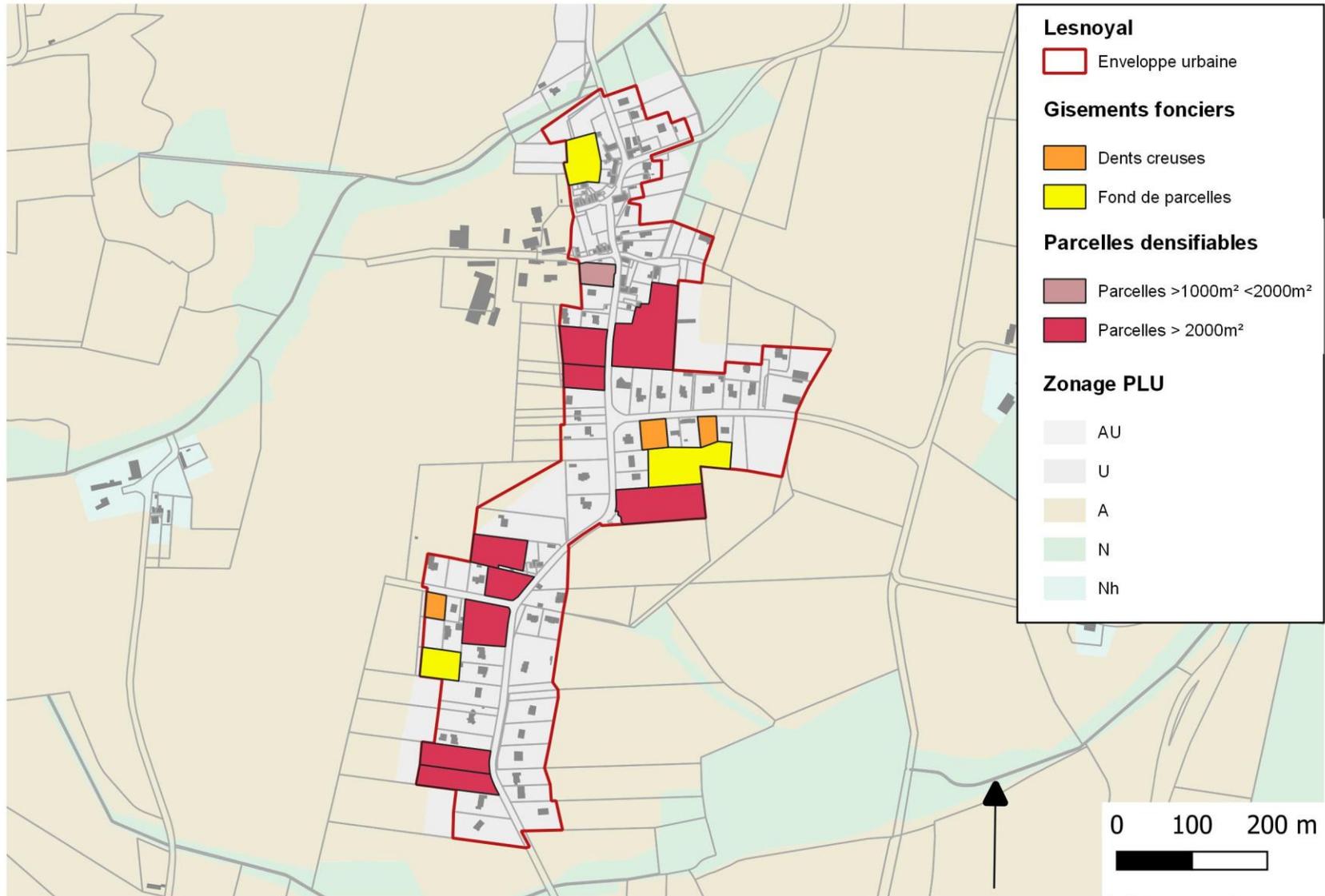
Questembert



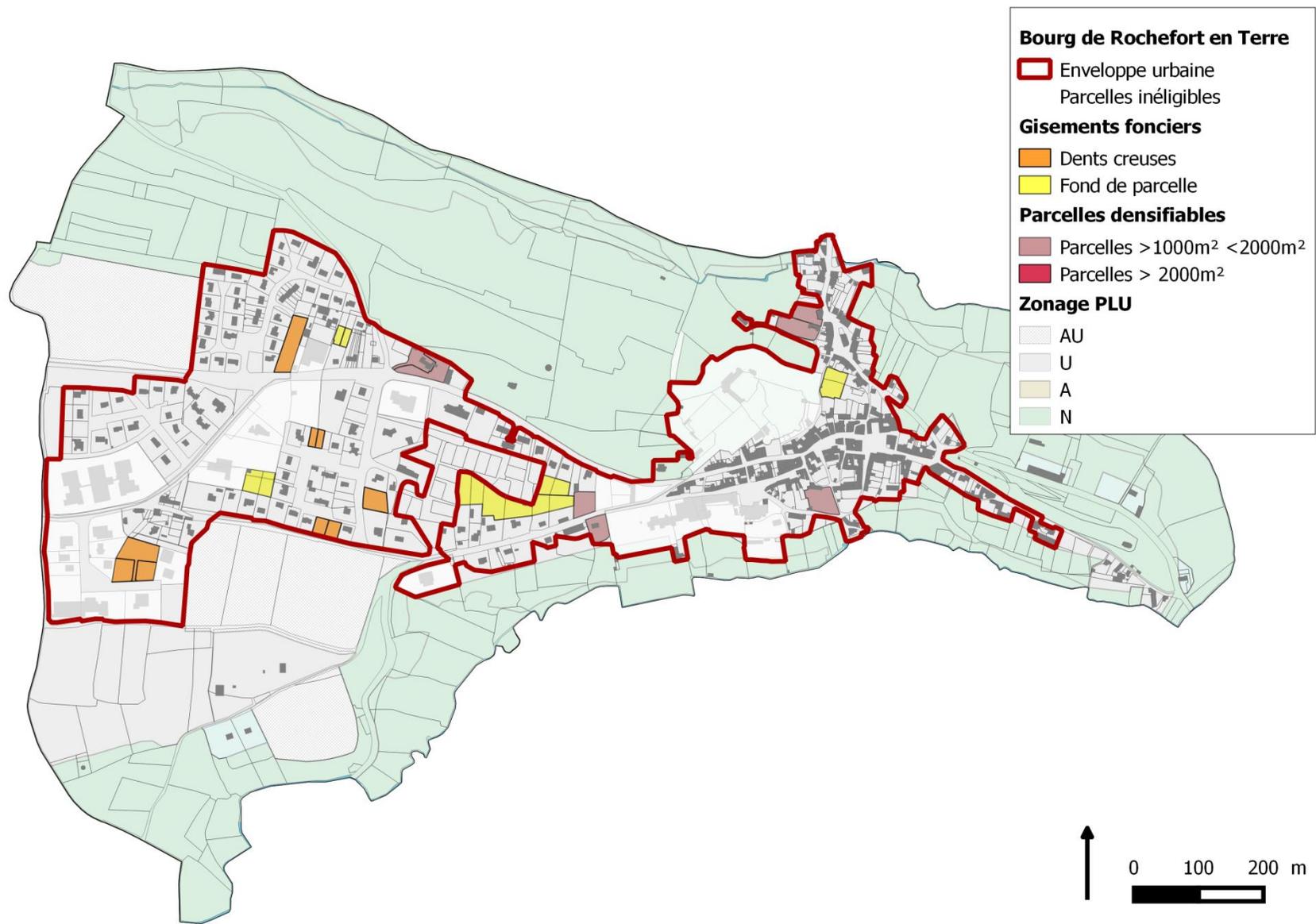
Questembert



Questembert



Rochefort-en-Terre



Saint-Gravé

