

Ville de Questembert

PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

DOCUMENT PROVISOIRE

SCE – 16 mai 2005

Sommaire du PADD

1. MAÎTRISER L'URBANISATION.....	3
1.1. <i>Un nécessaire renouvellement urbain</i>	3
1.2. <i>Environ 100 logements par an ...</i>	6
1.3. <i>... dans la zone agglomérée ...</i>	6
1.4. <i>... dans les villages et hameaux ...</i>	7
1.5. <i>... et en extension de la zone agglomérée</i>	8
2. FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE	10
2.1. <i>Une volonté d'éviter la spécialisation de zones</i>	10
2.2. <i>Un souci de diversification de l'habitat</i>	10
3. RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE EN VILLE.....	12
3.1. <i>Un positionnement volontaire des équipements</i>	12
3.2. <i>Une offre nouvelle en matière de déplacements</i>	14
4. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT (PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGE ET QUALITÉ DE L'EAU).....	18
4.1. <i>Protéger le patrimoine bâti, en ville comme dans les villages</i>	18
4.2. <i>Aménager les franges urbaines</i>	19
4.3. <i>Préserver et mettre en valeur la campagne</i>	19
4.4. <i>Etendre le réseau collectif d'assainissement</i>	21
4.5. <i>Assurer l'écoulement des eaux pluviales dans de bonnes conditions</i>	22
4.6. <i>Diversifier les modes de production d'énergie</i>	22
5. VALORISER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE	23
5.1. <i>Développer l'industrie, l'artisanat, les services et les bureaux</i>	23
5.2. <i>Préserver l'activité agricole</i>	25
5.3. <i>Maintenir, voire développer les commerces et autres services</i>	26

INTRODUCTION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a instauré le régime des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en remplacement des anciens Plans d'Occupation des Sols. Une des principales nouveautés du PLU est l'instauration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui devient une pièce à part entière du dossier. Ce document permet l'articulation entre les objectifs communaux et les prescriptions réglementaires issues du zonage et du règlement. Il est donc essentiel pour appréhender les différentes facettes du projet communal.

Ce projet est un projet territorial pour les dix à quinze années à venir. Il propose plusieurs actions d'aménagements mais avec un contenu variable. En effet, certaines de ces actions sont déjà bien définies alors que pour d'autres, il s'agit davantage de simples orientations dont le contenu sera précisé ultérieurement.

Ce projet s'appuie sur la notion de développement durable. Il vise à travers des thématiques précises, à gérer le développement urbain de Questembert sans altérer la qualité du cadre de vie, la valeur patrimoniale du centre-ville et de la campagne environnante. L'équilibre entre un nécessaire développement et la préservation des qualités du bourg et des espaces ruraux est forcément difficile à trouver.

L'objectif principal des élus est de parvenir à cet équilibre et d'essayer de le traduire réglementairement. En cela, le PLU de Questembert répond parfaitement aux attentes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Maîtriser l'urbanisation

1.1. Un nécessaire renouvellement urbain

Un des objectifs majeurs de la loi SRU vise à favoriser les opérations de renouvellement urbain, d'une part pour adapter le bâti et ses fonctions à son environnement urbain, d'autre part pour limiter une consommation excessive du territoire. En ce sens, plusieurs projets ou intentions émergent à Questembert.

Il s'agit le plus souvent d'opérations de démolition, de réaménagement ou de restructuration foncière, dans le cadre desquelles intervient la collectivité publique, et qui visent à implanter de nouveaux logements, équipements collectifs, parkings, espaces verts...

Naturellement, l'opération a plus de chance de succès lorsque la commune est parvenue à acquérir ces espaces.

Les actions que la commune souhaiterait engager sont les suivantes :

1. **Transformation du stade St-Joseph en un espace de logements et de commerces.** Il est possible que la Commune intervienne directement dans ce projet. Le petit stade de l'école privée pourrait être transféré dans la zone du Presbytère, dont l'accès serait plus sûr (les enfants n'auraient plus à traverser la rue St-J.-Baptiste de la Salle) ; au Nord, une voie nouvelle relierait les rues St-J.-Baptiste de la Salle et du Pont a Tan. L'implantation d'un espace vert est envisagée, de même que d'un parking, qui permettrait notamment aux clients des commerces de ne pas s'introduire en voiture en centre-ville.
2. **Transformation du marché au cadran en un espace de logements et/ou d'équipements.** La Commune envisage de mener une opération de reconversion de ce site comprenant des habitations et parkings, éventuellement en démolissant ces derniers, pour y réaliser de nouveaux logements sociaux.
3. **Transformation de l'ancienne mairie en un espace d'habitat, de parc et de stationnement.** La commune souhaiterait réaménager le bâtiment en quatre appartements sociaux et réaffecter les espaces libres en façade principale en parking de stationnement public et, pour la façade arrière, en jardin public.
4. **Urbanisation des terrains "Mabin".** La commune a acquis ces terrains pour y permettre la construction de plusieurs logements.
5. **Réhabilitation d'un espace entre la rue Saint-Martin et la rue Alain le Grand.** La commune souhaite acquérir cet espace pour en faire un lieu public avec, sans doute, une démolition du bâtiment existant.

6. **Rénovation d'une vieille maison rue Saint-Michel.** La commune a décidé d'y implanter six logements sociaux et d'agrandir l'office de tourisme sur ce site. Elle a déjà acquis la parcelle concernée et les travaux seront bientôt achevés.
7. **Urbanisation éventuelle de fonds de parcelles privées.** Plusieurs parcelles et fonds de parcelles vierges pourraient être construits en logements, mais la Commune laisse le secteur privé intervenir en cas d'accord avec les propriétaires actuels ; toutefois, la Commune souhaiterait obtenir une bande de quelques mètres pour élargir la rue de la Croix neuve.
8. **Réhabilitation des établissements Marquer.** Les bâtiments, inoccupés, pourraient être transformés ou démolis par la commune ou dans le cadre d'une initiative privée, remplacés par des logements et/ou des commerces et services pour assurer une continuité entre le centre-ville et Lenruet.
9. **Démolition de l'ancienne maison de retraite.** Celle-ci étant transférée plus au sud, le site pourra accueillir de nouveaux logements en 2005. Le parc de l'actuelle maison de retraite sera conservé.
10. **Reconstruction de la nouvelle maison de retraite.** Cet espace vierge a été désigné pour l'accueil de la nouvelle maison de retraite.
11. **Démolition-reconstruction de Kisten des barres HLM.** La démolition des trois barres HLM est prévue à moyen ou long terme, leurs occupants devant être relogés dans le parc existant ou futur ; elles seront remplacées par l'extension de l'école et la nouvelle piscine.
12. **Implantation d'une salle culturelle et d'un stade d'athlétisme.** Ces deux équipements seront installés près du lycée. Leur construction est prévue à court terme.
13. **Création d'espaces publics sur les terrains "Janvier" et la maison "Caillosse".** La commune projette d'y créer un cheminement piéton et un petit parc public. Cette opération sera jumelée avec le n°1.
14. **Réalisation d'équipements publics et/ou d'un parking proches de la mairie.** La commune possède déjà une partie des terrains, pour y développer les équipements publics et/ou y étendre le parking existant. Un nouvel accès sur la route de Limerzel pourra être créé.
15. **Ouverture possible d'équipement public et de stationnement sur le site du garage Bédard.** Aujourd'hui utilisé comme lieu de dépôt, le bâtiment pourrait être démoli pour être remplacé par du commerce et du stationnement. La Commune pourrait intervenir directement dans le cadre de son droit de préemption.

16. **Intégration de fonctions diversifiées sur le site occupé par le Centre technique Départemental** (anciens abattoirs). Cette structure manque d'accessibilité et occupe un large espace assez central. Il serait opportun d'y développer le commerce pour relier Lenruet au centre-ville, des logements, parkings, ainsi qu'une liaison de desserte de la zone du Presbytère.
17. **Implantation du petit stade St-Joseph transféré sur le site du vieux Presbytère.**
18. **Réalisation d'espaces publics sur la propriété Mathonnet.** Ce terrain comporte deux constructions que la Commune souhaiterait acquérir pour y implanter du stationnement, un espace vert et une voie Est-Ouest.
19. **Construction de logements sur la propriété Evain.** Occupé par d'anciens ateliers, le site pourrait permettre d'élargir la rue Cabello dans sa partie haute et d'accueillir un programme de petits collectifs de logements.
20. **Réalisation d'un parking ou d'un équipement collectif.** Le commerce implanté au carrefour rue J. Le Brix / rue A. Le Grand devrait fermer à moyen terme et pourrait être remplacé par un parking ou un petit équipement collectif.

L'essentiel de ces actions figure davantage comme des intentions que des projets actés et programmés.

La maîtrise foncière communale de certains sites permet de penser que les opérations concernées devraient être réalisées sous maîtrise d'ouvrage communale. En revanche, d'autres opérations pourraient rester dans le cadre privé.

1.2. Environ 100 logements par an

La Commune souhaite vivement, dans le respect des objectifs de développement durable, favoriser une croissance démographique adaptée à ses propres caractéristiques, ni démesurée, ni trop faible en repoussant les extensions urbaines sur les communes voisines.

Dans la zone agglomérée, les hameaux et les zones d'urbanisation future, le potentiel constructible du PLU est de 1 470 logements environ, dont environ 380 pour compenser le phénomène de rétention foncière (taux estimé à 35 %).

Cela permet une croissance annuelle de population de +1,7% par an d'ici 2016, soit une augmentation similaire à celle de la période 1999 – 2004. Pour cela, il faudra créer près de 90 logements par an (ces données prennent en compte la diminution du nombre moyen de personnes par ménage). La population nouvelle à accueillir serait d'environ 1 250 personnes.

Ces objectifs quantitatifs sont donc conformes entre eux et compatibles avec le nécessaire développement de l'urbanisation. Ils permettront une évolution progressive des équipements, notamment en école, voirie et réseaux divers. Ils restent toutefois quelque peu aléatoires en raison notamment de la demande qui varie d'une année sur l'autre selon les périodes de conjoncture économique.

1.3. ... dans la zone agglomérée

Les objectifs du PLU en terme spatial sont de plusieurs ordres :

- renforcer la zone agglomérée avec son centre-ville comme pôle de centralité,
- développer l'urbanisation en continuité de l'existant,
- préserver les espaces naturels et agricoles,
- maîtriser l'urbanisation dans les hameaux.

Parallèlement, la position centrale de la zone agglomérée sera renforcée par l'implantation de nouveaux équipements, la mise en valeur du patrimoine bâti, le souci de préserver les commerces, le tourisme et l'artisanat, davantage de souplesse pour adapter l'habitat aux attentes des habitants, la mixité sociale, des actions visant à améliorer les accès en voiture, à pied, en deux roues et en transports collectifs, l'animation du centre, l'incitation à maintenir le caractère d'habitat dense et à respecter les alignements.

La commune a établi une désignation des sites d'urbanisation future au regard des plusieurs critères :

La Commune a privilégié en premier lieu, la constructibilité des terrains dans les dents creuses de la zone agglomérée. Les parcelles encore vierges permettent d'y réaliser environ **90 logements** (densité moyenne de 12 logements à l'hectare). En outre, près de **40 logements** vacants sont supposés trouver preneurs, soit avec une rénovation simple, soit par le biais d'une rénovation comprenant une division en plusieurs appartements. A l'inverse, la démolition des barres HLM va générer une **perte d'une soixantaine de logements aujourd'hui habités**. La zone agglomérée (hors ses vastes espaces encore vierges, classés en zone NA au POS opposable) peut donc accueillir **globalement environ 70 nouveaux logements**.

1.4. ... dans les villages et hameaux ...

Dans les villages et hameaux à l'identité marquée, nombreux sur la commune, il doit être possible de construire sur les espaces interstitiels non bâtis, sous plusieurs réserves. Toutefois, cette orientation doit avoir des effets limités. En effet, elle génère certaines nuisances évoquées ci-dessous.

Les critères à prendre en compte sont les suivants :

- nature du village : nombre de logements, implantations caractéristiques des milieux urbains, histoire ... ;
- présence d'un siège d'**exploitation agricole** dont l'existence et le développement futur ne doivent pas être entravés et exploitation des terres pour le pâturage ou pour la culture (avec le nécessaire respect des règles de recul entre bâtiments d'élevage et habitations de tiers), richesse des sols et degré d'atteinte à la fonctionnalité de l'ensemble exploité ;
- caractère architectural du bâti existant : ensemble homogène formé de maisons en pierre ou, à l'inverse, tissu pavillonnaire récent ;
- raccordement existant ou possible au réseau d'assainissement, desserte par la voirie (dont sécurité routière) et par les réseaux d'électricité et d'eau potable, voire qualité de la desserte actuelle par les autres services publics (la Poste, transports scolaires ...) ;
- nature pédologique des sols, aptes ou non à l'assainissement non collectif ;
- atteinte aux paysages (panoramas, formations boisées, milieu naturel ...) ;
- situation des terrains au regard du POS opposable.

Il résulte de cette approche les orientations suivantes :

- un renforcement des villages les plus importants, particulièrement dans les dents creuses : Lesnoyal, Saint-Jean, Cérillac, Kerjumais ...
- un comblement des dents creuses dans les hameaux secondaires : Coët-Bihan, le Bodan, Tenulhon ...

Ces espaces représentent l'équivalent de **près de 80 terrains** constructibles.

Dans ces mêmes villages et hameaux, et dans d'autres moins importants, de nombreux corps de bâtiment ont été rénovés durant ces vingt dernières années. D'autres restent vacants, anciens logements ou anciens bâtiments d'élevage.

Le recours à la pierre, certains éléments architecturaux, voire les implantations typiques de l'architecture traditionnelle locale, méritent d'être préservés ; Dans ces circonstances, priorité est donnée à leur restauration en autorisant, si besoin est, la création de logements nouveaux, afin d'éviter qu'ils ne tombent en ruine. Le potentiel est d'**une vingtaine de logements nouveaux**. Le choix des matériaux devra être opéré en favorisant l'harmonie avec le bâtiment d'origine (pierre notamment).

Ces deux types de mesures, cumulées, auront également pour avantage, de renforcer l'offre diversifiée en logements. Globalement, il pourrait s'agir d'environ **100 nouveaux logements** produits.

1.5. ... et en extension de la zone agglomérée

En matière de prévisions démographiques, les objectifs de la commune reposent sur une croissance de près de 1 250 habitants, soit environ 1 090 logements supplémentaires, 1 470 en prenant en considération le phénomène de rétention foncière (cf. infra en 1.2.). En retranchant les 170 logements potentiels qu'il sera possible de produire dans la zone agglomérée et les écarts, reste une capacité de **1 300 logements** à trouver en extension de la zone agglomérée.

Là encore, plusieurs critères ont été pris en compte pour la définition adéquate des sites d'accueil. La plupart d'entre eux sont les mêmes que ceux évoqués dans le cadre des villages et hameaux (cf. infra en 1.4.), en y ajoutant deux facteurs majeurs :

- la préservation des vallons ceinturant la ville, ce qui peut parfois amener à repousser les extensions urbaines au-delà de ces vallons ;
- la proximité des équipements et autres services (publics et commerces) dont notamment le réseau d'assainissement ;
- la proximité du centre ville pour favoriser les déplacements à pied et en deux-roues ;

Plusieurs scénarios ont été envisagés. Globalement, les zones étudiées formaient un potentiel d'environ 2 500 logements. Au regard des critères évoqués ci-dessus, ont été retenues les orientations suivantes, pour atteindre la somme de 1 300 logements avec des densités de 12 à 15 logements à l'hectare :

- développement **vers l'Est**, autour de Bocquignac, de Pont-Digo, de Serguin et de la Grée au Roc ;
- développement **vers l'Ouest**, autour de Maguéro, Bocaran et Kerjumais ;
- développement de l'urbanisation **vers le Nord**, autour de Plestregouet, entre la zone agglomérée et Bel-Air et le long de la RD 775 en direction de Vannes.

Ces secteurs forment, soit des espaces de friches, soit des espaces encore utilisés par les agriculteurs, mais le plus souvent à faible rendement et à moindre fonctionnalité. L'essentiel de ces zones est classé en NA au POS opposable. Toutefois, certaines d'entre elles sont davantage propices à l'implantation d'équipements ou d'espaces publics non bâtis, soit dans leur ensemble, soit partiellement.

L'insertion paysagère de ces opérations urbaines et la recherche de mixité sociale feront l'objet d'une attention particulière. Cette redéfinition du projet de développement urbain a pour conséquence de conforter la zone agglomérée, afin de mieux protéger des espaces agricoles, de qualité paysagère et de promenade.

Les opérations à réaliser dans ces zones d'urbanisation futures devront s'établir sur au moins un hectare afin de favoriser une cohérence des aménagements tout en ne créant pas de blocages en raison d'exigences trop fortes.

Néanmoins, il subsiste deux sièges d'exploitation agricole pouvant théoriquement grever cette destination au Plesque et à Kerhardy, mais il s'agit de zones fermées à l'urbanisation, prévues pour le moyen ou long terme, voire qui ne seront pas ouvertes dans le cadre du présent PLU.

Dans les zones d'urbanisation future, classées telles quelles ou pressenties pour un avenir plus lointain, la Commune souhaiterait recourir à l'outil ZAD (Zone d'Aménagement Différé) afin de faciliter l'acquisition des terrains.

2. Favoriser la mixité urbaine et sociale

2.1. Une volonté d'éviter la spécialisation de zones

La volonté de ne pas développer la mono-fonctionnalité des zones repose sur plusieurs objectifs. Le principal est d'offrir à la population une proximité des commerces et services, voire des lieux de travail afin, d'une part de limiter les déplacements automobiles sources de pollution ou de congestion, d'autre part de favoriser l'accès à tous, utilisateurs ou non de la voiture (objectif social). La pluralité des fonctions peut également éviter d'aboutir à une monotonie des paysages urbains, tant sur le plan esthétique que sur le plan de la fonctionnalité (découpage du territoire en lieux de travail, "cités dortoirs", centres commerciaux fréquentés seulement une partie de la journée).

Questembert doit donc cumuler des fonctions diverses et variées : habitat, commerces, services, équipements de proximité, tourisme, voire artisanat lorsque les activités ne sont pas nuisantes. De même, le développement des quartiers péri-centraux ne devra pas se limiter à l'accueil de l'habitat, encore moins à un habitat de type individuel peu dense et sans offre locative.

Néanmoins, il ne s'agit pas d'appliquer une politique menant à une hétérogénéité globale sur l'ensemble du territoire. Certains éléments sont à prendre en compte tels que les risques et nuisances générés par les activités industrielles ou agricoles vis-à-vis de l'habitat (notamment à Kerins) ou tels que l'opportunité de regrouper certaines activités entre elles (équipements collectifs ou entreprises), afin qu'elles bénéficient de facilités d'utilisation, d'une certaine émulation ou de services communs.

2.2. Un souci de diversification de l'habitat.....

L'objectif de la Commune est d'introduire certaines formes de mixité urbaine et sociale dans les nouvelles zones d'habitat. Le développement pavillonnaire est souvent synonyme d'uniformisation. Pour éviter cet écueil, Questembert souhaite continuer à favoriser des modes d'habitat différents en autorisant l'habitat individuel comme l'habitat groupé et l'habitat collectif sur des parcelles plus ou moins étendues.

Parallèlement, la Commune doit poursuivre ses efforts en matière de logements locatifs et sociaux. Quelques opérations d'habitat groupé et de petits collectifs doivent être favorisées. Des implantations à proximité directe du centre ville sont souvent facteur de réussite. Une bonne maîtrise architecturale permet d'obtenir d'atteindre une certaine qualité.

Plusieurs opérations de création de logements HLM sont envisageables dans le bâti existant tel que dans la rue Saint-Michel ou dans l'ancienne mairie. Sur les terrains à bâtir de la zone agglomérée, petits ou grands, la commune pourra acquérir des parcelles afin de les destiner à la construction de logements sociaux, avec l'avantage d'être localisés dans ou à proximité des commerces et services du centre ville (Kerjonc, le Presbytère, la ZAC du Centre entre le cimetière et Kervault,...). Toutefois, leurs emplacements exacts ne sont pas encore connus. Ces logements devraient être réalisés dans le cadre de maisons de ville, voire de petits collectifs. Il s'agit également de compenser l'élimination de la soixantaine de logements occupés de Kisten.

La Commune souhaite également favoriser la construction de logements sociaux dans le cadre des extensions urbaines, afin de maintenir le seuil proche de 7 % par rapport au nombre total de logements. Cette attente concerne par exemple les extensions prévues autour de Bocaran, fort dépourvu aujourd'hui. Toutefois, cet objectif ne pourra être atteint qu'avec une collaboration étroite des services de l'Etat, particulièrement en ce qui concerne les crédits alloués à la construction de logements sociaux.

L'implication de la commune va au-delà des simples logements sociaux. Elle vise à faciliter également l'installation des personnes handicapées (une quinzaine de logements sont prévus dans la ZAC, au sud de Kervault). De même, la reconstruction de la maison de retraite sera l'occasion d'améliorer la qualité des logements et de mieux les adapter à la demande, quantitativement et qualitativement.

Enfin, ce souci de diversification urbaine passe aussi par l'OPAH, bientôt achevée, particulièrement en centre-ville. Son objectif est, entre autres, de favoriser la réhabilitation de logements anciens, afin d'éviter que la commune ne présente que des constructions neuves.

3. Renforcer la qualité du cadre de vie en ville

3.1. Un positionnement volontaire des équipements

En matière d'équipements, la Commune a établi une stratégie de développement, reposant sur l'implantation en deux types de sites : en centre-ville pour une position centrale assez accessible, dans des zones spécifiques dédiées à l'accueil des équipements, voire au sein des zones d'extension de l'urbanisation.

- Le centre-ville et la zone péricentrale accueillent déjà la majorité des équipements existants : mairie, écoles, cimetière, bâtiments administratifs ... D'autres équipements pourront conforter cette centralité.
 - . une salle socioculturelle et un stade près du lycée (les terrains sont déjà acquis, et le projet est bien avancé),
 - . de nouveaux bâtiments administratifs ou bien l'extension du parking dans la continuité Nord de la Mairie (les acquisitions sont en partie réalisées),
 - . une nouvelle piscine et l'extension du groupe scolaire Beau Soleil derrière la Mairie, à la place des HLM à démolir,
 - . le déplacement de la maison de retraite quelques dizaines de mètres plus au Sud, plus moderne, davantage fonctionnelle et d'une capacité d'accueil supérieure,
 - . l'extension du bâtiment de l'office de tourisme vers le Nord, dans des bâtiments acquis par la Commune.
- De même, d'autres sites pourront être aménagés à l'extérieur de la zone agglomérée en fonction des opportunités. Cette localisation excentrée peut être due à plusieurs facteurs distincts : soit la nécessité de bénéficier d'effets de synergie en s'implantant à proximité d'équipements de la zone agglomérée, soit pour profiter d'une desserte de qualité par le réseau de voirie primaire, soit pour des raisons davantage d'opportunités foncières.
 - . un nouveau cimetière à Kerjumais Ouest sur quelques hectares, sur des terrains privés, celui-ci pourrait être paysager.
 - . à proximité de ce dernier, un plateau d'évolution au Sud de Bocaran, face au Lycée M. Berthelot et au Collège J. L. Chrétien, sur des terrains encore privés,
 - . une extension du camping vers le Nord, sur des terrains encore privés,
 - . en outre, des équipements de proximité pourront être implantés dans les zones d'urbanisation future si le besoin s'en ressent.

En revanche, les autres équipements (tel le Lycée) disposent de bâtiments ou d'espaces suffisants pour répondre à l'évolution des besoins.

Enfin, l'implantation de ces nouveaux équipements d'intérêt général pourrait nécessiter une certaine souplesse réglementaire d'insertion.

En matière d'hébergement, la Commune souffre d'un parc hôtelier peu diversifié. Elle attend de nouvelles implantations de deux types : à proximité des axes de forte fréquentation dans le cadre de courts séjours, simples haltes et des établissements de type fermes auberges dans les villages pour de plus longs séjours afin d'accroître la fréquentation touristique (mais elle sera très vigilante au sujet des conditions d'assainissement).

Le Centre équestre du Bertino devrait se développer dans les prochaines années, le complexe sportif du Galinio devra disposer de possibilités d'extension vers le Sud et l'Ouest.

En outre, les opportunités d'espaces verts existent rue St-Martin, sur les terrains Janvier et derrière l'ancienne mairie.

En outre, il sera possible d'exiger de nouveaux espaces verts dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future, dans la ville ou ses extensions. Dans la mesure du possible, les plantations devront favoriser les essences locales et ne pas systématiquement se limiter à certaines essences, afin de maintenir une certaine forme de biodiversité. De plus, les voies majeures devront être plantées d'arbres.

3.2. Une offre nouvelle en matière de déplacements.....

- **La voirie**

Le développement économique et démographique du Morbihan draine un trafic en évolution constante. Les collectivités gestionnaires mettent en œuvre des actions sur le réseau majeur visant à l'adapter à cette demande croissante. Ainsi, Questembert dispose de contournements Nord et Est qui limitent en partie le transit via son centre-ville.

Néanmoins, Bel Air est toujours traversé par la R.D. 775 où transite un trafic considérable. Le Conseil Général a donc décidé de dévier ce trafic sur une voie nouvelle qui passera plus au Nord et reliera le secteur de Kermorin à l'Ouest avec l'Ardoise à l'Est. Ce projet est prévu à long terme (aux environs de 2010).

La Commune souhaiterait la création d'un axe de desserte reliant la R.D. 1c en entrée d'agglomération Sud-Est et la R.D. 7 en entrée d'agglomération Sud-Ouest, via le plateau Sud. Il remonterait ensuite vers le Nord en contournant le Grand Célaç, puis contournerait Bocaran et le Maguéro pour rejoindre à plus long terme la RD 775 vers le Pigeon Blanc.

L'école Notre-Dame pourra éventuellement être desservie par le Sud (voie nouvelle depuis la R.D. 1c) dans le cadre d'une urbanisation respectueuse des sites environnants.

Questembert dispose également d'un système de contournements intérieurs (avenues des Genêts, des Acacias, des Azalées et des Bruyères). Cependant, certaines liaisons transversales manquent, ne sont pas suffisamment lisibles ou sont peu sécuritaires, notamment aux carrefours majeurs.

Pour des accès plus faciles et plus sûrs, deux giratoires seront implantés aux carrefours suivants : av. des Azalées X rue des Magnolias, av. des Azalées pour l'entrée de la zone d'activités intercommunale. Ces travaux seront réalisés à moyen terme, au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur. La section comprise entre ce dernier carrefour et Pont-Digo est passée communale. Enfin, le carrefour entre l'av. des Bruyères et la route de Serguin demande également à être amélioré.

Une autre liaison est envisageable entre l'av. des Azalées et la Route bleue pour mieux desservir les zones d'activités de Kervault et Lenruit.

Si le projet de transfert du stade St-Joseph s'accomplissait, une voie nouvelle pourrait relier les rues St-J.-Baptiste de la Salle et du Pont a Tan pour améliorer les liaisons Est – Ouest en zone agglomérée.

Une petite voie de desserte de l'Hippodrome par le Nord, via la R.D. 5, est envisageable, particulièrement pour limiter les traversées de la future déviation Nord, grâce au rabattement sur la R.D. 5.

En centre-ville, les interventions prévues restent modestes avec notamment l'élargissement de la rue de la Croix neuve à court ou moyen terme pour une meilleure circulation et sécuriser les cheminements et l'amélioration de l'entrée de ville depuis la rue Alain le Grand, à l'approche de la place Gombaud. Toutefois, la commune juge intéressant de mener une étude de type plan de déplacements local à son échelle.

Naturellement, le raccordement des zones d'urbanisation future au réseau existant fera l'objet d'une attention fine quant à la nature des carrefours et à la capacité des voies d'échanges. Le maillage interne devra être cohérent avec ces accès. La deuxième partie du présent document traite de ce point de manière plus précise.

● Le stationnement

Concernant le stationnement, il mérite d'être quelque peu développé en centre-ville (la demande va augmenter en raison de la croissance démographique. Plusieurs sites pourront faire l'objet d'aménagement de nouveaux emplacements de stationnement:

- . quelques dizaines de places pourront être matérialisées devant l'ancienne mairie,
- . le parking de la Mairie pourra s'étendre vers le Nord-Est,
- . dans le cadre des travaux sur le réseau d'assainissement, l'organisation du stationnement place de la Libération sera revue de manière plus fonctionnelle et plus "esthétique", mais l'offre devrait demeurer la même (2006 - 2007, avec des travaux de peinture d'ici cette date).
- . d'autres sites potentiels mais qui demandent une réflexion approfondie peuvent être envisagés : quelques dizaines de places de stationnement public pourraient par exemple être créées en remplacement du stade St-Joseph une fois transféré, sur le terrain de la rue St-Martin, près de la place Gombaud, à la place du Garage Bédard, sur le site des anciens abattoirs, sur des fonds de parcelles privées non utilisés, sur les terrains "Janvier" ...

Les parkings des équipements situés dans le secteur des Buttes (Lycée, futur stade, future salle socioculturelle) seront mieux signalés afin d'accueillir les touristes et les clients du marché durant la période estivale.

En outre, les zones d'aménagement futures devront comprendre une offre suffisante d'emplacements de stationnement public, soit en linéaire, soit dans des petits parcs.

La réglementation concernant les logements sociaux pourra être moins exigeante pour favoriser leur création et en raison d'un taux d'équipement des ménages en automobile moins élevé qu'ailleurs.

- **Les transports collectifs**

En matière de transports collectifs ferroviaires, la desserte est jugée insuffisante par la Commune. Elle souhaiterait que la Région Bretagne développe ce mode de transport apprécié des actifs travaillant à Vannes et Redon et des captifs des transports publics (dont beaucoup de personnes âgées). Pour cela, elle soutiendra auprès de cette collectivité un accroissement des fréquences de passage. En outre, les trois passages à niveaux de Kerampenay (408), de Lézadan (409) et du Congo (415) vont être supprimés à moyen terme (2004 – 2006) et être remplacés par des ponts (un au Congo et un entre Kerampenay et Lézadan, ce qui sécurisera et facilitera la traversée de la voie SNCF.

Concernant les transports collectifs par cars interurbains et scolaires, la desserte n'est pas suffisante pour générer une fréquentation assidue de ce mode. Si les prévisions démographiques s'avèrent exactes (forte progression) et les cadences SNCF sont accrues, la Commune étudiera la faisabilité d'une liaison urbaine de type navette entre la gare et le centre-ville. La création d'un service de taxis à la demande, à l'exemple du centre-ouest Bretagne, pourrait également être étudiée dans le cadre intercommunal.

● Les cheminements

Les cheminements en ville sont assez aisés en raison de trottoirs fonctionnels malgré le caractère historique du centre.

Les opérations d'aménagement futur, en ville comme en extension de la zone agglomérée, devront comporter également des trottoirs de qualité, voire de petites voies de liaisons piétonnes, particulièrement dans le cas des impasses et autres configurations susceptibles d'allonger les distances de marche à pied (la préservation de chemins piétons existants pourra être exigée). Par exemple, une liaison devrait être réalisée à travers le Presbytère, pour éviter les traversées de la zone d'activités de Lenruit.

En campagne, les sentiers déjà aménagés pour la promenade seront entretenus avec, par exemple, le défrichage des chemins et de leurs abords en vue d'offrir des cônes de vue sur les rivières et autres panoramas ou l'amélioration de la signalétique.

Deux circuits pédestres existent sur la commune : celui des Meuniers passant par le Moulin de Célaç - Kerjumas - la Croix Gall - Cérillac - St-Jean - Kerdin - Tréfévan - Keroger - le Couédro - Quily - Kervio - Serguin - Malbréha au Sud et celui de Lesnoyal - Tenulhon - Moulin de Lançay au Nord. A proximité de ce dernier se trouve la ligne SNCF transformée en voie verte (piétons – vélo). De nouvelles jonctions pourraient voir le jour, tel qu'à proximité de l'hippodrome avec un contournement de ce dernier ou un nouvel accès aménagé à travers bois pour rejoindre aisément la voie verte, ou plus au Nord, pour rejoindre Molac via le Boviduc de Ker Abraham et la réserve départementale de la R.D. 5.

Pour les vélos, des aménagements cyclables pourront être créés autour des pôles d'équipements (une réflexion reste à mener) et exigés auprès des aménageurs des nouvelles zones d'habitat, voire des zones d'activités, pour sécuriser ce mode de déplacement.

Le Conseil Général met en place un itinéraire cyclable dans le cadre du plan Vélo-route. D'ores et déjà, une piste cyclable devra relier le débouché de la voie verte au carrefour de Pont-Digo en longeant la R.D. 5 (avenue de la Gare – boulevard Pasteur), plutôt côté Ouest. La Commune souhaiterait également qu'il en soit aménagé une le long de la rocade Nord (avenues des Azalées et des Bruyères). Cet itinéraire emprunterait ensuite la R.D.1 c puis la R.D. 1, ainsi que des chemins et des voies communales en direction de Noyal-Muzillac et Péaule.

4. Protéger l'environnement (patrimoine bâti, paysage et qualité de l'eau)

4.1. Protéger le patrimoine bâti, en ville comme dans les villages.....

Préserver et mettre en valeur la campagne repose sur divers types d'actions tournées non seulement vers les paysages et les cours d'eau, mais également vers le patrimoine rural bâti. Depuis quelques années, la Commune a résolument entrepris de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine bâti, public ou privé.

En dehors du PLU, plusieurs outils lui permettent de mener cette tâche tels l'OPAH, classement ou inscription de Monuments historiques, les interventions directes sur le patrimoine communal ... Ce bâti traditionnel doit être protégé dans le centre ancien comme dans les villages et hameaux, qu'il s'agisse d'habitat, de lieu de culte, de château ou manoir, de ferme, de moulin ...

Le PLU sera ainsi le moyen de soumettre à un permis de démolir tous travaux portant sur ce patrimoine, localisé sur les documents graphiques du règlement, ce, au titre de l'article L.123.1.7) du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs actions concrètes sont prévues à court ou moyen terme, comme la restauration de la Chapelle Notre-Dame des Neiges au Bodan ou un meilleur accès à certains sites aujourd'hui fermés par des éléments naturels ou des barrières et parfois non signalés.

Le PLU doit aussi clairement afficher une volonté de protection des constructions traditionnelles, très répandues dans les hameaux, qu'elles soient à usage d'habitat, cultuelles, annexes tels les puits ou les fours, agricoles ... Cette protection passe par deux types d'actions réglementaires : éviter les démolitions et permettre la réhabilitation (en respectant l'architecture d'origine). C'est le cas dans les hameaux ou dans certains écarts, voire le long des routes.

Ces vingt dernières années ont vu le développement, dans les hameaux, de constructions rompant avec l'esthétique et le charme des lieux, soit par la nature même des matériaux utilisés (du type tôle ondulée), soit par l'addition maison de pierre - extension en parpaings enduits peints.

Pour éviter cela, le PLU doit imposer des règles d'architecture et d'implantation adaptées à ces ensembles urbains, d'une part pour préserver le bâti traditionnel, d'autre part pour que les constructions nouvelles ne dénaturent pas l'harmonie de ces ensembles. De même, il pourra être exigé que les extensions soient d'aspect identique ou compatible avec le bâtiment déjà implanté.

A l'inverse, le PLU doit intégrer une certaine souplesse dans sa réglementation afin de permettre la réhabilitation du patrimoine bâti. Par exemple, les règles permettant de limiter les densités ne devront pas s'opposer aux opérations de rénovation.

Enfin, dans les villages et hameaux les plus importants, la municipalité exprime la volonté de répondre à une certaine logique en autorisant les constructions dans les dents creuses et quelques rares extensions pour conserver une certaine vitalité dans ces villages et pouvoir proposer quelques terrains en campagne (notion de diversité des terrains au regard des zones d'urbanisation future du bourg). Ce choix est d'autant plus intéressant lorsque les terrains en question ne sont plus exploités et sujets à la friche. Globalement, ces nouveaux logements représentent moins de 10 % du potentiel communal en terme de constructions neuves.

D'autres sites méritent d'être préservés et restaurés, tels que les sites archéologiques de Kerins, du Grand Morin, de Kerdin ... qui doivent être classés comme non constructibles, ou, si tel n'est pas le cas, bénéficier de protections réglementaires en accord avec la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

4.2. Aménager les franges urbaines

Le traitement des franges urbaines, espaces intermédiaires entre la zone urbanisée et la campagne, est important lorsque l'on souhaite bien terminer l'urbanisation. Pour ne pas aller à l'encontre de cet objectif, les opérations d'aménagement des zones d'extension urbaine, devront comporter des aménagements "verts", adoucissant la transition avec les zones naturelles ou agricoles : tissu urbain aéré, maintien des haies existantes, plantations nouvelles et perspectives visuelles notamment (cf les orientations d'aménagement des zones AU).

Certains panoramas ont été identifiés sur la commune, soit en direction de sites bâtis (la zone agglomérée notamment), soit vers des espaces naturels de qualité, avec souvent la présence de vallons. Dans la mesure du possible, il s'agit de préserver ces panoramas en évitant que les constructions nouvelles forment des écrans, ou, si ce cas peut difficilement être évité, de les intégrer dans le paysage par le biais de plantations d'arbres.

De plus, les abords de certains villages tel Kerins pourront voir leur protection renforcée par le recours à des outils comme l'espace boisé classé à préserver ou à créer pour une meilleure intégration dans leur site et/ou constituer des écrans avec des zones d'activités voisines.

4.3. Préserver et mettre en valeur la campagne

En terme de protection des paysages, le territoire communal est composé de plusieurs entités : les plateaux agricoles, les vallées de cours d'eau souvent boisées, avec les coteaux pour transition.

Ces spécificités doivent être conservées. Ainsi, les terres agricoles de plateau seront destinées quasi-exclusivement à cette activité, de même que certains espaces à haute qualité agronomique. Les autres espaces naturels doivent être protégés en tant que tels avec toutefois la possibilité de mettre en valeur le patrimoine rural par des aménagements légers dans les secteurs les plus intéressants et, dans certains hameaux déjà assez denses, quelques constructions pourront être autorisées ponctuellement.

● **Les bois, les haies et les arbres isolés**

Questembert est occupée par des massifs boisés qu'il convient de préserver en plusieurs sites : le Bois de Larré au Nord, les boisements des plateaux Nord et Ouest, les coteaux des ruisseaux (Cohignac, St-Eloi, Moulin de Pigneux ...), ainsi qu'en divers sites épars. Le classement en espace boisé classé préviendra strictement tout arrachage intempestif. L'étude paysagère menée parallèlement à celle du PLU a permis de mettre à jour l'actuel plan des EBC, en procédant notamment à certaines extensions.

La maille bocagère constitue un élément paysager essentiel qu'il convient de protéger. Autour ou dans les sites potentiels d'urbanisation, les haies présentent un intérêt paysager incontestable qui motive de les préserver. Une demande d'autorisation sera ainsi nécessaire pour défricher les haies recensées aux documents graphiques, pour une meilleure gestion du bocage. En campagne, un recensement exhaustif s'avère trop complexe. Aussi, c'est le règlement du PLU qui veillera à en assurer la protection.

Les défrichements de haies seront désormais interdits lorsqu'ils porteront atteinte durablement aux paysages ou que des mesures compensatoires n'auront pas été prises. Ils devront être refusés en bordure des chemins ruraux sauf s'ils sont justifiés par des contraintes techniques (manque avéré de fonctionnalité des exploitations agricoles), biologiques (état sanitaire) ou l'intérêt public (projets d'amélioration de voiries, abattage après une tempête ...). Ces mesures visent à éviter leur arasement préjudiciable à plusieurs titres. Outre leur aspect esthétique, on a prouvé leur utilité sur plusieurs points : protection et corridors pour la faune, lutte contre l'érosion et le lessivage des sols, ralentissement de l'écoulement des eaux.

Certains arbres méritent d'être individuellement protégés, le plus souvent pour leur caractère identitaire ou leur esthétique. A titre d'exemple, le chêne de Paulay est recensé comme arbre remarquable, mais le chêne de Pilaire mériterait aussi de l'attention.

● **Les cours d'eau**

Les cours d'eau doivent être à la fois protégés et mis en valeur de plusieurs façons.

D'abord, la qualité de l'eau doit être améliorée. Pour cela, la Commune souhaite appliquer la réglementation sur l'assainissement.

La station d'épuration du Maguéro est suffisante pour traiter dans de bonnes conditions les effluents actuels, ainsi que ceux à venir dans le cadre de l'extension de l'urbanisation et il est prévu de transformer la station du Pont plat, désormais obsolète en un poste de relevage destiné à refouler les effluents vers le Maguéro. Certains villages vont être raccordés (cf page suivante). Dans les hameaux, les dispositifs d'assainissement pourront être contrôlés et leurs propriétaires être mis en demeure de les mettre aux normes. De même, les fossés devront être régulièrement entretenus.

Ensuite, le risque d'inondation doit être maîtrisé, pour le ruisseau de St-Eloi comme les autres. Un Plan de Prévention des Risques est en cours d'élaboration pour le ruisseau de Saint-Eloi et ses affluents. Il restreindra strictement le champ des constructions possibles et édictera des prescriptions à respecter. Néanmoins, celles existantes (quelques moulins et une maison d'habitation au Pont Neuf) pourront quelque peu évoluer (extensions, surélévations).

Mais ces différents outils doivent cohabiter avec la nécessaire mise en valeur des berges des cours d'eau, une accessibilité aisée et une utilisation du cours d'eau lui-même par les plaisanciers, sportifs et pêcheurs. La Commune envisage ainsi de renforcer le réseau de chemins pédestres le long des cours d'eau. De plus, un Contrat Restauration Entretien pourrait être engagé sur le bassin versant de Tohon-Kervily.

Des mesures relatives aux conditions d'assainissement et au rejet des eaux pluviales doivent également être prises (cf supra en 4.4. et 4.5.) pour être conforme aux objectifs de qualité 1B, 2 et 3 pour le ruisseau de St-Eloi, 1A pour les affluents de l'Arz, au Nord et à l'Est.

4.4. Etendre le réseau collectif d'assainissement

La réalisation d'un zonage d'assainissement, parallèlement à l'élaboration du PLU, permet de trouver une cohérence entre projet de réseaux et développement urbain.

En ville, la mise en séparatif concerne plusieurs rues en 2006 - 2007 (Piloni, St-Martin, Lebrun-Malard ...).

A l'Ouest, Maguéro et Bocaran sont en cours de raccordement, Kerjumais devrait l'être en 2008 et Kerojonc en 2012.

Au Nord, Godrého et les maisons situées le long de l'av. de la Gare devraient être raccordées d'ici 2012. Au Nord de la voie ferrée, dans le village même de Bel Air, voire le long de la R.D. 775 en direction de Vannes et de Redon, il s'agirait plutôt d'un système semi-collectif à l'horizon 2015

AU Nord-Est, Bocquignac doit également être raccordé dans le prolongement des réseaux des secteurs d'urbanisation future du Poignant (2012).

A contrario, à long terme, d'autres villages et hameaux demeureront en assainissement non collectif. Toutefois, parmi ces villages non susceptibles d'être raccordés, certains pourraient être équipés à long terme de bassins de lagunage collectifs, tels St-Jean, Cérillac, Lesnoyal..., de même que certains sites sensibles tels Pilaire - le Logo. La faisabilité technique et financière de telles opérations devra être étudiée pour déterminer ceux qui pourront être retenus.

4.5. Assurer l'écoulement des eaux pluviales dans de bonnes conditions

Des problèmes de ruissellement d'eaux de pluie favorisent deux types de dysfonctionnements : un engorgement des terrains en plusieurs sites tel qu'au Pont-Digo et un rejet direct dans les cours d'eau participant aux phénomènes d'inondations.

Pour au moins remédier en partie aux menaces, la Commune souhaite intervenir en favorisant la création de bassins de rétention. Ceux-ci pourront être implantés de sa propre initiative, notamment dans la ceinture verte, en tant que de besoin au Pont plat et au Nord de Kerojonc (entre Lenruit et Bocaran).

Certains villages sont confrontés à des écoulements sur des parcelles bâties en raison d'un manque d'efficacité des fossés. La Commune opérera alors des opérations de curage de ces fossés afin de rétablir le fil d'eau naturel.

En outre, en vertu de la Loi sur l'Eau, les opérations d'urbanisme de plus d'un hectare devront obligatoirement comprendre un bassin de ce type.

Les zones d'urbanisation future devront également disposer d'un réseau séparatif auquel chaque construction nouvelle devra se raccorder.

En réponse au SAGE Vilaine, la Commune réalise une étude de recensement des zones humides afin de mieux les protéger réglementairement.

4.6. Diversifier les modes de production d'énergie

La Commune souhaite, dans le cadre du présent PLU, autoriser la création d'éoliennes pour favoriser la diversification des modes de production d'énergie électrique, ce, dans un objectif de développement durable. Aussi, l'essentiel de la zone rurale pourra faire l'objet d'un tel type de projet, si les conditions topographiques et éoliennes le permettent, mais en veillant à éviter de toucher aux secteurs paysagers majeurs.

5. Valoriser le potentiel économique de la commune

5.1. Développer l'industrie, l'artisanat, les services et les bureaux

Questembert s'identifie comme pôle de développement économique. Les zones d'activités se remplissant régulièrement, il est nécessaire de déterminer de nouvelles zones d'extension.

Parmi les différents critères retenus pour ces zones, trois apparaissent majeurs :

- privilégier les extensions des zones existantes pour bénéficier d'effets de synergie,
- s'appuyer sur le développement des réseaux d'infrastructures,
- éviter les conflits avec les zones d'habitat en respectant certains reculs.

Ainsi, les choix de développement de la Commune dans le domaine économique reposent sur les secteurs décrits ci-après.

Le renforcement du **pôle de Kervault** est prévu. Le site est bien localisé car à proximité de la rocade intérieure ; à l'avenir, ce pôle pourrait s'étendre jusqu'à la R.D. 1. Toutefois, des coupures vertes devront être conservées vis-à-vis des zones habitées ou en voie de l'être. Au total, 24 hectares sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU et feront l'objet de plusieurs opérations d'ensemble. Une réserve de 14 hectares est possible vers l'Est, encore fermée à l'urbanisation. Les activités admises ne devront pas entraîner de risques pour la population, au moins dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Aussi, la zone pourra recevoir des activités artisanales, de services, d'équipements, de commerce, d'hébergement et de bureaux. Cependant, la Commune, dans le cadre de ses propres interventions foncières, réservera certains secteurs aux seuls commerces et autres occupations compatibles, tel que cela sera le cas à Pont-Digo, afin d'y limiter les risques de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, d'obtenir une certaine synergie entre établissements, et de bénéficier d'accès aisés depuis les alentours.

Autour de **Bel Air**, sont également prévues quelques extensions, de moindre envergure. En effet, les nuisances sonores générées par la voie ferrée restreignent les possibilités d'y admettre de l'habitat. Les franges de cette zone devront comprendre des espaces tampons boisés lorsque les maisons d'habitation seront proches. Au total, onze hectares sont disponibles à court et moyen terme. Les activités admises ne devront pas entraîner de risques pour la population. Aussi, la zone pourra recevoir des activités artisanales, d'entrepôt, d'équipements, de commerce et de bureaux, voire industrielles si elles sont éloignées des habitations, mais ne devront pas entraîner de risques technologiques majeurs.

Les deux zones qui suivent répondent à un manque avéré de zones d'activités intercommunales (seuls demeurent aujourd'hui 1 à 2 hectares disponibles).

De **Bel Air au carrefour du Petit Molac**, le site présente un intérêt majeur pour la commune de par son implantation géographique. En effet, ce carrefour devrait être aménagé en échangeur avec la réalisation de la déviation de la R.D. 775. La qualité de desserte sera alors un atout majeur pour ce site. Aussi, près de 45 hectares pourront être progressivement ouverts à l'urbanisation lorsque l'échangeur sera programmé ou réalisé. Cette position privilégiée incite la Commune à y accepter les industries, entrepôts, voire artisans et structures d'hébergement, mais pas les bureaux, commerces et équipements collectifs, car la présence du raccordement ferré doit favoriser le fait de privilégier les entreprises de production. La taille importante de cette zone vise d'une part à pallier une éventuelle demande forte, d'autre part à pouvoir disposer de plusieurs alternatives dont les plus opportunes ne sont pas encore connues en matière de délais et de positionnement, en fonction du projet routier.

Kerins accueille déjà deux entreprises classées SEVESO. La Commune souhaite attirer de nouvelles entreprises sur le site déjà ouvert à l'urbanisation au POS, voire l'étendre vers l'Est en tant que de besoin. Aussi, l'extension en question, d'une vingtaine d'hectares, sera fermée à l'urbanisation dans un premier temps, pour être ouverte en temps utile. La destination des entreprises nouvellement créées devra être compatible avec la présence de ces installations SEVESO.

Quelques artisans sont encore présents dans les quartiers d'habitat. Leur développement sera possible, mais l'implantation de nouveaux ne sera autorisée que sous le respect de conditions strictes en matière de compatibilité avec l'habitat.

De même, des artisans sont présents dans les villages et hameaux (ex. 1 menuisier à Cérillac, 2 à Coetbihan). Aussi, les bureaux et l'artisanat y seront autorisés sous réserve de ne pas entraîner de nuisances.

Tout en garantissant une implantation et une architecture de bonne composition, les règles d'urbanisme ne devront pas être trop contraignantes. La situation d'entrée de ville occupée par certaines de ces zones leur confère aussi la nécessité d'aménagements qualitatifs des espaces extérieurs.

5.2. Préserver l'activité agricole

Les agriculteurs, de moins en moins nombreux, se partagent des exploitations de plus en plus vastes. Ils participent de manière essentielle à la valorisation du bocage. Pour cela, le maintien d'une agriculture vivante et respectueuse de l'environnement est essentiel pour la commune.

Malgré l'extension progressive de l'urbanisation, les agriculteurs locaux se trouvent peu touchés par la réduction des terres exploitables, du fait des départs en retraite et des reprises possibles. Dans la mesure du possible, la Commune essaiera de faciliter la reprise, par des agriculteurs locaux, des terres non exploitées en raison des départs en retraite.

Afin de permettre l'évolution des exploitations dans de bonnes conditions, les sièges d'exploitations existants doivent être couverts par un zonage agricole. Toutefois, il pourra être fait exception dans les zones d'urbanisation future et dans les hameaux où l'avenir à court terme des bâtiments agricoles n'est pas la poursuite de l'activité mais une cessation avec éventuelle mutation en habitation, afin de préserver le patrimoine bâti.

En zone agricole classée comme telle, les opérations autres qu'agricoles sont très restreintes. Seules peuvent être autorisées des interventions liées à cette activité telles que les aménagements en gîtes ruraux, les loges de gardiennage, les aires naturelles de camping, ainsi que les équipements liés aux services publics. De plus, les nouveaux logements d'agriculteurs seront autorisés près des villages et hameaux. La transformation de bâtiments existants en habitation en vue de créer de nouveaux logements ne sera pas autorisée afin de ne pas entraver la libre évolution de l'activité agricole. Les haies bénéficient de protections réglementaires, mais cela ne doit pas rendre impossible le regroupement éventuel des grands ensembles fonciers.

La protection des terres agricoles doit se traduire par un classement en zone agricole sur les terroirs de qualité, au foncier homogène. Ces zones couvrent une majeure partie des plateaux.

Sont exclus du zonage agricole, les zones d'urbanisation actuelles et futures, les villages, hameaux, les franges du bourg, quelques bois et autres sites dont la qualité d'état naturel prime sur l'intérêt de l'agriculture, les zones humides ainsi que quelques coteaux escarpés et des zones de crues.

L'exploitation des terres par l'activité agricole (herbage, culture, pâturage) reste possible dans les secteurs à vocation naturelle, mais l'implantation de nouvelles exploitations n'y est pas souhaitable. En zones d'urbanisation future, l'agriculture pourra également se maintenir en l'attente des aménagements prévus, notamment lorsque ceux-ci ne sont envisagés qu'à long terme.

5.3. Maintenir, voire développer les commerces et autres services

Questembert est identifié comme pôle commercial et de services dans les orientations de la Charte du Pays de Vannes.

Le commerce existe sous plusieurs formes : les grandes surfaces, spécialisées ou non, au large rayonnement, les commerces spécialisés de moindre envergure, ceux de proximité et enfin le marché de plein air. La croissance prévisible de la population amène la Commune à penser que la demande suivra cette croissance, ce dont tirera profit l'activité commerciale.

L'essentiel des activités commerciales et de services est concentré en centre-ville, voire en zone péricentrale. Quelques commerces sont présents sur Bel Air.

Les commerces les plus consommateurs d'espaces pourront s'implanter dans la zone de Kervault, voire au carrefour du Pont-Digo ou à Kerbonnet le long de l'avenue de la Gare (entre Lenruit et le Godrého) où des solutions alternatives existent.

La Commune veut également conforter ses commerces de centre-ville. Pour cela, elle envisage de poursuivre ses propres interventions par le rachat de petits commerces en rez-de-chaussée pour assurer leur maintien dans des quartiers en déprise commerciale.

Favoriser le commerce, c'est également en faciliter l'accès. Aujourd'hui, les déplacements pour achats sont essentiellement opérés en voiture et à pied. Or, si Questembert dispose d'un réseau piétonnier adéquat, elle manque quelque peu d'accessibilité en matière de stationnement. Aussi, il est prévu d'en renforcer l'offre avec plusieurs opportunités pour la Commune (extension du parking de la mairie, parking de l'ancienne mairie, marché au Cadran ...).

Tourisme et commerce sont relativement liés. Questembert bénéficie d'un attrait indéniable et pérenne en matière de tourisme. Des projets (camping) et souhaits (structures de type hôtelier) devraient favoriser la poursuite du développement de ce secteur d'activités. L'extension de l'office de tourisme et le programme d'équipements de la Commune devraient également y concourir. En outre, la Commune va renforcer la signalétique, notamment pour l'office de tourisme, afin d'en faciliter l'approche à partir des voies et parkings.