



QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

PLUi valant SCoT

Modification de droit commun n°1

Dossier de présentation 2/4
*Modifications relatives au zonage et aux
orientations d'aménagement et de programmation*



Modifications relatives au zonage d'urbanisme

Élément modifié n°57

Modification du zonage d'urbanisme sur le territoire de la commune de Molac

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme

Localisation et emprise parcellaire: Molac, Lanvaux, section ZC n°120 et 121

Surface de l'emprise concernée: 1,95ha

Justification: Mise en conformité du zonage avec l'existence d'une activité de pépinière

Une activité de pépinière existe depuis plus de vingt ans sur un ensemble immobilier composé des parcelles section ZC n°120 et 121 sur le territoire de la commune de Molac. Le site comprend notamment de grandes serres pour la culture des plantes.

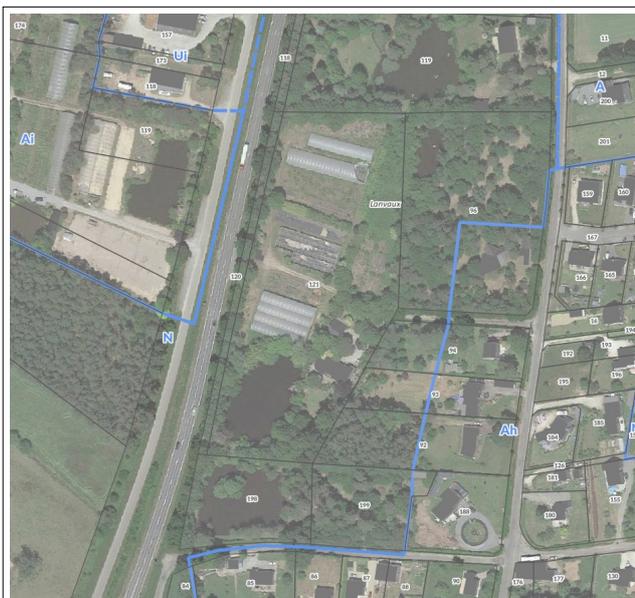
Toutefois, cet ensemble a été classé en zone Naturelle – N – lors de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté notamment à cause de la présence d'un petit cours d'eau, affluent de l'Arz, qui traverse le site du nord vers le sud.

Toutefois, un zonage N limite les possibilités de développement de l'activité de pépinière en n'autorisant pas la construction ou l'extension de bâtiments liés à une activité agricole. Au regard de l'antériorité de l'activité de pépinière, ce zonage N compose donc une erreur quant au zonage de ce site.

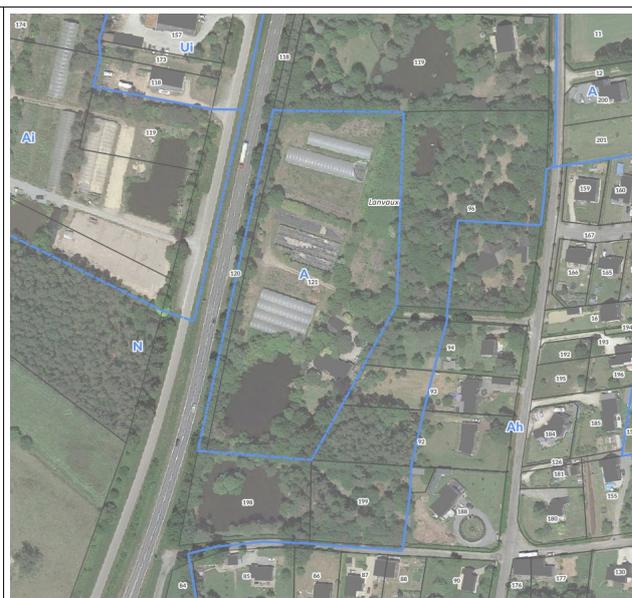
Un zonage Agricole – A – serait conforme à l'activité réelle du site et permettrait à l'activité de se pérenniser et de se développer dans le futur.

Le maintien d'un ensemble de prescriptions notamment les marges de recul relatives au cours d'eau traversant le site et à la départementale longeant les parcelles garantissent un maintien de certaines prescriptions garantissant la préservation de la trame verte et bleue dans ce secteur.

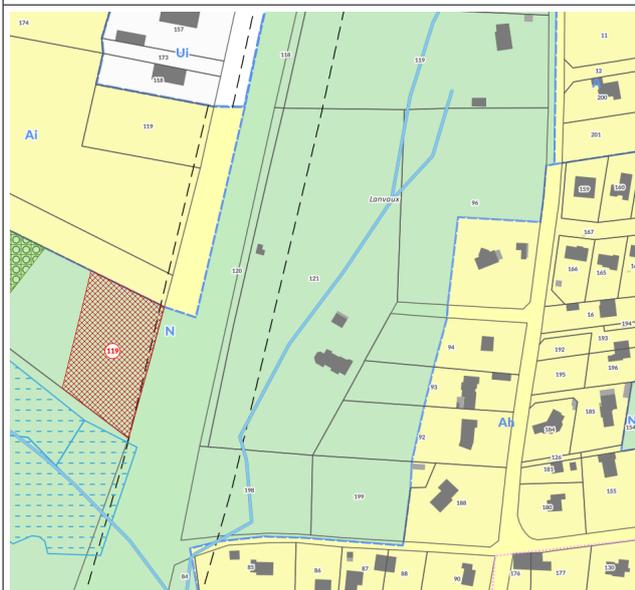
La modification du zonage d'urbanisme des parcelles section ZC n°120 et 121 d'un zonage N à un zonage A sur une emprise de 1,95ha est proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



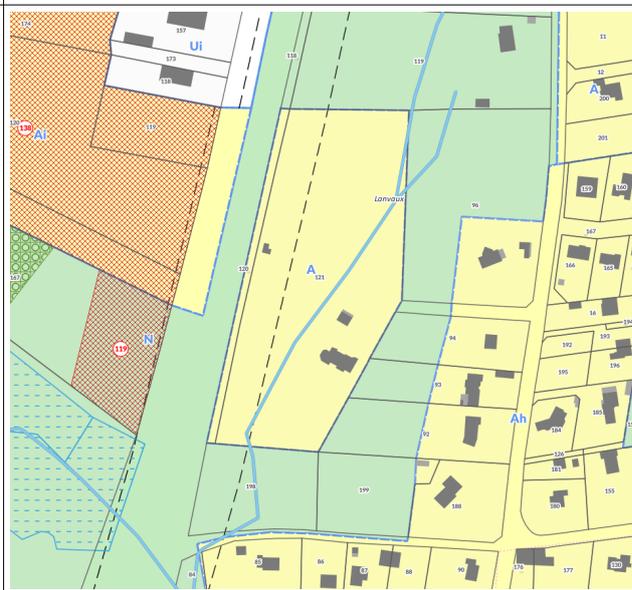
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°58

Modification du zonage d'urbanisme sur le territoire de la commune de Berric

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme

Localisation et emprise parcellaire: Berric, Le Verger, section ZO n°51

Surface de l'emprise concernée: 4 061m²

Justification: Mise en conformité du zonage avec l'existence d'une activité agricole

La parcelle section ZO n°51 sur le territoire de la commune de Berric est occupée par des bâtiments agricoles liés à une exploitation maraîchère.

Toutefois, cet ensemble a été classé - à cause de sa proximité avec un secteur d'habitat existant directement au nord - en zone Ub lors de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté.

Le zonage Ub limite les possibilités de développement de l'activité agricole et compose donc une erreur quant au zonage du site. Par ailleurs, l'existence des bâtiments agricoles est bien antérieure à la présence des habitations dans le voisinage qui ont été construites il y a une dizaine d'années.

Un zonage Agricole - A - serait conforme à l'activité réelle du site et permettrait à l'activité de se pérenniser et de se développer à l'avenir. L'activité maraîchère ne génère que peu de nuisances pour le voisinage et les réglementations sanitaires existantes permettent de garantir de bonnes conditions de voisinage de l'activité agricole à proximité immédiate d'un vaste secteur d'habitat.

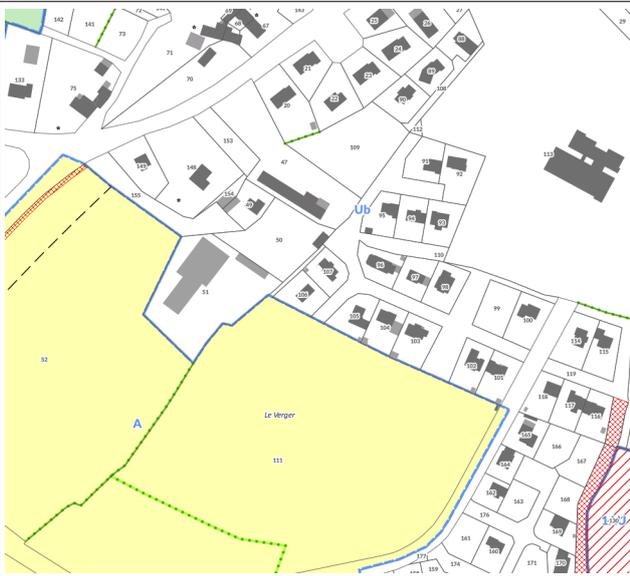
La modification du zonage d'urbanisme de la parcelle section ZO n°51 d'un zonage Ub à un zonage A sur une emprise de 4061 m² est proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



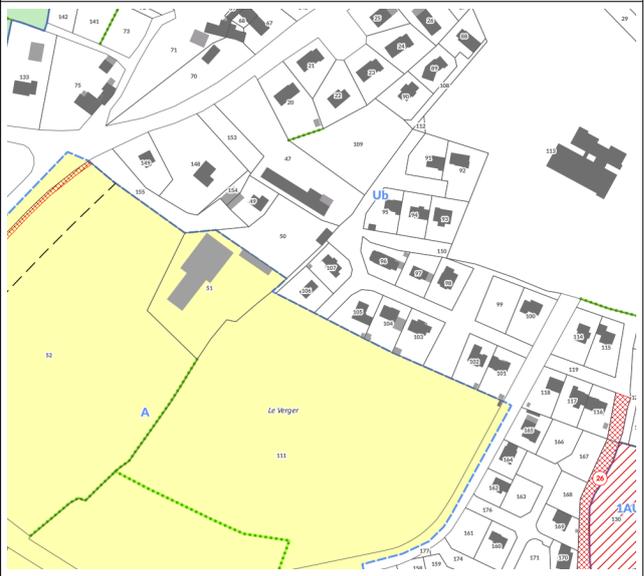
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°59

Modification du zonage d'urbanisme sur le territoire de la commune de Berric

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme

Localisation et emprise parcellaire: Berric, rue de l'Aubépine, section ZP n°275, 312, 321, 323, 339 et 413

Surface de l'emprise concernée: autour de 1470m²

Justification: Mise en conformité du zonage avec la proximité d'un cours d'eau

Un ensemble de parcelles avait été classé en intégralité en zone Ub rue de l'Aubépine sur le territoire de la commune de Berric avec des habitations réalisées autour de 2010.

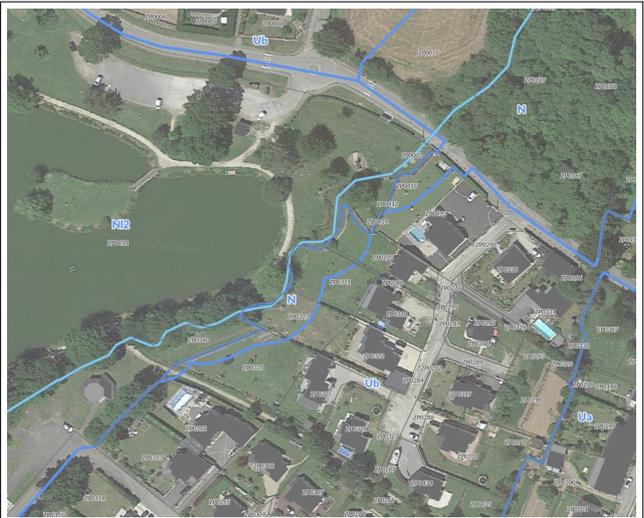
Toutefois, ce zonage n'avait pas pris en compte la proximité immédiate des fonds de jardin de certaines de ces parcelles classées section ZP n°275, 312, 321, 323, 339 et 413 avec un cours d'eau – le Raquerio – marquant – en plusieurs endroits – la limite parcellaire ouest de ces propriétés alors même que le règlement écrit mentionne une règle d'inconstructibilité d'une marge de 15m ou 35m des cours d'eau selon que le bien se situe en zone U/AU ou A/N.

Le reclassement de ces fonds de jardin en zone naturelle – N - dans cette marge de 15m serait de nature à assurer de façon plus explicite le maintien de cette prescription fixant le recul relatives au cours d'eau traversant le site et in fine, la protection des abords de ce cours d'eau.

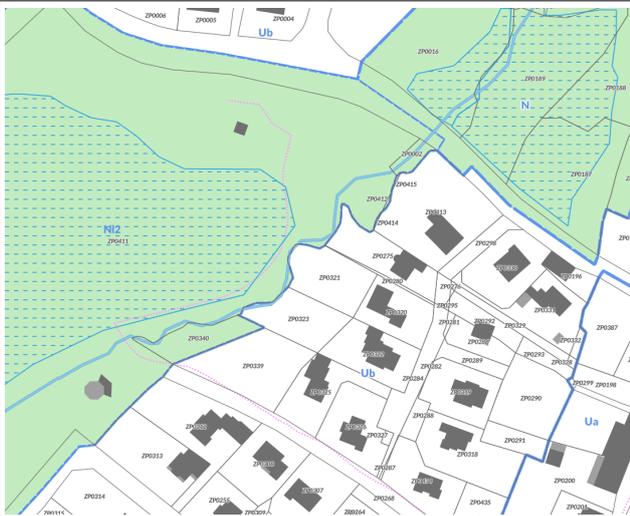
La modification du zonage d'urbanisme d'un zonage Ub à un zonage N d'une emprise de 1 470 m², correspondant à une distance de 15m de l'axe du cours d'eau le Raquerio, à détacher sur les parcelles classées section ZP n°275, 312, 321, 323, 339 et 413 est proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



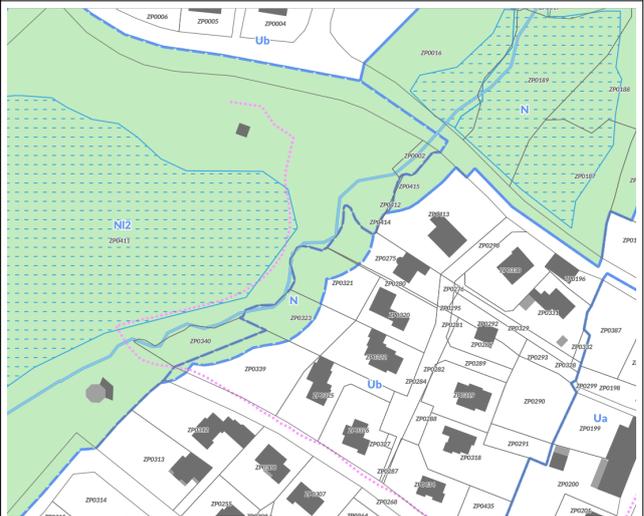
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°60

Modification du zonage d'urbanisme sur le territoire de la commune de Pluherlin

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme

Localisation et emprise parcellaire: Pluherlin, le Cran, section ZV n°142

Surface de l'emprise concernée: 8840 m²

Justification: Extension et rénovation d'une exploitation agricole existante

Dans le secteur du Cran à Pluherlin, un ensemble de parcelles a été classé en zone naturelle aux abords d'une exploitation agricole existante.

Ce zonage se justifie vis à vis de l'intégration de l'ensemble du site dans la zone Natura 2000 de la vallée de l'Arz.

Toutefois, l'éleveur exploitant la ferme existante à proximité - GAEC Richard-Jacob - souhaite engager la rénovation d'une partie des bâtiments et l'extension du site mais est contraint par plusieurs facteurs :

- Le site est longé à l'est par un cours d'eau et un réseau de zones humides,
- les parcelles au nord-ouest n'appartiennent pas à l'éleveur,
- les parcelles lui appartenant à proximité sont classées en zone naturelle - N car dans le périmètre de la zone Natura 2000, le règlement écrit du PLUi précisant que les bâtiments agricoles ne peuvent être réalisés qu'en zone agricole,

Pour les sites agricoles existants dans les zones Natura 2000, le document de justification des choix du PLUi précise que «pour préserver les espaces naturels remarquables du territoire, le PLUi classe en zone naturelle N stricte les zones de de protection réglementaire (...) notamment Natura 2000. En s'appuyant sur les données du diagnostic agricole (localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles) il a été recherché un équilibre entre protection environnementale et protection agricole dans certains espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Ainsi, quelques îlots de zone A sont délimités au sein de réservoirs de biodiversité réglementaires, comme c'est le cas sur les communes de Malansac, Pluherlin et Saint-Gravé. ».

La modification du zonage N en A sur une emprise de 8840m² sur la parcelle ZV n°142 peut correspondre aux besoins de l'exploitant. Celle-ci est à proximité immédiate du site, appartient à l'exploitant et n'est pas contraintes par d'autres servitudes environnementales (bois, zones humides). La parcelle est actuellement en prairie mais est en rotation avec des cultures de maïs, céréales et colza et n'est donc pas considérée comme une prairie permanente.

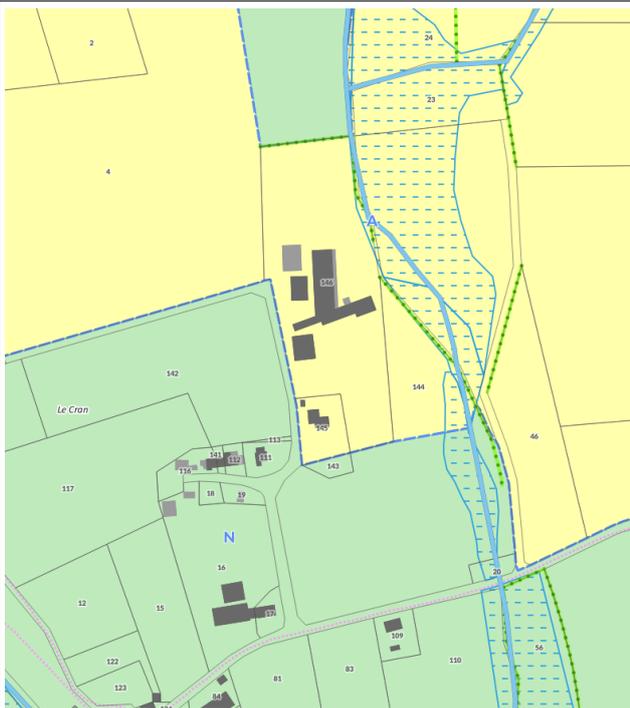
La modification du zonage d'urbanisme d'une emprise de 8840m² sur une partie de la parcelle section ZV n°142 d'un zonage N à un zonage A est proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



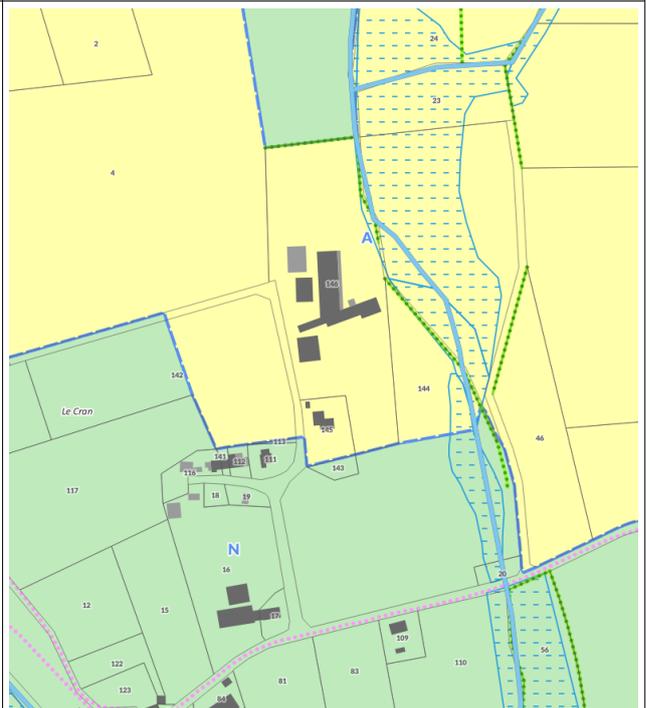
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°61

Modification du zonage d'urbanisme sur le territoire de la commune de La Vraie-Croix

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme

Localisation et emprise parcellaire: La Vraie-Croix, Coët Ruel, section ZN n°108

Surface de l'emprise concernée: 1 560 m²

Justification: Correction d'une erreur matérielle

La parcelle section ZN n°108 dans le secteur de Coët Ruel sur le territoire de la commune de la Vraie-Croix est occupée par une habitation et son jardin. Le site est riverain du complexe sportif communal de Coët Ruel.

Le PLUi approuvé fin 2019 a classé la partie ouest de cette parcelle ZN n°108 en zone A mais a classé la partie est en zone Ne - zonage dédié aux équipements publics alors que l'emprise n'est pas concernée par le site du complexe sportif voisin. Cette situation est dommageable pour le propriétaire de la parcelle concernée car le zonage Ne n'autorise pas - contrairement à la zone A - la réalisation d'extensions ou annexes à l'habitation existante.

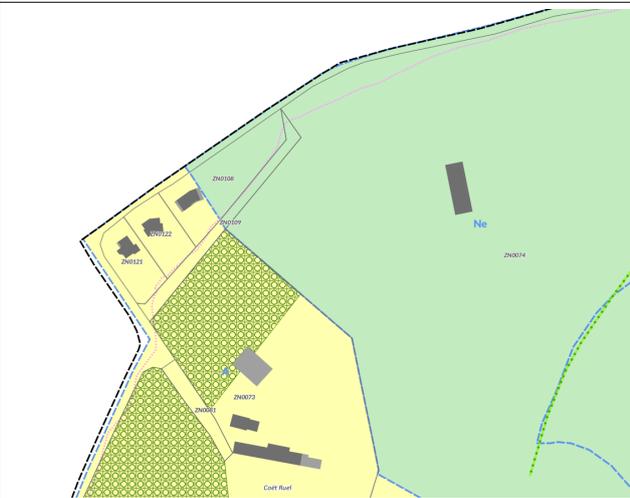
La correction de cette erreur de zonage et le reclassement de l'intégralité de la parcelle section ZN n°108 en zone A est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.



Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°62

Modification du zonage d'urbanisme sur le territoire de la commune de Le Cours

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme

Localisation et emprise parcellaire: Le Cours, site du stade municipal, section ZI n°95

Surface de l'emprise concernée: Approximativement 4010m²

Justification: Utilisation d'une emprise non valorisée pour des usages non liés au stade municipal

L'ensemble de parcelles composant le site du stade municipal de la commune de Le Cours a été classé en zone Ue – équipements publics en zone urbaine.

Toutefois, la commune souhaite libérer une partie au nord de ce site, qui n'est pas valorisée par le site du stade, pour des projets sans liens avec l'équipement sportif notamment pour de l'habitat ou des locaux artisanaux.

Le reclassement d'une partie de la parcelle section ZI n°95 en zone Ub sur une emprise de 4010m² serait de nature à autoriser des activités différentes sur ce site.

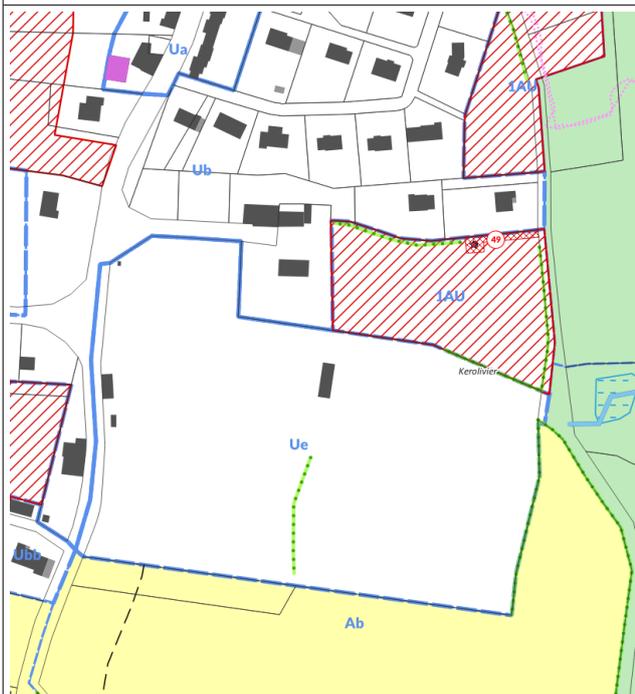
La modification du zonage d'urbanisme d'une emprise de 4010m² de la parcelle section ZI n°95 d'un zonage Ue à un zonage Ub est proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



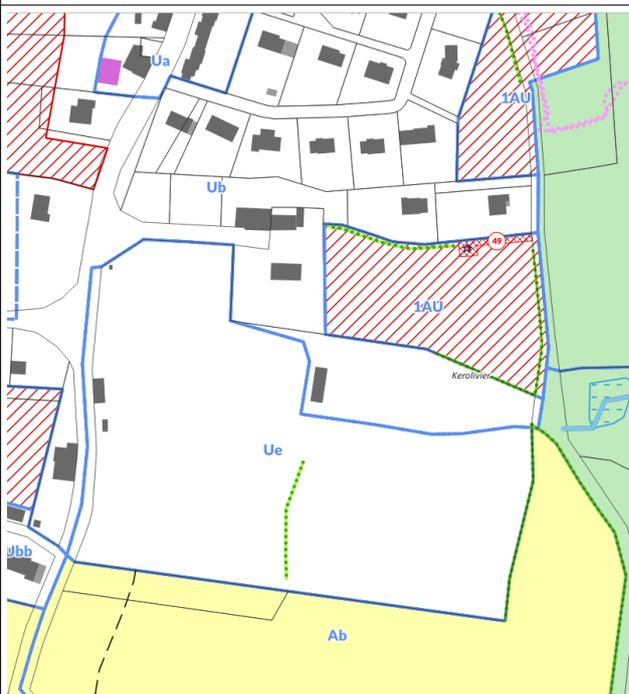
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°63

Modification du zonage d'urbanisme et de deux OAP sur le territoire de la commune de Molac

Pièces modifiées: Règlement graphique, OAP

Élément modifié: Modification de l'emprise d'une zone 1AUe et des orientations des 2 OAP affectées

Localisation et emprise parcellaire: Molac, Terres du Bourg, section ZC n°67,68, 71, 72 et 203

Justification: Modification du zonage d'urbanisme

Dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté, la commune de Molac souhaite revoir le zonage d'un ensemble foncier classé en zone 1AUe (1), revoir les orientations de l'OAP 'salle polyvalente identifiée sur le secteur (2) et enfin identifier un nouveau secteur d'OAP à vocation habitat (3).

1 - Modification du zonage d'urbanisme

Un ensemble de parcelles – classées section ZC n°67, 68, 71, 72 et 203p - avait été classé en zone 1AUe sur le territoire de la commune de Molac dans l'objectif d'y aménager une salle polyvalente.

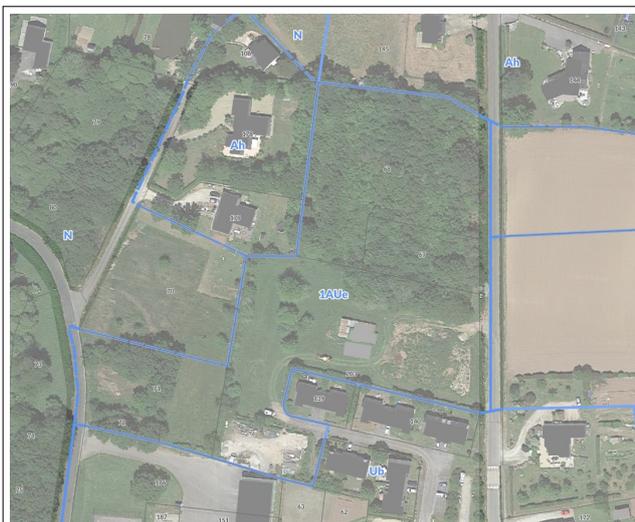
Toutefois, la commune de Molac a renoncé à utiliser l'intégralité de l'emprise de 1,66 hectares prévue pour le projet d'aménagement prévu sur ce site et souhaite revoir l'emprise du projet à seulement 0,68 ha sur la partie nord sur les seules parcelles section ZC n°67 et 68 afin d'aménager une salle de sport.

En revanche, la commune souhaite utiliser le foncier rendu ainsi disponible sur les parcelles section ZC n°71, 72 et la majeure partie de la 203, pour l'extension du lotissement communal Arc-en-Ciel proche du centre bourg – avec un zonage 1AU - afin de répondre à une demande croissante en matière de logement sur le territoire de la commune.

Une emprise de 1032m² sur la partie sud de la parcelle section ZC n°203 – aménagée et occupée par les services techniques de la commune de Molac - serait également reclassée en zone Ue .

Ces modifications du zonage d'urbanisme des parcelles section ZC n°71, 72 et 203 sont proposées dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

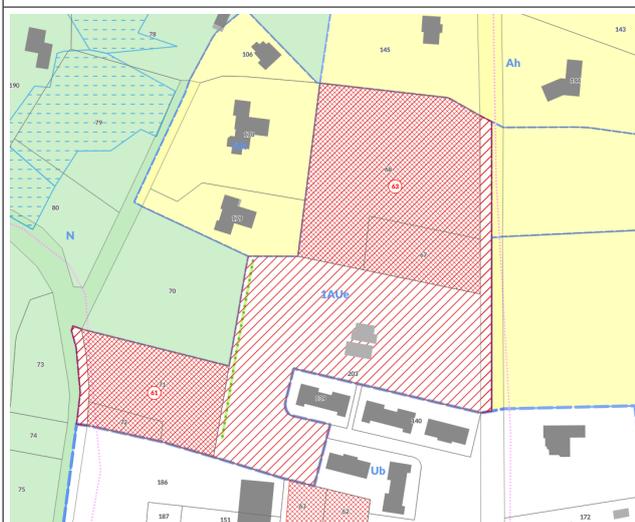
Parcelle	Emprise (m ²)	Zonage avant la modification	Zonage après la modification n°1 du PLUi
ZC 203	10 677	1AUe (7610m ²)	1AU (6578m ²)
			Ue (1032m ²)
		Ub (3067m ²)	Ub (3067m ²)
ZC 67	1280	1AUe	1AUe
ZC 68	5250	1AUe	1AUe
ZC 71	2 260	1AUe	1AU
ZC 72	340	1AUe	1AU



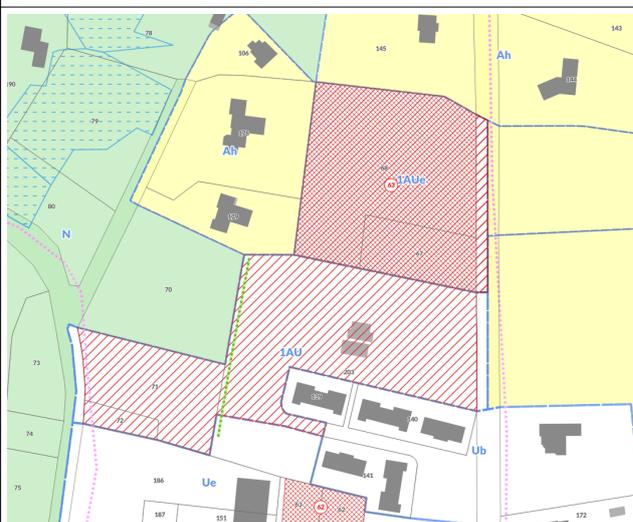
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

2 - Modification des orientations de l'OAP 'Salle Polyvalente' sur le territoire de la commune de Molac

Présentation et justification de la modification

Le reclassement d'une partie de l'emprise de la zone 1AUe en 1AU et Ue impacte les orientations de l'OAP 'Salle Polyvalente'.

La modification de l'emprise du site de l'OAP 'Bourg Sud' sur le territoire de la commune de Molac de 1,66ha à 0,68ha est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

Orientations de l'OAP

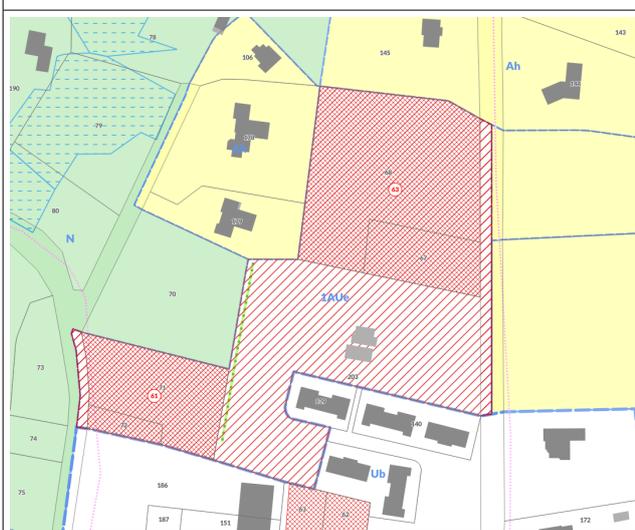
Type d'urbanisation	<u>Inchangé</u> <i>Secteur en extension à dominante équipement ou loisir</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<u>Inchangé</u> <i>Non traité</i>
Urbanisation générale	<u>Avant la modification de droit commun n°1</u> <i>Surface : 1,66 ha</i> <u>Après la modification de droit commun n°1</u> <i>Surface : 0,68 ha</i>
Accès et desserte du site de projet	<u>Avant la modification de droit commun n°1</u> <i>L'accès pourra se faire depuis la rue Saint-Pierre et également via la rue de l'étang</i> <u>Après la modification de droit commun n°1</u> <i>L'accès pourra se faire depuis la rue de l'étang</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<u>Inchangé</u> <i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site.</i>



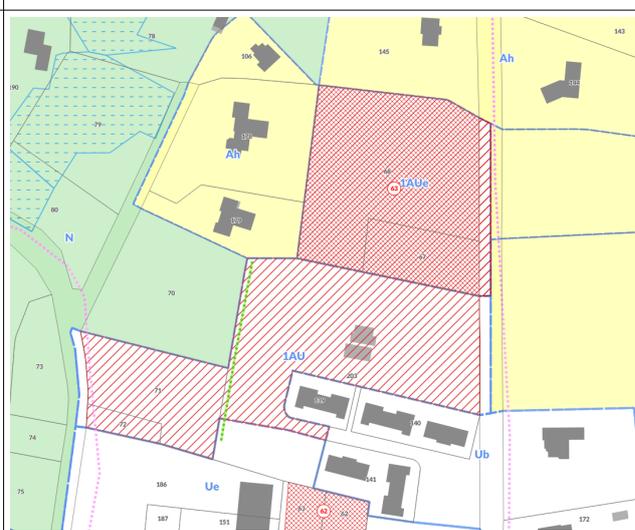
Emprise de l'OAP 'Salle Polyvalente' avant la modification de droit commun n°1



Emprise de l'OAP 'Salle Polyvalente' après la modification de droit commun n°1 du PLUi



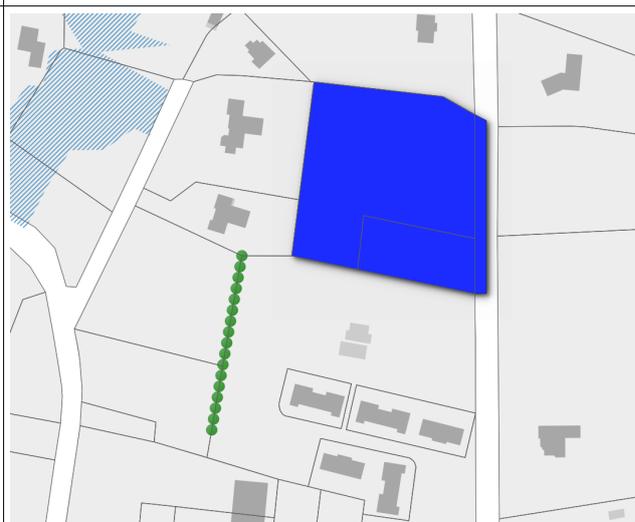
Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1



OAP 'Salle Polyvalente' avant la modification de droit commun n°1



OAP 'Salle Polyvalente' après la modification de droit commun n°1

3 - Identification d'un secteur d'OAP habitat «Arc-en-Ciel 2» sur le territoire de la commune de Molac

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Molac - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrains à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet de fixer les modalités d'aménagement d'un site avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autres objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Un ensemble foncier sur le territoire de la commune de Molac sur les parcelles section ZC n°71, 72 et une partie de la 203 sur une emprise de 9103m² a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé.

Cet ensemble, initialement intégré à une zone 1AUe pour le projet de salle polyvalente de la commune de Molac, est rendu libre par la réduction de l'emprise du projet à la seule partie nord du site. Le site appartient en intégralité à la commune de Molac et bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité immédiate.

Le site bénéficie d'une desserte viaire par la rue Saint-Pierre à l'ouest, la rue de l'Etang à l'est et la voie de desserte de la résidence Arc-en-Ciel au sud.

Le site ne fait pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture.

Une haie d'intérêt paysager a été identifiée sur la partie ouest de la parcelle section ZC n°203 et sur la parcelle ZC n°71.



Localisation du site



Photographie du site

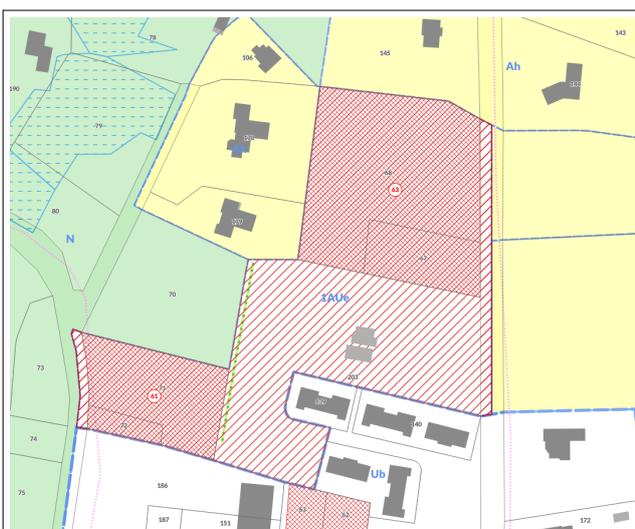
Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un ensemble de 16 logements avec une desserte depuis la rue Saint Pierre pour la partie ouest du secteur et depuis la rue de Lanvaux pour la partie est.

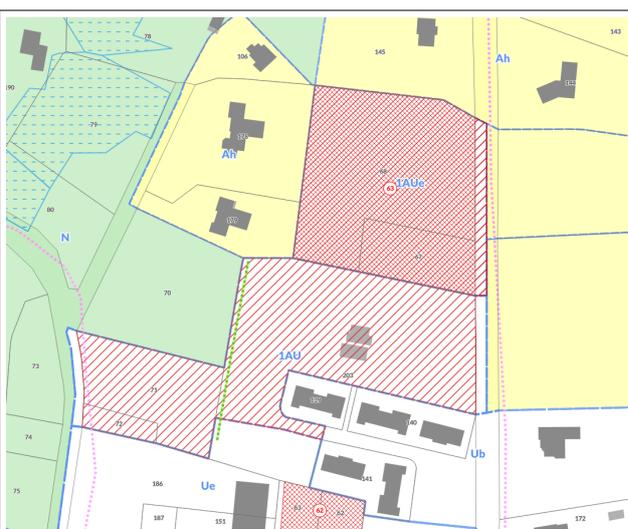
La mise en place de servitudes de protection sur les haies d'intérêt paysager va permettre le maintien de la qualité paysagère du site. L'aménagement d'une voie douce sur la partie sud du site va permettre la sécurisation des circulations piétonnes et cyclistes.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

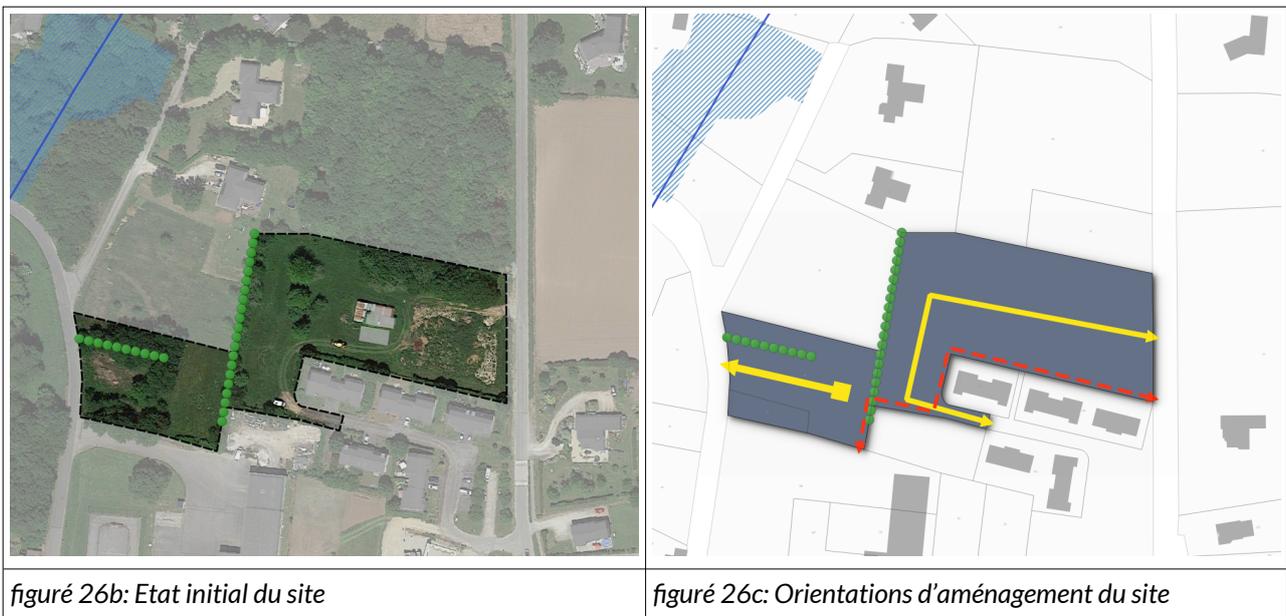


Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Orientations de l'OAP

La mise en place des orientations d'aménagement détaillées ci-après est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté

Type d'urbanisation	Secteur en extension à dominante habitat
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme (2020-2025)
Urbanisation générale	Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 16 logements à créer sur une emprise de 0,91 hectares
Accès et desserte du site de projet	La partie ouest du site pourra être desservie depuis la rue Saint-Pierre et la partie est depuis la rue de Lanvaux.
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.



figuré 26b: Etat initial du site

figuré 26c: Orientations d'aménagement du site

- | | |
|--|---|
|  Haie bocagère à préserver |  Cheminement doux à créer |
|  Fil d'eau (ruisseau, fossé) |  Accès à créer |
|  Arbre isolé à préserver |  Accès à créer avec placette de retournement |
|  Carrefour ou accès à sécuriser |  Zone humide |
|  Nuisance sonore à prendre en compte |  Secteur en extension à dominante économique |
|  Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales |  Secteur en extension à dominante habitat |
|  Cheminement doux à conforter |  Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| |  Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°64

Modification du zonage d'urbanisme d'un secteur sur le territoire de la commune de Molac

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme de Ub à Ue

Localisation et emprise parcellaire: Molac, rue St Pierre, rue de l'Étang, section ZN n°52 et 58, section ZC n°62, 63, 151, 186, 187, 203, 204, 205, 206 et 207

Surface de l'emprise concernée: 2,32 ha

Justification: Mise en conformité du zonage avec les équipements présents sur l'ensemble du site

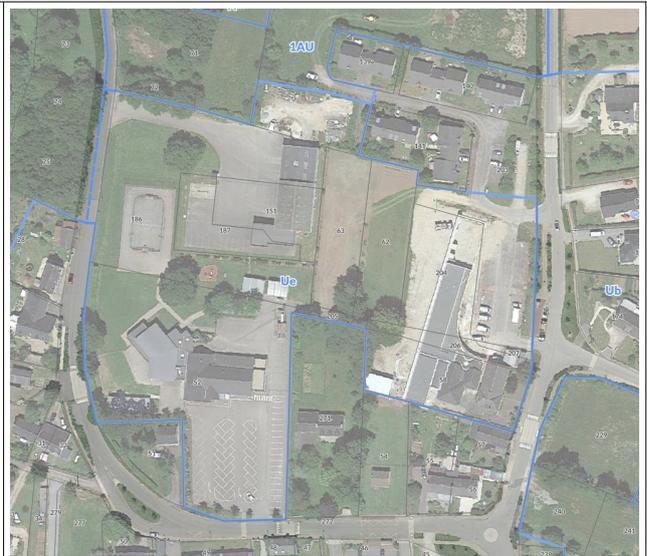
Un ensemble de parcelles classées section ZN n°52 et 58 et section ZC n°62, 63, 151, 186, 187, 203p, 204, 205, 206 et 207, entre la rue St Pierre et la rue de l'Étang à Molac avait été classé en zone Ub lors de l'approbation du PLUi de Questembert Communauté.

Toutefois, ce site est uniquement occupé par un ensemble d'équipements publics et notamment par le centre de secours, les locaux des services techniques de la commune, l'école primaire publique 'Arc-en-Ciel', quelques équipements sportifs et la salle communale polyvalente.

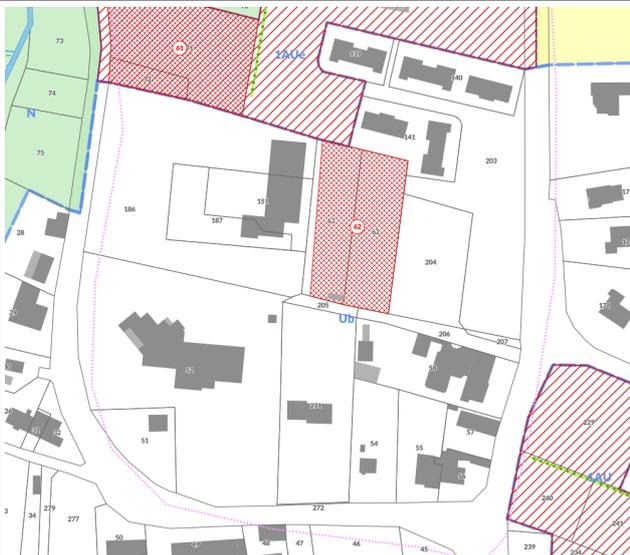
Afin de mettre en conformité le zonage d'urbanisme avec la destination réelle du site et conforter la vocation 'équipements publics' du secteur, la modification du zonage de Ub à Ue sur une emprise de 2,32 ha sur les parcelles section ZN n°52 et 58 et section ZC n°62, 63, 151, 186, 187, 203, 204, 205, 206 et 207 est proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



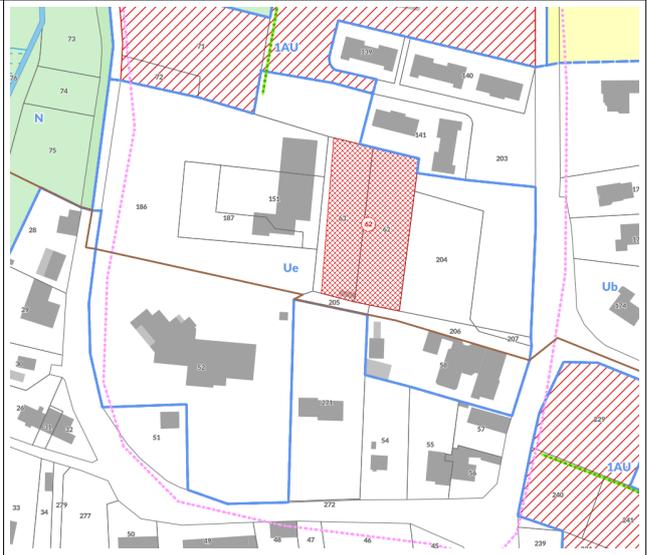
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°65

Modification du zonage d'urbanisme et des orientations de l'OAP 'Les Châtaigniers 2' sur le territoire de la commune de Caden

Pièces modifiées: Règlement graphique, OAP

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme et de l'OAP 'Les Châtaigniers 2'

Localisation et emprise parcellaire: Caden, Bomelo, section YA n°536

Surface de l'emprise concernée: Réduction de l'emprise de la zone 1AU de 3021m² à 2267m²

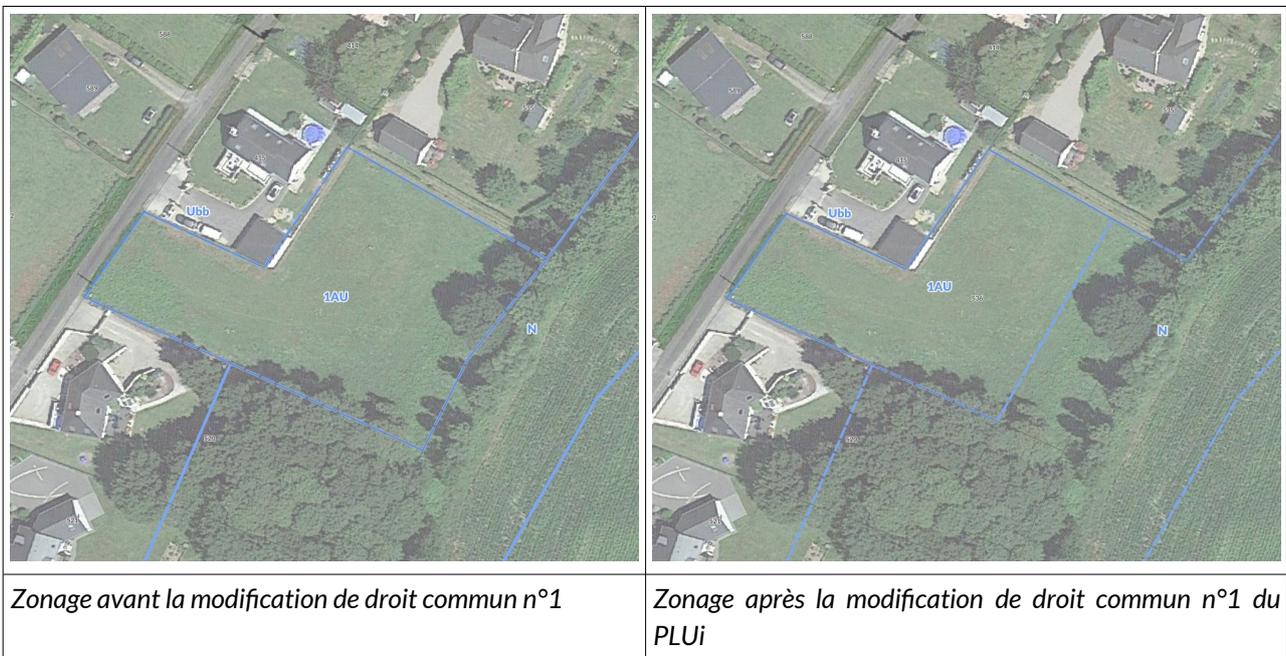
Justification: Mise en conformité du zonage avec la proximité d'un cours d'eau

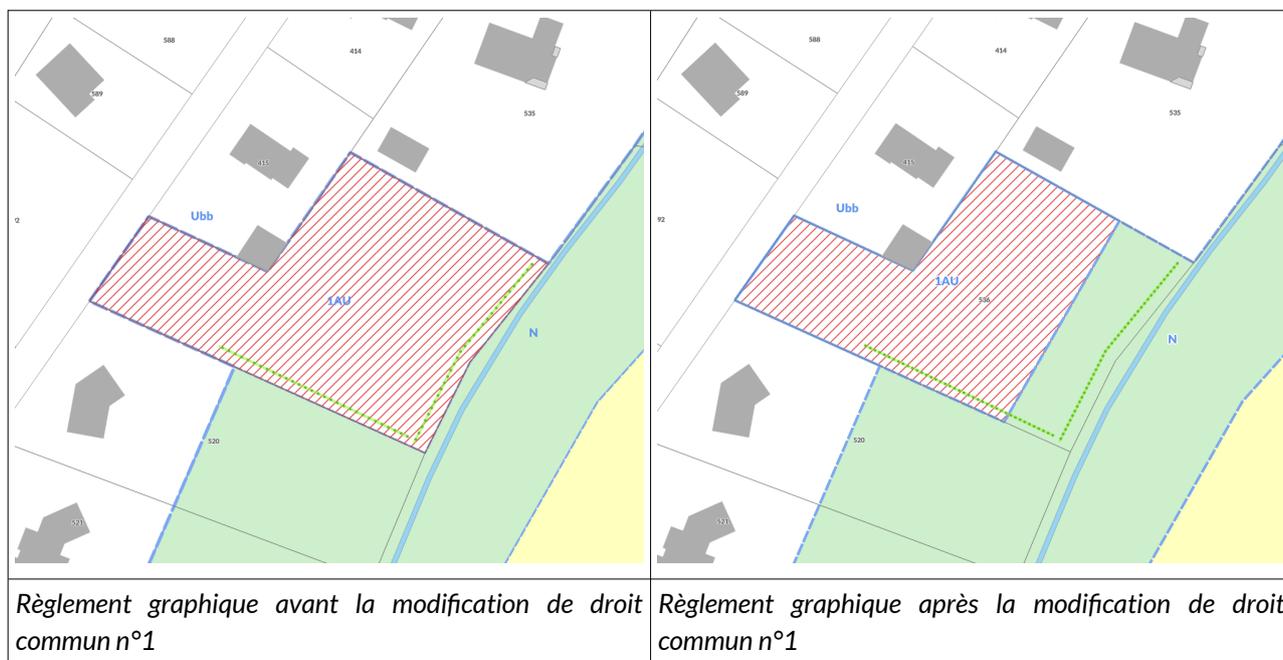
Une parcelle section YA n°536 avait été classé en intégralité en zone 1AU rue des Châtaigniers sur le territoire de la commune de Caden. Une OAP a également été définie sur ce site prévoyant notamment la réalisation de 4 lots sur cette parcelle de 3021m².

Toutefois, ce zonage n'avait pas pris en compte la proximité immédiate de cette parcelle avec un cours d'eau marquant la limite est de cette parcelle alors même que le règlement écrit mentionne une règle d'inconstructibilité d'une distance de 15 mètres des abords des cours d'eau en zone AU.

Modification du règlement graphique

Le reclassement de ces fonds de jardin en zone naturelle 'N' sur cette marge de recul 15 mètres représentant une emprise de 754 m² sur cette parcelle section YA n°536 serait de nature à assurer le maintien – et à rendre plus explicite – cette prescription relative à la protection des abords du cours d'eau traversant les secteurs à bâtir.





Modification des orientations du secteur d'OAP

La modification de l'emprise de la zone 1AU impacte également les orientations de l'OAP «Les Châtaigniers 2» définie sur cette parcelle section YA n°536 notamment concernant l'objectif de logements à y réaliser.

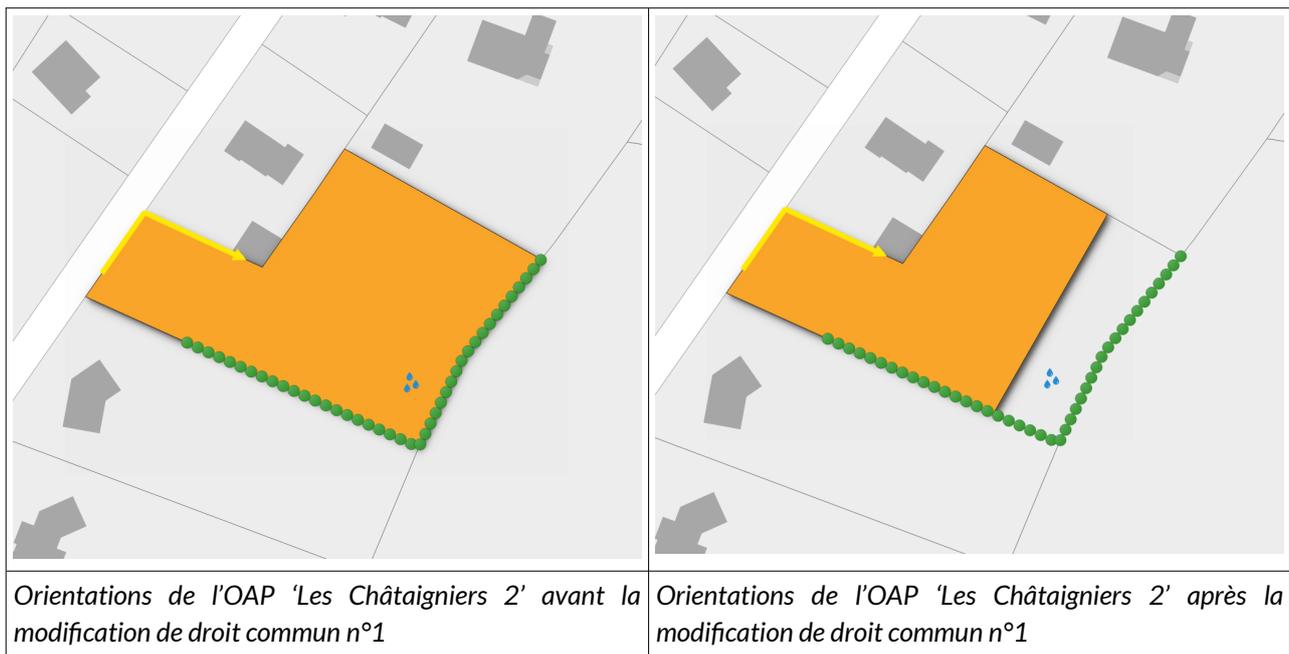
La modification des orientations de l'OAP et notamment:

- La réduction de l'emprise de l'OAP de 0,3 ha à 0,22 ha en lien avec la réduction de la zone 1AU,
- la modification de l'orientation relative au nombre de logements à produire de l'OAP – de 4 à 3 logements minimum – en lien avec la diminution de l'emprise du secteur d'OAP,

sont proposées dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

Type d'urbanisation	<u>Inchangé</u> Secteur en extension à dominante habitat
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<u>Inchangé</u> Court terme : 2019-2022
Urbanisation générale	<u>Avant la modification de droit commun n°1</u> Densité minimale de 15 log. par hectare soit 4 logements à réaliser sur une surface de 0,30 ha <u>Après la modification de droit commun n°1</u> Densité minimale de 15 log. par hectare soit 3 logements à réaliser sur une surface de 0,22 ha

Accès et desserte du site de projet	Inchangé <i>L'accès au site s'effectuera depuis la rue des Châtaigniers</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	Inchangé <i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis. Plusieurs ruisseaux et fossés identifiés sur le dessin de l'OAP seront à conserver lors de l'aménagement des sites.</i>



- | | |
|--|--|
|  Haie bocagère à préserver |  Cheminement doux à créer |
|  Fil d'eau (ruisseau, fossé) |  Accès à créer |
|  Arbre isolé à préserver |  Accès à créer avec placette de retournement |
|  Carrefour ou accès à sécuriser |  Zone humide |
|  Nuisance sonore à prendre en compte |  Secteur en extension à dominante économique |
|  Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales |  Secteur en extension à dominante habitat |
|  Cheminement doux à conforter |  Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°66

Modification du zonage d'urbanisme sur le territoire de la commune de Lauzach

Pièces modifiées: Règlement graphique

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme

Localisation et emprise parcellaire: Lauzach, Clos de Kerlomen, parcelles section ZD n°141 et 142 et section ZH n°8 à 15

Surface de l'emprise concernée: Approximativement 64 820m²

Justification: Mise en place d'une zone agricole inconstructible à proximité du bourg de Lauzach

La commune de Lauzach avait identifié une vaste zone agricole classée en A au sud du bourg de la commune, en contact direct avec les zones urbanisées sur les parcelles section ZD n°141 et 142 et section ZH n°8 à 15.

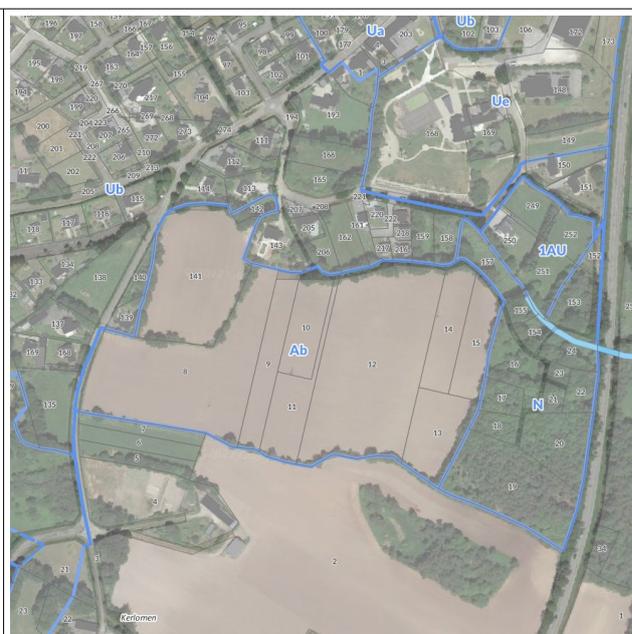
Toutefois, le zonage A autorise le développement d'activités agricoles – et notamment de bâtiments agricoles – qui seraient susceptibles de générer des nuisances vis-à-vis des espaces urbanisés voisins et contraindre, sur le long terme, un développement de l'urbanisation de la commune de Lauzach vers le sud.

Un zonage agricole Ab sur l'ensemble de ce secteur permettrait d'affirmer la vocation agricole des parcelles tout en y proscrivant la constructions de tout bâtiment lié à l'exercice de l'activité agricole.

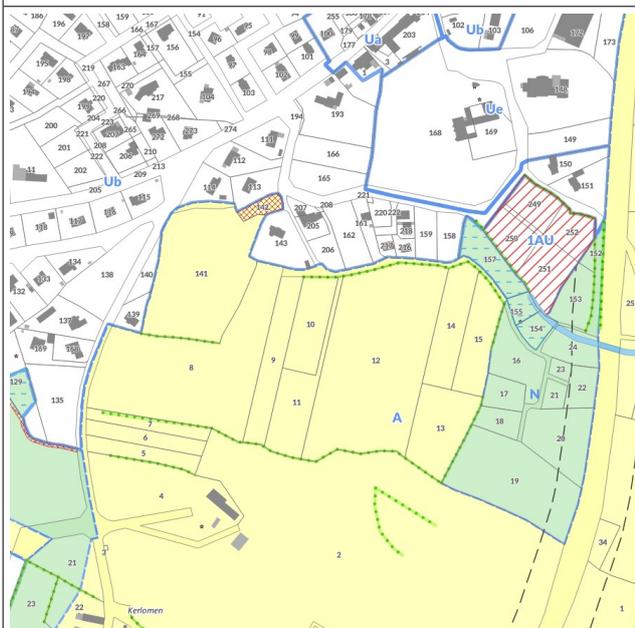
Afin de préserver ce secteur d'activités agricoles notamment susceptibles de générer des nuisances et de contraindre le développement urbain de la commune sur le plus long terme, la modification du zonage d'urbanisme des parcelles section ZD n°141 et 142 et section ZH n°8 à 15 d'un zonage A à un zonage Ab sur une emprise de 6,4 ha est proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



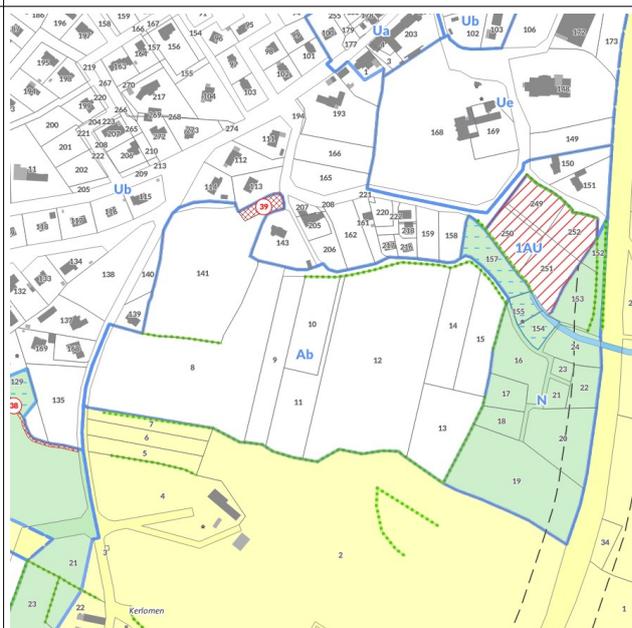
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Élément modifié n°67

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et mise en place d'un secteur d'OAP 'Penehouet' sur le territoire de la commune de Caden

Pièces modifiées: Règlement graphique, OAP

Élément modifié: Modification du zonage d'urbanisme et création d'un secteur d'OAP

Localisation et emprise parcellaire: Caden, Penehouet, section ZY n°28, 138, 153 et 154

Surface de l'emprise concernée: 8642m²

Justification: Développement urbain de la commune

Présentation et justification de la modification

La commune de Caden connaît une croissance de son parc de logement importante depuis plusieurs années. Le diagnostic du PLUi a recensé une dynamique de 11 logements nouveaux par année sur la période 2004-2015. Le PLUi, dans une logique de rééquilibrage du territoire vers l'est a prévu un potentiel de croissance plus important pour la commune avec un objectif de 150 logements nouveaux sur la période 2017-2027 soit 15 logements nouveaux par an.

Or, la base de données SITADEL2 a recensé 8 logements nouveaux autorisés en 2019, 11 en 2020 et 25 en 2021 soit une dynamique croissant très fortement qui se poursuit en 2022. Cette dynamique s'explique notamment par un coût du foncier plus modéré à Caden que dans les communes riveraines, la proximité des bassins d'emploi de Redon et de Vannes, l'attractivité des communes rurales dans une dynamique post-confinement et une offre de services et de commerces concourant à l'attractivité de la commune.

En effet, depuis l'approbation en 2019 du PLUi, les zones 1AU ont été rapidement urbanisées. Parmi les 6 OAP prévues dans le PLUi :

- **La Glavardais - 6 logements prévus :** Lotissement autorisé en novembre 2018, lots déjà bâtis
- **Bourg Nord- 10 logements prévus:** Lotissement autorisé en octobre 2021, commercialisation des lots en cours
- **Bourg Ouest- 19 logements prévus :** Lotissement autorisé en juin 2020, une grande partie des constructions achevées
- **Les Châtaigniers - 14 logements prévus :** Lotissement privé pour lequel le propriétaire ne souhaite pas aménager pour le moment
- **Les Châtaigniers 2 - 3 logements prévus :** réduction du périmètre intégré dans la modification du PLUi en cours
- **Vieux Calvaire- 5 logements prévus:** Demande d'autorisation du lotissement déposée prochainement

En somme, le PLUi a prévu, pour la commune de Caden, la réalisation de 57 logements en densification couverte par une OAP et en extension de l'urbanisation sur le court terme. Sur ces 57 logements prévus, on peut considérer que :

- 25 logements sont déjà réalisés,
- 14 logements ne seront pas réalisés sur le moyen terme, par un phénomène de rétention foncière de la part du propriétaire du terrain concerné,
- 10 lots sont en cours de commercialisation, cette commercialisation est rapide et les autorisations d'urbanisme vont être sollicitées au cours de l'année 2022,
- Ne restent donc que 7 logements réalisables dans les années à venir,

Parmi les autres capacités d'urbanisation de la commune susceptibles d'offrir la possibilité de créer des logements nouveaux :

- En densification des hameaux: la mise en place du PLUi a provoqué la suppression de la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages sur le territoire de la communes. Aucun STECAL habitat n'est identifiée sur le territoire de la commune. Quelques constructions ont toutefois été réalisées avant la mise en place du PLUi
- En changement de destination: le PLUi a pris le parti de ne pas autoriser le changement de destination des anciennes bâtisses agricoles dans les périmètres de réciprocité fixés à 100m autour des bâtiments agricoles en activité liés à l'élevage. La commune de Caden, avec un nombre d'exploitations agricoles en activité encore très élevé, est particulièrement impactée et peu de projets de changement de destination ont été opérés aujourd'hui,
- En densification spontanée: Quelques projets ont été réalisés à l'initiative des propriétaires de terrains constructibles mais un tissu urbain déjà relativement dense et un coût du foncier modéré limitent ce phénomène de densification spontanée.

Ainsi, la commune voit sa croissance démographique potentiellement menacée par le manque de zones urbanisables sur le moyen terme, au-delà de l'année 2022. Le maintien d'une offre en logement ou en lots constructibles est toutefois essentielle au maintien du dynamisme de la commune, notamment pour le maintien des effectifs scolaires et des services et commerces du bourg.

Il est ainsi proposé, dans le cadre du présent dossier de modification, d'opérer l'ouverture à l'urbanisation d'un site de 8642m² classé en zone 2AU dans le secteur de Penehouet.

Le site et son environnement

Le site de Penehouet d'une superficie de 2,06 hectares en 2AU est situé au sud de la commune de Caden, dans la continuité du Bourg.

Le site est composé d'une vaste parcelle agricole cultivée se caractérisant par un paysage ouvert avec une faible déclivité vers le sud.

Le secteur d'étude sur lequel est envisagée l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU correspond à la partie ouest de la zone 2AU sur une emprise de 8642m².

Le site est caractérisé par la présence d'une grande haie agricole – identifiée comme à protéger sur le règlement graphique du PLUi - qui longe la partie ouest. Ce secteur longe la rue Jean-Baptiste Jego située sur la partie est et présente un accès à la rue des Forges par le nord. Le site est bordé au nord par des habitations anciennes. Le site est en contact de parcelles agricoles cultivées au sud et à l'est.

Le site ne possède pas de zone humide recensée. Les enjeux environnementaux y sont faibles.

Le village de Valauga, plus au sud comporte plusieurs bâtiments d'élevage agricole mais ceux-ci se situent à plus de 150m du site d'étude, hors des périmètres sanitaires des exploitations agricoles.



Plan de situation



Localisation des vues



Vue du site n°1



Vue du site n°2

Le projet

Le projet vise à aménager un secteur d'habitat avec des lots à bâtir sur une emprise de 8642m².

Comme sur l'ensemble de la commune de Caden, le projet proposera une densification de l'ordre de 15 logements par hectare soit 13 logements à créer sur l'emprise du présent site.

L'aménagement devra conserver la haie protégée sur la partie ouest du lotissement.

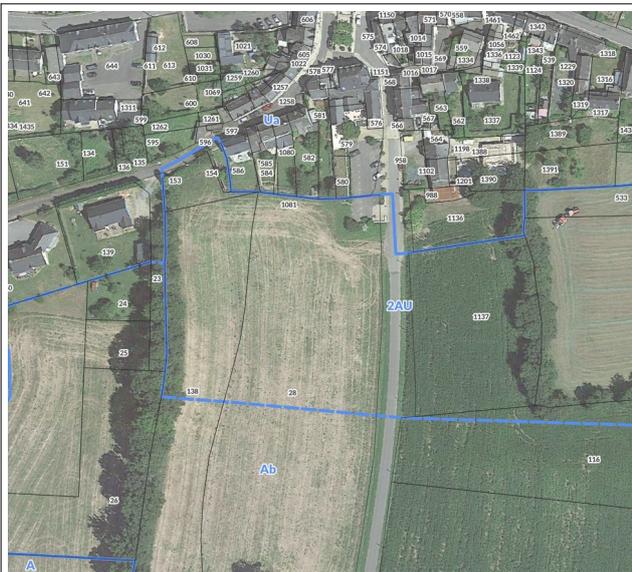
La desserte viaire du site pourra être réalisée depuis la rue Jean-Baptiste Jego et la rue des Forges.

La faisabilité opérationnelle du projet est notamment assurée par :

- La maîtrise foncière du site par la commune de Caden
- La capacité de la commune à libérer l'emprise du projet du fermier en place
- La faisabilité technique du raccordement du site au réseau public d'assainissement des eaux usées
- La présence des réseaux d'eau potable, électricité, téléphonie...
- L'absence de contraintes environnementales fortes : zone humide, cours d'eau, bois protégée
- L'absence de périmètre sanitaire lié à un élevage agricole à proximité
- L'accessibilité immédiate du site au réseau viaire par la rue Jean-Baptiste Jego et la rue des Forges

Modification du règlement graphique du PLUi

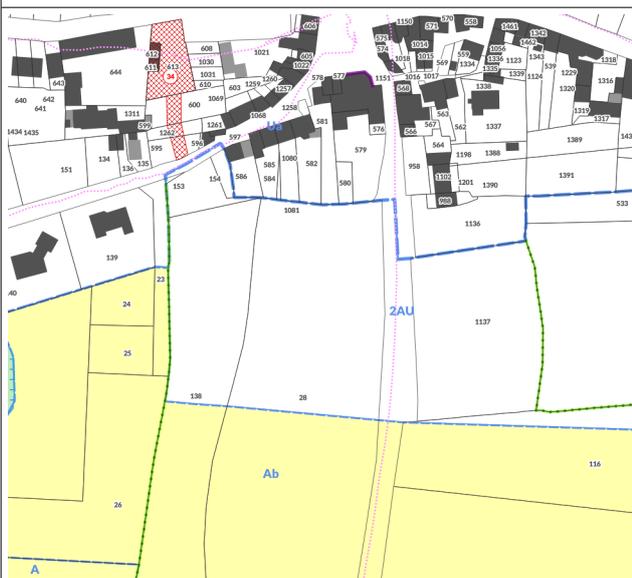
La modification du règlement graphique consiste en une modification du zonage d'urbanisme sur une emprise de 8642m² sur les parcelles section ZY n°28p, 138p, 153 et 154.



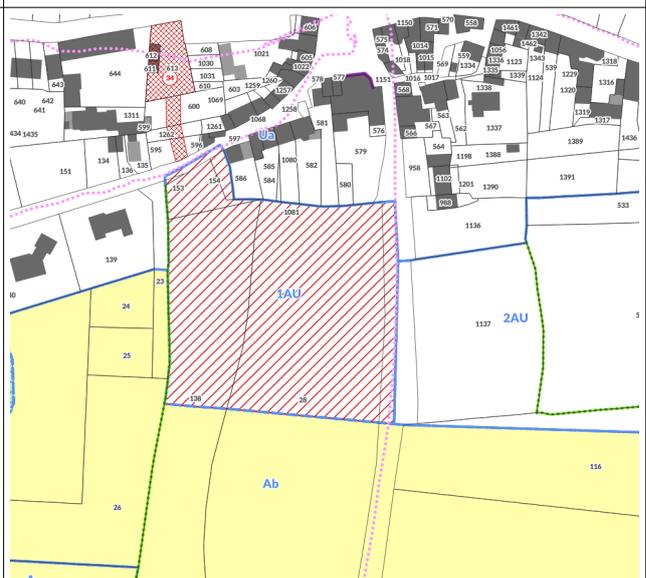
Zonage avant la modification de droit commun n°1



Zonage après la modification de droit commun n°1 du PLUi



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1

Orientations d'aménagement et de programmation

Type d'urbanisation	<i>Secteur en extension à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 15 log. à l'hectare soit 13 logements à créer sur une emprise de 0,86 hectares</i>
Accès et desserte du site de projet	<i>Le site pourra être desservi depuis la rue Jean-Baptiste Jego et la rue des Forges</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



Modifications relatives aux Orientations d'aménagement et de programmation

Élément modifié n°68

Modification des orientations de l'OAP 'Bourg Sud' à le Cours

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation

Élément modifié: Orientation relative aux accès à l'OAP 'Bourg Sud' de le Cours

Localisation et emprise parcellaire: Le Cours, le Bourg, section ZK n°108, 114, 118 et 120

Justification: Modification des accès et de la desserte des lots

L'outil 'Orientations d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil est notamment utilisé pour déterminer les conditions d'accès et de desserte des secteurs à aménager.

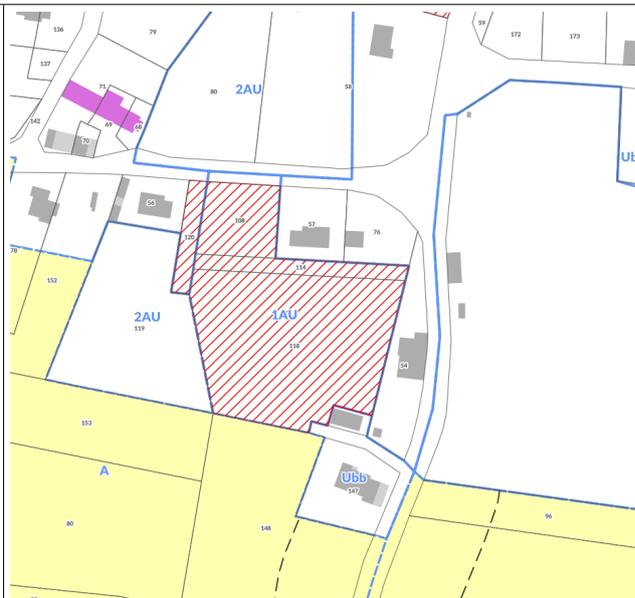
L'OAP Bourg Sud identifiée sur le territoire de la commune de Le Cours prévoyait notamment une desserte viaire exclusivement organisée par la rue de Prodo au nord.

Toutefois, la réflexion de la commune ayant avancé sur ce projet d'aménagement, celle ci souhaite maintenant proposer une desserte du futur lotissement par une voie traversante par la route du Grand Chemin – RD 139 et la rue de Prodo.

La modification de l'orientation relative à la desserte du site dans l'OAP 'Bourg Sud' sur le territoire de la commune de Le Cours est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

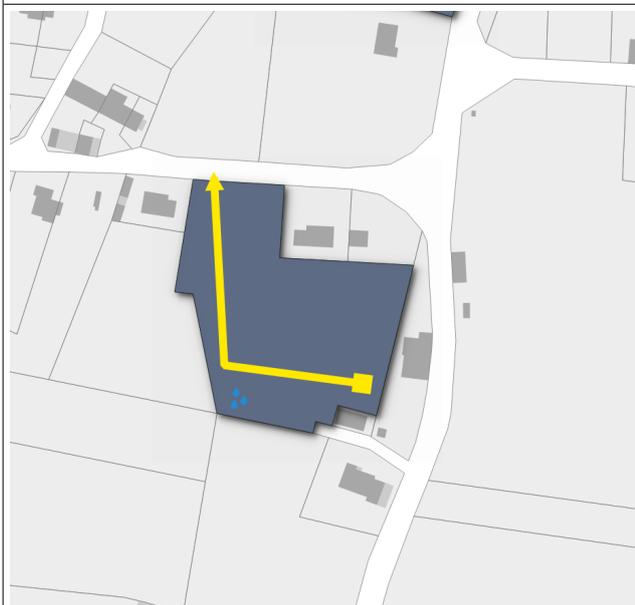
Orientations de l'OAP

Type d'urbanisation	<i>Inchangé</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Inchangé</i>
Urbanisation générale	<i>Inchangé</i>
Accès et desserte du site de projet	<u>Avant la modification de droit commun n°1</u> <i>L'accès au site pourra se faire depuis la rue de Prodo au nord.</i> <u>Après la modification de droit commun n°1</u> <i>L'accès au site pourra se faire depuis la rue de Prodo au nord et depuis la route du Grand Chemin – RD 139</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Inchangé</i>



Localisation du site

Règlement graphique du PLUi



Orientation de l'OAP avant la modification de droit commun n°1

Orientations de l'OAP après la modification de droit commun n°1

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Haie bocagère à préserver | | Cheminement doux à créer |
| | Fil d'eau (ruisseau, fossé) | | Accès à créer |
| | Arbre isolé à préserver | | Accès à créer avec placette de retournement |
| | Carrefour ou accès à sécuriser | | Zone humide |
| | Nuisance sonore à prendre en compte | | Secteur en extension à dominante économique |
| | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales | | Secteur en extension à dominante habitat |
| | Cheminement doux à conforter | | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | | | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°69

Identification d'un secteur d'OAP «Le Pont Digo» à Lauzach

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d'OAP «Le Pont Digo»

Localisation et emprise parcellaire: Lauzach, le Pont Digo, parcelle section ZD n°127

Surface de l'emprise concernée: 2937m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Lauzach - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrains à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement des parcelles libres les plus importantes dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autres objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Une parcelle de la commune de Lauzach dans le secteur de Pont-Digo, en section ZD n°127, a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Il s'agit du jardin attenant à une habitation construite sur la parcelle ZD n°125. La parcelle de 3703m² est classée en zone Ub pour une emprise de 2937m². Elle est intégrée entre un secteur d'habitat pavillonnaire au nord, des espaces boisés à l'ouest et à l'est et une vaste zone industrielle au sud.

Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité.

Le site ne fait pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture.

Le site bénéficie d'une desserte viaire par la route du Pont-Digo à l'ouest.

Une haie d'intérêt paysager a été identifiée sur la partie est et sud de la parcelle.



Localisation du site

Le projet

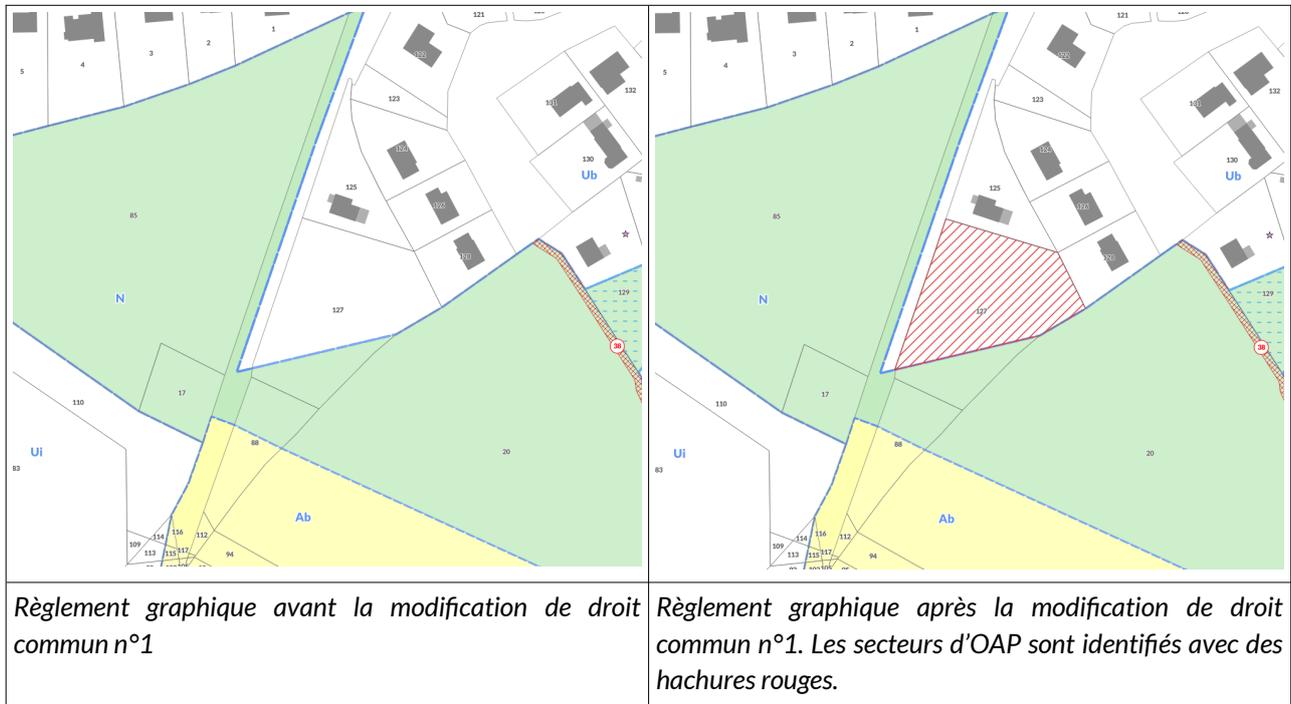
La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un lotissement de minimum 5 logements.

La desserte du secteur s'effectuera depuis la route du Pont Digo. Cette desserte sera mutualisée pour l'ensemble du site.

L'aménagement privilégiera la protection des haies bocagères identifiées au sud-est du secteur identifié.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur une emprise de 2937 m² sur la parcelle section ZD n°127 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Orientations d'aménagement et de programmation

La mise en place des orientations d'aménagement comme détaillées ci-après est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

Type d'urbanisation	<i>Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 5 logements à créer sur une emprise de 0,30 hectares</i>
Accès et desserte du site	<i>L'accès au site s'effectuera depuis la route du Pont Digo</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



État initial du site

Orientations d'aménagement du site

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Haie bocagère à préserver | | Cheminement doux à créer |
| | Fil d'eau (ruisseau, fossé) | | Accès à créer |
| | Arbre isolé à préserver | | Accès à créer avec placette de retournement |
| | Carrefour ou accès à sécuriser | | Zone humide |
| | Nuisance sonore à prendre en compte | | Secteur en extension à dominante économique |
| | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales | | Secteur en extension à dominante habitat |
| | Cheminement doux à conforter | | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | | | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°70

Identification d'un secteur d'OAP «Kerlomen 1» à Lauzach

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d'OAP «Kerlomen 1»

Localisation et emprise parcellaire: Lauzach, Er Parc, parcelle section ZD n°138

Surface de l'emprise concernée: 3121m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Lauzach - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrains à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet de fixer les modalités d'aménagement d'un site avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autres objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Une parcelle identifiée sur le territoire de la commune de Lauzach en section ZD n°138 a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Celle-ci est classée en zone Ub pour 3 121m². Elle est intégrée dans un secteur d'habitat pavillonnaire avec un secteur agricole à l'est..

La parcelle est située à l'angle de la voie de desserte du lotissement de Kerlomen et de la voie desservant le village de Kerlomen.

Le terrain est un pré clôturé bordé de haies notamment dans sa partie sud et au nord.

Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité.

	
<i>Localisation du site</i>	<i>Photographie du site</i>

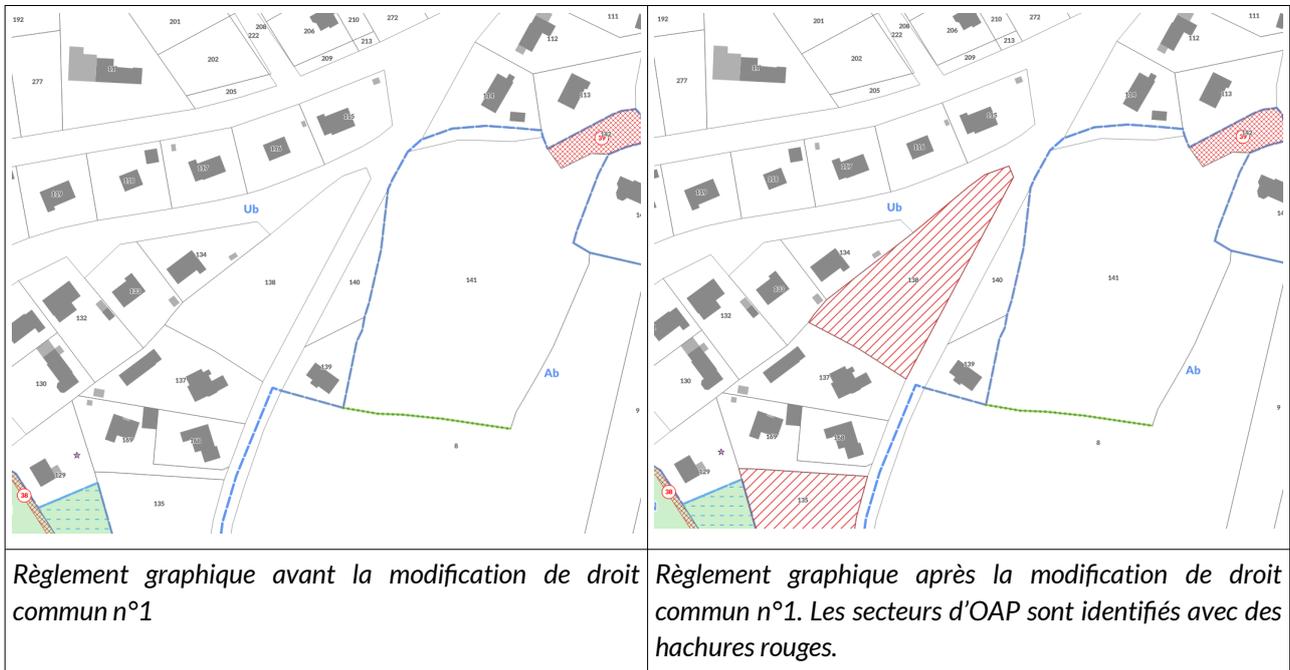
Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un lotissement de minimum 5 logements avec une desserte depuis la route du Pont Digo avec une desserte mutualisée pour l'ensemble du site.

La mise en place de servitudes de protection sur les haies d'intérêt paysager va permettre le maintien de la qualité paysagère du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur l'ensemble de la parcelle section ZD n°138 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Orientations de l'OAP

La mise en place des orientations d'aménagement détaillées ci-après est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté

Type d'urbanisation	<i>Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 5 logements à créer sur une emprise de 0,31 hectares</i>
Accès et desserte du site de projet	<i>L'accès au site s'effectuera par le chemin de Kerlomen et la rue du lotissement de Kerlomen</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



État initial du site

Orientations d'aménagement du site

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Haie bocagère à préserver |  | Cheminement doux à créer |
|  | Fil d'eau (ruisseau, fossé) |  | Accès à créer |
|  | Arbre isolé à préserver |  | Accès à créer avec placette de retournement |
|  | Carrefour ou accès à sécuriser |  | Zone humide |
|  | Nuisance sonore à prendre en compte |  | Secteur en extension à dominante économique |
|  | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales |  | Secteur en extension à dominante habitat |
|  | Cheminement doux à conforter |  | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | |  | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°71

Identification d'un secteur d'OAP «Kerlomen 2» à Lauzach

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d'OAP «Kerlomen 2»

Localisation et emprise parcellaire: Lauzach, le Pont Digo, parcelle section ZD n°135

Surface de l'emprise concernée: 2995m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Lauzach - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrains à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creusés' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autres objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

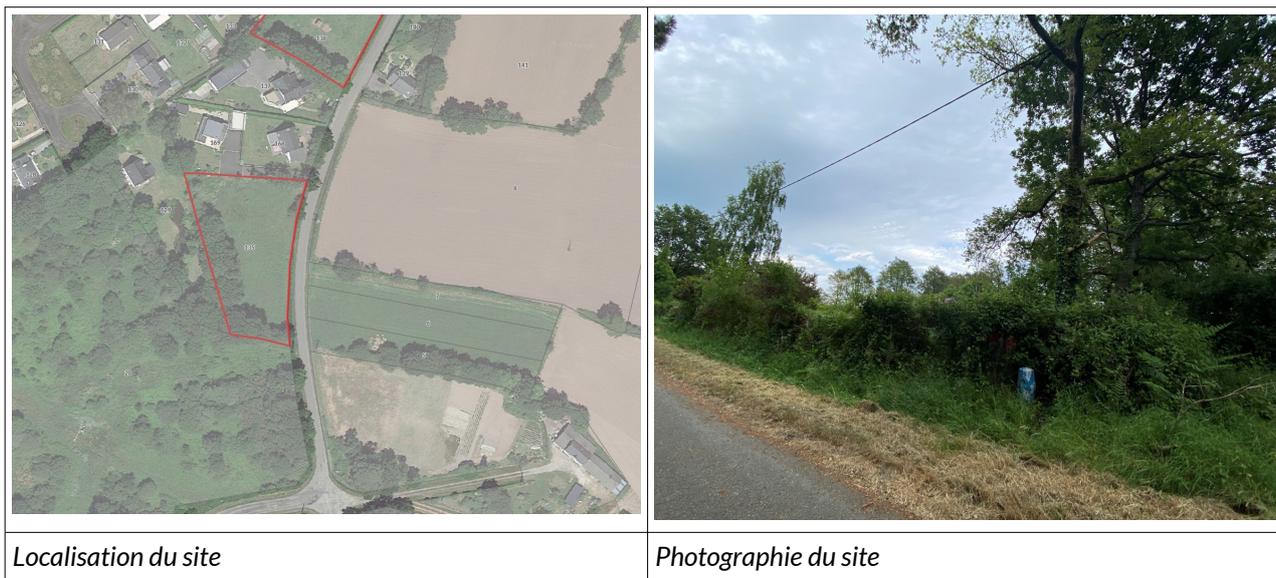
Le site et son environnement

Une parcelle identifiée sur le territoire de la commune de Lauzach en section ZD n°135 a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Celle-ci est classée en zone Ub pour 2995m². Elle est intégrée entre un secteur d'habitat pavillonnaire au nord, des espaces agricoles à l'est et un secteur naturel boisé au sud et à l'ouest.

Le terrain est un pré bordé de haies dans sa partie ouest et sud.

Le site bénéficie d'une desserte viaire par la route de Kerlomen qui longe sa partie est.

Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité.



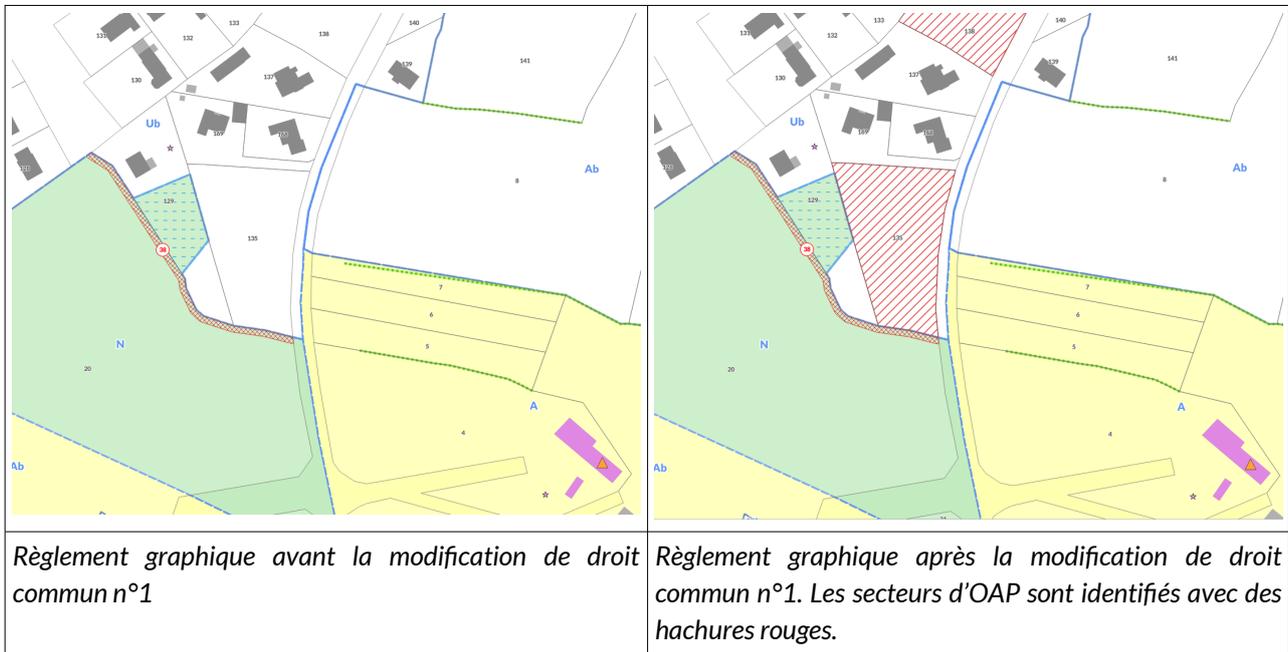
Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un lotissement de minimum 5 logements avec une desserte depuis la route de Kerlomen avec une desserte mutualisée pour l'ensemble du site.

La mise en place de servitudes de protection sur les haies d'intérêt paysager va permettre le maintien de la qualité paysagère du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

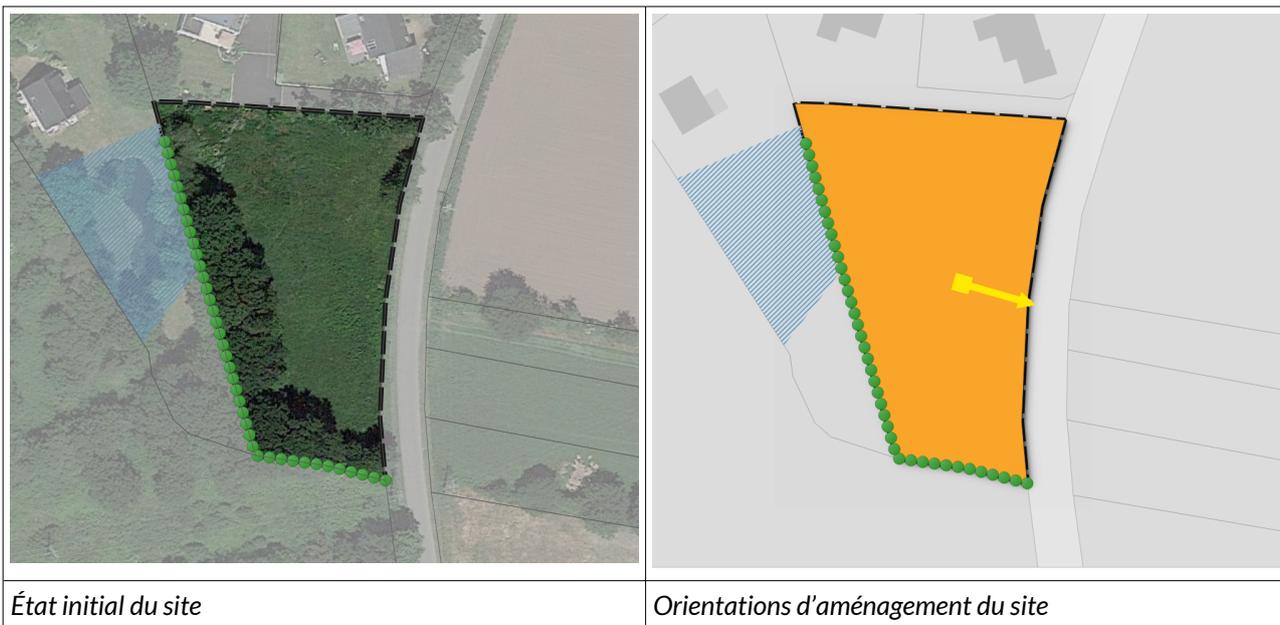
L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur l'intégralité de la parcelle section ZD n°135 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Orientations de l'OAP

La mise en place des orientations d'aménagement détaillées ci-après est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté

Type d'urbanisation	Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme (2020-2025)
Urbanisation générale	Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 5 logements à créer sur une emprise de 0,30 hectares
Accès et desserte du site de projet	L'accès au site s'effectuera depuis le chemin de Kerlomen
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.



État initial du site

Orientations d'aménagement du site

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Haie bocagère à préserver | | Cheminement doux à créer |
| | Fil d'eau (ruisseau, fossé) | | Accès à créer |
| | Arbre isolé à préserver | | Accès à créer avec placette de retournement |
| | Carrefour ou accès à sécuriser | | Zone humide |
| | Nuisance sonore à prendre en compte | | Secteur en extension à dominante économique |
| | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales | | Secteur en extension à dominante habitat |
| | Cheminement doux à conforter | | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | | | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°72

Identification d'un secteur d'OAP «Le Maguéro» à Questembert

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d'OAP «Le Maguéro»

Localisation et emprise parcellaire: Questembert, le Maguéro, section XH n°82, 217, 218, 219, 220, 221 et 712

Surface de l'emprise concernée: 1,60 ha

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Questembert – subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrain à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autre objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Un secteur de 1,60 ha composé d'une partie des parcelles section XH n°82, 217, 218, 219, 220, 221 et de l'intégralité de la parcelle section XH n°712 a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. L'intégralité de ce secteur est classé en zone Ub dans le PLUi. Elle est intégrée dans un secteur d'habitat pavillonnaire peu dense avec des espaces naturels au sud-est.

Ce secteur est notamment composé par les fonds de jardin d'habitations construites rue du Maguéro.

Le site ne fait pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture. Le site bénéficie d'une desserte viaire par la rue Emile Bernard au sud-ouest. Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité.



Localisation du site



Photographie du site



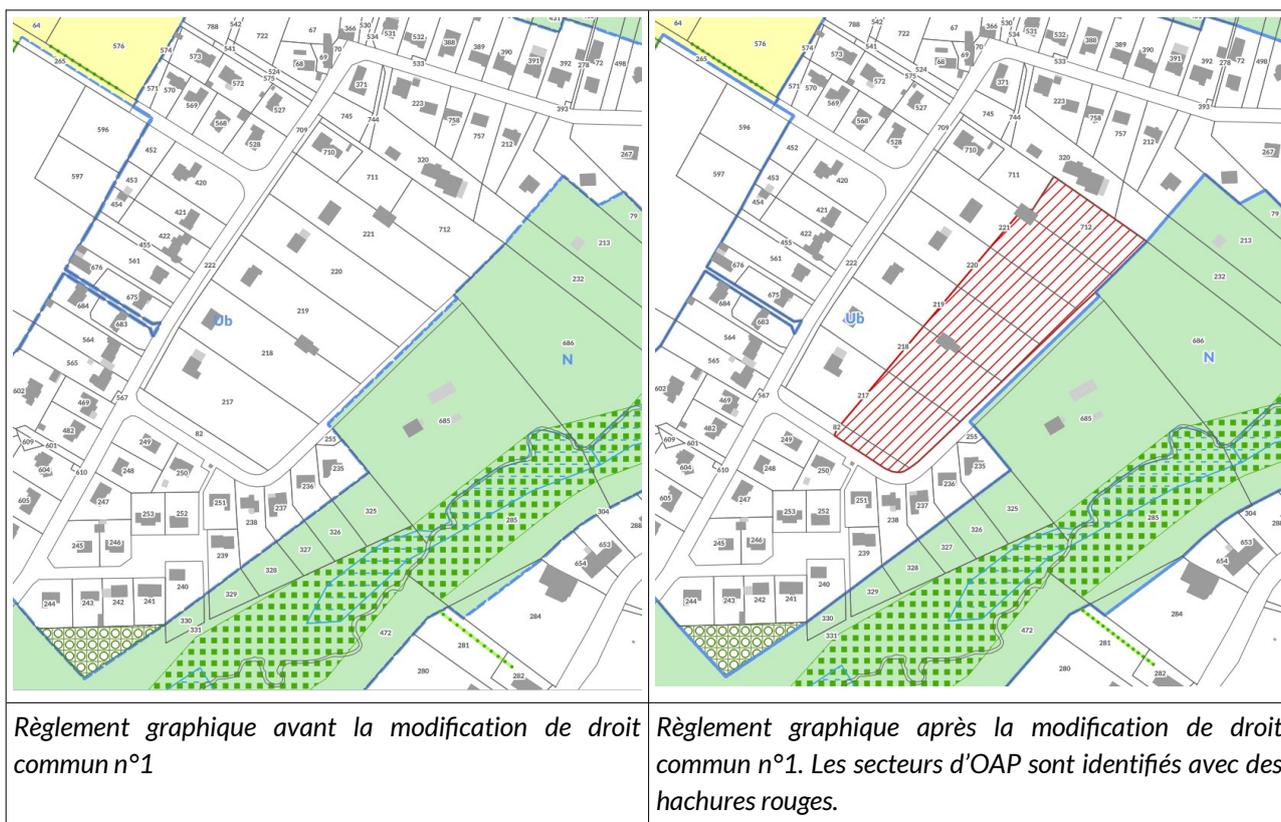
Photographie du site

Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un lotissement de minimum 27 logements avec une desserte depuis la rue Émile Bernard mutualisée pour l'ensemble du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un nouveau secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur une emprise de 1,60 ha sur une partie des parcelles section XH n°82, 217, 218, 219, 220, 221 et de l'intégralité de la parcelle section XH n°712 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

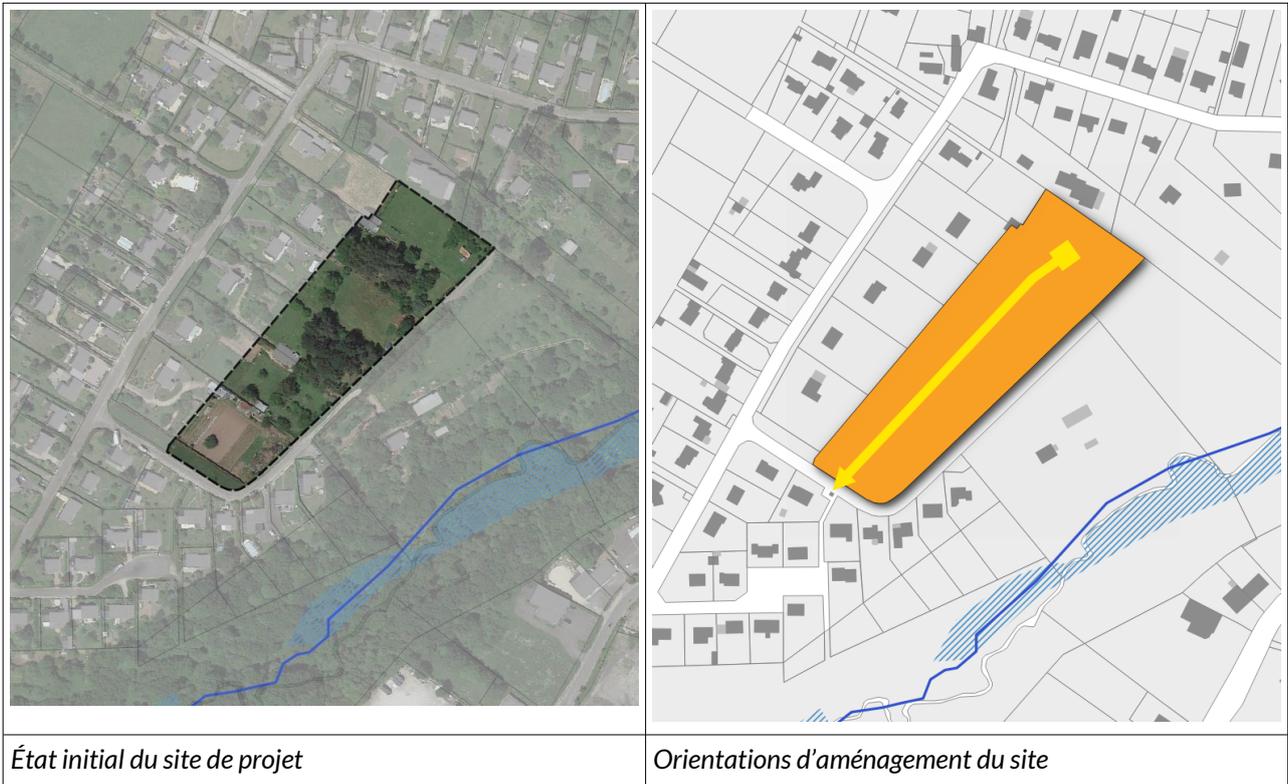


Orientations de l'OAP

La modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté prévoit les orientations suivantes pour encadrer l'aménagement de ce secteur d'OAP :

Type d'urbanisation	Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme (2020-2025)
Urbanisation générale	Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 27 logements à créer sur une emprise de 1,6 hectares

Accès et desserte du site de projet	<i>L'accès principal au secteur se fera depuis la rue Émile Bernard</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



- | | |
|--|---|
| Haie bocagère à préserver | Cheminement doux à créer |
| Fil d'eau (ruisseau, fossé) | Accès à créer |
| Arbre isolé à préserver | Accès à créer avec placette de retournement |
| Carrefour ou accès à sécuriser | Zone humide |
| Nuisance sonore à prendre en compte | Secteur en extension à dominante économique |
| Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales | Secteur en extension à dominante habitat |
| Cheminement doux à conforter | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°73

Identification d'un secteur d'OAP «Poulhalec» à Berric

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d' OAP «Poulhalec»

Localisation et emprise parcellaire: Berric, impasse du Poulhalec, parcelle section ZP n°416

Surface de l'emprise concernée: 2054 m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Berric - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrain à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autre objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Une parcelle identifiée en section ZP n°416 a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Cette parcelle d'une surface de 3326m² est classée en zone Ub pour une emprise de 2054 m². Elle est intégrée dans un secteur d'habitat pavillonnaire avec un secteur naturel en frange ouest.

La parcelle est occupée par un garage agricole ancien d'état dégradé. Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité. Le site bénéficie d'une desserte viaire directe depuis l'impasse du Poulhalec et la rue de Bray.

Une haie d'intérêt paysager a été identifiée sur la partie sud de la parcelle.



Localisation du site



Photographie du site



Photographie du site

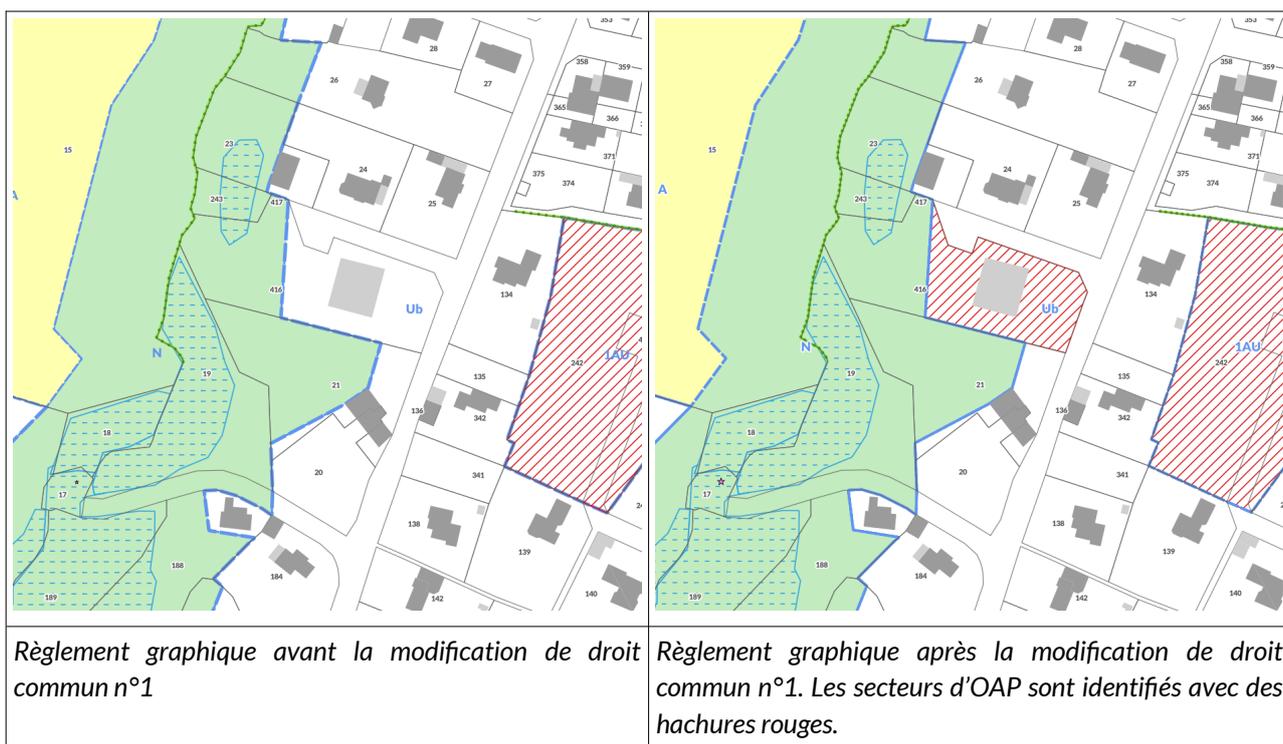
Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre la réalisation de minimum 4 logements avec une desserte directe depuis l'impasse du Poulhalec ou la rue de Bray.

L'aménagement d'une voie douce à l'ouest du site va permettre la sécurisation des circulations piétonnes et cyclistes. La mise en place de servitudes de protection sur les haies d'intérêt paysager va permettre le maintien de la qualité paysagère du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur une emprise de 2054m² sur la parcelle section ZP n°416 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

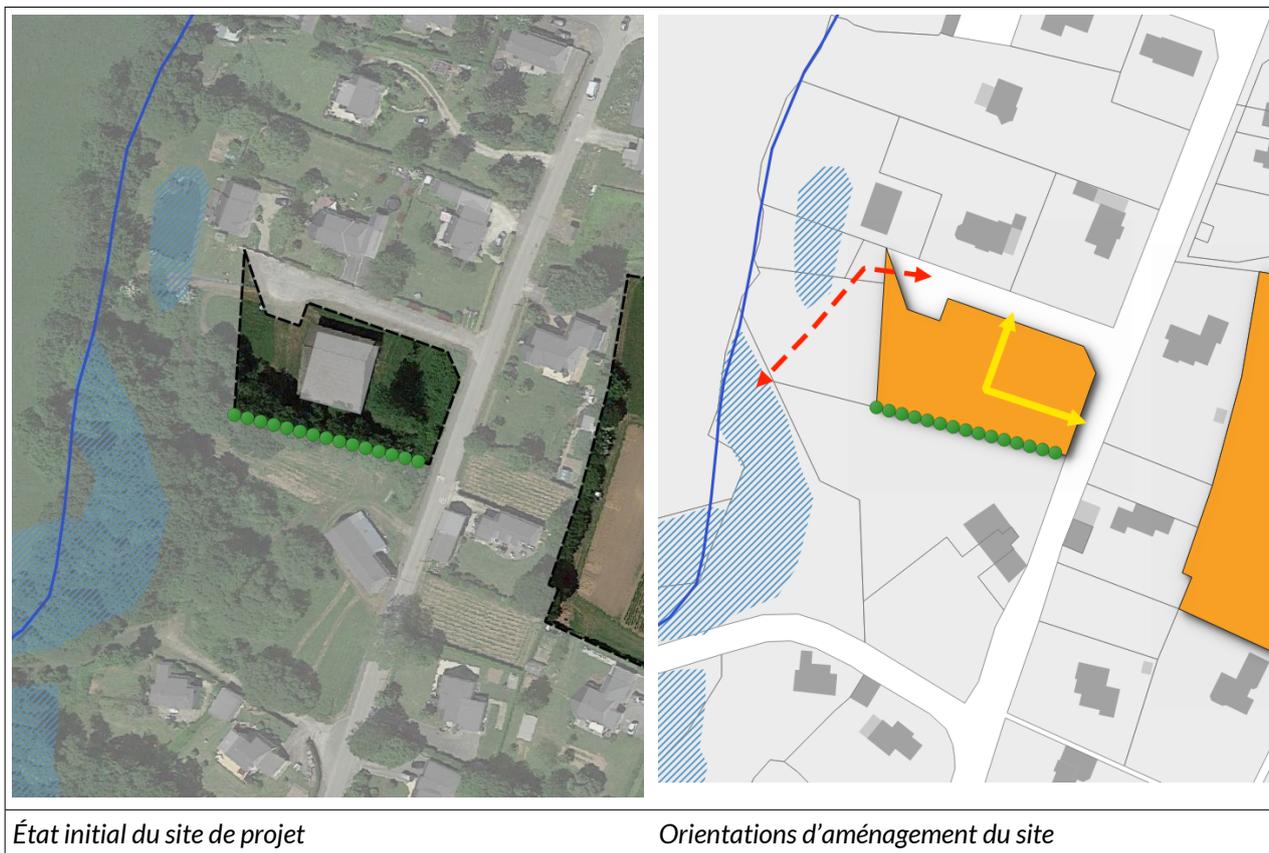


Orientations de l'OAP

La modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté prévoit les orientations suivantes pour encadrer l'aménagement de ce secteur d'OAP :

Type d'urbanisation	<i>Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 20 log. à l'hectare soit 4 logements à créer sur une emprise de 2 054m²</i>
Accès et desserte du site de	<i>L'accès au site pourra se faire depuis l'impasse du Poulhalec ou de la</i>

projet	rue de Bray. Un cheminement doux sera réalisé vers le futur espace naturel à l'ouest du site.
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Haie bocagère à préserver | | Cheminement doux à créer |
| | Fil d'eau (ruisseau, fossé) | | Accès à créer |
| | Arbre isolé à préserver | | Accès à créer avec placette de retournement |
| | Carrefour ou accès à sécuriser | | Zone humide |
| | Nuisance sonore à prendre en compte | | Secteur en extension à dominante économique |
| | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales | | Secteur en extension à dominante habitat |
| | Cheminement doux à conforter | | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | | | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°74

Identification d'un secteur d'OAP «Guillaume de Berric» à Berric

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d'OAP «Guillaume de Berric»

Localisation et emprise parcellaire: Berric, rue Guillaume de Berric, section ZM n°91

Surface de l'emprise concernée: 2 118 m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Berric - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrain à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autre objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

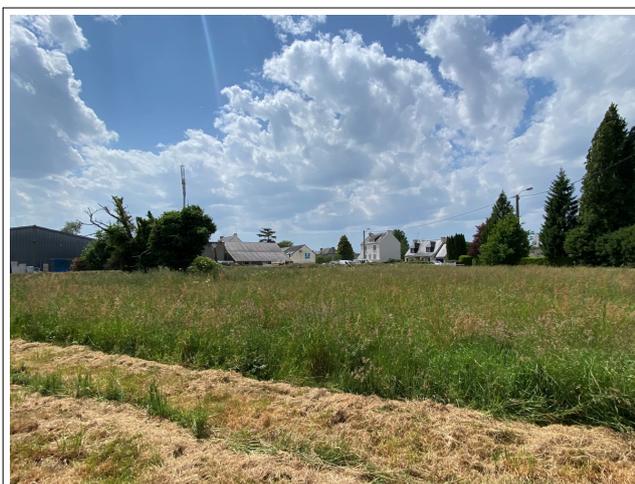
Le site et son environnement

Une parcelle identifiée en section ZM n°91 a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Celle-ci est classée en zone Ub pour 2118m². Elle est intégrée dans un secteur d'habitat pavillonnaire avec un site d'activité artisanale sur la partie sud.

Le site ne fait pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture. Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité. Le site bénéficie d'une desserte viaire directe par la rue Guillaume de Berric.



Localisation du site



Photographie du site



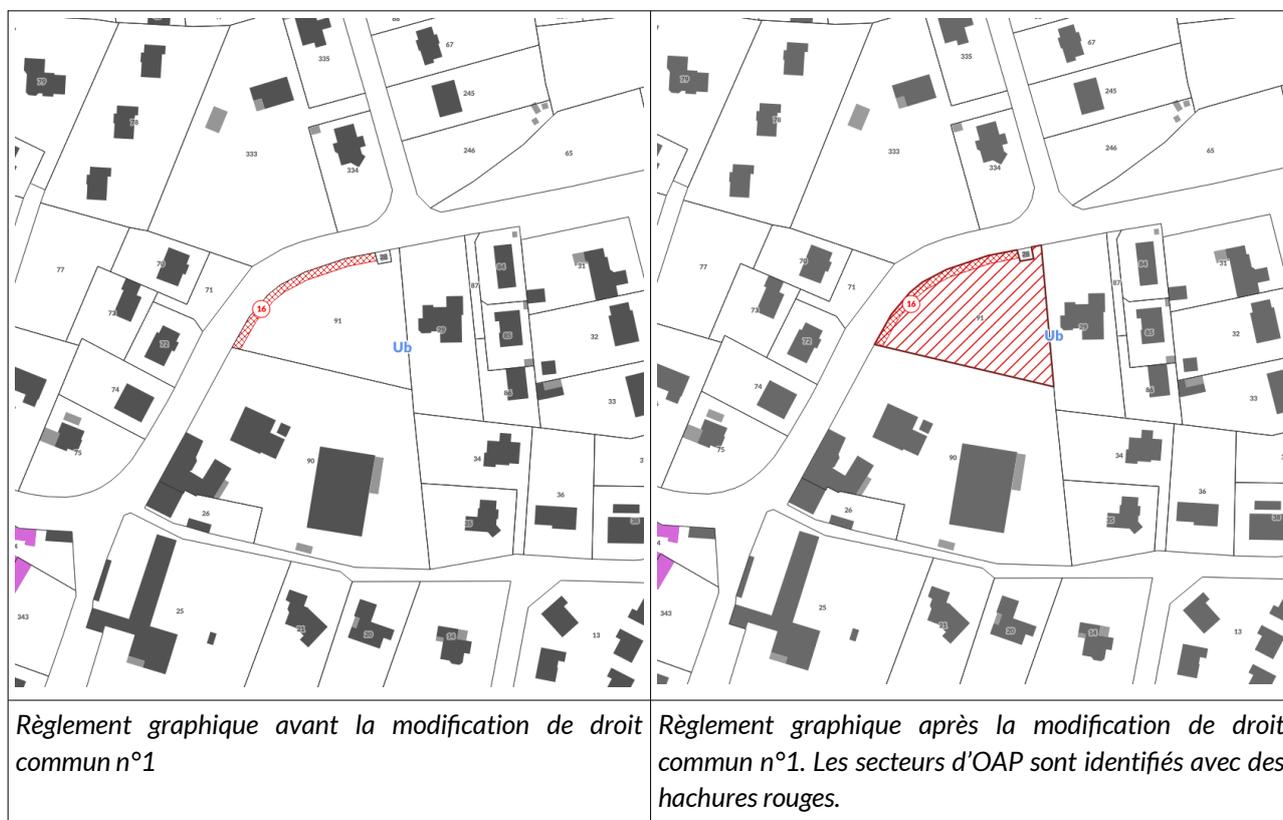
Photographie du site

Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un lotissement de minimum 4 logements avec une desserte depuis la rue Guillaume de Berric avec une desserte mutualisée pour l'ensemble du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

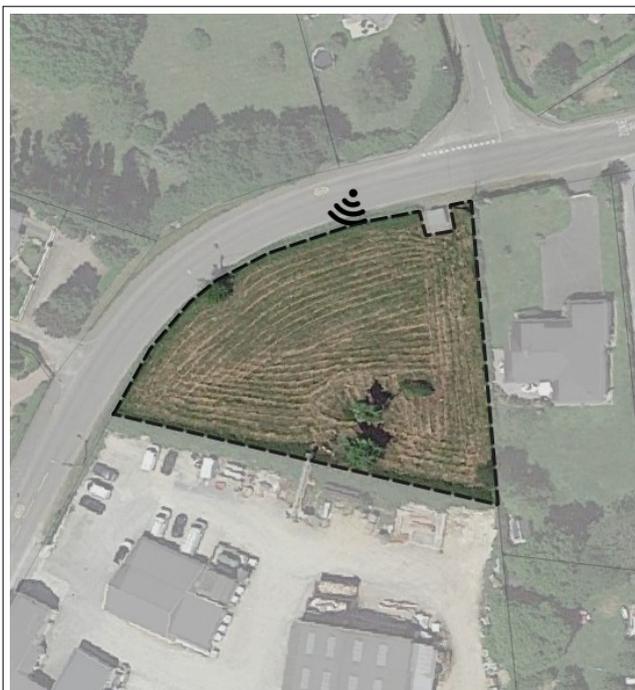
L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur l'intégralité de la parcelle section ZM n°91 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



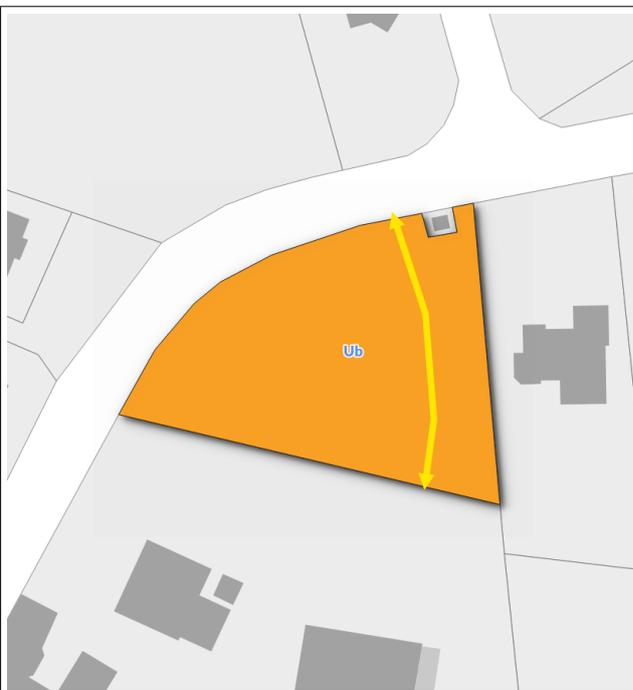
Orientations de l'OAP

La modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté prévoit les orientations suivantes pour encadrer l'aménagement de ce secteur d'OAP :

Type d'urbanisation	<i>Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 20 log. à l'hectare soit 4 logements à créer sur une emprise de 0,21 hectares</i>
Accès et desserte du site de projet	<i>L'accès à mutualiser pourra se faire depuis la rue Guillaume de Berric</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



État initial du site de projet



Orientations d'aménagement du site

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Haie bocagère à préserver | | Cheminement doux à créer |
| | Fil d'eau (ruisseau, fossé) | | Accès à créer |
| | Arbre isolé à préserver | | Accès à créer avec placette de retournement |
| | Carrefour ou accès à sécuriser | | Zone humide |
| | Nuisance sonore à prendre en compte | | Secteur en extension à dominante économique |
| | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales | | Secteur en extension à dominante habitat |
| | Cheminement doux à conforter | | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | | | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°75

Identification d'un secteur d'OAP «Les Châtaigniers» à Berric

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d' OAP «Les Châtaigniers»

Localisation et emprise parcellaire: Berric, allée des Châtaigniers, section ZM n°47

Surface de l'emprise concernée: 4 383 m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Berric - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrains à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autre objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Une parcelle identifiée en section ZM n°47 d'une superficie de 4383m² a ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Celle-ci est classée en zone Ub en intégralité. Elle est intégrée dans un secteur d'habitat pavillonnaire peu dense.

Des haies d'intérêt paysager ont été identifiées au nord et à l'ouest de la parcelle.

Le site ne fait pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture.

Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité.

Le site bénéficie d'une desserte viaire par la rue des Châtaigniers au sud.



Localisation du site

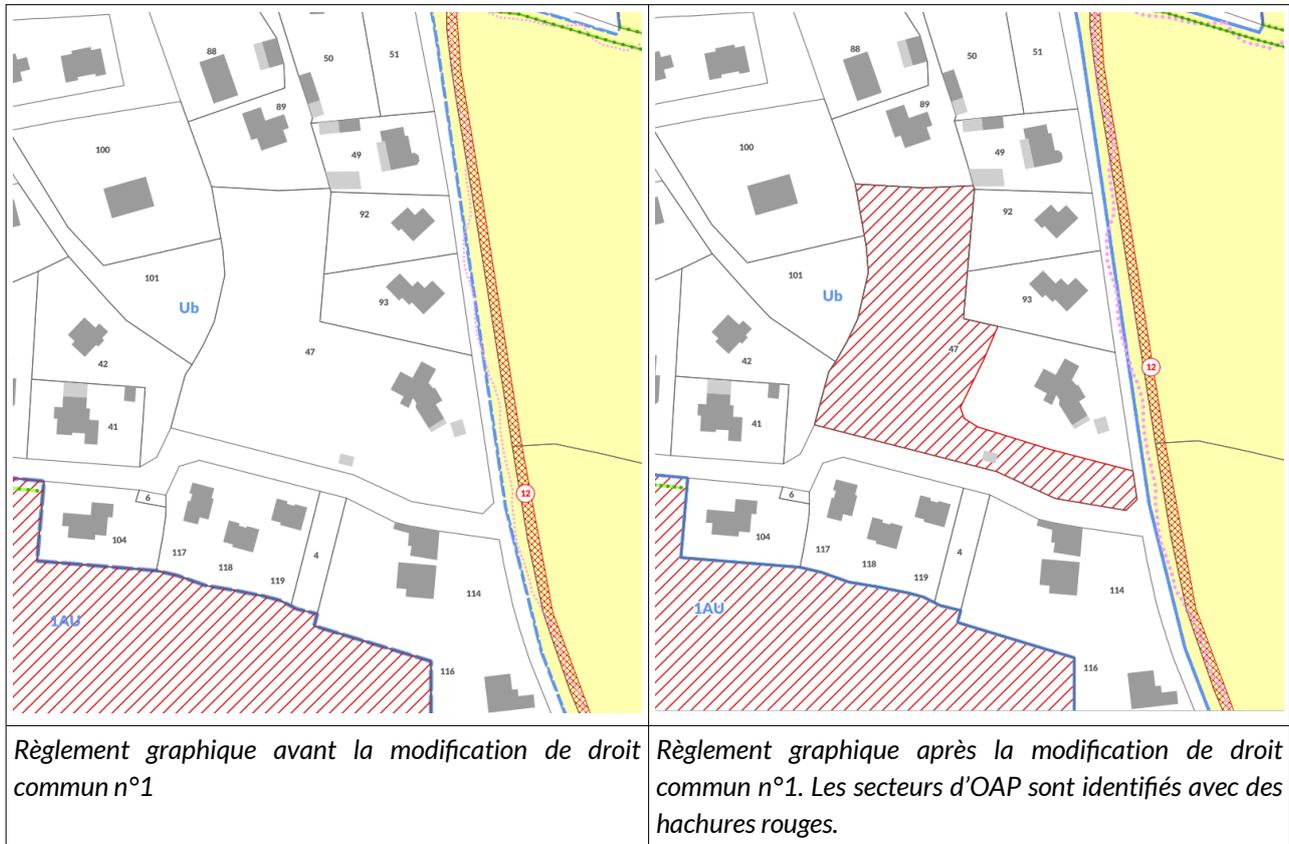
Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement du secteur avec la production de 7 logements au minimum avec une desserte depuis la rue des Châtaigniers pour la plus grande partie du site.

La mise en place de servitudes de protection sur les haies d'intérêt paysager va permettre le maintien de la qualité paysagère du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur l'intégralité de la parcelle section ZM n°47 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Orientations de l'OAP

La modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté prévoit les orientations suivantes pour encadrer l'aménagement de ce secteur d'OAP :

Type d'urbanisation	<i>Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 7 logements à créer sur une emprise de 0,44 hectares</i>
Accès et desserte du site de projet	<i>Un accès mutualisé au site pourra se faire depuis la rue des Châtaigniers</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



État initial du site de projet

Orientations d'aménagement du site

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Haie bocagère à préserver | | Cheminement doux à créer |
| | Fil d'eau (ruisseau, fossé) | | Accès à créer |
| | Arbre isolé à préserver | | Accès à créer avec placette de retournement |
| | Carrefour ou accès à sécuriser | | Zone humide |
| | Nuisance sonore à prendre en compte | | Secteur en extension à dominante économique |
| | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales | | Secteur en extension à dominante habitat |
| | Cheminement doux à conforter | | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | | | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°76

Identification d'un secteur d'OAP «Clos er Vair» à Berric

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d' OAP «Clos er Vair»

Localisation et emprise parcellaire: Berric, Clos er Vair, section ZO n°109

Surface de l'emprise concernée: 2 530 m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment Berric - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrain à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autre objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Une parcelle identifiée en section ZO n°109 ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Celle-ci est intégralement classée en zone Ub pour 2530 m². Elle est intégrée dans un secteur d'habitat pavillonnaire.

Le site bénéficie d'une desserte viaire par l'impasse des Tournesols au sud-est.

Une haie d'intérêt paysager a été identifiée sur la partie nord-ouest de la parcelle.

Le site ne fait pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture.

Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité.



Localisation du site

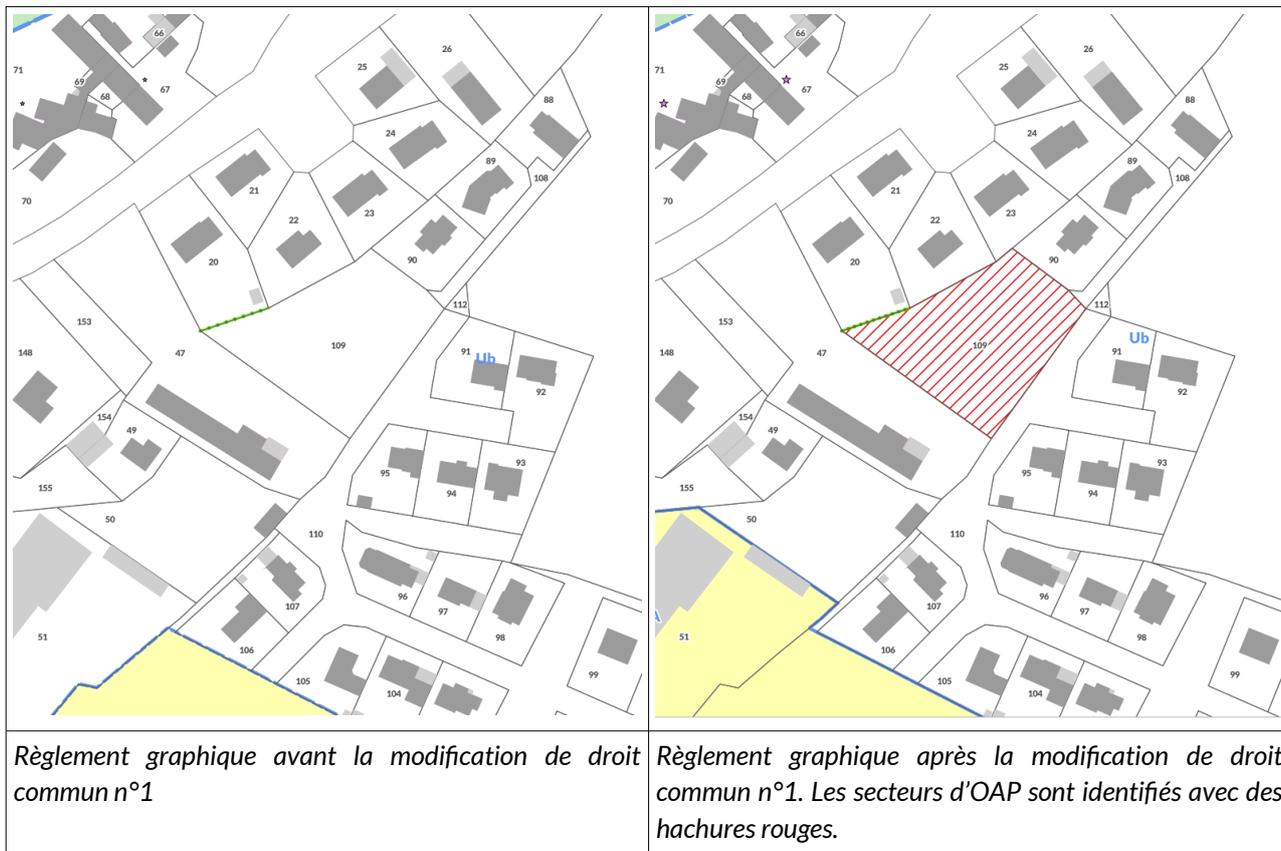
Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un lotissement de minimum 5 logements avec une desserte depuis l'impasse des Tournesols mutualisée pour l'ensemble du site.

La mise en place de servitudes de protection sur les haies d'intérêt paysager va permettre le maintien de la qualité paysagère du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur l'intégralité de la parcelle section ZO n°109 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Orientations de l'OAP

La modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté prévoit les orientations suivantes pour encadrer l'aménagement de ce secteur d'OAP :

Type d'urbanisation	<i>Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 20 log. à l'hectare soit 5 logements à créer sur une emprise de 0,25 hectares</i>
Accès et desserte du site de projet	<i>La desserte se fera depuis l'impasse des Tournesols et sera mutualisée pour l'ensemble du site</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



État initial du site de projet



Orientations d'aménagement du site

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Haie bocagère à préserver |  | Cheminement doux à créer |
|  | Fil d'eau (ruisseau, fossé) |  | Accès à créer |
|  | Arbre isolé à préserver |  | Accès à créer avec placette de retournement |
|  | Carrefour ou accès à sécuriser |  | Zone humide |
|  | Nuisance sonore à prendre en compte |  | Secteur en extension à dominante économique |
|  | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales |  | Secteur en extension à dominante habitat |
|  | Cheminement doux à conforter |  | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | |  | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°77

Identification d'un secteur d'OAP «Bregadon 2» à La Vraie-Croix

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation, Règlement graphique

Élément modifié: Création d'un nouveau secteur d' OAP «Bregadon 2»

Localisation et emprise parcellaire: La Vrai-Croix, Bregadon, section ZP n°84

Surface de l'emprise concernée: 3 661 m²

Justification: Optimisation de l'utilisation de la ressource foncière des zones urbanisées

Présentation et justification de la modification

Les communes du territoire de Questembert Communauté – et notamment la Vraie-Croix - subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l'immobilier: les lotissements se commercialisent très rapidement, l'offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l'immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrain à bâtir – augmentent rapidement.

L'outil 'Orientation d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil a notamment été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour encadrer l'aménagement de parcelles libres dites 'dents creuses' au sein des espaces urbanisés afin – parmi d'autre objectifs - d'optimiser la ressource foncière en fixant un minimum de logements à réaliser dans ces espaces.

Face à la pression foncière actuelle, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, d'identifier de nouveaux secteurs pour lesquels la mise en place d'OAP est souhaitable au regard du potentiel foncier qu'ils constituent et de la réponse qu'ils peuvent apporter au besoin en logement sur le territoire.

Le site et son environnement

Une parcelle identifiée en section ZP n°84 ainsi été identifiée comme ayant un potentiel foncier élevé. Celle-ci est intégralement classée en zone Ub pour 3661². Elle est intégrée dans un secteur d'habitat.

Le site bénéficie d'une desserte viaire par l'impasse du Plantin et le chemin des Terres de Brégadon.

Des haies d'intérêt paysager ont été identifiées sur la partie ouest et sud du site de projet.

Le site bénéficie d'une desserte par l'ensemble des réseaux à proximité.

Le site ne fait pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture.

	
<i>Localisation du site</i>	<i>Photographie du site</i>

Le projet

La mise en place des orientations d'aménagement sur ce site va permettre l'aménagement d'un lotissement de minimum 6 logements avec une desserte depuis l'impasse du Plantin et le village Terres de Bregadon avec une desserte mutualisée pour l'ensemble du site

La mise en place de servitudes de protection sur les haies d'intérêt paysager va permettre le maintien de la qualité paysagère du site.

Modification du règlement graphique du PLUi

L'identification d'un secteur d'OAP dans le règlement graphique du PLUi sur l'intégralité de la parcelle section ZP n°84 est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

<p>Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1</p>	<p>Règlement graphique après la modification de droit commun n°1. Les secteurs d'OAP sont identifiés avec des hachures rouges.</p>

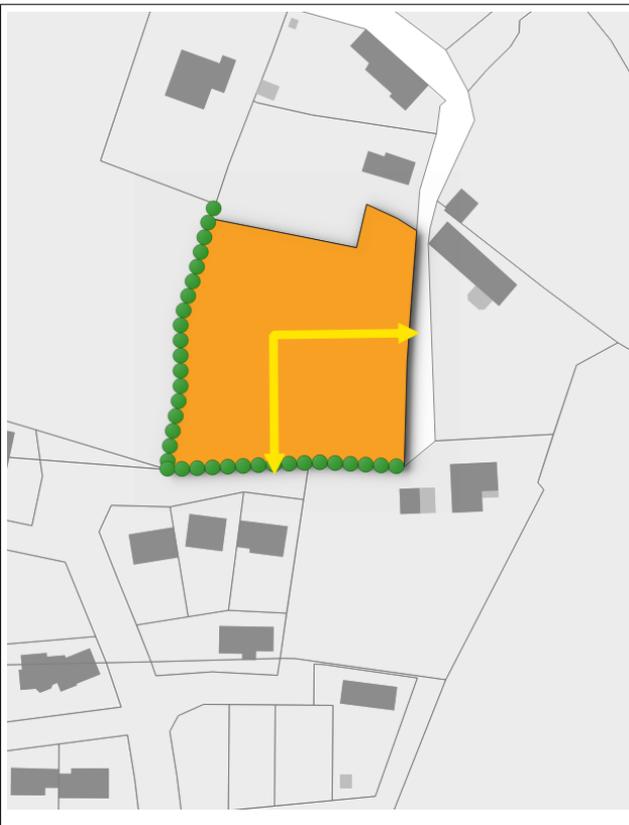
Orientations de l'OAP

La modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté prévoit les orientations suivantes pour encadrer l'aménagement de ce secteur d'OAP :

Type d'urbanisation	<i>Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat</i>
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<i>Moyen terme (2020-2025)</i>
Urbanisation générale	<i>Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 6 logements à créer sur une emprise de 0,36 hectares</i>
Accès et desserte du site de projet	<i>La desserte se fera depuis l'impasse du Plantin et le chemin des Terres de Brégadon</i>
Principes paysagers et gestion de l'environnement du site	<i>Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.</i>



État initial du site de projet



Orientations d'aménagement du site

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Haie bocagère à préserver |  | Cheminement doux à créer |
|  | Fil d'eau (ruisseau, fossé) |  | Accès à créer |
|  | Arbre isolé à préserver |  | Accès à créer avec placette de retournement |
|  | Carrefour ou accès à sécuriser |  | Zone humide |
|  | Nuisance sonore à prendre en compte |  | Secteur en extension à dominante économique |
|  | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales |  | Secteur en extension à dominante habitat |
|  | Cheminement doux à conforter |  | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | |  | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |

Élément modifié n°78

Modification des orientations du secteur d'OAP 'Saint-Sixt' à Limerzel

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation

Élément modifié: Orientation relative aux accès de l'OAP 'Saint-Sixt' à Limerzel

Localisation et emprise parcellaire: Limerzel, la Croix Rialin, section ZR n°38 et 39

Justification: Modification des accès et des modalités de desserte des lots

L'outil 'Orientations d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil est notamment utilisé pour déterminer les conditions d'accès et de desserte des nouveaux quartiers à aménager.

Le secteur d'OAP 'Saint-Sixt' identifié sur les parcelles section ZR n°38 et 39 à Limerzel prévoyait ainsi l'aménagement d'un accès traversant sur le sud du secteur reliant la rue Saint Sixt et la rue du chemin creux.

Toutefois, cet aménagement complexe pesant sur le seul propriétaire de la parcelle ZR 39 et occupant une emprise foncière importante bloque l'aménagement de l'ensemble du secteur.

Il a ainsi été décidé de supprimer l'obligation de réalisation de cette voie. La desserte des 5 lots à réaliser pourra être effectuée directement depuis la rue Saint-Sixt ou la rue du chemin creux.

La modification de l'orientation relative à la desserte du site dans le secteur d'OAP 'Saint Sixt' de Limerzel est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

Orientations de l'OAP

Type d'urbanisation	<u>Inchangé</u> Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<u>Inchangé</u> Moyen terme 2020-2025
Urbanisation générale	<u>Inchangé</u> Densité minimale de 15 logements/ha soit 5 logements à réaliser sur une emprise de 0,34ha
Accès et desserte du site de projet	<u>Avant la modification de droit commun n°1</u> L'accès au site s'effectuera directement depuis la rue du même nom et au niveau de la voirie longeant l'est du secteur <u>Après la modification de droit commun n°1</u> L'accès au lots pourra s'effectuer depuis la rue Saint-Sixt ou depuis la rue du Chemin Creux

Principes paysagers et gestion de l'environnement du site

Inchangé

Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.



Orientations d'aménagement du site avant la modification de droit commun n°1



Orientations d'aménagement du site après la modification de droit commun n°1

	Haie bocagère à préserver		Cheminement doux à créer
	Fil d'eau (ruisseau, fossé)		Accès à créer
	Arbre isolé à préserver		Accès à créer avec placette de retournement
	Carrefour ou accès à sécuriser		Zone humide
	Nuisance sonore à prendre en compte		Secteur en extension à dominante économique
	Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales		Secteur en extension à dominante habitat
	Cheminement doux à conforter		Secteur en extension à dominante équipement ou loisir
			Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat

Élément modifié n°79

Modification des orientations du secteur d'OAP 'Bourg nord' à la Vraie-Croix

Pièces modifiées: Orientations d'aménagement et de programmation

Élément modifié: Orientation relative aux accès à l'OAP 'Bourg Nord' à la Vraie-Croix

Localisation et emprise parcellaire: La Vraie-Croix, terres de Bourg, section ZO n°138 et ZP n°101p et 104

Justification: Modification des orientations relatives aux haies protégées

L'outil 'Orientations d'aménagement et de programmation' (OAP) est un dispositif d'urbanisme qui permet d'encadrer les modalités d'aménagement d'un site donné avec des prescriptions notamment relatives à la gestion économe de l'espace, à la protection des continuités, à la mixité fonctionnelle ou à la protection du patrimoine.

Cet outil est notamment utilisé pour la protection des éléments naturels et paysagers dans ces secteurs d'OAP.

Le secteur d'OAP 'Bourg Nord' identifié sur les parcelles section ZO n°138 et ZP n°101p et 104 à la Vraie-Croix prévoyait ainsi le maintien de l'ensemble des haies autour du site.

Toutefois, ces haies n'ont aucune qualité paysagère et s'apparentent plutôt à des friches naturelles qui n'ont pas fait l'objet d'entretien.

Il a ainsi été décidé de supprimer la protection de ces haies dans les orientations de l'OAP. Le site étant aménagé par la commune de la Vraie-Croix, celle-ci s'attachera à identifier et maintenir, dans le cadre de l'aménagement du secteur, les arbres ayant un intérêt naturel ou paysager à préserver.

La modification de l'orientation relative à la protection des haies dans le secteur d'OAP 'Bourg Nord' de la Vraie-Croix est proposée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.

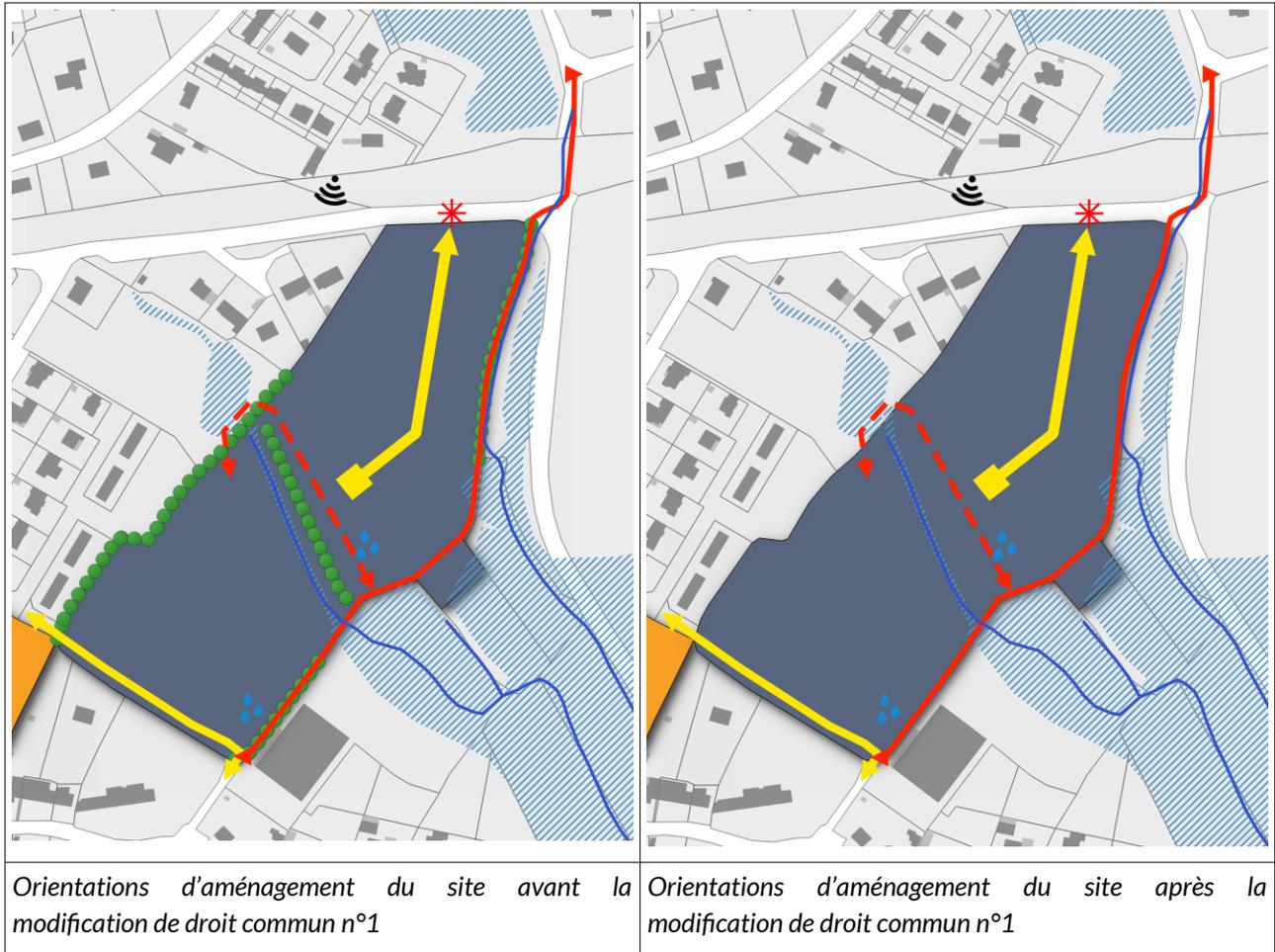
Orientations de l'OAP

Type d'urbanisation	<u>Inchangé</u> Secteur en extension à dominante habitat
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	<u>Inchangé</u> Moyen terme 2020-2025
Urbanisation générale	<u>Inchangé</u> Densité de l'ordre de 17 log. à l'hectare soit 44 logements à créer sur une emprise de 2,6ha
Accès et desserte du site de projet	<u>Inchangé</u> L'accès au site s'effectuera directement depuis la rue du même nom et au niveau de la voirie longeant l'est du secteur

Principes paysagers et gestion de l'environnement du site

Inchangé

Les haies bocagères identifiées dans le schéma devront être préservées et valorisées lors de l'aménagement du site. Les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Haie bocagère à préserver |  | Cheminement doux à créer |
|  | Fil d'eau (ruisseau, fossé) |  | Accès à créer |
|  | Arbre isolé à préserver |  | Accès à créer avec placette de retournement |
|  | Carrefour ou accès à sécuriser |  | Zone humide |
|  | Nuisance sonore à prendre en compte |  | Secteur en extension à dominante économique |
|  | Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales |  | Secteur en extension à dominante habitat |
|  | Cheminement doux à conforter |  | Secteur en extension à dominante équipement ou loisir |
| | |  | Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat |