

Ville de Questembert

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

SCE – 01 juillet 2005

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
A. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	5
1. SITUATION ACTUELLE.....	6
1.1. Le contexte géographique.....	6
1.2. La démographie.....	8
1.3. Logement.....	15
1.4. Les activités.....	25
1.5. Les équipements.....	36
2. PRÉVISIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES.....	44
2.1. Démographie.....	44
2.2. Economie.....	45
B. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	46
1. LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE.....	47
1.1. Le milieu physique.....	47
1.2. Le milieu naturel.....	48
2. L'ANALYSE PAYSAGERE.....	50
2.1. La perception globale du paysage communal.....	50
2.2. Les principales entités paysagères.....	51
3. LE DIAGNOSTIC URBAIN.....	53
3.1. Approche historique du développement urbain.....	53
3.2. La forme urbaine.....	54
3.3. Le rôle de centralité de Questembert et a fortiori de son centre-ville.....	57
3.4. Le bilan du POS actuel.....	58
4. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN.....	61
4.1. La richesse patrimoniale du centre ville.....	61
4.2. Le patrimoine rural.....	62
4.3. Un patrimoine protégé.....	63
4.4. Les sites archéologiques.....	64
5. LES RISQUES MAJEURS.....	65
5.1. Le contexte de l'élaboration des Plans de Prévention des Risques.....	65
5.2. Les établissements industriels classés « SEVESO II ».....	65
5.3. La prévention des risques naturels : la protection des cours d'eau.....	66
5.4. La loi Barnier.....	66
C. LES BESOINS REPERTORIES.....	67
1. OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	68
2. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	69
3. L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE.....	70
4. L'ENVIRONNEMENT.....	73
5. L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT.....	74
6. LES TRANSPORTS.....	75
7. LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	76

D. LES DISPOSITIONS DU PLU **77**

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	78
1.1.Équilibre entre fonctions et protection des espaces naturels	78
1.2.Prévision de capacités suffisantes et mixité sociale et des fonctions	80
1.3.Préservation de l'environnement	82
2. MOTIFS DES LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL	84
2.1.Les zones d'habitat majoritaire	84
2.2.Les zones d'activités	92
2.3.La zone agricole	98
2.4.La zone naturelle	102
2.5.Les emplacements réservés	107
2.6.Les espaces boisés classés	108
2.7.Les sites archéologiques	108
2.8.Boisements, haies et arbres isolés à protéger au titre de l'article L123.1.7 du C.U.	108
2.9.Le patrimoine bâti à protéger	108
2.10. Les zones humides à protéger	108
2.11. Les cheminements à protéger	108
2.12. Marges de recul	109
2.13. Les tracés de principe et fuseaux de voies nouvelles	109
2.14. Les orientations d'aménagement	109

E. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT **111**

1. ANALYSE DES EFFETS	112
1.1.Les effets de l'urbanisation des zones AU	112
1.2.Les effets de l'urbanisation dans les villages	133
1.3.Les effets des règles en zone rurale	135
1.4.Les effets socio-démographiques	136
1.5.Les effets sur le milieu naturel	138
2. LES MESURES COMPENSATOIRES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	141
2.1.Les ressources	141
2.2.La santé publique	142
2.3.L'intégration urbaine des populations	143
2.4.Le patrimoine	144

La commune de **Questembert** a décidé de réviser sur l'ensemble de son territoire communal, son plan local d'urbanisme (P.L.U.).

La révision du P.L.U. a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 2001.

Monsieur le préfet du Morbihan a remis à la commune, l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat, dans le cadre du "porter à connaissance", conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme modifié par la Lois S.R.U..

Les premiers alinéas de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme résume les intentions de la nouvelle loi.

" Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain."

C'est donc autant sur la forme que sur le fond que la nouvelle loi modifie le régime des documents d'urbanisme.

A. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. SITUATION ACTUELLE

1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

1.1.1. Le contexte communal

La commune de Questembert, vaste de 6 352 hectares, est située au Sud-Est du département du Morbihan, sur l'axe Vannes Redon. A 30 kilomètres de ces deux pôles urbains et à 20 kilomètres du littoral, Questembert est un pôle urbain dans un milieu rural. Cette ville se positionne comme un centre majeur entre Ploërmel, Redon, La Roche Bernard et Vannes. Elle accueille plus de 5 700 habitants et rayonne sur un canton de plus de 13 000 habitants. Ce rayonnement dépasse parfois les limites cantonales en matière d'équipement (services administratifs, éducatifs et commerciaux), de commerce, voire d'emploi, d'où un rang qui donne à la commune certaines responsabilités.

Bien que situé en marge des principaux axes routiers qui maillent le secteur, le centre de Questembert est aisément accessible grâce à un réseau routier de bonne qualité et connecté aux grands itinéraires du Sud Bretagne.

Ainsi, les voies départementales qui convergent vers Questembert permettent de rejoindre rapidement des grandes voies routières :

- La RD 5, vers le nord, est un axe essentiel car il sert aussi de support au développement économique de la commune. Il s'organise comme une séquence d'entrée de ville particulièrement marquée au niveau du carrefour avec la RD 775. Depuis ce carrefour, plusieurs destinations sont possibles :
 - * La RD 5 vers le nord en direction de Malestroit et la RN 166 (axe Vannes Ploërmel puis Rennes ou Dinan),
 - * La RD 775 vers l'ouest, en direction de Vannes puis Auray et Lorient,
 - * La RD 775 vers l'est, en direction Redon.
- La RD 7 vers le Nord-Est permet, elle aussi, de rejoindre la RD 775 vers Redon ou bien de prolonger sur cette voie départementale en direction de Rochefort-en-Terre.
- La RD 136 vers l'Est assure la desserte de Limerzel et Caden.
- La RD 1 est le principal axe d'accès vers Questembert depuis le sud. Cette voie de bonne qualité permet de rejoindre Péaule et surtout la RN 165 grâce à un échangeur spécifique à l'ouest de La Roche Bernard (axe Nantes – Vannes – Lorient – Quimper).
- La RD 5 vers le sud représente une alternative à la RD 1 pour rejoindre la RN 165 à Muzillac. Cette voie offre la liaison la plus directe vers le littoral (Billiers).
- La RD 7 vers le Sud-Ouest permet de rejoindre l'agglomération vannetaise (via la RN 165 à Theix) et la presqu'île de Rhuys (Golfe du Morbihan).
- La RD 1 vers l'Ouest assure, elle aussi, une liaison vers la RD 775 (en transitant via la commune de Vraie Croix et en évitant le carrefour de Bel-Air). C'est une alternative utilisée pour rejoindre l'agglomération vannetaise. La RD 1 permet aussi une desserte fine des communes rurales situées à l'Ouest de Questembert.

Il convient de noter que l'aménagement d'un barreau de liaison Est entre la RD 1 et la RD 777 permet aux flux de transit Nord – Sud d'éviter le centre de Questembert. Cet axe majeur apparaît essentiel pour faciliter les échanges entre la RN 166 et le Sud-Est de la Bretagne et l'agglomération Nazairienne (liaison RN 166 et RN 165 en évitant Vannes).

Questembert est également desservie par la ligne SNCF Vannes - →Redon, où circulent depuis peu les TGV. Toutefois, l'offre ne paraît pas encore totalement satisfaisante.

1.1.2. La situation administrative et l'intercommunalité

- ***Un chef lieu de canton***

Au sein du département du Morbihan, Questembert appartient à l'arrondissement de Vannes qui, outre la Préfecture, concerne d'autres communes importantes telles que Ploërmel ou Guer.

Questembert est le chef-lieu du canton du même nom. Ce dernier comprend aussi les communes de Berric, Le Cours, Larré, Lauzach, Molac, Péaule et Pleucadeuc. Par ailleurs la commune de Questembert est jouxtée par d'autres communes : Pluherlin, Limerzel, Noyal-Muzillac, Sulniac et la Vraie Croix.

1.1.2.1 • ***La Communauté de Communes du Pays de Questembert***

Sur le plan intercommunal, la commune appartient à la Communauté de Communes du Pays de Questembert qui associe 7 autres communes :

- * Le Cours,
- * Molac,
- * Larré,
- * Pluherlin,
- * Caden ,
- * Limerzel,
- * La Vraie-Croix.

Cette structure existe depuis 1998 et elle assure différentes compétences : l'aménagement du territoire, le logement, le développement économique et la voirie des zones artisanales. Plusieurs actions d'envergure ont été engagées par la Communauté de Communes : OPAH, aménagement de zones artisanales (Kervault, et, hors de Questembert, Brouée et Bel Air), etc...

Enfin la commune de Questembert appartient à d'autres structures intercommunales spécifiques en charge de différents services ; Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable et d'Assainissement, SIVOM des Cantons de Questembert et Rochefort en Terre (déchets, tourisme, piscine, lycée, etc...), SIVU SITS (Syndicat des Transports scolaires) Syndicat Intercommunal du Centre de Secours, etc...

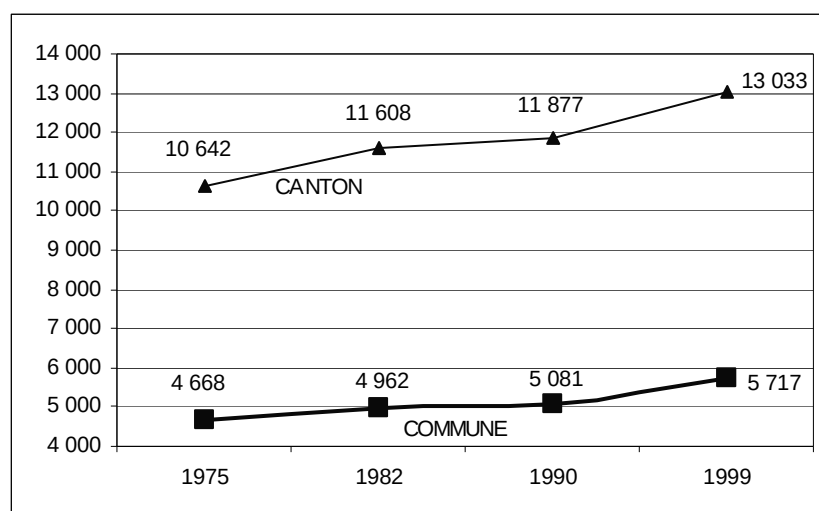
1.2. LA DÉMOGRAPHIE

1.2.1. L'évolution de la population

- *La population*

<i>Population (sans double compte)</i>	1975	1982	1990	1999
Questembert	4 668	4 962	5 081	5 717
<i>évolution annuelle</i>	-	0,9%	0,3%	1,4%
<i>Canton</i>	10 642	11 608	11 877	13 033
<i>évolution annuelle</i>	-	1,3%	0,3%	1,1%
<i>% commune/canton</i>	43,9%	42,7%	42,8%	43,9%

Source : INSEE, Recensement Général de la population



Au dernier recensement (1999), la population de Questembert sans double compte, atteint 5 717 habitants.

La population est en hausse continue. En neuf ans, la commune a gagné plus de 600 habitants, pour un taux de croissance annuel très élevé qui s'élève à 1,4 % (soit + 12,5 % en neuf ans).

Cette croissance vive n'est régulière que depuis 1990. Auparavant, la hausse était faible, voire nulle.

Cette croissance est d'autant plus intéressante pour ce chef-lieu de canton qu'elle ne s'opère pas au détriment des communes voisines. Ainsi, Questembert fait office de locomotive et son attractivité profite à l'ensemble du canton (+ 1,1 %/an sur l'ensemble du canton, + 0,9 %/an sur les communes du canton hors Questembert). La ville centre conserve toujours sa primauté, et même la renforce légèrement en représentant 44 % de la population cantonale.

Nota : un Recensement complémentaire a été réalisé en 2004, comptabilisant 6 200 habitants (cf. p. 44)

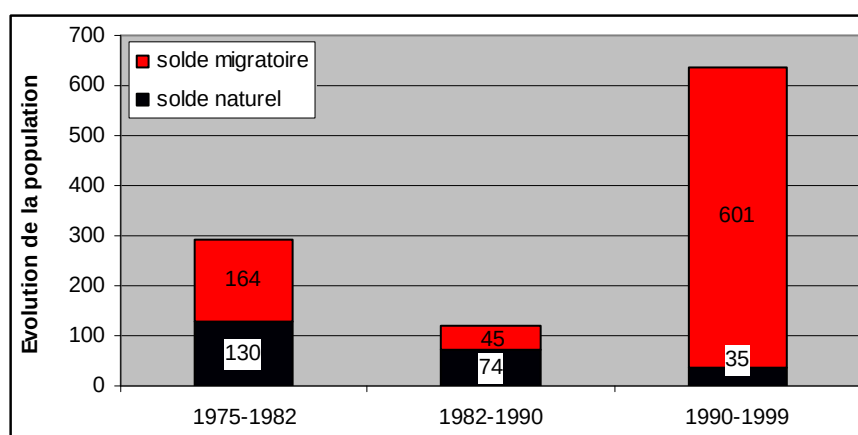
La croissance de la population s'observe davantage entre Questembert et le Golfe du Morbihan, ce qui indique que Questembert, outre sa propre attraction, profite également de l'attraction littorale, mais, cette attraction est davantage économique et démographique que touristique (peu de maisons secondaires, voir plus loin). D'ailleurs, certaines communes situées à l'est, telles Limerzel, Pluhelin et Caden, perdent des habitants en raison sans doute de leur éloignement du Golfe. Toutefois, la tendance semble aujourd'hui s'inverser.

On compte 2 904 femmes pour 2 813 hommes, soit un taux de femmes de 50,8 %. Mais cette proportion varie en fonction de l'âge (voir ci-après en 2.1.2.).

- **Solde migratoire et solde naturel**

	75-82	82-90	90-99
<i>Mouvement naturel</i>	+0,39	+0,18	+0,07
<i>Solde Migratoire</i>	+0,50	+0,10	+1,28
<i>Taux de variation annuel communal</i>	+0,89	+0,28	+1,35

Source : INSEE, Recensement Général de la population



La variation positive de la population est essentiellement imputable aux flux migratoires (à 90 % exactement). Questembert attire beaucoup plus qu'elle ne repousse. Les nouveaux habitants viennent y chercher à la fois les avantages de la ville et de la campagne, avec en prime la proximité de l'océan (à 20 minutes). Le recensement général de la population de l'INSEE indique ainsi que 32 % des habitants de Questembert en 1990 résidaient dans une autre commune. Parmi ceux-ci, la moitié proviennent du reste du département 56 (935, soit 51 %), quelques-uns des autres départements bretons (131, soit 7 %), un bon tiers du reste de la France et d'au-delà (749, soit 41 %).

Contrairement à ce qui se produit dans de nombreuses communes proches du littoral avec l'implantation de retraités, les nouveaux arrivants sont essentiellement des jeunes. Pour 71 %, ces nouveaux habitants ont moins de 40 ans. Cette proportion n'atteint que 43 % pour les personnes qui habitaient déjà la commune en 1990. Ces nouvelles arrivées ont un impact positif sur la natalité et le renouvellement des générations. En effet, avec un taux de + 0,07% par an, le solde naturel¹ est légèrement positif.

¹ 58 décès pour 62 naissances par an en moyenne entre 1990 et 1999, soit $4 / 5\,081 = 0,07\%$.

Les nouveaux arrivants sont le plus souvent des cadres, professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires et employés : près de la moitié des actifs occupant ces types de métiers sont de nouveaux arrivants.

Dans le reste du canton, le différentiel moins important qu'à Questembert entre le solde naturel et le solde migratoire laisse penser que l'attraction reste inférieure.

1.1.2.1.2.2. L'âge de la population

• Les effectifs par tranche d'âges à l'échelle communale

		0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-75 ans	75 ans et +
1990	Nombre	1456	1376	1143	730	376
	Part	29%	27%	22%	14%	7%
1999	Nombre	1500	1464	1410	906	437
	Part	26%	26%	25%	16%	8%
Evolution 1990-1999		3%	6%	23%	24%	16%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La répartition de la population est assez homogène, avec des poids de population équilibrés entre les groupes suivants : moins de 20 ans, 20 à 39 ans, 40 et 59 ans et 60 ans et plus. Tous correspondent à environ un quart de la population communale.

On peut par ailleurs retenir quelques données brutes :

- les enfants sont au nombre de 1 500 ;
- les adultes actifs représentent près de 2 900 habitants ;
- les personnes âgées dépassent 1 300.

En termes d'évolution, toutes les tranches d'âge ont progressé. Mais ce sont surtout les 40 - 75 ans qui impriment la progression globale de la population. Leur augmentation approche + 25 %. Ainsi, ils concourent à 70 % dans l'accroissement totale de la population. Il ne faut toutefois pas entendre ce chiffre comme un révélateur des caractéristiques des nouveaux habitants. Une partie de la hausse est en effet due au glissement des générations : certains 40 - 59 ans de 1999 étaient des 30 - 39 ans en 1990 et habitaient Questembert.

Concernant les nouveaux arrivants justement, on trouve surtout des actifs, parfois jeunes, en témoigne la part de 59 % de nouveaux arrivants parmi les 25 - 29 ans habitant la commune (provenant surtout du reste du département). A l'inverse, seuls 20 % des 40 ans et plus viennent de l'extérieur (provenant surtout d'autres régions, sauf pour les plus anciens qui viennent surtout du reste du département).

Les plus de 75 ans augmentent de 16 %, ce qui n'est pas sans effet sur la demande socio-médicale locale.

Le nombre d'enfants et de jeunes adultes augmente peu quant à lui.

On observe donc globalement un léger vieillissement de la population, conforme à ce qui se passe partout en France.

- **Les effectifs par tranche d'âges à l'échelle du canton hors Questembert**

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-75 ans	75 ans et +
<i>Evolution 1990-1999</i>	-3%	5%	18%	16%	14%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Dans les autres communes du canton, la population est un peu plus jeune et l'évolution est sensiblement la même, avec un vieillissement toutefois un peu plus perceptible qu'à Questembert : la population des 40 - 75 ans augmente en effet moins fortement qu'à Questembert (16 % à 18 % seulement), celle des moins de 20 ans diminue légèrement (- 3 %).

En matière de sexe, la population féminine est davantage âgée que celle masculine. Parmi les personnes de moins de 60 ans, les femmes atteignent moins de 50 %. En revanche, dès que l'on dépasse cette barre, elles représentent 58 % de la population. Ceci est fortement lié au taux de natalité inférieur, mais à l'espérance de vie plus longue. Parmi les 70 ans et plus, on compte 270 veuves pour seulement 34 veufs, soit huit fois plus.

On observe enfin un important déficit dans une tranche d'âge particulière, les 20 - 24 ans, où les femmes sont seulement de 38,5 %. Ils sembleraient que beaucoup aillent faire leurs études supérieures dans une autre ville.

1.1.3.1.2.3. L'occupation principale de la population

- **L'occupation principale des habitants**

	actifs ayant un emploi	chômeurs	militaires	retraités	Elèves ou étudiants	Autres inactifs	Total
1999	2 233	208	12	1 228	1 486	594	5 761
%	39%	4%	0%	21%	26%	10%	100%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

En termes d'occupation, les résidants de Questembert sont pour 39 % des actifs "occupés", c'est-à-dire ayant un emploi, 4 % des chercheurs d'emploi et 26 % des élèves ou étudiants. Ainsi, cette population "active" au sens plus large du terme, recouvre globalement 69 % de la population totale. Cette répartition était à peu près la même en 1990, si ce n'est que la part des retraités a cru légèrement plus que les autres, celle des élèves et étudiants moins.

D'autres analyses concernant la population figurent dans les parties suivantes (écoles, activités professionnelles et chômage ...).

1.1.4.1.2.4. La répartition géographique de la population

40 % de la population de Questembert habite hors agglomération.

Cette proportion importante est caractéristique du mitage traditionnel que connaissent de nombreux villages bretons.

La population concernée s'élève ainsi à 2 300 personnes.

Les 60 % restant vivent en agglomération, soit près de 3 400 personnes. 2 700 habitent dans le centre et ses franges pavillonnaires. Plus au Nord, résident près de 400 habitants le long de la R.D. 5 et à Bel Air. Plus à l'Ouest, Maguéro et Bocaran regroupent près de 300 habitants.

4.2.1.2.5. La taille des ménages

- **Les ménages et leur taille**

	1982		1990		1999	
	Commune	Canton hors Q	Commune	Canton hors Q	Commune	Canton hors Q
population des ménages	4 962	6 646	5 081	6 796	5 717	7 316
nombre de ménages	1 624	2 245	1 835	2 436	2 299	2 804
taille moyenne	3,06	2,96	2,77	2,79	2,49	2,61

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Comme pour la population, le nombre de ménages s'est surtout développé depuis 1990. A l'échelle de la commune, leur nombre a augmenté de 464 sur cette dernière période, soit + 25 % (+ 52 par an, soit + 2,8 %). En comparaison, le reste du canton demeure moins attractif puisque la croissance intercensitaire n'est "que" de 15 %.

Mais la croissance de la population n'est pas aussi marquée. On constate en effet une baisse régulière de la taille des ménages au niveau de la commune : 3,06 personnes par ménage en 1982, 2,49 en 1999. Le taux d'évolution annuel est de plus en plus négatif : de - 1 % entre 1982 et 1990, il est passé à - 1,3 % entre 1990 et 1999. Dans le reste du canton, où la taille moyenne des ménages est légèrement plus élevée en raison d'une population plus jeune et donc de familles plus nombreuses, cette baisse est moins forte (- 0,7 % et - 0,8 %).

Géographiquement, les ménages les plus petits se situent dans le centre et ses franges, ainsi qu'à Bel Air, avec respectivement une moyenne de 2,2 et 2,5 personnes par ménage. En campagne et dans les hameaux, où se sont installés beaucoup de couples avec enfants, la moyenne s'élève à 2,7. C'est dans les quartiers plus récents de Maguéro et Bocaran que l'on atteint la moyenne la plus élevée avec près de 3,3 personnes par ménage.

- **La composition des familles**

	Familles monoparentales	Ménages d'une seule personne	Couples sans enfants	Autres *	Total
Nombre	160	704	660	775	2299
Part	7 %	31 %	29 %	33 %	100 %

* Couples avec enfants, fratries et autres formes de cohabitation.

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Parmi les 2 300 ménages de Questembert, on trouve 160 familles monoparentales, soit 7 % du total, 704 ménages d'une seule personne, soit 31 % (dont la moitié ont plus de 60 ans) et 660 couples sans enfants, soit 29 % (ils n'en ont pas encore ou ceux-ci sont partis vivre ailleurs). Le total de ces ménages, 1 524, soit deux sur trois, est relativement élevé et explique la faible taille moyenne des ménages. Cette taille baisse en raison de l'augmentation de ces petits ménages due aux divorces, à l'augmentation de l'espérance de vie et au nombre d'enfants peu élevés par famille.

En termes d'âge, 84 jeunes de 20 à 29 ans vivent seuls, soit 17 % de la tranche d'âge², 196 des 60 - 75 ans (22 %) et 140 des 75 ans et plus (42 %). Entre 30 et 59 ans, le taux est seulement de 10 %.

Le nombre moyen de personnes par ménage est ainsi inférieur à 2 chez les moins de trente ans et les 60 ans plus.

Ces différents ratios laissent deviner la demande importante en matière de logements de taille moyenne (autour de 3 pièces).

En matière de revenus moyens, Questembert se situe au niveau de la moyenne départementale avec 11 500 Euros par foyer fiscal en 1995. Ce niveau de revenu est inférieur dans toutes les communes du reste du canton, en moyenne de 14 %, selon un éventail allant de 8 à 21 %. Ce revenu progresse sensiblement, puisqu'il a cru à Questembert (+ 10 % entre 1990 et 1995) comme dans le canton (+ 13 %), pour une moyenne de seulement 8 % pour le département.

Toutefois, à côté de cette moyenne de revenus, un certain nombre de personnes vivent dans des conditions difficiles. Elles sont relativement peu nombreuses à l'échelle de l'ensemble de la population communale, mais leur part est davantage représentative parmi les seuls jeunes (voir dans la partie concernant les activités et le chômage).

² 36 % vivent chez leurs parents, 41 % en couple, 2 % avec un ou plusieurs enfants, 4 % cohabitent avec d'autres personnes.

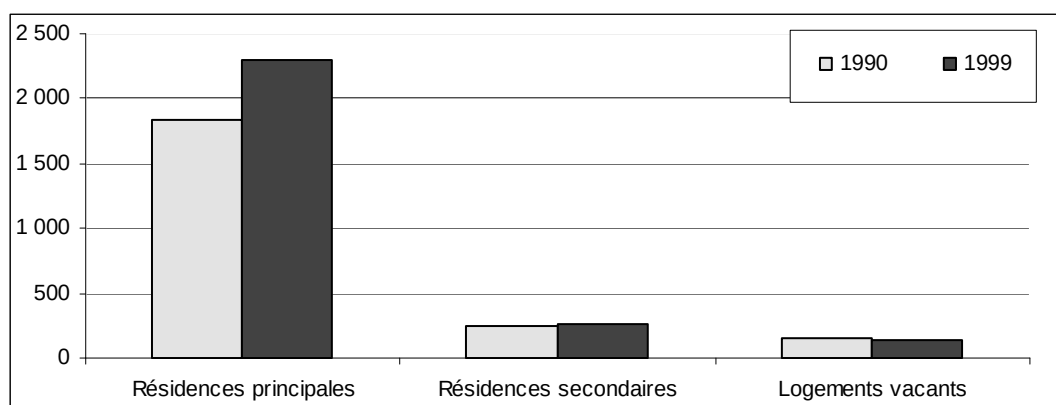
1.3. LOGEMENT

1.3.1. Le volume de logements

- *Le volume et le type de logements*

	Questembert				Questembert		canton hors Que.	
	1990	%	1999	%	évol.	%	évol.	%
Résidences principales	1 835	82,0%	2 299	85,4%	464	25,3%	367	15,1%
Résidences secondaires	254	11,3%	255	9,5%	1	0,4%	14	2,6%
Logements vacants	150	6,7%	137	5,1%	-13	-8,7%	-50	-18,5%
Total	2 239	100,0%	2 691	100,0%	452	20,2%	331	10,2%

Source : INSEE, Recensement Général de la population



Dans la commune...

La commune de Questembert dispose d'un parc de 2 691 logements. Le développement de la population par les migrations traduit un accroissement du nombre de logements. Ainsi, le nombre de logements s'est surtout développé depuis 1990. A l'échelle de la commune, leur nombre a augmenté de 452 sur cette dernière période, soit + 20 % (+ 50 par an, soit + 2,2 %).

Trois tendances caractérisent l'évolution du parc communal : la progression importante du nombre de résidences principales, la stabilité du nombre de résidences secondaires et la réduction du nombre de logements vacants.

Entre 1990 et 1999, le parc de résidences principales a augmenté de 25 % et représente plus de 85 % du parc total de logements. Cette évolution s'appuie avant tout sur la construction de nouveaux logements et, parfois, sur la transformation d'une partie du parc de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales, dont certaines par le biais de l'OPAH³, qui, à la date du recensement, était encore loin d'avoir produit tous ses effets (voir plus loin dans la partie spécifique OPAH). Seuls 22 % des résidences principales sont antérieures à 1949.

³ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Le nombre de logements vacants n'est plus que de 137, soit 5 % du parc, seuil de vacance "technique" liée au marché et aux logements en attente de trouver preneur, sous lequel il est souvent difficile de passer.

75 % de ces 137 logements, soit 55 %, sont antérieurs à 1949, ce qui semble logique au regard des critères de confort d'alors. La vacance de 30 logements postérieurs à 1981 est, elle, sans doute due aux périodes transitoires entre deux occupants différents. De même, 55 des 137 logements, soit 40 %, ont seulement une ou deux pièces. On peut penser que leur reprise passera par un regroupement, une "annexion" à un logement voisin ou un changement de destination (ex. commerce). Par ailleurs, ce pourcentage élevé peut sembler inquiétant par rapport au devenir des 360 résidences principales d'une ou deux pièces, dont beaucoup sont habitées par des personnes âgées.

Avec 255 logements, soit presque 10 % du total, le parc de résidences secondaires s'est étonnamment maintenu au même niveau qu'en 1990 alors que les statistiques de la période précédentes, confortées par la position géographique de Questembert et son dynamisme économique, démographique et touristique, auraient pu laisser croire à une croissance de ce parc, comme on l'observe à l'échelle cantonale et départementale.

117 résidences secondaires, soit plus de la moitié, font partie du parc ancien (antérieur à 1949, et même à 1915 pour la plupart). Il s'agit de bâtiments hérités d'aïeux et conservés comme maison de vacances, et d'autres achetés puis réhabilités pour parfois, une fois atteint l'âge de la retraite, être transformés en résidence principale.

La construction neuve intéresse peu les acquéreurs de résidence secondaire. Sur les 943 logements construits ces 20 dernières années, seules 51, soit 6%, en font partie.

Le taux de taxe d'habitation de Questembert est légèrement supérieur à la moyenne de celui du canton (près de 17) et des autres communes de même taille, à l'échelle du Morbihan.

- ***La répartition géographique des logements***

Un peu plus de 1 000 logements, soit 39 % du total des habitations implantées à Questembert, se trouvent hors agglomération.

Les 61 % restant se répartissent entre les 1 350 du centre et de ses franges pavillonnaires (51 %), près de 200 le long de la R.D. 5 et à Bel Air (7 %) et une centaine à Maguéro et Bocaran (4 %).

A Bel Air, Maguéro et Bocaran, près de 95 % des logements sont des résidences principales (97 % dans ces deux dernières zones), les autres sont plutôt des résidences secondaires, parfois des logements vacants.

Dans la zone centrale, cette proportion descend à 87 %. La part des résidences secondaires approche généralement 5 % et dépasse même 10 % au Sud de la R.D. 1 ; celle des logements vacants est proche de 4 % en moyenne, mais avoisine 10 % en centre ancien.

Dans les villages et les petits écarts, on compte seulement 81 % de résidences principales, 14 % de résidences secondaires et 5 % de logements vacants. La part des résidences secondaires dépasse 20 % au Nord-Ouest (Lesnoyal, Kermaté, Lesnulhon ...) et au Sud-Est (Kerglasier, Coët-Bihan, Keroger, Bréhardec ...). Celle des logements vacants est également très forte (11 %) dans ce dernier secteur Sud-Est où un tiers des maisons ne sont pas des résidences principales.

Dans les autres communes du canton...

Les logements de Questembert représentent 43 % du volume cantonal global (6 272 logements), proportion en légère hausse (41 % en 1990). En effet, plus d'un, nouveau logement sur deux concerne Questembert.

La comparaison entre le parc communal et cantonal montre que la typologie des logements est assez différente, avec une proportion nettement plus élevée de résidences secondaires pour les autres communes du canton (16 %).

La hausse du parc de résidences secondaires touche en effet davantage ces autres communes (+ 2,5 %) et plus encore celles du département (+ 20 %). Pour rappel, le nombre de résidences secondaires avait baissé dans les communes du canton entre 1982 et 1990. Cela montre d'une part, l'émergence d'une préoccupation pour nos concitoyens de disposer d'une résidence secondaire en campagne (et proche de l'océan), à portée directe des services de la ville et d'autre part, l'existence dans ces communes d'un "vivier" encore important de vieilles maisons et fermes à restaurer.

L'OPAH a également permis de faire baisser de 50 le nombre de logements vacants dans les communes du canton, soit une réduction de 18,5 % du parc. On peut supposer qu'une partie d'entre eux ont également fait l'objet de restauration en vue de les aménager en résidence secondaire. Pour rappel, le nombre de logements vacants avait pratiquement doublé entre 1982 et 1990.

1.1.2.1.3.2. Les catégories de logements

- **La répartition des bâtiments par catégorie de logements**

	1990	%	1999	%
Logements individuels	2 041	91%	2 274	85%
Logements collectifs	198	9%	417	15%
dans bât < 10 logements	126	64%	281	67%
dans bât ≥ 10 logements	72	36%	136	33%
Total	2 239	100%	2 691	100%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

L'essentiel du parc de logement est individuel.

2 274 logements sont individuels, soit 85 % du total, 417 sont collectifs, soit les 15 % restants. Ces derniers se distinguent en deux catégories principales :

- petits et moyens collectifs (2 à 9 logements) : 81 immeubles regroupent 281 logements ;
- grands collectifs (10 logements et plus, mais moins de 5 étages) : 8 immeubles pour 136 logements.

Par ailleurs, ces immeubles sont plutôt récents. 25 datent d'avant 1949 (70 logements, 26 datent de 1949 à 1974 (114 logements) et 38 sont postérieurs à 1974 (233 logements). Les logements collectifs représentent ainsi 30 % des résidences principales postérieures à 1990, contre 9 % jusqu'en 1990.

La demande en logements collectifs est réelle. En effet, à 6,7 %, le taux de vacance n'y est pas beaucoup plus élevé que dans le secteur individuel (taux légèrement plus élevé dans les petits logements des grands immeubles, ainsi que dans les petits immeubles).

1.1.3.1.3.3. L'âge et le confort du parc

- L'âge des logements existants en 1999 (tous types confondus, époque d'achèvement)

	Questembert		Canton hors Questembert	
	Nombre	%	Nombre	%
<i>Avant 1949</i>	720	27%	1170	33%
<i>1949-1974</i>	674	25%	634	18%
<i>1975-1981</i>	354	13%	696	19%
<i>1982-1989</i>	432	16%	538	15%
<i>1990-1999</i>	511	19%	536	15%
Total	2691	100%	3574	100%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

D'une manière générale, le parc de logements de la commune est d'âge relativement moyen, car, à côté des bâtiments anciens, s'est développée une urbanisation pavillonnaire importante au cours de ces vingt dernières années. Ainsi, plus d'un logement sur trois a moins de vingt ans. A l'inverse, 27 % ont plus de 50 ans, ce qui souligne le caractère historique de Questembert. Dans les autres communes du canton, cette ancienneté est plus marquée, avec davantage de logements antérieurs à 1950 que de logements construits ces deux dernières décennies.

En moyenne, les logements possèdent 4,03 pièces, avec un taux un peu plus important pour les résidences principales que les secondaires.

2 logements sur 3 disposent de 4 pièces ou plus. 471 logements, soit environ 16 %, ont seulement une ou deux pièces.

Cette taille est inférieure dans les logements collectifs. Elle atteint 2,77 pièces dans les petits et moyens immeubles, 2,15 dans les grands.

Enfin, avec une moyenne de 3,92 pièces, les résidences principales bâties ces dix dernières années sont généralement plus petites que celles qui leur sont antérieures. Cela est dû à la forte proportion de logements collectifs construits lors des années 1990.

- **Le confort des résidences principales en 1999**

Equipement des logements	Questembert 1990	Questembert 1999	Canton hors Ques. 1999
Sans baignoire ni douche ni WC int.	155	55	127
<i>Part / ensemble des RP</i>	<i>8%</i>	<i>2%</i>	<i>4%</i>
Sans baignoire ni douche mais WC int.	67	26	59
<i>Part / ensemble des RP</i>	<i>4%</i>	<i>1%</i>	<i>2%</i>
Baignoire ou douche sans WC int.	37	48	34
<i>Part / ensemble des RP</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>1%</i>
Baignoire ou douche et WC int.	1576	2170	2969
<i>Part / ensemble des RP</i>	<i>86%</i>	<i>94%</i>	<i>93%</i>
Nombre de résidences principales	1835	2299	3189

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le parc de résidences principales de la commune présente un niveau de confort assez satisfaisant, proche de la moyenne départementale. Au total, 94 % des résidences principales disposent de baignoire ou de douche individuelle et de WC intérieurs. Toutefois, 55 logements habités ne disposent ni de l'un ni de l'autre. Il s'agit, pour 33 d'entre eux, de logements antérieurs à 1915. Par ailleurs, 46 % des 81 logements sans douche ni baignoire sont occupés par des personnes âgées de 60 ans et plus.

Le taux est meilleur que celui du parc des autres communes du canton où subsistent 127 logements non équipés.

L'évolution du confort du parc entre 1990 et 1999 montre que ces importantes améliorations sont directement liées aux politiques de réhabilitation entreprises (OPAH).

1.1.4.1.3.4. Les modes d'occupation des résidences principales

- Le mode d'occupation des logements

	Questembert				Questembert		canton hors Que.	
	1990	%	1999	%	évol.	%	évol.	%
Propriétaires	1 352	73,7%	1 572	68,4%	220	16%	292	16%
Locatif non HLM	272	14,8%	455	19,8%	183	67%	73	19%
Locatif HLM	90	4,9%	151	6,6%	61	68%	-21	-32%
Locatif meublé	42	2,3%	51	2,2%	9	21%	3	9%
Logés gratuit	79	4,3%	70	3,0%	-9	-11%	17	17%
Total	1 835	100,0%	2 299	100,0%	464	25%	364	15%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement. La proportion des propriétaires occupants représente en effet 68 % des logements. Cependant, malgré une augmentation de 220 unités (+ 16 %), ce poids a fortement décliné depuis 1990 (il atteignait alors 74 %), puisque d'autres modes d'occupation se sont davantage développés.

La part des logements locatifs croît fortement (+ 253 unités, soit une hausse de 63 %). Les nouveaux logements locatifs mis sur le marché sont ainsi plus nombreux que ceux en accession à la propriété. Cela s'explique notamment par une flexibilité résidentielle de plus en plus importante chez les actifs, à Questembert comme ailleurs, et par l'intervention publique avec l'OPAH. Leur part dans le parc de logements passe ainsi de 22 % à 28,6 %. Cette croissance concerne avant tout les logements loués vides, HLM comme non HLM.

En terme de souhaits formulés par les demandeurs de locatifs potentiels⁴, on recherche davantage une maison (2 personnes sur trois) qu'un appartement, d'où l'intérêt de l'OPAH. En terme de taille, la majorité souhaite un T3 ou un T4, un bon tiers un T1 ou un T2, seuls 5 % voudraient un studio, autant un T5. La localisation du logement n'est pas un critère de choix important.

Seule la catégorie "logés gratuitement" baisse en valeur absolue (70 logements en 1999).

Pour information, 66 personnes âgées résident à la maison de retraite.

Dans les autres communes du canton, le phénomène diffère quelque peu. Le taux de croissance du nombre de propriétaires est certes identique à celui de Questembert, en raison notamment d'une offre importante en terrains de grande taille dans un cadre davantage "campagnard".

En revanche, le nombre de logements locatifs n'a augmenté que de 11 %, ce qui renforce la demande dans le chef-lieu de canton. Cette évolution est d'autant plus préoccupante qu'elle concerne avant tout les HLM dont le nombre est en baisse de 21 unités, soit un tiers du parc de 1990. Cela va totalement à l'encontre des principes de solidarité sociale entre communes qui visent à limiter la concentration des HLM dans certaines communes ou quartiers.

⁴ Enquête réalisée en 1998 auprès d'une centaine de demandeurs de logements locatifs, dans le cadre du dossier d'étude de l'OPAH.

1.1.5.1.3.5. Le parc HLM et le logement locatif

Cette compétence revient directement à la Commune et non à la structure intercommunale, la Communauté de Communes du Pays de Questembert, mais cette dernière aide financièrement la création de logements locatifs sociaux.

On recense en 2002, 169 logements sociaux sur le territoire communal. Ce total diffère légèrement de celui mentionné ci-avant en raison de la méthode différente de calcul.

71 sont des HLM, 74 des logements ESPACIL (dont 24 logements étudiants) et 24 des logements gérés par le CCAS.

Ces logements sont tous situés en zone agglomérée. Près de la moitié (79) sont implantés au Sud-Est de la Mairie, dont 19 pavillons individuels. 41 sont localisés sur les franges du centre ancien, dont 23 forment une résidence pour personnes âgées. 49 ont été construits près du Lycée Berthelot, dont 24 studios étudiants et 6 pavillons individuels. La mixité sociale à Questembert existe donc sous deux aspects : distribution géographique des logements sociaux et variation des types de logements, ce qui permet d'atténuer l'archétype du logement collectif concentrant une population en difficulté. Seul le Nord semble légèrement dépourvu de logements sociaux.

Le recensement général de population donne quelques indications sur les logements eux-mêmes et leur population.

Au total, près de 330 personnes y vivent, soit 5,8 % de la population. Elles sont quasiment toutes occupées par employés, ouvriers, chômeurs, retraités, étudiants ou inactifs. Il semble que les jeunes de moins de 30 ans aient du mal à trouver un logement HLM : ils représentent seulement 15 % de la population HLM alors qu'ils forment 30 % de la population qui loue son logement. Cela s'explique sans doute par l'absence de T1 et de T2 HLM sur la commune.

Le nombre d'habitants par logements atteint en moyenne 2,19 pour 2,49 tous logements confondus. Cela s'explique en partie par le fait que l'essentiel des HLM sont collectifs et comportent donc moins de pièces que les logements individuels (seuls 40 sont individuels). En effet, le taux est semblable à celui des autres collectifs non HLM. Cependant, la répartition actuelle des tailles de logements HLM semble assez satisfaisante : du T1 au T5, l'éventail est large, avec une prédominance des 3 et 4 pièces.

Ces bâtiments collectifs sont généralement de grandes structures. 12 bâtiments de 5 logements et plus (sur 31 au total) appartiennent à des organismes HLM. Seuls 2 des 58 bâtiments collectifs de 2 à 4 logements comportent des HLM.

Les logements HLM sont relativement récents. 9 des bâtiments collectifs (58 logements) ont trente ans, 5 (93) ont moins de 20 ans.

Dans le reste du canton, on peut regretter la réduction du nombre de logements HLM. On compte 21 logements en moins qu'en 1990, soit une baisse d'un tiers de leur nombre en 1990. Le taux de HLM n'y est que de 1,6 % par rapport au nombre total de résidences principales. Cette valeur est très faible pour ces communes, elle ne répond pas aux objectifs de diversité et de mixité sociale. Aussi, en 1999, Questembert accueille 77 % du parc HLM, contre 58 % en 1990.

1.4.1.3.6. La construction neuve : un renouveau sensible

Logements déclarés achevés	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total	Part	Moy. / an
Individuel pur	12	14	10	28	23	27	31	36	24	44	37	286	65%	26
Ind. groupé	2	10	5	2	14	0	0	0	4	2	3	42	10%	4
collectif	0	0	31	34	7	5	10	0	9	3	10	109	25%	10
Total	14	24	46	64	44	32	41	36	37	49	50	437	100%	40

Source : DRE – INSEE, Fichier Géokit, 2002

Après une croissance régulière de la production au début des années 1990 (jusqu'à 64 logements en 1994), le rythme de construction de logements neufs s'est ralenti (une quarantaine par an), mais on note une reprise récente. Aujourd'hui, le territoire communal accueille en moyenne près de 50 logements par an.

Sur ces onze dernières années, une majorité de la production de logements neufs sur le territoire communal est de type "individuel pur". Cette catégorie représente 65 % du volume construit entre 1991 et 2001 (soit 286 des 437 logements au total). Les opérations de logements individuels groupés représentent 10 % de la production et, signe que Questembert atteint une taille de petite ville, 25 % de la production concerne des logements collectifs.

En terme d'évolution, on observe que la reprise du début des années 2000 est non seulement due à la construction de logements individuels, mais également de maisons de ville (individuel groupé) et de petits collectifs.

Le plus souvent, ces logements ont une taille moyenne de 120 à 135 m² de SHON⁵, plus élevée dans l'individuel pur (130 à 140 m²) que dans le groupé (100 à 120 m²) et le collectif (tailles très hétérogènes, de 50 à 120 m²).

Le prix moyen s'élève à près de 4 Euros HT le m² dans la Communauté de Communes et à près de 5 Euros à Questembert, les coûts variant d'abord selon la taille, la géographie et la viabilité (par exemple, à Questembert, des parcelles de 600 m² en lotissement trouvent facilement acquéreur à 40 Euros le m²).

Concernant la vente de maisons individuelles, on relève près de 70 transactions chaque année à Questembert (54 % du total des transactions dans la Communauté de Communes), au prix moyen de 80 000 à 120 000 Euros (un peu moins dans le reste de la Communauté de Communes).

⁵ SHON = Surface Hors Œuvre Nette, correspond à la surface habitable moins le garage.

4.5.1.3.7. La réhabilitation des logements anciens

Il est important pour Questembert de conserver son patrimoine architectural, mais aussi d'éviter que des maisons deviennent vétustes dans le bourg et les hameaux, d'où l'intérêt de la réhabilitation qui joue également un rôle dans l'image de la commune. Des politiques de réhabilitations sont menées depuis longtemps en faveur des propriétaires bailleurs et occupants, avec récemment une intensification des actions dans le cadre des OPAH.

Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat communale a été menée sur la commune de Questembert entre 1995 et 1997. Forte de cette expérience marquée par un succès (58 logements locatifs dont 52 subventionnés), une seconde OPAH a été initiée en 1998, cette fois sur le territoire de la Communauté de Communes.

L'étude pré-opérationnelle mettait alors en exergue le taux de vacance élevé et en forte augmentation, ainsi que la présence de nombreux logements anciens et inconfortables avec, parallèlement, une offre locative insuffisante.

- **Le constat de l'étude d'OPAH**

Taux de logements	vacants		inconfortables	locatifs
	1990	1998	1990	1990
Questembert	6,6%	?	21%	22%
Moyenne Comm. de comm.	7,9%	12,3%	28%	18%

Source : PACT ARIM Morbihan, Etude d'OPAH, 1998 / INSEE, Recensement Général de la population.

A Questembert, deux types de sites étaient propices aux logements vacants. Il s'agit du centre ancien (rue de la Tannerie, rue des Cuirs, rue Traversière ...) et des villages excentrés. A ces logements vacants s'ajoutent des constructions de valeur patrimoniale, autrefois affectées à d'autres fonctions et qui tombaient en ruine (commerces et bâtiments agricoles notamment). Seuls quelques-uns de ces bâtiments sont en vente.

Un grand nombre de propriétaires de logements vacants pouvaient bénéficier d'aides à l'amélioration de l'habitat. Néanmoins, tous ne le souhaitant pas, on estimait à 20 % le taux de logements vacants susceptibles d'être reversés sur le marché de la résidence principale.

Le bilan de cette OPAH intercommunale est déjà incontestablement positif. Du début de l'opération (2000) à aujourd'hui (avril 2002), 69 logements ont été réhabilités pour un montant global de subventions accordées de près de 270 000 Euros (le montant réellement versé est légèrement inférieur).

1.6.1.4. LES ACTIVITÉS

Par des données statistiques, on sait qu'un grand nombre d'entreprises⁶ est créé chaque année sur Questembert et son canton (près d'une quarantaine par an sur l'ensemble du canton durant les années quatre-vingt dix).

Néanmoins, on ne connaît pas le nombre de disparition d'entreprises, ce qui interdit toute conclusion hâtive sur l'évolution du tissu économique.

Toutefois, l'évolution nettement positive du nombre d'emplois à Questembert (+ 11 % entre 1990 et 1999) est signe d'un dynamisme économique certain, d'autant plus que ce dynamisme s'observe également dans les communes périphériques.

1.1.1.1.4.1. La population active

- **Evolution de la population active**

		1982	1990	1999	Evolution 1990 - 1999	
					en nombre	en %
Questembert	Actifs*	2185	2157	2441	284	13%
	Taux d'activité **	89,5 %	85,6 %	84,9 %		-1%
Canton hors Quest.	Actifs*	2897	2804	3259	455	16%
	Taux d'activité **	88,1 %	83,7 %	87,9 %		5%

*non compris les chômeurs

** actifs sur population totale de 20 à 59 ans.

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Les données suivantes ne représentent pas les personnes travaillant à Questembert (d'origines diverses), mais les personnes actives (occupées ou demandeurs d'emplois) habitant à Questembert (et pouvant travailler ailleurs).

Après avoir connu une stabilité entre 1982 et 1990, le nombre d'actifs vivant à Questembert a fortement augmenté lors de la dernière décennie (+ 284 entre 1990 et 1999, soit + 13 %). Toutefois, la population en âge d'être active ayant cru encore plus fortement, le taux d'activité décroît légèrement, passant de 85,6 % à 84,9 %.

Cette évolution est en partie due à l'attraction des communes voisines dont l'offre en terrains de grande taille en milieu naturel est supérieure à celle de Questembert. En effet, les couples ayant un travail et la capacité financière de faire construire y trouvent une offre de terrains à meilleur marché et possèdent deux voitures. L'évolution du nombre d'actifs est 60 % plus élevée qu'à Questembert, avec un taux d'activité de 87,9 % en 1999, en progression de 5 %.

⁶ Dans l'industrie, l'artisanat, le commerce ou les professions libérales.

A Questembert, le taux d'activité est plus fort chez les moins de 40 ans que chez les autres. Il est atteint 84 % chez les 20 - 39 ans, pour 81 % chez les 40 - 59 ans. Mais on observe un effet de rattrapage puisque le taux d'activité des 20 - 39 ans baisse entre 1990 et 1999, alors que celui des 40 - 60 ans progresse de 77 % à 81 %. Cela s'explique notamment par l'accroissement de l'activité féminine chez les 40 - 59 ans (on est passé d'un taux de 65 % à 74 %, avec un maintien à 82 % chez les hommes), alors que le taux d'activité baisse dans la catégorie des 20 - 40 ans.

Ce type d'évolution est encore plus marqué dans les communes voisines, avec une stabilité du taux d'activité chez les 20 - 40 ans, mais un bond de 71 % à 83 % chez les 40 - 60 ans (on passe de 56 à 76 % du taux d'activité féminin chez les 40 - 60 ans).

Les évolutions du taux d'activité en fonction des sexes se répercutent sur le taux d'activité féminin qui atteint 78 % en 1999 à Questembert (pour 74 % en 1990) et 79 % pour les autres communes (pour 70 % en 1990), tandis que celui des hommes atteint respectivement 87 et 91 %, alors qu'il était de 88 % en 1990 à Questembert comme dans les autres communes.

Sur trois ménages comprenant un couple en âge de travailler, deux sont formés d'un homme et d'une femme ayant un travail. 6 % de ces couples ont les deux personnes au chômage, 27 % une seule des deux personnes, d'où pour eux l'éventuelle nécessité de pouvoir disposer d'un logement HLM et pour la commune de faire en sorte que le parc soit suffisant.

Le taux de chômage a fortement baissé entre 1990 et 1999. Selon les statistiques de l'ANPE, il est passé de 12,50 % de la population active en 1990 à 9,75 % en 1999, pour un total stable d'environ 240 personnes concernées. Cette évolution peut également être observée dans les communes voisines. Les statistiques de l'ANPE, plus récentes, indiquent de nouveau une baisse du taux de chômage au tournant des années 2000, puis une légère hausse en 2001 (198 demandeurs d'emploi en juin 2002, soit environ 8 % de la population active).

Si cette évolution est favorable à la commune, on observe quelques données inquiétantes. A Questembert, un chômeur sur deux a moins de 35 ans et le taux de chômage y est deux fois plus important que chez les plus de 35 ans. Ce phénomène touche plus encore les femmes de moins de 35 ans avec un taux de chômage approchant les 20 %. On note également que près d'un demandeur d'emploi sur deux est en chômage de longue durée.

56 % des actifs de Questembert sont employés dans le secteur tertiaire (536 dans les administrations territoriales ou de l'Etat, 268 dans les commerces, 104 dans les transports, 320 dans les autres services), 25% dans l'industrie (300 dans l'industrie agricole et alimentaire, 140 dans celle des biens intermédiaires, 110 dans les autres), 10 % dans l'agriculture (228 personnes) et 9 % dans la construction. Ceci met en exergue la place encore importante de l'agriculture dans cette commune de plus en plus urbaine.

Un tiers des actifs habitant Questembert sont ouvriers, un quart sont employés.

On relève près de 12 % de personnes employées à titre précaire (apprentis, stagiaire, CDD, CES ...). Ajoutés aux chômeurs, près de 20 % de la population active est en situation instable (25 % chez les femmes).

1.1.2.1.4.2. Les activités artisanales, industrielles et de bureau

- **Les principales entreprises de la commune** (10 salariés ou plus)

Nom de l'entreprise	Activité	Effectifs
Groupe Grimaud SA	Produits pétroliers	123
Guyomarc'h Ouest	Nutrition animale	110
Entreprise Bœuf et Legrand Ouest	Travaux publics	95
CEPA	Câblage électronique	47
MEN-BAT	Menuiserie industrielle	44
Yves Rocher	Diététique	43
Transports Morin	Transports benne et RFM	41
Entreprise Pierre Evain	BTP	26
Etablissements Urien	Bricolage	16
Crédit Agricole du Morbihan	Banque	15
Sofiquem	Produits pétroliers	15
Entreprise Duval	Paysagiste	14
Inter-Bâtiment	BTP	14
Garage Marquer	Garage	14
Servigaz	Produits pétroliers (gaz)	14
Le Bretagne	Hôtel – restaurant	14
Transports Pédron	Transport de tourisme	13
Crédit Mutuel	Banque	12
EURL MEHAT	Revêtements sols et murs	11
Transports RIDEL	Transports de marchandises	10
SOLEMAR	Conseil et gestion	10

Source : CCIM, au 20.11.2001

On dénombre au total une cinquantaine de ce type d'entreprises sur Questembert. Elles sont de tailles variées. Les trois plus importantes sont Grimaud, Guyomarc'h et Bœuf - Legrand et regroupent 14 % des emplois de Questembert. Les autres entreprises du canton sont beaucoup plus petites, exceptée SOPRAT (industrie agro-alimentaire) à la Vraie Croix. Il s'agit de la seule industrie significative du canton implantée ailleurs qu'à Questembert.

La production est assez diversifiée si ce n'est peut-être la part peu élevée des activités de bureaux (il s'agit davantage de production de biens intermédiaires, de biens de consommation et d'entreprises de BTP). Le secteur du BTP profite pleinement de l'importante production de logements sur Questembert (maçonnerie, aménagements intérieurs, plomberie, menuiserie, matériaux, bricolage ...).

Si le secteur industriel reste le plus gros pourvoyeur d'emplois de Questembert, l'artisanat et le BTP suivent de près avec la présence de 120 entreprises en 2000 (+ 16 en deux ans), pour un total de 500 emplois.

Questembert dispose de 3 zones d'activités majeures :

- Kerins : industrielle et artisanale, 32 ha, remplie à 25 % (8 ha),
- Lenruit, industrielle, artisanale et commerciale, 14 ha, remplie à 100 %,
- Kervault, industrielle, artisanale et commerciale, 11 ha, remplie à 50 % (5,5 ha).

Il faut noter que Kervault est en cours d'extension dans sa partie Est.

On relève également la présence d'activités dispersées sur d'autres sites tels Bel Air (Guyomarc'h, Yves Rocher et CAM) ou la Croix Gall.

A Bel Air où cohabitent habitations et une installation classée, quelques conflits de voisinage ont lieu (l'habitat est postérieur aux activités).

3 autres zones d'activités totalisant 15 hectares sont présentes sur la Communauté de Communes (dont la zone artisanale de Bel Air de 10,7 ha qui accueille SOPRAT à la Vraie Croix).

1.1.3.1.4.3. Le commerce

• Les principales entreprises de la commune (10 salariés ou plus)

Nom de l'entreprise	Activité	Effectifs
<i>Kerocéan (Intermarché)</i>	Supermarché	48
<i>Champion supermarché Ouest</i>	Supermarché	37
<i>Jacopin équipements agricoles</i>	Commerce gros matériel agricole	17
<i>CECAB</i>	Commerce produits agricoles	12
<i>Ets SOULAINÉ père et fils</i>	Commerce bois et produits dérivés	10

Source : CCIM, au 20.11.2001

Questembert accueille environ 90 commerces, soit les deux tiers du total cantonal. La commune dispose de tous les services et commerces habituellement présents dans les villes de cette taille, voire même davantage encore.

On relève la présence de trois supermarchés : Proxi Super (centre-ville), Champion en frange Ouest du centre) et Intermarché (Zone de Lenruit). Avec une zone de chalandise qui s'étend jusqu'à Sulniac ou Rochefort-en-Terre, leur rayonnement dépasse le niveau cantonal et intercommunal (communauté de Communes).

Les zones d'activités accueillent également des commerces spécialisés :

- Lenruit : Weldom (bricolage), Espace Cristal (cadeaux), Gitem (électroménager), Baobab (jardinerie), 10 000 Choses (bazar) ... , ainsi que divers artisans - commerçants (cuisines Rivalland, garage Peugeot, imprimerie questemberoise ...) et de plus petites structures (coiffeur, fleuriste ...) ;
- Kervault : Art et tradition du bois (ébénisterie), cave de Kervault (vins), électro-freins (électricité).

Avec la vitrine dont possède Bel-Air (R.D. 775 et R.D. 5), plusieurs entreprises s'y sont implantées telles que Castel (automobiles), Mecadom (motoculture de plaisance et vélos) ou Le Must (discothèque vers le Petit Molac).

En outre, de nombreuses petites structures participent à l'attraction exercée par le centre-ville, de proximité (assurances, banques, bars, boulangeries, coiffeurs, charcutier, fleuriste, tabac ...) ou moins courantes (architecte, bijouterie, location de véhicule, optique, papeterie, vêtements, pharmacies, ...). On observe la baisse de l'influence commerciale du centre ancien autour des Halles et de la place du Huit Mai au profit des alentours des places Gombaudo au Sud et du Marchix à l'Ouest.

On trouve enfin trois commerces de gros de taille moyenne (10 à 20 salariés).

Questembert accueille un marché d'importance avec ses 150 commerçants l'été. Celui-ci recouvre une bonne partie du centre ancien (les quatre places majeures et leurs liaisons).

Dans le reste de la Communauté de Communes, Limerzel et la Vraie Croix ont chacune une quinzaine de commerces, tandis que Larré, le Cours ou Pluherlin en possèdent moins de 10, y compris les ambulants. On y voit encore des commerces fermer. Ainsi, Questembert rayonne largement sur le canton, notamment avec ses supermarchés et grandes surfaces spécialisées. Elle profite également de la demande émanant du passage des actifs venant y travailler ou des parents ayant des enfants dans les écoles.

Questembert attire des clients provenant de l'extérieur pour de nombreuses dépenses, notamment alimentaires et de santé. Tous commerces confondus, l'apport extérieur atteint au total 58 % du chiffre d'affaire commercial. De leur côté, les ménages de Questembert consomment sur place (75 % des dépenses sont effectuées à Questembert même).

Sur l'ensemble du territoire communal, on note une augmentation du nombre de commerces durant la dernière décennie, soit + 4 (12 ouvertures pour 8 fermetures) entre 1992 et 1999, avec une hausse marquée des services / commerces divers (vidéo, cadeaux, électroménager ...) et une baisse des commerces d'équipement de la personne (vêtements - chaussures). Cette évolution profite davantage à Lenruic (+ 4) qu'au centre-ville (0).

1.1.4.1.4.4. L'activité agricole

L'agriculture constitue à Questembert un enjeu important puisqu'elle agit sur l'activité économique, la qualité des paysages, l'environnement, et, par conséquent, sur les équilibres biologiques.

Les données et le diagnostic qui suivent sont issues des recensements agricoles de 1970, 1979, 1988 et 2000, ainsi que de l'étude menée par l'ADASEA et la Chambre d'Agriculture en 2001.

• L'activité agricole

	2000	rappel 88	88-2000
Nombre d'exploitations	143	241	-41%
dont exploitations professionnelles	80		
Sièges d'exploitation sur la commune	101		
chefs d'exploitations	172		
nombre d'actifs familiaux	231		
Nombre total d'actifs	176 UTA		
Superficie agricole utilisée	4 092 ha (64%)	4 120 ha	
Terres labourables	3 622 ha		
Superficie en herbe	461 ha		
Taille moyenne des exploitations	28,6 ha	17,1 ha	67,00%
Nombres de vaches	2 656		

UTA = Equivalents temps plein

Source : Agreste 2001

• 101 exploitations pour une surface totale utile de 4 092 hectares ...

La population agricole de Questembert, bien qu'ayant encore une présence significative (plus de 200 personnes), a fortement diminué entre 1970 et 2000. Cette baisse s'est accentuée ces dernières années puisqu'elle a atteint - 41 % du nombre d'exploitations agricoles en douze ans. On ne compte ainsi plus que 143 exploitations, dont 80 professionnelles en 2000 sur Questembert. Certaines de ces exploitations sont regroupées en GAEC ou EARL, d'autres ont leur siège localisé à l'extérieur de la commune. Aussi, on ne compte que 101 sièges sur Questembert.

La réduction du nombre d'exploitations n'est pas forcément synonyme de déprise agricole. En effet, la plupart des terres délaissées sont rapidement reprises par d'autres agriculteurs qui en profitent pour étendre leur surface utilisée. Par ce fait, on est passé de 17,1 ha en moyenne par exploitation en 1988 à 28,6 ha en 2000, et même 36 ha si l'on tient compte des regroupements (101 sièges).

Les exploitations s'étendent sur des tailles très variées : de quelques hectares pour les plus petites (hors-sol, ovins et caprins) à 160 hectares pour la plus grande (GAEC). Plus de la moitié (53 %) mesurent entre 15 et 45 hectares. Le remembrement a favorisé cette extension propice à la vitalité de l'activité agricole.

Ainsi, la surface agricole utile est quasiment la même en 2000 qu'en 1988, soit 4 092 ha. Cela représente près des deux-tiers de la surface totale communale, les secteurs non utilisés étant la zone agglomérée, les zones d'activités, les hameaux, les zones de détente, les ruisseaux et fonds de vallée, les zones humides et certains terrains en friche.

- ***Une dispersion assez forte des sièges ...***

On dénombre 101 sièges d'exploitation sur la commune, répartis de manière uniforme sur tout le territoire communal, avec une certaine concentration au Nord de la R.D. 775, dans le secteur Est - Sud-Est de la commune et, de manière beaucoup plus ponctuelle, à St-Jean (Sud-Ouest). A l'inverse, les sièges sont beaucoup moins denses au Sud et à l'approche de la ville. Plusieurs exploitations sont implantées dans des hameaux abritant également de l'habitat ainsi que dans la zone agglomérée ou susceptible de l'être, source de quelques conflits de voisinage. En effet, les agriculteurs sont limités en terme de développement (spéculation foncière, épandage, problèmes d'extension des bâtiments, enclavement) et les riverains sont soumis à certaines nuisances.

78 exploitations sont individuelles, 11 regroupées en EARL et 12 en GAEC (essentiellement de composition mono-familiale).

- ***Une production bovine dominante ...***

La majorité des exploitations est tournée vers la production bovine, assez bien réparties sur le territoire communal (61 exploitations pour le lait et 10 pour la viande). En matière d'élevage, on recense également 11 exploitations de production hors sols de volailles (au sud-est et au nord-ouest), 5 de porcs (au sud et au nord), 3 de chèvres (au nord-est et au sud-ouest) et 1 de moutons, soit, au total, 91 exploitations d'élevage.

On ne compte que trois exploitations de culture, implantées au sud-est et au sud-ouest de la commune, toutes spécialisées en production céréalière⁷.

Mais certains agriculteurs réalisent également des productions secondaires (exemple : bovins lait et viande).

Enfin, certains s'orientent vers une diversification de leur activité avec par exemple la location de gîtes ruraux ou la vente directe.

- ***Une déprise prévisible dans certains secteurs ...***

47 agriculteurs exploitants, y compris les conjoints lorsque ceux-ci travaillent sur le siège, ont plus de 50 ans, soit un agriculteur sur trois. 79, soit plus d'un sur deux, a moins de 45 ans.

Pour de nombreuses exploitations, la question du devenir ne se pose donc pas encore.

39 exploitations sont donc conduites par un agriculteur de plus de 50 ans. Celles-ci sont réparties sur tout le territoire communal. On relève que, parmi les sept exploitations situées dans la zone agglomérée ou ses franges immédiates, trois sont tenues par une personne de plus de 55 ans : Plestergouet (< 15 hectares), Bocquignac sud (15 à 30 ha) et Kervault (30 à 45 ha), une par un 50 / 55 ans : les Ardillacs (> 60 ha) et deux par un 35 / 45 ans : le Godrého (30 à 45 ha) et Bocquignac nord (15 à 30 ha)⁸.

⁷ on ne connaît pas la production de 7 des 101 exploitations.

⁸ Absence d'information pour l'exploitation installée au nord du Presbytère.

Une enquête révèle enfin que les principales préoccupations soulevées par les agriculteurs sont liées au projet de 4 voies au nord de la commune, à la cohabitation avec les autres acteurs du territoire (riverains, pêcheurs, chasseurs, randonneurs ...), à l'entretien des fonds de vallée, au manque de main d'œuvre et au maintien d'une agriculture raisonnée préservant l'espace et gardant son identité.

1.1.5.1.4.5. Les autres secteurs d'activités

Questembert occupe une position centrale et regroupe un certain nombre d'administrations (Mairie, Communauté de Communes, école, collège, administrations d'Etat diverses). Les collectivités territoriales emploient près de 90 personnes (62 à la mairie, 24 au CCAS et 2 à la Communauté de Communes).

Ces administrations sont réparties un peu partout en ville. Les principaux sites sont les environs de la place Gombaudo, de la Place de la Tour Belmont, du boulevard Saint-Pierre, les Buttes ...

On relève également la présence de professions libérales nombreuses et variées : notaire, médecins, vétérinaires, chirurgiens dentistes, infirmières, masseurs ...

L'économie de Questembert repose également sur le tourisme. Celui-ci est plutôt de type tourisme vert et repose sur la quiétude de la campagne, une animation toute l'année, des sentiers balisés et des équipements attractifs (centre équestre, piscine, plan d'eau ...). L'attraction s'explique aussi par le patrimoine architectural de la commune (notamment les Halles du 16^{ème} siècle) et des environs, ainsi que par sa situation d'arrière-pays littoral.

En revanche, on relève l'absence de château, de site mégalithique, de musée ou écomusée, de golf ou de parc d'attraction.

Les touristes trouvent sur place la présence de :

- 4 hôtels pour un total de 28 chambres,
- 4 gîtes ruraux, 1 chambre d'hôtes et une vingtaine de locations saisonnières (qui se louent bien, avec une trentaine d'autres locations dans les communes voisines),
- un camping municipal de 90 emplacements (2 étoiles),
- 10 restaurants,
- un office de tourisme intercommunal (13 communes),
- visites guidées.

La capacité d'accueil totale atteint près de 170 personnes, et 200 dans les communes voisines (dont la moitié à Pluherlin).

1.1.6.1.4.6. Les migrations journalières

• Les migrations domicile - travail

	1990	%	1 999	%	90-99	%
Actifs résidant et travaillant à Questembert	1298	66%	1 182	53%	-116	-9%
Actifs résidant à Questembert mais n'y travaillant pas	664	34%	1 051	47%	387	+58%
<i>dont actifs ayant un emploi dans le Morbihan</i>	579	30%	929	42%	350	+60%
<i>dont actifs ayant un emploi hors du Morbihan</i>	85	4%	122	5%	37	+44%
Total des actifs résidant à Questembert	1 962	100%	2 233	100%	271	+14%
Actifs travaillant et résidant à Questembert	1 298	66%	1 182	51%	-116	-9%
Actifs travaillant à Questembert mais n'y résidant pas	798	38%	1 147	49%	349	+44%
<i>dont actifs résidant dans le Morbihan</i>	?		1 044	45%	?	
<i>dont actifs résidant hors du Morbihan</i>			103	4%		
Total des actifs travaillant à Questembert	2 096	100%	2 329	100%	233	+11%

Source : INSEE, RGP 1999

Une majorité d'actifs Questembertois (53 %) travaillent dans leur commune. Mais, même si Questembert offre de nombreuses activités, les échanges entre Questembertois travaillant à l'extérieur et actifs de Questembert résidant à l'extérieur sont de plus en plus nombreux. Cela s'explique principalement par trois phénomènes "modernes" : une spécialisation de plus en plus grande des activités et donc la difficulté de toujours en trouver une sur place qui correspondrait exactement à ses propres aptitudes, une amélioration des réseaux de transport qui permet des liaisons plus rapides avec d'autres villes et l'emménagement de nombreux actifs de Questembert dans les communes riveraines.

Ainsi, sur 2 233 actifs résidant à Questembert, plus de 1 000 travaillent à l'extérieur. Les communes "attractives" en terme d'activités sont d'abord celles du Morbihan (42 % sur les 47 % travaillant à l'extérieur).

Le tableau de la page suivante précise les lieux de travail. Vannes, sous-préfecture, attire 232 actifs, environ 1 sur 5 qui travaillent à l'extérieur. Il s'agit soit de personnes originaires de Questembert et qui ont trouvé un emploi là-bas, soit de Vannetais qui préfèrent vivre à Questembert, pour des raisons financières ou plus simplement de goût.

La Vraie Croix s'illustre également grâce à son entreprise SOPRAT.

Les autres communes du canton attirent peu du fait de leur faible développement économique. Ceci explique que l'essentiel des communes dites "attractives" se situent dans une couronne de 10 à 30 kilomètres autour de Questembert. En dehors du département, seul émerge le pôle économique de Redon.

Parmi toutes les personnes travaillant à Questembert, on compte à peu près autant d'actifs habitant dans la commune que d'actifs habitant à l'extérieur. Le nombre de résidents de

Questembert travaillant sur place est en baisse avec - 9 % et, à l'inverse, celui des non résidents travaillant à Questembert est en forte augmentation, avec + 44 %. Ce phénomène d'échanges entre communes s'observe de plus en plus souvent en France. L'amélioration des conditions de déplacements (voirie, automobile) facilite la mobilité des actifs qui peuvent plus aisément qu'auparavant vivre en dehors de leur commune de travail et pouvoir bénéficier, comme c'est le cas ici, de terrains moins coûteux dans les communes voisines.

Là encore, les personnes travaillant à Questembert proviennent pour la plupart des autres communes du département. Mais la dispersion est plus importante que pour le lieu de travail des Questembertois. La première d'entre elles est Vannes, avec plus de 100 actifs qui en sont originaires. On trouve ensuite toutes les communes de la "première couronne" questembertoise, situées dans un rayon d'une dizaine de kilomètres : Molac, Sulniac, Pluherlin, Limerzel, Noyal, Berric ..., puis, dans une moindre mesure, une partie des communes distantes de 10 à 20 km : Péaule, Elven, Muzillac, Pleucadeuc ...

Parmi les résidents de Questembert, les ouvriers s'illustrent par une part importante (500 personnes, soit deux ouvriers sur trois) travaillant hors de la commune. On pense alors d'une part, à l'attraction exercée par l'entreprise SOPRAT et d'autre part, aux prix moins élevés des terrains à Questembert qu'à Vannes, qui donnent la possibilité aux actifs vannetais de construire à Questembert.

En terme de moyens de transports utilisés, on relève que pour les déplacements internes à Questembert, beaucoup utilisent la marche grâce aux courtes distances : 27 % des actifs marchent ou vivent sur leur lieu de travail (agriculteurs et commerçants notamment). Seuls 3 % ont recours au deux-roues. Les autres, 70 %, utilisent leur voiture. En revanche, dès lors que le lieu de travail se situe à l'extérieur de la commune, la part de la voiture s'élève à près de 100 %, une trentaine de personnes empruntant les transports collectifs, notamment le train en direction de Vannes.

- **Les migrations domicile – travail : répartition des échanges**

Où vont travailler les résidents Questembertois ?		D'où viennent les actifs travaillant à Questembert ?	
Nombre d'actifs	Destination (lieu de travail)	Nombre d'actifs	Origine (lieu de résidence)
QUESTEMBERT	1 182	QUESTEMBERT	1 182
VANNES	232	VANNES	104
VRAIE-CROIX (LA)	84	MOLAC	53
PLEUCADEUC	54	SULNIAC	52
LAUZACH	50	PLUHERLIN	52
MUZILLAC	38	PEAULE	51
MALANSAC	33	LIMERZEL	48
BERRIC	28	NOYAL-MUZILLAC	47
THEIX	27	BERRIC	40
ROCHEFORT-EN-T.	26	MALANSAC	35
SAINT-AVE	24	PLEUCADEUC	30
MALESTROIT	23	CADEN	30
REDON (35)	22	THEIX	28
SENE	19	LARRE	26
PEAULE	16	VRAIE-CROIX (LA)	25
GACILLY (LA)	16	ELVEN	23
ELVEN	13	MUZILLAC	19
SULNIAC	12	SENE	17
PLOERMEL	12	GUERNO (LE)	17
ALLAIRE	11	MARZAN	16
SERENT	11	ALLAIRE	16
		SAINT-AVE	15
		SURZUR	13
		SAINT-NOLFF	12
		BEGANNE	12
		LAUZACH	11
		GACILLY (LA)	10
		RENNES (35)	10
Autres Morbihan	200	Autres Morbihan	242
<i>Autres Ile-et-Vilaine</i>	16	<i>Autres Ile-et-Vilaine</i>	16
<i>Loire-Atlantique</i>	32	<i>Loire-Atlantique</i>	15
<i>Paris</i>	6		
<i>Autres</i>	46	<i>Autres</i>	57
TOTAL	2 233	TOTAL	2 329
hors Questembert	1 051	hors Questembert	1 147

En italiques, les secteurs hors département Morbihan.

Source : INSEE, Fichier Mobilités domicile – travail, 1999

1.5. LES ÉQUIPEMENTS

1.5.1. Les équipements d'infrastructure

- **Le réseau d'eau**

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) qui regroupe également Marzan, le Guerno, Péaulen, Limerzel, Molac, Larré et le Cours. L'ensemble du bourg et des hameaux est desservi par le réseau d'eau potable. Les points de captage sont situés au Logo, sur Questembert même, depuis une nappe phréatique entre la zone agglomérée et Limerzel en bordure de la R.D. 136. Un réservoir de 500 m³ est installé à l'Est de l'agglomération, au lieu-dit le Calvaire.

Par arrêté du 24 novembre 1995, le Préfet a déclaré d'utilité publique le périmètre de captage d'eau du Logo en Pilaire, avec son périmètre de protection rapprochée.

Les besoins complémentaires du Syndicat sont assurés par l'usine du Drézet, installée sur les bords de la Vilaine, près du barrage d'Arzal, et par le Syndicat de Rhuys.

1.1.2. • **Le réseau d'assainissement**

Le réseau de collecte des effluents est de type unitaire en centre-ville et séparatif pour le reste des secteurs assainis.

Les effluents sont dirigés :

- soit vers la station d'épuration de Pont-Plat où arrive le réseau unitaire du centre-ville ;
- soit vers la station d'épuration de Maguéro où arrive le reste du réseau séparatif de Célac à Bel-Air.

6 postes de refoulement sont recensés sur le réseau. Sa gestion est assurée par la SAUR.

Deux stations d'épuration traitent les effluents de la population et parfois d'activités et équipements divers.

La première station d'épuration a été mise en service à Pont Plat en 1963 et fonctionne toujours. Elle est de type bactérien forte charge. Le rejet des effluents s'effectue dans le ruisseau du Tohon. Sa capacité nominale de traitement atteint 1 950 équivalent – habitants (277 m³/jour et 100 kg DBO₅/jour).

La station d'épuration de Maguéro - Lenruit a été mise en service en 1979. Elle est de type boues activées à aération prolongée. Le rejet des effluents s'effectue dans le ruisseau du Tohon. Par le biais d'une extension, sa capacité nominale de traitement de 4 000 équivalent – habitants a été portée à 7 000 équivalent – habitants (traitement quotidien effectif : 1 345 m³ et 420 kg de DBO₅).

Le diagnostic réalisé par le bureau d'étude SET Praud indique que la qualité de l'effluent est satisfaisante et respecte les normes de rejet. Seul le phosphore est insuffisamment traité.

Quant aux eaux pluviales, elles sont pour l'essentiel déversées dans la vallée du Tohon, à l'Ouest et au Sud de l'agglomération. Si les nouveaux quartiers périphériques sont dotés d'un réseau moderne d'évacuation des eaux, le réseau ancien dans le centre s'avère inadapté pour fonctionner dans de bonnes conditions, notamment en cas d'orages. De même, on relève plusieurs sites sur la commune où les eaux pluviales s'écoulent mal (eaux stagnantes) ou via des propriétés bâties (ex. : Route de Serguin, Kervault, Bocquignac).

Dans les écarts, l'assainissement est non collectif. Le diagnostic laisse apparaître sur les 37 hameaux (667 habitations) un taux élevé de dispositifs non conformes. L'enquête au quart indique ainsi un taux de 77 % d'installations non conformes au regard de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996. Il s'agit la plupart du temps de fosses septiques pour le traitement des eaux vannes avec un rejet direct des eaux ménagères sans aucun dispositif d'épandage. Toutefois, les rejets directs au fossé sont limités.

Outre la zone agglomérée, le zonage d'assainissement retenu comprend dans la zone d'assainissement collectif les écarts suivants : Bocaran, Kerjumaïs, les habitations situées le long de la R.D. 775, Kermadec, Bocquignac et Serguin qui peuvent être raccordés au réseau existant. Ces extensions nécessitent parfois l'installation d'un poste de refoulement. Saint-Doué, Paulay, Cléherlan, Lesnoyal, le Rhé et Sainte-Suzanne pourront faire l'objet d'un système collectif d'assainissement sur filtre à sable.

Les critères retenus pour établir ce zonage ont été la densité démographique, la proximité du réseau existant, le potentiel de développement urbain, la topographie et la faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

1.1.3.• Le gaz et l'électricité

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau de distribution d'énergie électrique, constitué de lignes moyenne tension (au nord de la commune) et basse tension. La zone agglomérée est desservie par le réseau de distribution de gaz et est traversée par la canalisation de transport de gaz Noyal - Muzillac - Ploërmel, d'orientation Nord - Sud.

1.1.4.• La collecte des déchets

La collecte des déchets ménagers non recyclables relève des compétences du SIVOM des cantons de Questembert et Rochefort-en-Terre, plus la commune de Péaule, regroupant ainsi seize communes. Elle a lieu en porte-à-porte ou par le biais de conteneurs de regroupement pour les hameaux les plus isolés.

A Questembert, la collecte est assurée deux jours par semaine en ville, un jour par semaine pour les conteneurs de regroupement hors agglomération. Il n'existe pas de collecte sélective en porte-à-porte, mais 26 points d'apport volontaire facilitent le recyclage : conteneurs à verre, métal, bouteilles plastiques, briques alimentaires, journaux / magazines et cartons.

Les ordures sont déposées dans une déchetterie située sur Limerzel, en limite de Questembert puis transférées en Mayenne. Une écostation communale a également été installée à Kervault.

1.2.1.5.2. Les déplacements

- **La voirie**

La commune de Questembert dispose d'un important réseau de voirie, de 170 km de longueur totale, dont 100 de voies communales (les autres étant départementales et privées) Le réseau départemental est très maillé (voir en partie 1 du présent chapitre B). Il s'agit d'un réseau radio-concentrique. Les radiales sont constituées par les R.D. 1, 5, 775, qui traversent de part en part la commune et les R.D. 7, 136 et 777 qui y aboutissent. La R.D. 775 est utilisée comme rocade nord, la R.D. 777 (dite "Route Bleue") comme rocade est par le trafic de transit.

Ce réseau dessert un grand nombre de villages excentrés (ex.: Kerjumais par la R.D. 1, Saint-Jean par la R.D. 5), relayé par le réseau de voirie communale pour une desserte plus fine.

Le système de rocade est trop éloigné de la zone agglomérée pour avoir une véritable utilité dans les déplacements internes à Questembert. A l'intérieur même de la zone agglomérée, une succession de voies peut remplir ce rôle en offrant un parcours relativement rapide : l'axe Joseph le Brix - Alain le Grand - Cadoudal - de Beausoleil et les avenues des Bruyères, des Azalées, des Acacias et des Genêts.

Le centre ancien est découpé par un réseau de voies très denses mais plutôt étroites. L'offre de stationnement public approche 700 places en centre-ville, dont les deux tiers sont matérialisées. Outre les emplacements situés le long de la chaussée (près de 300 places) et dans les parkings privés (ex.: 204 places à STOC), 4 parkings publics de surface⁹ offrent une capacité totale de près de 400 places, le plus important étant celui de la mairie (170 places).

Les lotissements ont été bien raccordés au réseau structurant communal. On en trouve très peu qui fonctionnent en circuit fermé (système de boucle avec une seule entrée). Lorsque c'est le cas, cette situation souvent due à des contraintes liées à la configuration des sites (relief et hydrographie notamment) ou n'est que temporaire en l'attente du prolongement des impasses via les extension de l'urbanisation.

Sur le réseau départemental, les trafics les plus élevés (près de 7 400 véhicules / jour en 2000) sont relevés sur la R.D. 5 entre Bel Air et le centre-ville et sur la R.D. 1c en entrée de ville Ouest. La R.D. 5 supporte également un trafic assez dense avec environ 6 000 v./j. de la limite communale Ouest au carrefour avec la R.D. 777. Les autres axes majeurs drainent environ 2 500 v./j. (R.D. 7, R.D. 1 en entrée de ville Sud), 2 900 v./j. (R.D. 777) 3 300 v./j. (R.D. 775 à l'Est de Molac) et 4 500 v./j. (R.D.5 Nord).

⁹ Parking de la Mairie Place du Gal de Gaulle, Place du Huit Mai 1945, Place du Marchix et Place de la Libération.

En matière de fluidité de la circulation, on observe peu de problèmes d'embouteillages, si ce n'est autour des écoles en heure de pointe du matin et du soir, ainsi que sur la place de la Libération en raison de l'effet impasse. En outre, le "stationnement - ventouse" des véhicules du matin au soir limite l'offre dans le centre-ville. Le problème est flagrant en été les jours de marché. Toutefois, le passage en zone bleue accélère les rotations et limite ce stationnement ventouse.

Concernant la sécurité routière, on compte 47 accidents corporels sur les 5 dernières années (janvier 1996 à janvier 2001). Ils ont générés 88 victimes, dont 6 tués et 37 blessés graves (au moins six jours d'hospitalisation), soit un taux de gravité particulièrement élevé de 0,49. 1 accident sur 3 a lieu de nuit (dont les deux tiers sur route non éclairée). De même, 1 accident sur 3 a eu lieu sur route mouillée.

La voiture est impliquée dans 9 cas sur 10, les deux-roues dans 3 cas sur 10 (surtout des cyclomoteurs), les piétons dans 1 sur 10, tout comme les poids lourds. Toutefois, 6 accidents sur 10 ne concernent que la voiture puisque 4 sur 10 impliquent deux voitures et près de 2 sur 10 une voiture seule. En terme de gravité, les 6 tués étaient certes tous passagers ou conducteurs de voiture, mais parmi les 20 victimes piétons et deux-roues, 14 (soit 70 %) ont été blessés gravement. Près de 30 % des victimes ont moins entre 14 et 25 ans.

36 % des accidents ont eu lieu en intersection en collision, 44 % hors intersection en collision, 20 % également hors intersection mais avec un obstacle fixe ou sans collision (dont la moitié sur route mouillée ou enneigée).

En terme de points noirs, on retiendra d'abord la fréquence élevée des accidents corporels sur le réseau départemental (9 accidents sur 10). Les voies les plus accidentogènes sont :

- la R.D. 1 d'entrée de ville de Péaule, entre les carrefours avec les R.D. 153 et R.D. 1c : 6 accidents sur 3,6 km, 4 tués ;
- la R.D. 5 dans la partie agglomérée : 9 / 2,6 km, aucun mortel ;
- la R.D. 775 en traversée de Bel-Air jusqu'au X avec la R.D. 777 : 7 / 2,5 km, aucun mortel ;
- la R.D. 7 aux abords du Galinio : 3 / 1 km, 1 tué

Les vingt autres accidents se répartissent sur le reste du réseau routier.

On relève aussi des sites statistiquement absents de cette liste mais où les riverains ressentent une réelle insécurité en raison de vitesses trop élevées : sur la voie communale desservant le hameau "Chez Boissel" et à Bocaran.

La R.D. 775 est classée comme route départementale à grande circulation et fait donc l'objet de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection des espaces naturels sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de son axe.

Les R.D. 1, 5 et 775 sont classées comme infrastructures sonores par arrêté préfectoral, la première en catégorie 3, les deux autres en catégories 3 et 4 selon les sections. Certaines constructions riveraines (habitations, écoles, établissements de santé et hébergement notamment) sont soumises à des mesures de protection acoustique dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de leur axe pour en catégorie 4, de 100 mètres en catégorie 3.

Par souci de sécurité pour les usagers de la route et les riverains et pour permettre d'éventuels élargissements de voirie à l'avenir, le Conseil Général du Morbihan souhaite un recul minimum pour les constructions le long des routes départementales. Celui-ci correspond à une marge allant de 20 mètres à 50 mètres par rapport à l'axe des voies. Cette marge varie en fonction des voies elles-mêmes et des sites (constructibles ou non, en ou hors agglomération).

1.1.2. Les modes de déplacement alternatifs à la voiture

La commune est desservie par la ligne SNCF Quimper - Vannes - Redon.

Dans le cadre de l'opération de modernisation de la ligne Rennes - Quimper, le relèvement de la vitesse entraînera la suppression de trois passages à niveau (PN 408, 409 et 415).

Jusqu'à Redon (à environ 15 à 20 minutes de Questembert), quelques trains desservent Malansac ; au-delà de Vannes (à environ 15 minutes), la plupart mènent à Quimper (à environ 1h30) via Lorient (à environ 1h00). Questembert souffre d'un manque de fréquences, notamment depuis la mise en service du TGV qui ne s'y arrête pas. On compte 9 à 10 aller – retour par jour et par sens en semaine, 5 le samedi et le dimanche.

La gare de Questembert a reçu 39 280 voyageurs en 2000, trafic en hausse de 4 % en un an. Elle est également utilisée pour le fret.

La commune bénéficie également d'une desserte par cars interurbains par le réseau TIM (autorité organisatrice : Conseil général du Morbihan, exploitant : Maury Transports) et par cars scolaires. On compte en semaine 3 allers vers La Vraie Croix et Vannes le matin et 4 retours le soir sur la ligne 9, avec des renforcements le lundi et le vendredi et des horaires plus tardifs le mercredi et le samedi. Dans l'autre sens, on enregistre 2 allers Vannes/La Vraie Croix – Questembert le matin, 4 retours le soir. 30 à 45 minutes sont nécessaires pour effectuer le trajet.

La ligne 9 permet également de se rendre à Pluherlin et Rochefort. Certains cars desservent également Molac, le Cours et Larré.

A Questembert, les cars desservent tous le centre-ville, parfois Bel Air, le lycée Berthelot et Kerjumais.

Des formules d'abonnement existent.

La pratique de la bicyclette est surtout liée aux trajets domicile - école, à la promenade ou au sport, peu aux déplacements « fonctionnels » de type travail ou achats. Une bande cyclable relie Bel Air à la zone agglomérée, une autre a été matérialisée à l'approche du lycée sur quelques centaines de mètres.

Concernant les cheminements piétons, les aménagements sont de plusieurs types.

En centre-ville d'abord, où des aménagements ont été réalisés pour améliorer la perception et la qualité des revêtements. Si le centre-ville n'est pas réglementairement réservé aux piétons, ils peuvent y circuler en sécurité et avec un certain plaisir.

Les trottoirs sont convenablement entretenus et on ne note pas d'endroits où leur absence ou leur exiguïté serait préjudiciable aux piétons.

Des liaisons piétonnes ont été créées entre les zones d'habitation afin d'offrir un cheminement tranquille et assez rapide d'un quartier à l'autre, qui évite d'effectuer les mêmes détours que ceux imposés aux voitures.

Enfin, Questembert s'est doté d'un réseau de chemins pour la promenade, avec 42 km de sentiers de randonnées accessibles aux randonneurs à pied et à VTT, dont les plus importants sont les sentiers des Meuniers et du Pont des Cornis. Ces itinéraires traversent des zones boisées, des bocages, empruntent d'anciens chemins creux bordés de haies et passent à proximité de moulins (propriétés privées) et des chapelles. L'emprise de la voie ferrée qui reliait Questembert à Maunon est en voie de réaménagement pour créer une voie verte sur 51 km en Morbihan (Schéma Régional des Véloroutes et Voies Vertes reliant les côtes d'Armor au Finistère et au Morbihan).

1.3.1.5.3. Les équipements de superstructure

• *Leur répartition géographique*

Au tournant des années 1960 - 1970, les fonctions administratives et les équipements publics sortent du centre ancien devenu trop exigu (la mairie et le complexe sportif à l'Est du centre ancien, le pôle scolaire et ses équipements à l'Ouest).

Il en ressort aujourd'hui une répartition des équipements fortement axée sur la ceinture autour du centre ancien : particulièrement au sud-ouest (mairie, poste, piscine, stade, école ...), mais aussi à l'ouest (cimetière), au nord (école et stade) et au sud (école).

Deux autres sites ont accueillis plus récemment des équipements : le pôle d'enseignement des Buttes qui regroupe, à 700 mètres à l'ouest du centre ancien, le lycée et le collège ; la gendarmerie et quelques autres administrations d'Etat à 700 mètres au nord du centre ancien.

1.1.2. Les équipements scolaires

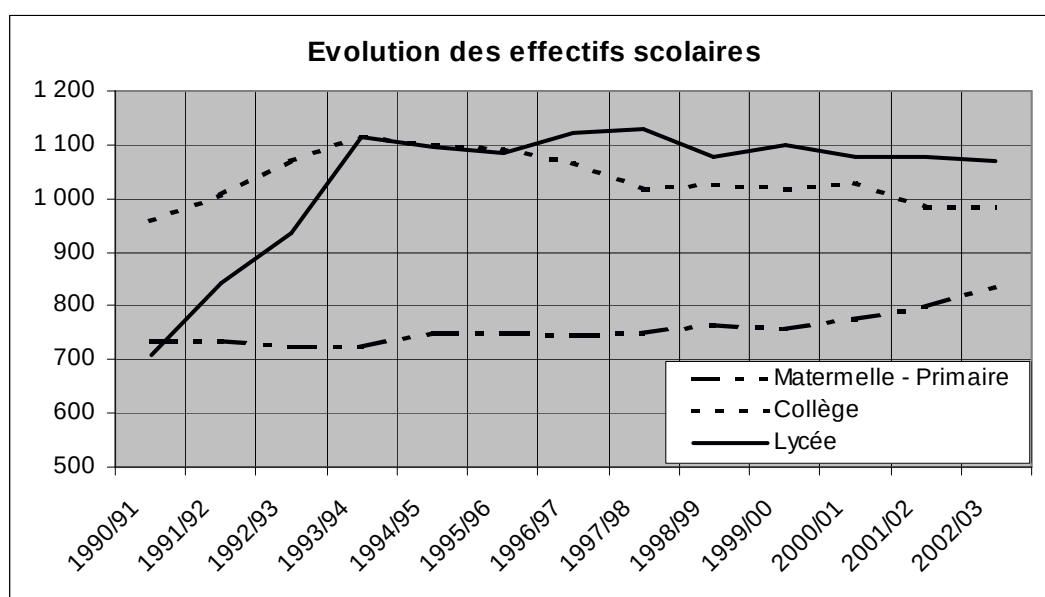
Nom de l'école	Privé / public	Niveau	Nbre de classes	Elèves 2001/02	Elèves 2002/03
Ecole Beausoleil	Public	Maternelle et primaire	14	361	385
Ecole Notre-Dame	Privé	Maternelle et primaire	17	413	421
Ecole Diwan	Public	Maternelle et primaire	1	25	29
Collège J.L. Chrétien	Public	Collège	27	555	550
Collège St-Joseph	Privé	Collège	20	428	433
Lycée M. Berthelot	Public	Lycée polyvalent	24	858	851
Maison famil. rurale	Privé	Lycée professionnel	4	156	152
LEGT ISSAT	Privé	Lycée ens. gén. et tech.	4	63	67
TOTAL			111	2 859	2 888

Les statistiques sont valables pour l'année scolaire 2001 – 2002.

Questembert accueille les enfants jusqu'au bac (le lycée Berthelot date d'une dizaine d'années) et même certains jusqu'en section BTS (proposée par le lycée) et occupe ainsi une position de pôle urbain intermédiaire, central à l'échelle du Sud-Est du Morbihan. On y compte au total près de 3 000 élèves, dont 53 % habitent une autre commune. L'offre est diversifiée entre le public et le privé. Le pôle scolaire majeur se situe à l'ouest du centre-ville, avec le lycée, un collège et deux gymnases.

Les écoles disposent également de restaurants scolaires.

On relève également que toutes les communes de la Communauté de Commune disposent d'au moins une école maternelle - primaire, publique et / ou privée. En revanche, aucune ne possède de collège.



En terme d'évolution, les effectifs demeurent relativement stables depuis cinq ans, dans la fourchette de 2 860 à 2 900 élèves. On observe toutefois un retour à la croissance des effectifs maternelle et primaire ces trois dernières années.

1.1.3. Les autres équipements

La commune dispose du niveau d'équipements élevé pour une petite commune urbaine :

- une mairie Place du Gal de Gaulle,
- les Halles, qui reçoivent le marché et des animations culturelles et festives régulièrement,
- des équipements sociaux près de la mairie : un CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) comprenant la Maison du Développement Rural du Pays de Questembert qui fait le lien entre employeurs et demandeurs d'emploi,
- des équipements pour la petite enfance près de la mairie : halte-garderie, relais assistantes maternelles (bureau d'accueil), service assistance sociale, maison de l'éducation, service de protection maternelle et infantile (centre médico-social Alan Meur) et centre aéré, centre psychothérapeutique pour enfants et adolescents rue Lebrun Malard,
- une maison de retraite de 68 lits et deux foyers logements (ainsi que des services de soin ou d'aide à domicile),
- des équipements culturels : médiathèque dans un bâtiment ancien récemment rénové ruelle de l'Eglise, maison des jeunes rue Grimaud, cinéma boulevard St-Pierre et école de musique intercommunale, six salles de réunion ou des fêtes dont cinq près de la mairie (centre Alan Meur) et une à Célac,
- des équipements sportifs : piscine intercommunale et trois courts de tennis (près de la mairie, dont un couvert), stade municipal avec plateau d'athlétisme route de Limerzel, trois terrains de football au Galinio (+ 2 petits), deux salles omnisports aux Buttes, une salle omnisports rue J.B. de la Salle, un boulodrome route de Serguin et un hippodrome au Resto,
- les ateliers municipaux, attenants à la mairie.

Parmi les équipements secondaires, on trouve les services publics d'Etat :

- L'Agence Technique Départementale, EDF – GDF, la gendarmerie et la trésorerie, tous situés entre le centre-ville et le Pondigo,
- la caserne des Pompiers à l'Ouest,
- la Poste près de la mairie,
- la gare à Bel-Air.

Enfin, la commune dispose d'un terrain d'accueil des nomades au Sud-Est du centre-ville (10 emplacements) et est bien équipée en structures touristiques : d'accueil (office de tourisme), d'hébergement (camping municipal et offre privée en hôtel ou gîte rural), de restauration et de services récréatifs et culturels (cf la partie concernant les activités économiques).

2. PRÉVISIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

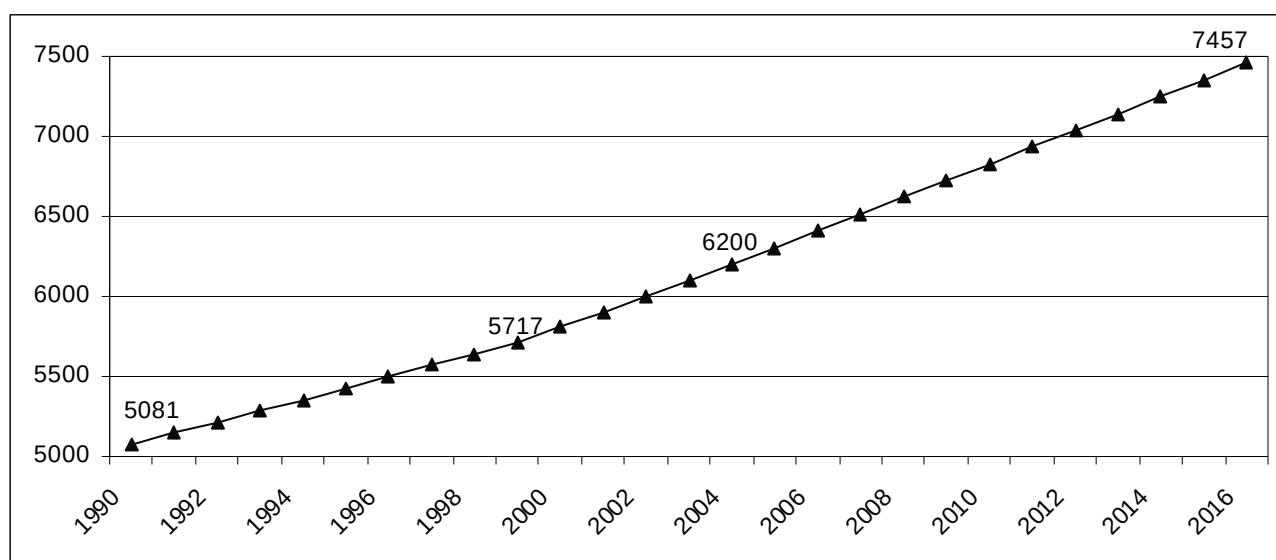
2.1. DÉMOGRAPHIE

En 24 ans, la population de Questembert a augmenté de plus de 1 100 habitants, soit une hausse de 22 %, (+1,6 % / an), atteignant 6 200 habitants en 2004 (source : Recensement complémentaire 2004).

Les prévisions démographiques sont établies à l'horizon 2016, soit pour une période d'environ 12 ans. On le constate partout en France, le taux d'occupation des logements baisse régulièrement, et pour conserver une population stable, il faut qu'un certain nombre de logement soit construit. On passe ainsi de 2,49 hab. / log. en 1999 à 2,35 en 2004 et 1,95 en 2016 ($1,95 = 2,35 \times (2,35/2,49)$). Les situations proposées prennent pour paramètres de base les évolutions démographiques 1990 - 1999 et celles de 1999 - 2004. La population atteindrait ainsi 7 460 habitants en 2016, soit une augmentation de 20 % ($= 1,64 \% \times 12$).

	Année				1990-1999		1999-2004		2004-2016	
	1990	1999	2004	2016*	évol	En%/an	évol	En%/an	évol	En%/an
RECAPITULATIF										
Pop des ménages	5081	5717	6200	7457	5152	+1,39%	636	+1,69%	1260	+1,69%
Taille des ménages	2,77	2,49	2,35	1,95						
résidences principales	1835	2299	2643	3829	464	+2,81%	344	+2,99%	1186	+3,74%

*estimation



Il est ainsi prévu que la population communale croît de 1 260 personnes d'ici les 12 prochaines années, ce qui nécessitera la création de 1 090 logements supplémentaires.

2.2. ECONOMIE

L'activité économique de la commune se développe progressivement, avec notamment l'accueil de structures de tailles plus ou moins grandes et de commerces et services au rayonnement cantonal ou bien de proximité dont l'implantation est liée à l'attraction démographique communale. La fonction de pôle urbain du Sud-Est du Morbihan exercée par Questembert est donc de plus en plus prégnante.

On peut estimer que la poursuite du développement démographique et l'action municipale vont contribuer à favoriser une croissance de l'emploi local, dont une partie habitera certes en dehors de la commune. Le nombre d'emplois à Questembert progresse en effet un peu plus lentement que celui des actifs qui y résident (les deux sont d'ailleurs très proches). Une légère majorité des actifs reste travailler à Questembert, mais ils sont de plus en plus nombreux à aller travailler à l'extérieur, particulièrement dans l'agglomération vannetaise, tout en restant vivre à Questembert.

Questembert bénéficie de son cadre de vie agréable et attractif (équipements et services collectifs, commerces, desserte ferrée, centre ancien typique, beaux paysages ruraux, hameaux traditionnels ...) et d'une position géographique privilégiée : carrefour de plusieurs routes départementales, proximité de Vannes (20 minutes) et du littoral (15 minutes), à laquelle s'ajoute le projet de réaménagement de la R.D. 775 en voie rapide. La Communauté de Communes a choisi de privilégier Questembert pour l'accueil d'activités nouvelles. Dans ce contexte, les communes voisines se positionnent comme pôles d'appui.

Ainsi, les prévisions de développement économique de Questembert s'orientent vers une croissance des secteurs commerciaux et artisanaux, voire industriels. Kerins peut accueillir de nouvelles entreprises, tout en bénéficiant de son éloignement par rapport aux habitations, ce qui autorise l'implantation d'activités de type industrielles. Kervault offre également plusieurs hectares aux entreprises commerciales et artisanales qui souhaiteront s'installer pour les prochaines années, mais il semble nécessaire de trouver de nouveaux espaces vacants pour le plus long terme.

En matière d'agriculture, ce secteur est encore dynamique sur la commune mais on relève quelques exploitations sujettes à déprise en raison de l'âge de l'agriculteur exploitant et de l'absence de reprise du siège. Toutefois, la plupart des terres intéresseront sans doute les exploitants voisins. Ces structures sont indifféremment réparties sur tout le territoire de la commune.

B. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE

1.1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1.1. Le relief et l'hydrographie

Le relief de la commune culmine à 128 mètres au niveau du hameau de Belle-vue, au nord ouest de la commune. D'une manière générale ce point haut souligne la présence d'une ligne de crête qui traverse la partie nord de la commune selon un axe Est – Ouest. Ce relief marque une séparation entre les bassins versants du Tohon et de l'Arz.

- A l'Ouest, le bassin du Tohon concerne la majeure partie de la commune de Questembert. Le ruisseau du Moulin de Tohon (ou de St-Eloi) s'écoule vers le sud jusqu'à l'étang de Penmur à Muzillac puis se jette dans l'embouchure de la Vilaine à Billiers. Au Sud, les ruisseaux de Cohignac et de Cléguer rejoignent également en aval l'étang de Penmur.
- De leur côté, les petits cours d'eau du nord de la commune comme le ruisseau de St-Gentien - s'écoulent vers le nord pour rejoindre l'Arz sur la commune de Molac. Cette rivière est un affluent de la Vilaine et leur confluence se situe à Redon.

A ces deux bassins versants on peut ajouter celui du Trévolo qui concerne une petite partie Est de Questembert. Les petits affluents de cette rivière – le ruisseau du Moulin de Trévolo et le ruisseau St-Clair, s'écoulent vers l'Est et confluent en aval de Limerzel dans la rivière de l'Etier qui se jette dans la Vilaine.

Ce réseau hydrographique complexe laisse émerger des petits plateaux aux formes ondulées et souvent entaillés par des vallons plus ou moins marqués. En règle générale, les pentes sont douces mais les vallées sont davantage encaissées et contribuent à souligner les dénivelés topographiques, jusqu'à parfois 50, voire 60 mètres.

Le centre de Questembert se positionne sur un promontoire marqué (100 m) et ceinturé par deux vallées : Celle du Tohon qui le contourne vers l'ouest et celle de l'un de ses affluents au sud. Entre le promontoire de Questembert et le point de confluence des cours d'eaux précités, le dénivelé est supérieur à 40 mètres.

En terme de qualité de l'eau, des mesures effectuées en 1995 révèle que la qualité des eaux du Tohon s'améliore de l'amont vers l'aval de Questembert (classée 1A - 1B, c'est-à-dire bonne). Toutefois, l'impact des deux stations d'épuration de Questembert est visible par temps sec (risque d'eutrophisation). Sur le Tohon, les objectifs sont les suivants :

- qualité 2 (moyenne) à l'amont du pont de Bocaran ;
- qualité 1B (bonne) du pont à la station de Pont Plat ;
- qualité 3 (mauvaise) de Pont Plat à Moulin Tohon ;
- qualité 1B à l'aval de Moulin Tohon.

Sur l'Arz, un objectif de qualité 1A (très bonne) est défini par arrêté préfectoral.

Le **SDAGE** du Bassin Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Concrètement ce document de référence cadre l'intervention des collectivités notamment dans le domaine de la gestion des eaux et l'assainissement. Le SDAGE Loire-Bretagne prévoit dans ses objectifs, le maintien de la qualité très bonne de l'Arz.

Les grands objectifs énoncés dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne (SDAGE) sont repris dans un document d'application plus local, le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). La commune de Questembert est entièrement située à l'intérieur du périmètre du SAGE Vilaine (arrêté interdépartemental du 3 juillet 1995).

Le SAGE indique, entre autres, la nécessité de cartographier les zones inondables des ruisseaux et rivières et autres zones humides dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Les ruisseaux ont un régime plutôt faible et sont, au moins partiellement, encaissés. Ainsi, les zones inondables sont peu présentes sur la commune. Une carte, insérée plus loin dans ce document, représente ces zones. Elles ont été délimitées avec l'aide des élus locaux puisque aucun relevé officiel n'existait jusqu'à présent. Elles concernent avant tout les zones de crues des ruisseaux, particulièrement celui du Moulin de Tohon. On n'observe quasiment pas de zones humides dont le caractère s'expliquerait par un relief de cuvette. Un P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) est en cours d'élaboration.

1.1.2. La géologie

Le territoire communal de Questembert se positionne sur une partie du vaste massif granitique dit « de Questembert ». Celui-ci forme un vaste plateau large de 5 à 6 kilomètres. Deux types de granit caractérisent le substrat géologique de la commune :

- Sur une large partie Nord, le granit est le plus souvent clair, à muscovite et biotite.
- Au Sud, notamment au niveau des hameaux de St Jean et de la Grée-Tréhulo, le granit est un micaschiste en roche feuilletée de couleur parfois verdâtre.

1.2. LE MILIEU NATUREL

1.2.1. La répartition des composantes du patrimoine naturel

L'intérêt du milieu naturel de la commune repose essentiellement sur le couvert végétal qui s'organise en fonction des vallées et en alternance avec les espaces agricoles. La densification de ce couvert végétal souligne les vallées et se prolonge par la persistance de massifs boisés ou par un réseau de haies inégales suivant les secteurs du territoire communal.

Le remembrement fut une action déterminante pour l'organisation des espaces naturels. En effet, cette opération terminée en 1973 a contribué à la réduction significative du nombre de parcelles, ce qui a représenté un avantage certain pour l'agriculture (affirmation de grandes parcelles agricoles d'un seul tenant). Ce regroupement s'est fait au détriment de certaines haies mais il a aussi permis la préservation des massifs boisés, notamment le long des cours d'eau. Par ailleurs, certaines haies majeures ont été conservées, notamment dans les vallons et en prolongement des vallées.

Sur le territoire de la commune de Questembert, deux grands types de boisements peuvent être distingués :

- Les boisements soulignant les versants des vallées (vallons situés au nord de Lesnoyal, ensemble de la vallée du Tohon et de ses affluents, vallée du ruisseau de Cohignac, petite vallée du ruisseau du Moulin de Trévelo, etc...).
- Les boisements de plateau (massifs boisés aux abords de Bel-Air, les massifs avoisinant les hameaux de la Croix Gall et de Bocaran à l'est de la commune, de nombreuses parcelles boisées dans la partie Est de la commune, etc...).

Aujourd'hui, l'intérêt naturel des boisements est reconnu et de nombreux massifs font l'objet d'une « servitude d'espaces boisés classés à conserver ou à créer », en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

1.1.2.1.2.2. Les sites d'intérêt

En 1996, l'observatoire départemental de l'environnement du Morbihan a réalisé un inventaire des espaces et du patrimoine naturel. L'un des intérêts de cette démarche consiste en l'identification de sites de qualité dont certains ne sont pas identifiés au titre des éléments de recensement et de protection (ZNIEFF¹⁰, ZICO¹¹, sites inscrits, sites classées, etc...). Certains sites de qualité peuvent être ainsi repérés.

Ils correspondent à des bois et forêts dont la physionomie est liée au substrat granitique qui favorise la constitution des boisements mixtes ou cohabitent les feuillus et les résineux. En association avec ces bois, plusieurs parcelles non exploitées par l'agriculture sont aussi des supports à la formation de landes riches en vies végétales et animales. Il s'agit de :

- La forêt de Bocquenay qui se situe au nord de la commune (secteur de Bel Air en bordure de la RD 775). Cette forêt de résineux dominants présente aussi des parcelles en landes et en friches.
- En lisière nord de la commune, la forêt de Larré s'étend sur les communes de Larré et de Questembert. Cette forêt de résineux dominants souligne le versant de la vallée.

¹⁰ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

¹¹ Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.

2. L'ANALYSE PAYSAGERE

2.1. LA PERCEPTION GLOBALE DU PAYSAGE COMMUNAL

2.1.1. *Les alternances paysagères*

La perception de Questembert depuis les routes principales présente une succession de vallons dont l'enchaînement n'est pas immédiatement compréhensible. La complexité du réseau hydrographique qui a façonné le relief donne l'image d'une ville ceinturée de niches de verdure. En complément, les haies bocagères persistantes accentuent l'interpénétration entre constructions périurbaines et le milieu agricole.

En effet, le paysage de la commune de Questembert est fortement marqué par un contexte agricole qui a façonné la plus grande partie des 6352 hectares du cadre communal. Outre son impact sur le milieu naturel, le remembrement de 1973 a aussi été un événement déterminant dans la constitution du paysage actuel. Toutefois, malgré d'importants regroupements parcellaires, l'aspect bocager perdure.

La lecture du paysage propose un jeu d'alternance entre des éléments de plateaux ondulés et entaillés par des vallons. Le tout présente un couvert végétal globalement lâche sur les plateaux qui a tendance à s'accroître dans les vallons et sur les versants des vallées (densification du réseau de haies, effet masse dû à la présence de boisements plus conséquents).

Les vallées s'affirment comme une composante paysagère essentielle, notamment lorsqu'elles sont encaissées et boisées. Les perceptions paysagères sont plus cloisonnées, alors que les points de vue se dégagent sur les versants et sur les plateaux.

Enfin, la répartition des espaces bâtis participe aussi à la physionomie paysagère de Questembert. Autour de la ville positionnée en place forte, les fermes (cœur initial des hameaux d'aujourd'hui) sont installées souvent en rebords de plateau et se font face de part et d'autre des vallons secondaires. Il s'agit d'une ponctuation clairsemée mais récurrente de couples de hameaux qui structure l'étendue de la campagne. Ces hameaux anciens sont aujourd'hui absorbés dans des ensembles plus conséquents (bâtiments agricoles, groupement d'habitations individuelles, etc...). Cette situation complexifie la lecture de ce paysage agricole dont les règles d'agencement se sont diluées au fil de l'urbanisation.

1.1.2.2.1.2. ***L'équilibre entre les espaces bâtis et la trame bocagère***

La trame bocagère reste une caractéristique essentielle du paysage communal malgré un relâchement fréquent du maillage sur les parties hautes des plateaux afin de privilégier une agriculture plus intensive sur de grandes parcelles. En versants des vallées et dans de nombreux secteurs de la commune, notamment aux abords du pôle urbain de Questembert, les vestiges de la structure bocagère proposent une mitoyenneté avec les secteurs d'habitations plus contemporaines. Ainsi, ces haies peuvent servir d'écran végétal qui fractionnent les ensembles urbains et qui contribuent à affirmer une ambiance rurale dans des quartiers très proches du centre ville. Les **franges urbaines** sont souvent difficiles à appréhender. Il en est de même pour de nombreux hameaux disséminés sur le territoire communal et qui s'intègrent aux ambiances bocagères et arborées des versants des vallées ou au niveau des rebords de Plateau.

Cependant, dans plusieurs cas, le développement d'une urbanisation récente d'habitat individuel ou de bâtiments agricoles hors d'échelle contribuent à fragiliser cet étroit équilibre paysager entre bâti et trame bocagère. En effet, l'implantation de nouvelles constructions en belvédères de plateau ou dans des trouées paysagères contribue à mettre en avant un certain développement d'un habitat dont les nouveaux matériaux contrastent avec les édifices traditionnels en granit.

Par ailleurs, plusieurs édifices spécifiques agissent comme des **points de repères visuels** qui ponctuent le paysage. Ainsi, le bâtiment de l'usine Guyomarc'h et le clocher de l'église de Questembert marquent la lecture du paysage respectivement au Nord et au Sud du territoire communal. Enfin la présence des **réseaux électriques** aériens est parfois fortement ressentis (lignes à haute tension qui traversent la partie nord de la commune, réseaux électriques et câbles téléphoniques qui font partie de l'ambiance urbaine des hameaux, etc...).

1.2.2.2. LES PRINCIPALES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Malgré cette alternance d'éléments paysagers majeurs (vallées, vallons, plateaux, boisements, haies, espaces bâtis), l'analyse affinée du paysage de Questembert permet de souligner des entités plus ou moins marquées et réparties sur le territoire communal :

- **Le plateau nord** (secteur situé au nord de la départementale RD 775). Cette zone est formée par un plateau qui se termine aux limites des communes de Molac et de Larré (vallée boisée de sapins). Le plateau se caractérise par un noyau boisé (auquel s'ajoute le vaste espace vert formé par l'hippodrome) qui enserre la partie nord du hameau de Bel-Air, ce qui limite la perception lointaine de ce pôle urbain. Au-delà de ces boisements, l'espace s'ouvre car les haies sont moins présentes et les parcelles plus vastes. Plusieurs villages ponctuent cet ensemble rural en servant de relais à une certaine diffusion de l'urbanisation (abords de Lesnoyal).
- **Le centre du territoire communal** est dominé par une ambiance urbaine et périurbaine qui se mixte avec un caractère rural persistant (secteur compris entre la RD 775 et les vallées ceinturant la partie sud du promontoire accueillant le centre ville de Questembert). Cette partie de la commune est en fait un prolongement sud du plateau nord qui vient d'être évoqué. C'est aussi le support du développement urbain de la commune. Le centre ville est compact et restreint (voir plus loin) et il se prolonge par un tissu plus lâche ou domine l'habitat individuel. La petite vallée de l'affluent du Tohon marque une légère coupure dans un continuum urbain qui s'affirme progressivement entre le centre ville et le quartier plus industriel de Bel-Air. L'ambiance urbaine et périurbaine est soulignée par l'implantation récente ou en cours de nouveaux quartiers résidentiels.

- Le **paysage de la partie Sud** de la commune se caractérise par deux entités étroitement imbriquées : les plateaux et les vallées :

- * Les plateaux Est, Sud et Ouest conservent un caractère fortement agricole, notamment sur les parties les plus hautes (grandes parcelles souvent exploitées en céréaliculture et peu contenues dans un maillage de haies qui se relâche). Seuls les affluents du Tohon forment de petits vallons qui s'accroissent dans leurs parties avalées en servant de support à la densification progressive du couvert végétal. D'une manière générale, ce paysage de plateau offre d'importantes perspectives visuelles. Depuis les points hauts, la campagne environnante est aisément perçue, de même que des points de repères visuels significatifs (clocher de Questembert).
- * Le réseau de vallées est dominé par celle du Tohon à laquelle on peut associer d'autres vallées marquées. Ces vallées verdoyantes qui tangent le bourg, se prolongent vers le Sud et forment un ensemble linéaire à plusieurs ramifications : La vallée du ruisseau de Kervily qui sépare Questembert de Berric et, à l'est, une autre vallée intéressante sépare Questembert de Limerzel. Ces vallées sont généralement boisées ou nettement bocagères, ce qui contribue à limiter les perceptions lointaines en privilégiant des ambiances plus intimistes et cloisonnées (petites prairies humides, vergers, etc...).

3. LE DIAGNOSTIC URBAIN

3.1. APPROCHE HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

3.1.1. *L'impulsion urbaine*

Les traces de peuplement sur le territoire communal de Questembert sont très anciennes, comme en témoignent certains vestiges de l'époque préhistorique et gallo-romaine.

Le moyen âge avec les seigneuries et la puissance de l'église ont laissé des témoignages beaucoup plus significatifs. A cette époque, l'économie, très agricole, était régentée par de nombreuses seigneuries. Des châteaux, églises, chapelles et maisons de caractère sont encore présents à Questembert et, d'une manière générale, sur l'ensemble du pays. Questembert dépend alors des baronnies de Molac et de Rochefort-en-Terre. Les nombreux calvaires, chapelles et fontaines disséminées dans la commune témoignent d'une importante activité religieuse.

La constitution du noyau urbain de Questembert s'affirme dès le XV^{ème} siècle. Plus tard, l'édification des halles (1675) confirme la position de la ville comme place commerçante d'importance. Toutefois, ce pôle reste modeste comme en témoigne le relevé du cadastre de 1820.

Durant le XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle, le tissu urbain évolue de façon significative avec un renforcement de l'urbanisation suivant l'axe Est-Ouest à partir d'une place (actuelle place Gombaud). Un nouvel axe de communication est également ouvert vers le nord alors que la logique de développement Est-Ouest se confirme.

1.1.2.3.1.2. ***Le développement récent***

Dans les années 60, l'urbanisation se développe principalement vers le Nord et l'Est de l'agglomération. Il s'agit principalement d'opérations de lotissements en marge du centre historique. Parallèlement, les fonctions administratives et les équipements publics sortent du centre ancien devenu trop exigu (la mairie et le complexe sportif à l'Est du centre ancien, le pôle scolaire et ses équipements à l'Ouest). De son côté, le centre ancien conserve sa vocation commerçante et culturelle.

Au nord de la ville, en bordure de la RD 775, le quartier de Bel-Air s'affirme progressivement et forme un nouveau noyau urbain. La gare et la desserte routière stimulent le développement de ce secteur et les fonctions résidentielles s'accompagnent d'un important développement économique qui bénéficie de bonnes conditions d'accessibilité. Aujourd'hui, la logique de continuité urbaine entre le centre de Questembert et le quartier de Bel-Air s'affirme progressivement. Ainsi, la zone de Lenruit, a réorienté les implantations artisanales dans un secteur plus proche du centre ville. Cette zone à vocation d'accueil d'activités artisanales a également favorisé l'implantation de commerces.

De son côté, le développement récent des fonctions résidentielles concerne essentiellement les abords du centre ville (urbanisation des zones NA). Le tissu urbain déborde aujourd'hui du site traditionnel de Questembert et le plateau à l'Ouest du Tohon connaît un développement significatif (Bocaran). En milieu rural, la pression urbaine est aussi ressentie. Dans certains cas, des opérations d'urbanisme significatives s'organisent en milieu rural (abords de Kergralan, la Croix Gall en bordure de la RD 1, etc...).

1.2.3.2. LA FORME URBAINE

3.2.1. Le centre ville et ses abords

Le noyau urbain du centre de Questembert s'organise autour des vieilles halles. Celui-ci est compact et contenu entre les places Gombaudo et R. Mulot (église Saint-Pierre). Le laci des ruelles assure des liaisons entre les places et placettes et l'ancienneté du bâti donne du caractère à l'ensemble. En effet les édifices en granit accentuent cet effet de compacité en affichant une qualité architecturale à la base du patrimoine urbain.

La zone péricentrale de Questembert se caractérise par une certaine mixité urbaine qui contribue à aérer la trame bâtie. Les grands équipements de la commune (piscine, hôtel de ville, équipements sportifs, lycée, etc...) alternent avec des fonctions résidentielles en petits collectifs ou en habitat individuel. Ces secteurs bénéficient d'une proximité immédiate du centre ville (à l'Est et à l'Ouest) et malgré une forme urbaine plus lâche et plus ouverte, ils participent directement au dynamisme du cœur de Questembert.

Dans le centre ancien, les bâtiments sont pour l'essentiel implantés à l'alignement de la voie et disposés de façon continue en mitoyenneté. Lorsque cette mitoyenneté vient à manquer, il arrive qu'un mur de clôture élevé maintienne ce sentiment de continuité. Les hauteurs sont assez variables, entre rez-de-chaussée + combles (3 à 4 mètres sous l'égout + près de 3 mètres jusqu'au faîtage) et R + 1 + combles, voire R + 2 + C (6 à 9 mètres sous l'égout + 4 à 5 mètres de toiture).

Dans la zone péricentrale, l'implantation des bâtiments est rarement à l'alignement, encore moins en mitoyenneté. La majorité des constructions respectent un recul homogène de 5 mètres par rapport aux voies et presque tous ont leur façade orientée sur la rue. De même, on observe le plus souvent un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les hauteurs sont généralement de R + combles ou de R + 1 + C (6 mètres sous l'égout + 3 à 4 mètres de toiture), avec quelques grandes bâtisses construites sur ce dernier modèle et qui atteignent jusqu'à 8 mètres sous l'égout et 4 mètres de toiture. Ces caractéristiques sont le fruit des dispositions réglementaires du POS. Les éléments les plus sujets au non-respect de ces particularités sont les bâtiments anciens, notamment ceux de grande taille, et les équipements publics.

1.1.2.3.2.2. **Les franges urbaines et le pôle de Bel-Air**

Au-delà de la zone péricentrale, le tissu d'habitat individuel s'affirme en tranches successives en fonction des opérations d'urbanisme : **les franges urbaines**. Toutefois, les possibilités de développement au Sud et à l'Ouest étant limitées par les vallées, l'extension du centre-ville s'est produite vers le Nord et l'Est. Ainsi, certains villages agricoles comme le Poignant, Boquignac, Kerojon, Kervault, etc..., sont progressivement rattrapés par une urbanisation de lotissements (soit sous la forme d'un habitat linéaire le long des rues et anciens chemins agricoles ou bien en boucles et en impasses en opérations groupées).

Le pôle urbain de Bel-Air constitue un ensemble plus hétérogène où se juxtaposent de l'habitat individuel et des entreprises diverses. Cette imbrication des tissus offre un espace urbain complexe où cohabitent des bâtiments d'échelles variées (de l'usine de Guyomarc'h en passant par la gare jusqu'à la maison individuelle). Des opérations plus récentes de lotissements confirment le potentiel de développement de ce secteur. La progression urbaine se fait notamment vers le Sud en direction du pôle central de Questembert. A nouveau, la juxtaposition de lotissements et d'espaces d'activités contribuent à diversifier les trames urbaines.

Dans ces franges urbaines, les implantations sont très liées aux quartiers eux-mêmes, à leur âge, à la taille des terrains liée au mode d'assainissement et aux fonctions qu'ils abritent.

Les quartiers anciens, du moins antérieurs à 1960, présentent un bâti implanté de façon assez anarchique, sans homogénéité dans leur recul par rapport aux voies ou dans leur retrait par rapport aux limites séparatives. C'est par exemple le cas au Calvaire ou dans le vieux village de Lenruit. A Kerojonc, le recours à des dispositifs d'assainissement non collectif imposait de grands terrains et générait des reculs de parfois plusieurs dizaines de mètres. La zone d'activité de Lenruit présente également des implantations très variées. Les hauteurs correspondent essentiellement à du R + C (3 mètres + 3 mètres), avec quelques R + 1 + C de taille plutôt basse, notamment le long des routes départementales (ex. : R.D. 5).

En revanche, les lotissements d'habitations plus récents offrent une certaine harmonie dans les implantations et hauteurs, de la même façon que dans la zone péricentrale. Par exemple, au Pont Digo et au Sud du Calvaire, l'essentiel des reculs est de 5 ou 10 mètres, avec des retraits de 3 à 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Les hauteurs atteignent quasiment toutes R + C (4 mètres + 5 mètres) ou R + 1 + C (5 à 6 mètres + 5 mètres), hauteurs maximales autorisées par le règlement de POS.

A Bel-Air, l'alignement et les reculs sont plutôt homogènes : alignement sur la R.D. 5, recul de 35 mètres à l'Est de la rue des Pins et de 15 mètres à l'Ouest de la rue des Pins et des avenues de Bocquenay et de Bel-Air. Les retraits par rapport aux limites séparatives sont plus hétérogènes. Les hauteurs y atteignent quasiment toutes R + C (4 mètres + 5 mètres). On note aussi la taille élevée de certains bâtiments d'activités, particulièrement l'usine de Guyomarc'h avec une hauteur de 57 mètres.

1.1.3.3.2.3. Les pôles ruraux

L'espace rural urbanisé est composé de nombreux villages agricoles organisés selon un modèle récurrent. Autour d'une chapelle ou d'une ferme, les maisons d'habitation et parfois d'autres fermes forment une polarité relativement circonscrite. Cet habitat traditionnel a souvent bénéficié d'opérations de réhabilitations qui ont contribué à valoriser ce patrimoine. Ces principaux villages sont : Lesnoyal, Kermaté, Saint-Doué, Sainte-Suzanne, Saint Jean, Le Bodan, Bréhardec, Bocquignac, etc...

Dans certains cas, la recherche d'une qualité résidentielle en milieu rural a stimulé la réalisation de petites opérations d'habitat individuel dans la continuité de ces villages. En contraste avec la compacité de ces villages, les nouvelles extensions urbaines ont privilégié une forme plus lâche (maison récente + grand jardin).

Enfin, en complément de ce maillage de villages, autour des châteaux et manoirs (Mounouff, Bocquenas, Keravenen, Keredren...), il existe des hameaux plus petits et des fermes isolées qui continuent à abriter des sièges d'exploitations agricoles. On trouve également des moulins le long des nombreux cours d'eau qui contournent et sillonnent la commune.

Là aussi, les implantations divergent selon de l'ancienneté du bâti, de la taille des terrains et des fonctions présentes. En résumé, les bâtiments anciens sont généralement alignés sur la voie, sauf lorsqu'il s'agit de fermes qui se trouvent le plus souvent en bout de chemin rural. En revanche, les constructions plus récentes sont implantées sur de plus grands terrains et ont des reculs assez variés en raison de la grande taille du terrain et d'une réglementation urbaine moins stricte. Les implantations par rapport aux limites séparatives suivent la même logique : mitoyenneté pour le bâti ancien (souvent du aux divisions des bâtiments en plusieurs logements), retrait variable pour le plus récent. Les hauteurs correspondent essentiellement à du R + C, avec toutefois quelques R + 1 + C de taille basse.

1.3.3.3. LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE QUESTEMBERG ET A FORTIORI DE SON CENTRE-VILLE

Le centre ville de Questembert, tel qu'il se présente aujourd'hui, est donc le fruit de différentes évolutions qui ont permis sa recomposition.

Le noyau historique concentre des fonctions essentiellement commerciales et l'habitat a partiellement disparu en raison d'un niveau de confort qui ne répond plus aux attentes exprimées. Toutefois, l'OPAH produit ses effets avec la réduction du nombre de logements vacants et leur réhabilitation. Malgré les transformations des façades rendues nécessaires pour l'évolution des commerces, le centre ville a conservé une homogénéité et une qualité architecturale qui motive des visites touristiques. C'est là l'une des nouvelles caractéristiques essentielles de ce centre ville.

Cette attractivité est notamment renforcée les lundis lors du marché qui déborde largement des halles pour occuper plusieurs places. Ainsi, cette centralité s'affirme par cette étroite imbrication des fonctions commerciales et touristiques qui assurent un certain rayonnement à Questembert. La vocation commerciale du pôle urbain est aussi renforcée en périphérie par la présence de grandes surfaces commerciales attractives pour les locaux et les habitants des communes voisines.

Parallèlement, les fonctions administratives et les équipements du centre ou situés à son contact contribuent aussi à positionner Questembert dans cet environnement central.

En dehors du centre-ville, on a relevé que Bel Air constituait un noyau secondaire de première importance en terme de pôle commercial. Au-delà, on ne recense ni commerces ni services ou autres activités et équipements dans les hameaux et villages.

1.4.3.4. LE BILAN DU POS ACTUEL

3.4.1. Développement et préservation

Le POS de Questembert date de 1979, révisé en 1994 (ce document a été modifié en 1999 et 2001). A cette époque le diagnostic territorial proposait une analyse qui soulignait des caractéristiques communales. Ces caractéristiques restent d'actualité :

- Une concertation urbaine au centre de la commune avec un développement vers Bel-Air,
- Des villages qui croissent de façon importante (Lesnoyal, Kermaté etc...)
- Des vallons et des bois qui sont à la base du patrimoine naturel de la commune
- Un vaste espace agricole (zone NC).

En complément de la pérennisation de ces caractéristiques, l'évolution récente de l'urbanisation s'est faite conformément aux dispositions d'urbanisme retenues dans le POS de 1994. En effet, pour organiser son développement urbain, la commune affichait alors des orientations stratégiques traduites dans le rapport de présentation et dans le zonage de ce document. Les principales options retenues étaient les suivantes :

- Le développement du centre ville et de Bel Air, avec densification du cadre bâti existant,
- Le développement et l'accueil des activités artisanales et industrielles par la création et le renforcement des zones d'activités,
- L'extension des villages à vocation résidentielle,
- La protection des ruisseaux, de leurs vallons et des massifs boisés,
- La protection de l'activité agricole (terres de culture et villages agricoles),
- L'amélioration du trafic routier par la déviation Est du bourg (réalisée), la déviation Nord du secteur de Bel Air, par des aménagements et créations de voies communales et départementales (non réalisé).

Ces objectifs de croissance se sont intégrés aux programmes de développement des potentialités de la commune (développement des structures scolaires, revitalisation des facteurs économiques de la commune), ceci dans un souci de préserver un cadre urbain cohérent et agréable.

1.5.3.4.2. Les disponibilités foncières

- En matière d'habitat

	Disponibilités en hectares		Densité moyenne *	Equivalent logements
	Zones U	Zones NA	U et NA	U et NA
Zone agglomérée	10	48	12	700
Bel Air	10	26	10	360
Villages et hameaux	25	3	5	140
Total	45	98	---	1 200

* Nombre de logements à l'hectare.

Les disponibilités foncières dans la commune sont donc très importantes. Sur des bases de densité moyenne en fonction des zones, on obtient près de 1 200 logements constructibles, répartis à 58 % en zone agglomérée et 42 % à Bel Air et hors zone agglomérée.

Toutefois, certains sites sont propices à la rétention foncière, pour plusieurs raisons possibles. A titre d'exemple, la vaste zone NA de Bel Air, pouvant accueillir près de 250 logements, est exploitée par un agriculteur quadragénaire, qui devrait avoir besoin de cette surface pour un certain temps encore.

Enfin, quelques possibilités existent en terme de réhabilitation, notamment dans le centre-ville et la zone péricentrale. Mais ce potentiel ne devrait pas excéder 50 à 100 logements au total, même en cas d'intervention publique.

1.1.2. • *En matière d'activités*

	Disponibilités en hectares		Total
	<i>Zones U</i>	<i>Zones NA</i>	<i>U et NA</i>
Bel Air	19	14	33
Kerins	27	0	27
Kervault	4	6	10
Lenruit	0	0	0
Total	50	20	70

Les activités de la commune sont regroupées dans quatre secteurs majeurs : Kervault, Bel Air, Lenruit et Kerins, ce dernier étant assez isolé et donc plus propice à l'installation d'activités peu compatibles avec l'habitat. Lenruit est remplie. Les capacités résiduelles offertes par le POS s'élèvent à environ 70 hectares au total.

4. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

4.1. LA RICHESSE PATRIMONIALE DU CENTRE VILLE

Le patrimoine architectural et urbain est une caractéristique essentielle de Questembert. Son intérêt est reconnu et il stimule une attractivité touristique qui assure un certain rayonnement à la commune. La diversité de ce patrimoine et sa répartition géographique en centre ville et dans les villages sont d'autres aspects qui affirment la singularité de Questembert. Les principaux éléments de ce patrimoine architectural et urbain sont :

- Les halles datent de 1552 et sont érigées sous l'initiative de Jérôme De Carné, Comte de Cohignac, et créateur des Foires de Questembert. Elles ont été restaurées en 1997 et constituent l'édifice le plus emblématique de Questembert. Aujourd'hui, ces halles sont très utilisées et elles accueillent régulièrement le marché, des brocantes, des concerts et autres manifestations culturelles.
- L'Hôtel Belmont est une demeure privée dont la particularité repose sur de belles lucarnes ouvragées, toutes différentes. Cet édifice, qui date du XV^{ème} siècle, a toujours appartenu à de riches familles et il abrite aujourd'hui l'Office de Tourisme.
- L'Hostellerie Jehan le Guénégo est l'une des plus anciennes maisons de Questembert (XV^{ème} siècle). Cette bâtisse servait à la fois d'auberge et de commerce qui réunissait toutes les spécialités de l'artisanat local (épicerie, mercerie, vins, draps, cuirs...).
- L'Hôtel de Carné a connu son apogée du XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècle. Il s'agissait d'une des principales possessions de la famille De Carné et cet immeuble servait de siège à la juridiction de Cohignac et de pied-à-terre à ses châtelains.
- L'église Saint-Pierre fut construite sous l'initiative du curé M. Gombaud à partir de 1863. Elle s'est substituée à l'ancienne église de Questembert (Saint-Martin de Vertou).
- Le vieux presbytère daterait, au moins, du XV^{ème} siècle et son fonctionnement fut assuré jusqu'en 1793. Il fut alors réquisitionné pour servir de caserne à une garnison républicaine puis incendié par les chouans. Sa restauration totale date de 1977.
- La vieille Chapelle Saint-Michel fut construite vers 1440. Outre l'édifice et la croix, l'intérêt de cette chapelle repose sur plusieurs détails architecturaux (blason, statues en bois, etc...). L'if accolé au bâtiment est plusieurs fois centenaire.
- Plusieurs éléments du « petit patrimoine » complètent cette qualité architecturale et urbaine (la fontaine et le lavoir Saint-martin, la stèle d'Alain le Grand, etc...).

1.2.4.2. LE PATRIMOINE RURAL

En complément des richesses du centre ville, le patrimoine rural de Questembert repose aussi sur un ensemble de chapelles disséminées dans les villages et qui témoignent d'une société féodale organisée et dynamique. Parmi ces nombreuses chapelles, on peut citer :

- La Chapelle Notre-Dame-Des-Neiges au lieu-dit Le Bodan (début du XVII^{ème} siècle).
- La Chapelle Sainte-Suzanne (début du XX^{ème} et érigée à la place de l'ancienne chapelle).
- La Chapelle Sainte-Noyale ou Lesnoyal (XV^{ème} siècle).
- La Chapelle Saint-Doué (XV^{ème} siècle).
- La Chapelle Saint-Jean (édifice ayant appartenu aux Chevaliers de Saint-Jean de Jérusalem et qui daterait du XI^{ème} ou XII^{ème} siècle).
- La Chapelle Notre-Dame-De-L'O à Bréhardec (construite en 1211 et selon certains historiens, elle aurait fait partie des biens immobiliers appartenant à l'Ordre des Templiers).

Enfin, l'important réseau hydrographique présent sur la commune a conduit à la réalisation de nombreux moulins qui jalonnent les petits cours d'eaux. Parmi ces nombreux bâtiments remarquables, on peut citer :

- Le Moulin-Glo (tannerie de 1815).
- Le Moulin de Cohignac (issue de la seigneurie du même nom).
- Le Moulin de Célaç (détruit puis récemment restauré).
- Le Moulin de Keredren.
- Le Moulin de Tohon.
- Le Moulin de Fovan.
- Le Moulin de Lançay (date de 1781).

1.3.4.3. UN PATRIMOINE PROTÉGÉ

La qualité de ce patrimoine reconnu justifie des mesures de protections particulières. Ainsi, plusieurs édifices bénéficient d'une protection spécifique, afin de ne pas en altérer leur valeur, témoin du temps passé ou site remarquable dont la nécessité de protection est impérative.

Les servitudes de protection des monuments et sites

Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits	- Chapelle Saint-Michel et Croix du cimetière (C), - Halles (C), - Croix du Congo (C), - Croix des Buttes (I), - Croix de la Chapelle Saint-Vincent (I) - Dépendances de l'ancien château d'Ereck (I), - Fontaine de Bréhardec (I), - Puits du Presbytère (I). - Moulin de Lançay (I)	Loi du 31.12.1913, modifiée Circulaire du 2.12.1977 (Ministère de la culture et de l'Environnement).
Servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits	- Site de l'If St Michel (C), - Site de Lesnoyal (C), - Site de la Croix du Congo (I), - Site du Centre-Ville (I).	Loi du 02.05.1930 modifiée Circulaire du 02.12.1977 (Ministère de la Culture et de l'Environnement).

C = Classé ; I = Inscrit à l'inventaire supplémentaire.

1.4.4.4. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Pour l'essentiel, les traces archéologiques identifiées sur le territoire communal de Questembert remontent à l'époque gallo-romaine, à l'exception d'un site particulier qui témoigne de traces datant de l'âge du bronze. Le recensement des sites des sites inventoriés par le Service Régional de l'archéologie de Bretagne est le suivant :

Les sites archéologiques

N°site	Lieu-dit	Périodes	Structures
1 AP	KERINS	Age du bronze	Dépôt
1 AH	LE GRAND MORIN	Gallo-romain	Gisement de surface
2 AH	KERDIN	Gallo-romain	Camp de terre
		Gallo-romain	Gisement de surface
3 AH	BODAN	Gallo-romain	Camp de terre
		Gallo-romain	Gisement de surface
4 AH	LE CHATEAU D'ERECH	Gallo-romain	Four de potier
5 AH	KERCABON	Gallo-romain	Enceinte
		Gallo-romain	Gisement de surface
6 AH	LE MAGUERO	Gallo-romain	Gisement de surface
7 AH	KERMORIN	Gallo-romain	Gisement de surface
8 AH	TOULHOUET	Gallo-romain	Gisement de surface
9 AH	TOULHAN	Gallo-romain	Gisement de surface

5. LES RISQUES MAJEURS

5.1. LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES

L'article 16 du titre II de la loi du 2 février 1995 modifie la loi 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Ce texte précise que l'Etat a la charge d'élaborer et de mettre en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Les éléments du Porter à la Connaissance des services de l'Etat ne recensent pas d'exposition à des risques naturels majeurs du type inondations ou mouvements de terrains. Toutefois il est précisé que la commune de Questembert est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme commune à risque présumé en ce qui concerne :

- Le risque transport de matières dangereuses en raison du passage de canalisations de gaz haute pression dans le sous-sol de la commune.
- les risques industriels, en raison d'une entreprise ayant été classée SEVESO II.

Ainsi, la commune de Questembert sera classée lors de la prochaine édition du DDRM comme « commune à risque identifié en ce qui concerne le risque industriel ». A ce titre, à l'issue des études de danger, des périmètres de protection seront institués et devront être reportés dans le Plan Local d'Urbanisme.

En complément, il est important de préciser que Questembert figure aussi sur la liste des communes à « risque fort et très élevé » d'exposition au plomb par les peintures. Ce classement définitif n'interviendra qu'après arrêté préfectoral.

Enfin, la commune est répertoriée comme commune à risque présumé en ce qui concerne le risque de séisme. En outre, compte-tenu du fait que certaines zones à urbaniser devraient être contiguës à des zones vulnérables aux incendies, il y a obligation de débroussaillage régulier dans un rayon de 50 m des habitations, à la charge des propriétaires des bâtiments.

5.2. LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS CLASSÉS « SEVESO II »

Une entreprise présente sur le territoire communal concentre l'essentiel des risques industriels recensés à Questembert. Cet établissement est implanté dans la zone industrielle de Kerins en bordure de la RD 775, soit à plus de 3 kilomètres du centre ville.

- L'entreprise Primagaz présente un dépôt de gaz propane avec une activité de chargement et déchargement de véhicules citernes à partir de deux réservoirs cylindriques de 150 m³ chacun. Des périmètres de protections sont en vigueur. En cas de brèche d'un réservoir, ces périmètres sont de 270 m pour les effets létaux et 340 m pour les effets significatifs (incluant le hameau de Klerins), mais les émissions de projectiles peuvent atteindre jusqu'à 1 200 m (ce périmètre englobe les hameaux de Kerbissac, le Mounouff, Bodrebel, Lezadan, Kerguinio, Kerprovost, Kerins et Toulhouët).
- En outre, l'entreprise Servigaz était auparavant également classée SEVESO et procède à des dépôts de bouteilles de butane et propane de 13 et 35 kg pour une quantité totale de 82 tonnes. L'identification précise des dangers a fait l'objet d'une étude en cours de validation. Toutefois, des rayons de protection respectivement de 14 m et 20 m sont

d'ores et déjà évoqués et les projectiles peuvent atteindre 480 mètres (qui inclut le Château de Mounouff).

5.3. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS : LA PROTECTION DES COURS D'EAU

Les petits cours d'eaux et les fonds de vallées correspondent aux principaux éléments du patrimoine naturel de Questembert. Afin de prendre en compte cette sensibilité particulière, il importe d'intégrer les dispositions retenues par le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 qui met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides, repris par le SAGE Vilaine.

L'enjeu concerne la préservation du caractère naturel des vallées, vallons et abords des cours d'eaux. Concrètement il faudrait prendre les dispositions réglementaires nécessaires pour interdire dans ces zones inondables ou humides toute construction nouvelle, comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers (cf aussi dans la partie concernant la description des composantes du site).

On relève ainsi de nombreuses zones humides sur la commune.

D'autres zones humides sont dues à des débordements de rus ou à un mauvais écoulement des eaux pluviales et ainsi à leur stagnation dans des cuvettes. Le PLU devra les protéger.

La Préfecture du Morbihan a informé la Commune qu'un P.P.R.I. était en cours d'élaboration et concernait le Ruisseau de St-Eloi (également appelé du Moulin de Tohon).

5.4. LA LOI BARNIER

La commune est concernée car la RD 775 est classée Route à grande circulation, avec une marge de recul de 75 mètres.

C. LES BESOINS REPERTORIES

1. OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Face aux exigences de la loi SRU, la Commune s'est fixée des objectifs de développement cohérent par rapport au contexte socio-économique actuel.

D'une part, la situation géographique de la commune, à la fois véritable pôle rural et chef lieu de canton d'arrière-pays littoral situé à moins de 20 minutes de Vannes, est favorable au développement démographique et économique et génère la présence de nombreux équipements.

D'autre part, la commune est dotée d'un cadre de vie de qualité qui est un des atouts de son développement futur. Questembert est implantée au cœur d'un paysage rural de bocage. L'architecture traditionnelle, dans le bourg comme dans les hameaux, est, jusqu'à présent, relativement bien conservée. Le maillage de haies dense donne un faciès boisé au site. Assis sur une topographie vallonnée, le plateau est sculpté par des petites vallées rejoignant les vallées du fleuve Saint-Eloi et de l'Arz. La commune dispose également d'un potentiel intéressant de développement commercial et touristique.

Dans ce contexte, la commune souhaite pouvoir accompagner le développement démographique sans pour autant perdre son identité. L'élaboration d'un PLU est donc une étape obligée pour contrôler les extensions urbaines et présenter un véritable projet urbain et paysager.

Aussi, les objectifs de l'élaboration du PLU tournent autour de trois thèmes :

- assurer une meilleure maîtrise de l'extension et du développement de Questembert par une adaptation du zonage,
- prendre en compte les derniers textes en matière d'urbanisme, et en particulier la loi SRU,
- intégrer le zonage d'assainissement.

Ces thèmes, aujourd'hui identifiés, doivent être formalisés autour d'un véritable projet d'aménagement. Le présent rapport synthétise l'analyse du site, les options d'aménagement, ainsi que les discussions et débats qui ont eu lieu entre les différents partenaires. Conformément au Code de l'Urbanisme, il se structure en trois phases :

- un diagnostic socio-économique,
- une analyse de l'état initial du site,
- la traduction réglementaire du projet,
- son impact sur l'environnement.

2. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La Commune a conscience du rôle important que joue le secteur économique dans ses prévisions de croissance démographique (voir partie 3 ci-après). Différents indicateurs lui permettent d'envisager un avenir optimiste à ce sujet : la création d'emploi est forte depuis plusieurs années, de nouvelles entreprises de tailles variables s'implantent localement dans les zones d'activités ; les petites structures résistent bien. Le renforcement du secteur des activités permettra de maintenir une part d'emplois sur place. Ce développement est d'ailleurs cohérent avec la logique intercommunale qui place la Commune comme pôle majeur du développement économique du pays. De plus, il en va du respect des principes de mixité des fonctions au sein d'un même territoire, en l'occurrence la Commune.

Aussi, les quatre grands sites économiques - le centre-ville et les Zones de Lenruit, Kervault, Bel-Air et Kerins doivent bénéficier d'espaces de développement. Le positionnement géographique de la commune vis-à-vis du réseau routier et ferroviaire est un avantage incontestable, avec notamment le projet de passage de la RD 775 à 2 X 2 voies.

Sur le plan commercial, la Commune souhaitant conserver son dynamisme et sa centralité, plusieurs types d'actions sont envisageables : aménagements publics, soutien auprès des associations de commerçants, aides financières, développement de services en ville, favoriser le stationnement et l'accessibilité au moyen d'autres modes de déplacement et surtout accroître la population vivant en centre-ville. La Commune attend des retombées positives du développement démographique et économique. Au-delà du maintien des commerces locaux, elle souhaiterait l'arrivée de commerces complémentaires, toujours à proximité du centre-ville, en étendant notamment son rayon d'action vers le Nord. Le tourisme devra également bénéficier d'un soutien, en centre-ville comme en milieu rural (hébergement et loisirs).

L'activité agricole se maintient à Questembert. Les agriculteurs doivent disposer de terres de qualité en quantité suffisante. Pour cela, l'urbanisation privilégiant la continuité de la zone agglomérée devra être favorisée, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation. Toutefois, il demeure clair que Questembert ne peut pas aujourd'hui soutenir son développement urbain sans s'étendre sur les franges de la zone agglomérée.

3. L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Les besoins en terme d'aménagement de l'espace pour l'habitat sont d'ordre quantitatif et qualitatif. Ils doivent s'exercer dans le respect d'un l'équilibre avec la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels. C'est pourquoi densification urbaine et renouvellement urbain doivent prévaloir aux choix d'aménagement relatifs à l'habitat.

- **Les besoins quantitatifs**

La méthode d'évaluation des besoins est la suivante.

- **Desserrement ou "point mort"**

Il faut en premier lieu calculer le nombre de logements nécessaires pour obtenir une stabilisation de la population (appelé "point mort"). On constate en effet un phénomène sensible de desserrement de population, c'est-à-dire moins de personnes par logement.

Compensations à la baisse de la taille des ménages ("point mort")

	1990	1999	2004	2016 (estimation)
Population des ménages*	5 081	5 717	6 200	
Taille des ménages	2,77	2,49	2,35	1,95
résidences principales	1 835	2 299	2 643	

* sans les militaires du contingent et les religieux

$$\text{Pop ménages 2004} - (\text{Nbre rés. ppales 2004} \times \text{Taille ménages 2016}) = 6\,200 - (2\,643 \times 1,95) = 445 \text{ logements}$$
$$\text{Taille ménages en logement neuf 2004} = 2,35$$

Si la taille des ménages diminuait autant que pour la décennie passée, le nombre de logements nécessaires pour maintenir une population stable serait supérieur à celui d'aujourd'hui. L'écart obtenu est nommé desserrement. 445 logements seront nécessaires pour absorber le desserrement de la population pour la période 2004 / 2016.

- Accroissement démographique

Les prévisions démographiques au fil de l'eau indiquent une croissance de population totale de l'ordre de 1 250 habitants supplémentaires d'ici 2016 (soit + 1,69 % par an). La Commune se positionne sur la poursuite de cette croissance. Divers critères le justifient : rythme de délivrance des autorisations de construire élevé, croissance économique locale, intérêt croissant de la part des aménageurs privés, affirmation du rôle structurant sans le pays, doublement de la RD 775 ...

Accroissement démographique

	1990-1999	1999-2004 (estimation)	2004-2016 (estimation)
accroissement annuel de la population totale	71	97	105
En %	+1,39%	+1,69%	+1,69%
Accroissement sur la période de la population totale	636	483	1 257
En %	+12,5%	+8,5%	+20,3%

$$\frac{\text{Accroissement de la population totale}}{\text{Taille ménages en logement neuf 2016}} = \frac{1\,257}{1,95} = 645 \text{ logements}$$

Pour accueillir les 1 250 habitants supplémentaires, 1 090 logements doivent être produits .

- Comparaison des besoins avec le potentiel actuel

La zone agglomérée actuelle n'est pas apte à recevoir tous ces logements. Il y demeure toutefois un potentiel en zone agglomérée, dans les villages et en zone NA, soit en terme de construction neuve, soit de renouvellement urbain et rénovations ponctuelles.

De plus, le phénomène de rétention foncière est à prendre en compte. En effet, pour diverses raisons, des propriétaires ne vendront ni ne construiront, malgré le caractère constructible du terrain. Cette rétention est évaluée à 35 % de la future surface constructible à bâtir, soit l'équivalent de 380 logements. La Commune doit donc rendre possible la construction d'environ **1 470** logements.

● Les besoins qualitatifs

Les espaces urbanisables disponibles doivent être trouvés majoritairement dans le cadre de renouvellement urbain et dans la continuité de l'agglomération, dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement inscrits parmi les principes du développement durable. Le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau et d'assainissement pourrait ainsi se faire dans de bonnes conditions.

Des sites de développement doivent également être désignés. Plusieurs critères de sélection ont été pris en compte (l'ordre suivant ne revêt en aucun cas une hiérarchie des critères), dont voici les principaux :

- la qualité du milieu naturel et des paysages ;
- les zones inondables ;
- la continuité de l'urbanisation et donc la relative proximité des équipements ;
- la desserte par les réseaux, notamment d'assainissement collectif et de voirie ;
- la position occupée par l'agriculture sur place ;
- la cohabitation possible ou non avec des activités voisines ;
- l'opportunité de développement d'autres fonctions sur les sites.

4. L'ENVIRONNEMENT

La dynamique de protection et de valorisation du centre-ville et des villages, par une réglementation adaptée et l'intervention municipale, doit demeurer. Le bâti traditionnel doit être préservé, tant dans son architecture que dans son implantation, sans toutefois fermer la porte à des projets d'architecture contemporaine de qualité. Il ne s'agit pas de transformer le centre-ville en ville-musée. En outre, le centre doit conserver son rôle de pôle de centralité, regroupant habitants, commerces et équipements, tous accessibles aisément. Il doit rester un lieu de vie. Cette position s'applique également aux villages, avec certes un rôle moindre en la matière. Les alignements et hauteurs homogènes doivent être respectés.

Les zones d'activités économiques, franges urbaines et certains axes routiers méritent également des interventions paysagères qualitatives.

Les secteurs naturels sensibles doivent être protégés de plusieurs façons : par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, des abattages d'arbres, des défrichements de bois, de la pollution des eaux et des sols.

La préservation de haies devra porter non seulement sur leur protection réglementaire, mais également sur l'information et l'incitation des habitants à maintenir et planter de nouvelles haies avec si possible des essences rustiques locales. De même, les agriculteurs devront être sensibilisés quant à leur intérêt.

Une étude spécifique parallèle au PLU permettra de mieux cerner les besoins.

Les sites archéologiques devront bénéficier d'une protection efficace.

Les ruisseaux doivent être protégés par des mesures adéquates en terme d'urbanisation, comme de qualité de l'eau.

Les accès aux sites naturels remarquables devront être facilités sans excès, les itinéraires de promenade être plus lisibles, particulièrement le long des cours d'eau et les cônes de vue préservés.

Concernant l'assainissement, la Commune risque de se trouver confrontée à des problèmes de capacité au regard du développement envisagé vers des secteurs encore non raccordés ou appelés à être urbanisés. Aussi, une réflexion doit être menée, mettant en parallèle le développement urbain et le schéma d'assainissement.

5. L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

On observe des besoins en terme de diversification de l'habitat et de mixité sociale. Le diagnostic met en exergue une proportion de logements sociaux certes déjà assez importante, mais en demande croissante, notamment sur l'individuel. L'offre de logements doit donc permettre une poursuite des efforts entrepris, par le biais de logements collectifs, de maisons de ville mitoyennes, voire de pavillons. Le projet communal devra veiller à autoriser ce développement, et même le favoriser. Derrière la Mairie, les logements sociaux qu'il est prévu de démolir, devront être remplacés sur des sites alternatifs.

Le souci de mixité sociale ne doit pas s'arrêter à la volonté de favoriser la diversité en matière de ressources économiques, il doit également reposer sur un équilibre social en terme d'âge. Aussi, il s'agira non pas de concentrer le développement urbain sur une seule zone de plusieurs dizaines d'hectares, mais de le répartir en plusieurs sous-secteurs afin de ne pas attirer une population trop homogène dans un seul grand quartier.

L'accueil des plus âgés devra également être restructuré dans le cadre de la ZAC du Centre.

6. LES TRANSPORTS

La Commune se développe constamment et est de plus en plus sensible aux traversées de sa zone agglomérée par le trafic de transit. Il est nécessaire de prévoir dès aujourd'hui le réseau de voirie de demain, en s'appuyant sur un système de contournement efficace, à plusieurs échelles avec :

- les grandes liaisons régionales (déviation de la RD 775),
- les relations départementales (contourner la zone agglomérée par l'Ouest),
- les relations communales (affirmer le rôle de la petite rocade comme voie de contournement et de diffusion).

Les zones d'urbanisation futures devront également disposer d'une desserte routière adéquate, en, liaison avec le réseau existant. Aussi, le traitement des carrefours devra être étudié avec la plus grande vigilance, particulièrement pour les raccordements au réseau départemental.

Le stationnement devra être facilité par la création de nouveaux parkings, à localiser.

Le réseau de chemins ruraux de promenade doit être étendu sur certains sites, notamment dans le cadre de la voie verte. Des chemins devront être protégés, d'autres créés ou ouverts au public.

Des aménagements cyclables sécuriseraient et rendraient plus confortables les déplacements sur certaines artères existantes, particulièrement entre la Gare et le centre-ville.

7. LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

De par son rang de ville majeure du pays, la Commune dispose d'un bon niveau d'équipements et services. Ce niveau doit être renforcé sur certains points afin d'offrir aux habitants de la Ville et des communes alentours une offre complémentaire.

L'implantation des équipements suit une logique géographique traitée dans le cadre du diagnostic du présent rapport.

Les besoins portent sur plusieurs types d'équipements, dont les principaux sont :

- une salle socioculturelle,
- une piscine
- l'extension du groupe scolaire Beausoleil,
- le déplacement de la maison de retraite,
- un nouveau cimetière,
- le nouveau centre de secours
- un plateau d'évolution,
- l'extension du camping.

En outre, la proximité de la campagne ne devra pas occulter l'existence nécessaire d'espaces verts de qualité dans la zone urbaine et ses extensions futures.

D. LES DISPOSITIONS DU PLU

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1.1. EQUILIBRE ENTRE FONCTIONS ET PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Maîtriser l'urbanisation	Besoins démographiques d'ici 2016 et projet communal quantitatif	Le développement urbain, fondé sur des prévisions fines, sera respectueux de l'équilibre entre l'urbain et le rural. En effet, il ne favorise pas la concentration de l'habitat dans la commune même, ni ne repousse ce développement au-delà des frontières communales. 90 logements annuels correspondent à une consommation globale de près de 85 hectares en 12 ans, adaptée aux besoins de la Commune (près de 120 sont classés en AU afin de prévenir la rétention foncière, mais le fait qu'une trentaine soient « fermés à l'urbanisation » évitera tout urbanisation non contrôlée).
	Renouvellement urbain	Visites de terrain et réflexions internes ont permis de recenser une vingtaine de sites pouvant se prêter à des opérations de renouvellement urbain.
	Localisation de l'urbanisation	La Commune souhaite œuvrer dans le sens du développement durable en favorisant de plus fortes densités en milieu urbain qu'auparavant, particulièrement dans les extensions de la zone agglomérée. Pour cela, elle n'impose pas de COS en zone agglomérée et ses extensions et une emprise au sol assez importante en secteur péricentral, assouplit les règles de retrait par rapport aux limites séparatives et aux voies, et conserve simplement des règles d'implantation et de hauteur, laissant la possibilité d'atteindre certaines densités en zone agglomérée et dans ses extensions. Les secteurs d'urbanisation future, classés en 1AU ou 2AU, sont localisés en extension de la zone agglomérée. Ils forment l'essentiel du potentiel de développement urbain communal. La constructibilité en villages est peu accrue par rapport au POS actuel.
L'environnement	La préservation de l'environnement	Les espaces verts, réalisés par la collectivité publique ou à l'occasion d'opérations d'ensemble, assurent une présence verte en milieu urbain qu'il est nécessaire de préserver. Ces espaces devront également être développés dans le cadre des opérations futures. Les espaces boisés et rives des cours d'eau sont les premiers éléments constitutifs des espaces naturels sensibles à préserver. Plus largement, les sites naturels de qualité (panoramas, franges urbaines) sont protégés en étant signalés au plan de zonage par un classement en zone Nda. Ces sites ne pourront qu'éventuellement accueillir des installations liées aux services publics (cf art. 1 et 2 de la zone N). Dans les petits hameaux (Nr), les extensions et annexes sont limitées en taille. La localisation d'espaces à planter ou aménager concourra également à mieux intégrer les constructions nouvelles, notamment celles d'activités. De très nombreux boisements, haies et zones humides sont protégés, grâce notamment à des études spécifiques complètes.
Le potentiel économique de la commune	Préserver l'activité agricole	Le zonage A recouvre la majeure partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger. Toute présence d'exploitation agricole pérenne dans un écart génère une protection efficace par un classement en A. La construction neuve d'habitations n'y est pas autorisée. Faciliter l'exercice de leur métier pour les agriculteurs et renforcer cette activité nécessite en outre de rendre réglementairement possible l'agrotourisme. Cela est autorisé par les art. 1 et 2 de la zone A.

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le potentiel économique de la commune (suite)	Préserver l'activité agricole (suite)	La multiplication de secteurs de développement urbain plutôt qu'un seul et même grand quartier permet de répartir les impacts de la suppression de terres agricoles sur plusieurs agriculteurs, plutôt que de les concentrer sur un nombre limité d'entre eux. L'exploitation des terres agricoles pourra naturellement être maintenue dans les zones naturelles et d'urbanisation future en l'attente des projets.
	Développer l'artisanat, voire l'industrie	Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être nuisantes ou consommatrices d'espace pourront s'implanter dans les zones d'activités. L'extension possible de plusieurs zones d'activités répond aux besoins repérés dans le cadre du diagnostic, qu'elles soient à dominante d'industries, d'artisans ou de commerces. Quatre sites majeurs sont privilégiés : l'extension de Kervault, l'extension de Bel Air, le carrefour du Petit Molac et la zone de Kerins.

1.2. PRÉVISION DE CAPACITÉS SUFFISANTES ET MIXITÉ SOCIALE ET DES FONCTIONS

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Besoins démographiques d'ici 2016 et projet communal quantitatif	Les capacités d'accueil des zones d'urbanisation futures, ajoutées aux capacités résiduelles en zone agglomérée et dans les villages, correspondent aux besoins communaux établis au regard des prévisions démographiques. Le rythme de développement (90 logements par an, soit 1 100 en 12 ans) correspond à un rythme d'accroissement démographique identique à celui connu depuis 1999 et adapté au potentiel communal, à savoir environ 1 250 habitants supplémentaires d'ici 12 ans, soit une progression annuelle de 105 habitants. Cet important potentiel est à la hauteur du rang de Questembert au sein de son pays.
	Localisation de l'urbanisation	70 % des espaces d'urbanisation future pourront être aménagés à court ou moyen terme, classés en 1AU, le tiers restant à moyen et long terme, classés en 2AU. Ces extensions urbaines ont lieu dans le prolongement de la zone agglomérée, de Bel Air, de Kerjumais et Bocaran, sont appelées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif à plus ou moins long terme et sont réparties géographiquement en plusieurs secteurs, ce qui concourt à une certaine mixité, tout en privilégiant l'implantation à proximité du centre et des équipements collectifs et activités économiques artisanales et commerciales. La présence de vallées à protéger, d'espaces agricoles durables, d'activités économiques existantes ou en devenir contraint à franchir le ruisseau du Tohon pour trouver de nouveaux espaces d'accueil permettant d'atteindre les objectifs précités. Cette extension de la zone agglomérée favorisera renforcera la centralité. L'urbanisation planifiée par tranches successives (zones 1AU et 2AU) permettra à la Commune de proposer des capacités de construire adaptées à son niveau d'équipement (voirie, assainissement, écoles...). La cohérence des aménagements est assurée par des dispositions réglementaires précises (art. 1 à 4 notamment et indications au plan de zonage), elles-mêmes issues d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable fiable. Les opérations prévues dans les zones d'urbanisation future pourront porter sur l'ensemble du secteur ou être réalisées par tranches successives. Des Schémas de principe sont intégrés aux orientations d'aménagement. Pour renforcer cette assurance, la Commune pourrait intervenir dans le cadre opérationnel (elle pourra, si elle en ressent le besoin, recourir à des outils tels le DPU, la ZAC et / ou le lotissement communal).
La mixité urbaine et sociale	La mixité des fonctions	Comme en zone d'habitat, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination mono-fonctionnelle. Les commerces, activités artisanales, bureaux et équipements collectifs sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat. Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la Commune de vouloir favoriser une certaine synergie entre activités ou commerces en spécialisant des zones d'accueil pour ces types d'occupation du sol. Le développement des activités est réfléchi à une échelle intercommunale. La Commune propose ainsi un développement de ses activités industrielles, artisanales et commerciales sur plusieurs sites : en centre ville, le long de la route de la gare et à Kervault pour des commerces et activités légères compatibles avec la proximité de l'habitat, Bel Air et Petit Molac pour des activités plus lourdes et génératrices de trafic important et Kerins pour des activités compatibles avec la proximité de l'installation existante classée SEVESO. Ces sites sont essentiellement classés en zones AU.

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
La mixité urbaine et sociale (suite)	Le cadre de vie : équipements et espaces verts	Plusieurs pôles d'équipements vont être particulièrement renforcés : le Presbytère (sports), la Grée Tréhulo (sports), les abords du lycée (sports et salle socioculturelle), Kerjumais (sports, cimetière, camping), l'arrière de la Mairie (extension école et piscine), le déplacement de la maison de retraite plus au sud et pont plat (station d'épuration). Cette répartition favorise dans certains cas synergie entre équipements (exemple : scolaires et sportifs) et/ou adaptation aux sites les plus appropriés. Un traitement paysager de qualité sera également imposé pour les nouveaux quartiers (préservation de l'essentiel des haies bocagères notamment). D'autres équipements, surtout sociaux ou sportifs, pourraient voir le jour au gré des besoins et des opportunités. Des espaces vierges ou des bâtiments désaffectés, parfois encore privés sont disponibles pour cela.
	La mixité sociale	Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement, devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. La maison de ville, voire des collectifs, pourront ponctuellement être implantés aux côtés de ce type de logements. Des espaces verts seraient créés afin de constituer des "poumons" à l'intérieur de ces zones. La Commune dispose d'un parc de logements sociaux qu'elle souhaite voir se développer. Aussi, la volonté de produire de la mixité sociale devrait la conduire à introduire la réalisation de quelques logements sociaux dans le cadre des opérations d'aménagement futur, répartis sur plusieurs sites géographiques, afin de ne pas les concentrer. Ces projets viendront renforcer le parc et compenser la démolition d'une soixantaine de logements HLM derrière la Mairie. Le déménagement de la maison de retraite permettra d'assurer une meilleure fonctionnalité et une augmentation de la capacité d'accueil.

1.3. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Localisation de l'urbanisation	La localisation privilégie la proximité de la zone urbaine et limite ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce.
Le cadre de vie en ville	Les déplacements	La proximité entre lieux d'habitat et d'activités sera profitable au recours aux modes dits de "circulation douce" (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, ce, dans un but de limiter les nuisances apportées à la qualité de l'air. Afin de faciliter les déplacements des habitants et de limiter le trafic de transit : . un contournement ouest de l'agglomération à long terme, . une liaison entre Kervault et la RD1, . des liaisons interquartiers par le biais notamment des zones d'urbanisation future, Les accès nouveaux sur les voies départementales sont limités, voire interdits pour une plus grande sécurité et une meilleure fluidité. Les zones d'aménagement futur comprennent un réseau de voirie indicatif compatible avec leurs propres besoins et formant parfois de nouvelles liaisons interquartiers (cf. les Orientations d'aménagement). Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec parfois la nécessité de créer un giratoire. Le stationnement en ville pourra être renforcé. Dans les futures zones d'urbanisation, il devra être satisfaisant au regard des programmes. Des aménagements seront réalisés pour sécuriser les déplacements. Une place est également faite aux déplacements piétons et cyclistes par de nouveaux cheminements et aménagements cyclables à créer (cf. PADD et Orientations d'aménagement dans certaines zones d'urbanisation future), en ville comme en campagne. La voie verte facilitera non seulement des déplacements internes à Questembert, mais aussi offrira un nouvel axe de promenade intercommunal. Quelques zones d'urbanisation future d'habitat sont positionnées près de la Gare pour favoriser ce mode de déplacement écologique. Le positionnement de nouvelles zones d'activités près de la voie ferrée sera également favorable au fret ferroviaire.
	L'assainissement et l'eau potable	Des travaux sont prévues pour renforcer les capacités d'épuration à Pont Plat et au Maguéro. Les zones d'urbanisation futures devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, à plus ou moins long terme. Dans les zones d'urbanisation future, les réseaux devront être implantés dans un souci de cohérence à l'échelle du secteur entier. Des villages aujourd'hui non raccordés le seront à plus ou moins long terme (Kerjumais, Godrého, Bocaran, ...). Quelques constructions à venir dans les villages pourront utiliser un dispositif d'assainissement non collectif en raison de la non programmation de leur desserte par la Commune pour des raisons techniques génératrices de dépenses trop importantes. Les dispositifs non collectifs existants et à venir seront contrôlés, conformément à la Loi sur l'Eau.

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le cadre de vie en ville (suite)	L'assainissement et l'eau potable (suite)	En outre, une bonne gestion des eaux pluviales passe par l'implantation de nouveaux bassins de rétention au gré des opérations urbaines, afin de d'écarter les crues et de décanter les eaux de ruissellement. Toutefois, des dispositifs de retenue des eaux pluviales à la parcelle seront encouragés. Le réseau d'eau potable dispose de capacités suffisantes pour permettre l'accueil des futures constructions.
Le patrimoine architectural et l'environnement	La préservation du patrimoine architectural	Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : centre-ville, zone périurbaine, villages. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant. En outre, l'article 4 de certaines zones exige la réalisation des réseaux en souterrain afin de ne pas défigurer les paysages urbains. La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement (cf. art. 1 et 2 de Nr), permettra de préserver ces constructions traditionnelles. Le classement en zone N de quasiment tous les sites archéologiques participe également de la préservation du patrimoine communal. Le recours à l'article L123.1.7 permet de protéger le patrimoine bâti de grande qualité (moulins, chapelles, granges, fours, lavoirs, puits, calvaires...).
	La préservation de l'environnement	<i>cf. également ci-avant pour la question de l'assainissement et ses interactions avec l'environnement et pour celle des déplacements et de la qualité de l'air.</i> Les zones A et N recouvrent la majorité du territoire communal. La création de zones naturelles permettra de préserver les espaces de qualité : zone inondable, berges, fonds de vallée, massifs boisés, zones d'intérêt écologique notamment. Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant. Des coupures vertes seront exigées entre certaines zones d'habitation et d'activités afin de limiter les nuisances et d'offrir des itinéraires de promenade. Ces protections sont associées à celles de quelques boisements majeurs (EBC). De nombreux boisements et haies sont également protégés par leur recensement aux documents graphiques, de même que les secteurs inondables et humides. Les rejets en rivière seront limités par l'extension du réseau d'assainissement, la création de bassins de rétention, la rétention des eaux pluviales à la parcelle et le contrôle des dispositifs.

2. MOTIFS DES LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL

2.1. LES ZONES D'HABITAT MAJORITAIRE

2.1.1. La zone Ua

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 62 hectares. Elle recouvre les quartiers urbains centraux (Uaa) et villages traditionnels (Uab), qui présentent toujours des particularités en terme d'urbanisation : bâti dense, généralement continu et aligné sur l'espace public. La zone est urbanisée sur la quasi-totalité de sa surface.

Limitations administratives à l'usage du sol : Le règlement de la zone Ua vise à conserver les particularités de ces spécificités en termes de forme urbaine et d'architecture, particulièrement par le biais des articles 6, 7, 10 et 11. Les activités peu compatibles avec l'habitat y sont proscrites ; en revanche, les commerces et équipements collectifs, éléments marquants de la centralité, sont admis. Pour favoriser la densité, il n'y a pas de limitation de l'emprise au sol ni de COS.

Evolution des surfaces : La zone a été étendue de 8 ha afin de mieux prendre en compte les particularités des formes traditionnelles de bâti en milieu urbain et dans les villages.

2.1.2. La zone Ub

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 339 hectares. Elle concerne un tissu pavillonnaire plutôt récent (Uba, Ubb et Ubc), avec encore quelques dents creuses, et certains villages constructibles (Ubd). L'habitat y est majoritaire. Le périmètre s'arrête aux zones naturelles, agricoles, d'activités, d'équipements et d'urbanisation future. Elle comprend quatre secteurs : Uba, correspondant au tissu majoritairement pavillonnaire (densités moyennes), Ubb, pour les secteurs de densité assez forte, Ubc en densité forte et Ubd pour les villages.

Limitations administratives à l'usage du sol : Les constructions existantes se résument pour l'essentiel au logement, mais la nécessité de favoriser la mixité des fonctions appelle également à y autoriser toute autre forme d'occupation qui ne serait pas nuisante pour l'habitat (commerces, services, artisanat lorsque c'est le cas). Cette zone doit ainsi accueillir des constructions aux formes répondant aux caractères dominants de l'urbanisation existante. Des dispositions architecturales (implantation et aspect des bâtiments) et paysagères (plantations et espaces verts) permettront de préserver ces différents types de tissus urbains.

Evolution des surfaces : La zone a été étendue de 10 ha afin notamment d'intégrer les anciennes zones NA aujourd'hui construites.

2.1.3. La zone 1AUa

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 73 hectares. Les secteurs sont répartis sur les franges de la zone agglomérée, voire en son sein pour quelques-uns.

Il s'agit de zones bénéficiant de la proximité des réseaux aux capacités suffisantes et dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme. Elles sont destinées principalement à l'accueil d'habitat, mais également à des constructions aux fonctions compatibles avec l'habitat. Leur localisation privilégie la continuité de la zone agglomérée et la proximité des réseaux d'assainissement, tout en tenant compte de la présence d'activités agricoles et de sites naturels à préserver. Leur superficie répond aux besoins communaux en matière de démographie.

Limitations administratives à l'usage du sol : Les règles s'apparentent à celles de la zone Ub (voir donc les commentaires qui sont associés à son descriptif). En outre, des opérations d'ensemble (ou sur une surface minimum d'un hectare) sont exigées pour assurer la cohérence et la pertinence des aménagements.

D'ailleurs, des éléments généraux d'aménagement ont été introduits dans le document "Orientations d'aménagement" tels que des accès obligatoires, des tracés de principe pour les voies structurantes, des espaces verts, des chemins à créer, des haies à préserver ...

Evolution des surfaces : L'ensemble de la zone AU (ex NA) a été étendue de 119 ha afin de prendre en compte la raréfaction des terres urbanisables au POS, la forte croissance des activités économiques sur la commune liée notamment au doublement de la RD 775, le dynamisme démographique sans précédent, l'allongement de la durée prévisible du PLU et une rétention foncière prévisible qui a déjà posé problème localement car sous-estimée dans le cadre des études de POS il y a 10 ans (nota : cette observation porte sur l'ensemble de la zone NA devenue 1AU ou 2AU, le détail POS 94 des zones NA étant inconnu).

2.1.4. La zone 2AUa

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 37 hectares. Elle est localisée en plusieurs sites. Les secteurs bénéficient de la proximité des réseaux, mais en capacité insuffisante en terme de voirie notamment (retraitement de carrefours souvent nécessaires ou assainissement collectif non programmé). Leur aménagement est donc prévu à moyen ou long terme. Aujourd'hui vierges de toute construction, ils sont destinés à un aménagement à moyen ou long terme, après modification ou révision du PLU. Il s'agira d'habitat majoritaire.

Limitations administratives à l'usage du sol : Seuls de petits aménagements techniques sont possibles afin d'éviter d'obérer à l'avenir un développement cohérent des secteurs. Leur développement devrait avoir lieu par le biais d'une modification du PLU, modification qui sera l'occasion d'appliquer un règlement aux constructions futures.

Evolution des surfaces : cf 1AUa.

	Ua, Ub et 1AUa
Carac-tère	- UAa devient Uab et vice-versa - UBa devient Ubd, UBb devient Uba, UBc devient Ubb, UBca devient Ubba et Ubd devient Ubc, UBl reste Ubl
Art 1 et 2	- Interdiction des : • Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, • R.442.2.b + uniquement en Ua : R.442.2.a. et c., • carrières et mines, • terrains de camping, de caravanning et parcs résidentiels de loisirs, • habitations légères de loisirs groupées ou isolées, • stationnement caravanes isolées > 3 mois sauf dans local sur terrain du propriétaire, • interdiction construction de dépendance avant la construction principale, • + en Ubl : seules les activités de sports et loisirs et activités liées et les ouvrages techniques liés aux réseaux ne sont pas interdits, - Admissions sous réserve : • respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU, • + Ua et Ub : extensions des activités nuisantes si pas d'aggravation, • + en 1AUa : autorisation si projet porte sur toute la zone ou au moins 1 ha (+ petits travaux si ne compromettent pas un futur aménagement cohérent) et respect des Orientations d'aménagement ; bassins de rétention à paysager. - Compatibilité avec l'habitat : installations classées non mentionnées + extensions également interdites - Interdiction des habitations légères de loisirs : <u>groupées ou isolées</u> - Interdiction construction de dépendance avant la construction principale - Ajout du respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU - Ua : + Interdiction du stationnement des caravanes <u>isolées</u> - Ua : + Interdiction R.442.2.a. et c. - Ub : + Interdiction R.442.2.b. - 1AUa : + Suppression de l'interdiction des extensions des activités nuisantes (inutile) - 1AUa : + le schéma d'aménagement est déjà réalisé (voir « orientations d'aménagements ») et « au moins 1 ha » remplace la référence à l'îlot + ajout / bassins de rétention Interdiction des activités peu compatibles avec l'habitat dans ces quartiers centraux pour y favoriser l'habitat, les équipements collectifs et le commerce et préserver la qualité de vie des habitants et de l'environnement et renforcement de ces règles pour confirmer cette préservation. Toutefois, les activités en place doivent pouvoir évoluer. Il s'agit également d'y conserver une fonction dominante de quartiers d'habitation et éviter l'implantation d'occupations consommatrices d'espaces dans ces secteurs centraux où la densité de logements doit primer dans un objectif de développement durable (exemple : campings interdits). Ubl n'accepte que certains équipements car il s'agit de secteurs localisés sur des sites clé. En 1AU, des opérations d'ensemble sont exigées afin d'aboutir à la meilleure cohérence possible des projets en évitant une urbanisation au coup par coup qui s'affranchirait des logiques d'aménagement et d'équipement communes ; mais, pour éviter de bloquer tout un secteur, il est possible d'urbaniser un secteur sur au moins 1 ha. Le bon fonctionnement du quartier dépend du bon respect des orientations d'aménagement. Toutefois, il s'agit d'intentions et non de localisation exacte (les adaptations ne devront pas s'opposer à la cohérence des aménagements), mais les haies et chemins devront être préservés.

Art 3	- Voirie : • à adapter aux usages et opérations, • sécuritaire / incendies, accidents et protection civile, avec largeur chaussée $\geq 3,50$ m (réductible si conditions le permettent). • + en Ub et 1AUa : dispositif de retournement pour les voies en impasse > 3 logements - Accès : • obligatoire à une voie, • adaptés à l'opération et pas de gêne / circulation, • peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre, • + en Ua : interdits sauf si accord du gestionnaire : RD136, • + en Ub : interdits sauf si accord du gestionnaire : RD1, 104 et 136 • + en 1AUa : interdits sauf si accord du gestionnaire : RD1 et voie de contournement du centre-ville, • + en 1AUa : aménagement spécifique exigible si accès à : RD5, 7 et 136 • interdits sur pistes cyclables et sentiers piétons, • équipements liés à la route le long des RD soumis à la réglementation spécifique, • + en 1AUa : . ne pas compromettre désenclavement futur des terrains voisins . accès limités aux voies publiques en fonction du schéma d'organisation
	- Voirie : . Largeur chaussée désormais réductible si conditions le permettent . Ub : + dispositif de retournement pour les voies en impasse > 3 logements - Accès : . Accès obligatoire : suppression de la mention de l'art. 682 . + Accès sécuritaires pour les usagers et abords dégagés pour plus de visibilité . Ua : + accès interdits sauf si accord du gestionnaire : RD136 . Ub : suppression des accès interdits : RD5, 7 et 153 . 1AUa : + accès interdits sauf si accord du gestionnaire : RD104 et 136 . 1AUa : + aménagement spécifique exigible si accès à RD7 et 136 . Ua : + accès interdits sur pistes cyclables et sentiers piétons . Ua : + accès peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre
	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou en des sites accidentogènes. De plus, le gestionnaire de la voirie pourra intervenir s'il s'agit d'une voie très fréquentée. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, surtout dans les secteurs dont la densité mesurée le permet. Les chaussées peu larges permettent de ralentir les vitesses. De plus, en zone 1AU, la continuité des itinéraires permettra d'éviter les coupures urbaines et de mieux répartir les flux de circulation.
Art 4	- Si alimentation en eau potable, conduite suffisante et raccordement au réseau obligatoires, - Assainissement . raccordement obligatoire au réseau, . assainissement non collectif possible si pas de réseau (si épandage nécessaire, système à adapter à pédologie, topographie et hydrographie), et réseau collecteur en attente en lotissement, - Eaux pluviales . raccordement obligatoire au réseau, . dispositifs autonomes possibles si pas de réseau, + Ub et 1AUa : réseau collecteur en attente en lotissement, - Réseaux de tél et d'électricité en souterrain (Ub et 1AUa : seulement en lotissement) - Assainissement non collectif : + système à adapter à pédologie, topogr et hydrogr - Réseaux souterrains : suppression de la mention de télédistribution Le raccordement obligatoire au réseau d'eau potable est à but de salubrité, voire de sécurité, pour l'eau potable. Par mesure de respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement eaux usées non collectif lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif sur la zone. En cas d'absence, le dispositif doit être conforme à la nature des effluents et du terrain. Les dispositifs d'assainissement doivent être renforcés lorsqu'il s'agit d'activités émettant des effluents potentiellement plus pollués. La mise en souterrain des réseaux est à but esthétique. De plus, en zone 1AU, l'urbanisation de ces secteurs est l'occasion d'étendre le réseau collectif d'assainissement pour des raisons sanitaires et de généraliser les réseaux en souterrain pour des raisons esthétiques.

Art 5	- Non réglementé - Remplacement de la règle des 500 m² si assainissement autonome par un insert en art. 2 exigeant un dispositif adapté à la configuration du terrain - 1AUa : + suppression de la notion de sous-secteurs					
	Cette mesure est plus pragmatique puisqu'elle exige un système de traitement adapté à la configuration des lieux.					
Art 6	- Uaa : implantation obligatoire en limite d'emprise (sauf si la continuité de la voie est assurée ou le prolongement de constructions existantes est imposé ou qu'il s'agit d'une opération d'ensemble et exceptions possibles pour les constructions annexes) - Uab : implantation possible en limite d'emprise, sauf si PZ diffère (au vu des parcelles voisines et exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée) - Ub et 1AUa : recul ≥ 5 mètres / emprise, sauf si PZ (et Orientations d'aménagement en 1AUa) diffère (implantation différente peut être imposée ou autorisée au vu des parcelles voisines ou si opération d'ensemble et exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée) et réglementation spécifique / équipements liés à la route					
	- Ua : Logique inversée mais l'objectif final reste le même et + référence aux opérations d'ensemble et de l'exception - 1AUa : ajout de la référence aux Orientations d'aménagement					
Art 7	- Uaa : implantation possible en limite séparative, avec implantation exigible en limite séparative ou en continuité d'un bâti, - Uab, Ub et 1AUa : implantation en LS ou retrait ≥ 3 m et L ≥ H/2, avec exception pour l'agrandissement de constructions ou la composition urbaine					
	- Uab, Ub et 1AUa : + l'exception pour l'agrandissement de constructions ou la composition urbaine					
Art 8	- 6 m entre habitations principales, sauf exceptions					
	- + « entre habitations principales » et exceptions					
Art 9	- Ua : non réglementé - Ub et 1AUa : non réglementé pour équipements collectifs, et, en lotissement, CES applicable / lot - Ubl : non réglementé, - Ub : CES en %					
		réseaux	terrain desservi par assainissement coll.		terrain non desservi par assainiss. coll.	
		destination	activités	autres	activités	autres
		Uba	60	40	50	30
		Ubb		50		40
		Ubc et Ubca		60		50
		Ubd		40		30
	- 1AUa : 50%					
	- Ub et 1AUa : en lotissements, le CES s'applique désormais par lot - 1AUa : Il n'existe plus de sous-secteurs (le nombre de logements prévu aux Orientations d'Aménagement limitera la densification)					
Art. 6, 7, 8 et 9	Dans les quartiers centraux et cœurs de villages les plus anciens, implantation à l'alignement et en limites séparatives afin de préserver le caractère particulier de ces secteurs (régularité du front urbain). En tissu moins dense et dans la plupart des villages, recul par rapport à la voie, densité limitée, afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte. Des exceptions permettent toutefois une meilleure adaptation au bâti environnant. Les reculs de 6 m. entre habitations principales à l'art. 8 favorisent la limitation des densités et limitent la promiscuité. Les limites d'emprise au sol sont plus souples en zone centrale afin de favoriser les densités aux dépens de l'étalement urbain, ainsi que pour les activités car leur intérêt général en termes d'emplois locaux le justifie.					

Art 10		type de toiture	Egout de toiture	faîtage	acrotère
		Uaa	9 m	14 m	9 m
		Uab	4 m	9 m	interdit
		Uba	5 m	10 m	5 m
		Ubb, Ubba et 1AUa	6 m	11 m	6 m
		Ubc	12 m	17 m	12 m
		Ubd	4 m	9 m	4 m
- si toiture à faible pente, point haut ≤ 2 m de différence par rapport à l'égout, - surélévations des habitations individuelles $\leq 0,50$ m, - non réglementé pour équip. coll., - + en Ua : . adaptations mineures possibles pour raisons archi. ou après sinistre, . toitures-terrasses ou faible pente interdites en Uab, - + en Ub : . extensions : même hauteur possible que bâtiment existant, - + en Uba et Ubd et 1AUa: . si façade ≥ 18 m, dépassement ≤ 2 m autorisé sur 30 % de la façade.					
- Ua : Suppression de la mention de l'interdiction des toitures-terrasses en Uab (précisé à l'art. Ua.11) - Ua et Ub : Adaptations mineures : « notamment en vue d'harmoniser les hauteurs / voisins » - Ub : + extensions : même hauteur possible que bâtiment existant - 1AUa : il n'existe plus de sous-secteurs + dépassements pour les façades ≥ 20 m : $\rightarrow \geq 18$ m					
Limitation de hauteur pour maintenir le tissu tel qu'il existe aujourd'hui et ne pas rompre avec la logique architecturale, avec une exception possible pour les équipements collectifs pour leur caractère d'intérêt général.					
Art 11	- Aspect des constructions : . cf annexe n°2 du règlement, commune aux différentes zones, . prescriptions diverses relatives notamment aux toitures. - Clôtures : . talus + haie à maintenir, ou grillage $\leq 1,50$ m, ou mur bahut ≤ 1 m, . plaques de béton, parpaings apparents, lisses et panneaux de bois interdits en façade, limités en limite séparative à 50 cm pour les plaques et parpaings, à 1,5 m pour lisses et 2 m pour panneaux de bois, . autres hauteurs, aspects pourront être autorisés ou exigés selon les cas, . règle de mesure / terrain naturel.				
	- Aspect des constructions : seule l'annexe était utilisée, de plus, celle-ci est largement réduite car les simples « recommandations » n'ont pas leur place dans un règlement de PLU - Clôtures : . mur bahut : $\leq 0,80$ m $\rightarrow 1$ m, . parpaings apparents, plaques de béton, lisses et panneaux de bois désormais interdits en façade et limitation des hauteurs en limite séparative, . modification de la rédaction des exceptions possibles . ajout de la précision / règles de mesure . Ub et 1AUa : + suppression des règles à préciser par le règlement de lotissement				
	Ces règles sont instaurées pour préserver le style architectural local. La conception des clôtures exigera également une certaine attention en terme d'esthétique, d'homogénéité et de hauteur et pour éviter les effets de parois le long des voies. Les exceptions visent à permettre la reconstruction d'un beau mur détruit qui ne respectait pas ces règles, d'interdire une clôture qui ne respecterait pas le caractère de celles environnantes et éviter la démolition volontaire d'un beau mur suivie d'une reconstruction différente.				
Art 12	- Stat doit correspondre aux besoins des autos et deux-roues, - Normes : cf annexe n°1 du règlement, commune aux différentes zones, - Sur le terrain ou ≤ 300 m du terrain ou concession dans parking, - 1 seul accès, sinon écart ≥ 50 m entre accès, - Contrepartie financière possible.				
	- Eloignement : $\leq 200 \rightarrow 300$ m du terrain - Normes désormais plus strictes - 1AUa : + éloignement à 300 m possible + exceptions admissibles				
	Le stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter la saturation de l'offre. Ces besoins seront évalués au regard des occupations, en fonction de normes précises. Il est en outre nécessaire de prévoir en opérations d'ensemble quelques places supplémentaires sur le domaine public. Le local deux-roues exigé vise à favoriser l'utilisation de ce mode.				

Art 13	- EBC à protéger, haies et boisements L.123.1.7 à protéger, - Parkings : 1 arbre haute tige / 4 places de stationnement 200 m² - Aires de jeux, dépôts et installations à paysager - + Ua et Ub : plantations à maintenir ou à remplacer - + Ub et 1AUa : 10% d'espaces verts d'un seul tenant dans les opérations de plus de 10 logements (5% en Ubba et 1AUa1), avec possibilité de moduler / EBC et autres espaces boisés protégés et de les regrouper avec les opérations voisines - + 1AUa : respect des espaces verts sur les Orientations d'aménagement
	- Ajout références à L.123.1.7 - + Protection des « autres espaces boisés protégés » - Parkings : 1 arbre haute tige 200 m² → 4 places de stationnement - + Aires de jeux (+ Ua et Ub seulement : dépôts et installations) à paysager - Ub et 1AUa : espaces verts (10 %) : + d'un seul tenant ; + possibilité de moduler / EBC et autres espaces boisés protégés et + en Ub seulement possibilité de les regrouper avec les opérations voisines - 1AUa : certains secteurs étaient soumis à 15 % d'espaces verts → 10% dorénavant
	Il est exigé une présence d'espaces verts et de plantations sur domaine privé pour donner une image verte et arborée de la commune en zone agglomérée et dans les principaux villages, ainsi que des écrans autour des dépôts et stockage afin d'en limiter l'impact souvent inesthétique. L'interdiction de coupe d'arbres (ou leur remplacement) vise à maintenir la présence d'essences souvent locales. L'engazonnement favorisera également la rétention des eaux pluviales à la parcelle. En zones d'habitat, la règle sur les espaces verts communs permet d'offrir des espaces récréatifs aux habitants et favorise le lien social, tout en favorisant l'image « verte » de la commune.
Art 14	- Pas de COS
	- Ub et 1AUa : suppression du COS

2AUa	
Art 1 et 2	- Interdiction de tout, excepté : • Création ou extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux, • Aménagement, reconstruction après sinistre et extension mesurée (<30%) des constructions pré-existantes et dépendances ... s'il s'agit de constructions qu'il est souhaitable de maintenir, • Exhaussements et affouillements R.442-2 c) du CU, • respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU + prescriptions / zones humides.
	- + Interdiction des bâtiments de stockage agricole - + La limitation des extensions à 30% n'était pas précisée - + respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU + prescriptions / zones humides
	Ces interdictions visent à préserver de toute construction des secteurs qu'il est prévu d'urbaniser à moyen ou long terme, en l'attente notamment de réseaux en capacité suffisante. Toutefois, les constructions existantes peuvent évoluer, mais de façon limitée, toujours pour la même raison première.
Art 3	- Accès : • obligatoire à une voie (directement ou passage sur fonds voisin), • adaptés à l'opération, • peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre, • assurer la sécurité des usagers et dégager les abords pour + de visibilité, • interdits : RD 775 (future déviation), • interdits ou soumis à un aménagement adapté pour les accès aux RD, • interdits sur pistes cyclables et sentiers piétons, • limités à un seul par propriété sur la voie publique, • équipements liés à la route le long des RD soumis à la réglementation spécifique.
	- Nouveau contenu
	Nécessités de sécurité pour les quelques constructions admises.
Art 4, 5, 8, 9, 11, 12 et 14	- Pas de règles particulières ou sans objet
	- Idem
Art 6	- recul figurant sur le PZ à respecter (exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée et si leur état mérite leur maintien)
	- Nouveau contenu
	Nécessités de forme urbaine pour les quelques constructions admises.
Art 7	- Retrait ≥ 3 m et $L \geq H/2$
	- Nouveau contenu
	Nécessités de forme urbaine pour les quelques constructions admises.
Art 10	- Hauteurs des extensions limitées à celles existantes
	- Cela n'était pas précisé au POS
	Nécessités de forme urbaine pour les quelques constructions admises.
Art 13	- EBC à protéger, haies et boisements L.123.1.7 à protéger
	- Cela n'était pas précisé au POS
	Protection des éléments paysagers les plus intéressants en vue de préserver l'avenir.

2.2. LES ZONES D'ACTIVITÉS

2.2.1. La zone Ui

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 113 hectares. Elle couvre les zones d'activités de Questembert achevées ou bien en cours de remplissage.

Elle se découpe en deux secteurs : Uia pour les zones d'activités artisanales, commerciales, de bureaux..., et Uib permettant l'accueil d'activités susceptibles de générer des nuisances.

Limitations administratives à l'usage du sol : Les règles architecturales y sont plus souples que dans les zones dominées par l'habitat. Toutefois, des dispositions architecturales et paysagères (art 6, 7, 10, 11 et 13) limiteront les risques de dégradation des paysages, ce qui est important pour les entrées de ville. En raison de la proximité de l'habitat et des activités en certains sites, des dispositifs d'écrans pourront également en réduire l'impact visuel et limiter les nuisances esthétiques, voire sonores.

Evolution des surfaces : La zone a été étendue de 6 ha afin notamment d'intégrer les anciennes zones NA aujourd'hui construites et une entreprise isolée en milieu rural (Kerabraham).

2.2.2. La zone 1AU

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 29 hectares.

Il s'agit de zones bénéficiant de la proximité des réseaux aux capacités suffisantes et dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme. Elles sont destinées principalement à l'accueil d'activités. Leur localisation privilégie la continuité de zones d'activités existantes, tout en tenant compte de la présence d'activités agricoles et de sites naturels à préserver.

Limitations administratives à l'usage du sol : Les règles s'apparentent à celles de la zone Ui (voir donc les commentaires qui sont associés à son descriptif). En outre, des opérations d'ensemble (ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements) sont exigées pour assurer la cohérence et la pertinence des aménagements. D'ailleurs, des éléments généraux d'aménagement ont été introduits dans le document "Orientations d'aménagement" tels que des accès obligatoires, des tracés de principe pour les voies structurantes, des haies à préserver ou à créer...

Le secteur 1AUib ne recevra que des activités tertiaires en raison de la proximité d'habitations riveraines et du souhait de regrouper ces fonctions pour une meilleure synergie.

Evolution des surfaces : cf 1AUa.

2.2.3. La zone 2AU

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 80 hectares. Elle est localisée en plusieurs sites. Les secteurs bénéficient de la proximité des réseaux, mais en capacité insuffisante en terme de voirie notamment (retraitement de carrefours souvent nécessaires). Leur aménagement est donc prévu à moyen ou long terme. Aujourd'hui vierges de toute construction, ils sont destinés à un aménagement à moyen ou long terme, après modification ou révision du PLU. Il s'agira surtout d'activités.

Limitations administratives à l'usage du sol : Seuls de petits aménagements techniques sont possibles afin d'éviter d'obérer à l'avenir un développement cohérent des secteurs. Leur développement devrait avoir lieu par le biais d'une modification du PLU, modification qui sera l'occasion d'appliquer un règlement aux constructions futures.

Evolution des surfaces : cf 1AUa.

	Ui et 1AUi
Art 1 et 2	- Interdiction des : • habitations hors logement de fonction, • parcs résidentiels de loisirs, • résidences mobiles et habitations légères de loisirs, • stationnement caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, • terrains de camping, • carrières et mines, • installations et travaux divers art. R.442.2.a. du Code de l'Urba. (parcs attract°, aires jeux et sports), • constructions élevage et engraissement d'animaux, - Admissions sous réserve : • logement de fonction si nécessaires hors secteur Uic, intégrés au bâti d'activités et SHON reste accessoire / activité, • installations classées soumises à autorisation si mesures pour atténuer les risques divers, • respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU, • + en Uia et 1AUia : les activités susceptibles de générer des nuisances pour les riverains, • + en 1AUi : autorisation si le projet porte sur toute la zone ou au fur et à mesure des réseaux (+ petits travaux si ne compromettent pas un futur aménagement cohérent) et respect des Orientations d'aménagement ; bassins de rétention à paysager. - + Interdiction du stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée - + Suppression de l'interdiction des lotissements d'habitation - + Conditions pour logement de fonction : n'est plus autorisé pour la simple direction ; intégration obligatoire au bâti d'activité ; SHON accessoire ; suppression de l'obligation d'être construits après l'activité - Ajout du respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU - Ui : + Interdiction des parcs résidentiels de loisirs et des résidences mobiles et habitations légères de loisirs - Uia : + différence avec Uib légèrement modifiée sur la forme - Uia : modifications / ICPE : autorisés mais sous réserve de dispositions atténuant les dangers, - 1AUi : + le schéma d'aménagement est déjà réalisé (voir « orientations d'aménagements ») et « au fur et à mesure des réseaux » remplace la référence à l'îlot et suppression des références aux aménagements de bâtis existants car pas de bâtis existants + ajout / bassins de rétention (+1AUia : activités art, ind et entrepôts désormais interdites) Spécialisation de la zone pour les activités pour des raisons de synergie et d'adaptation des réseaux de desserte. Interdiction notamment des habitations afin de limiter les conflits possibles avec les activités parfois nuisantes, sauf si liées à une activité. Les conditions émises permettent de limiter le risque de voir le développement de futurs tiers dans la zone. La zone présente des règles visant à ne pas y permettre l'installation d'activités peu compatibles avec ce type d'occupation (carrières, camping). Spécialisation des zones pour éviter cohabitation entre commerces et activités de type industriel et conforter les pôles commerciaux existants. L'aménagement d'ensemble exigé en 1AUi est nécessaire pour réaliser des projets urbains cohérents et pertinents entre eux, tant en terme de desserte que de réseaux d'eau potable et usée, de bassins d'orage ... Toutefois, une urbanisation sera permise au fur et à mesure de la réalisation des réseaux afin de ne pas obérer l'implantation d'activités pourvoyeuses d'emplois, dans l'intérêt général. Le bon fonctionnement du quartier dépend du bon respect des schémas. Toutefois, il s'agit d'intentions et non de localisation exacte (les adaptations ne devront pas s'opposer à la cohérence des aménagements), mais les haies et chemins devront être préservés.

Art 3	- Voiries : • à adapter aux usages et opérations, • sécuritaire / incendies, accidents et protection civile, avec largeur chaussée ≥ 5 m pour voies de desserte et 6 m pour voies de circulation générale (réductible si conditions le permettent). - Accès : • obligatoire à une voie, • adaptés à l'opération et pas de gêne / circulation, • peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre, • dans la mesure du possible, limités à un seul par propriété sur la voie publique, • sécuritaires pour les usagers et abords dégagés pour plus de visibilité, • pas de manœuvres dangereuses pour les véhicules utilitaires au niveau de l'accès • interdits sauf si accord du gestionnaire : RD 775 • interdits sur pistes cyclables et sentiers piétons, • équipements liés à la route le long des RD soumis à la réglementation spécifique, • + en 1AUi : . ne pas compromettre désenclavement futur des terrains voisins . accès limités aux voies publiques en fonction du schéma d'organisation
	- Voirie : . Largeur chaussée $\geq 5,00$ m et non plus 3,5 m pour voies de desserte . Ui : + Largeur chaussée désormais réductible si conditions le permettent - Accès : . accès obligatoire : suppression de la mention de l'art. 682 . + peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre . + « dans la mesure du possible » pour la notion de « limités à un seul par propriété sur la voie publique » . Ui : + accès sécuritaires pour les usagers et abords dégagés pour plus de visibilité . Ui : + pas de manœuvres dangereuses pour les véhicules utilitaires au niveau de l'accès . suppression des accès interdits : RD5 (Ui) et 7 (1AUi) Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou en des sites accidentogènes. De plus, le gestionnaire de la voirie pourra intervenir s'il s'agit d'une voie très fréquentée. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité. 1AUi : la continuité des itinéraires permettra d'éviter les coupures urbaines et de mieux répartir les flux de circulation.
Art 4	- Si alimentation en eau potable, conduite suffisante et raccordement au réseau obligatoires, - Réseaux de tél et d'électricité en souterrain - Assainissement . raccordement obligatoire au réseau, . pré-traitement des effluents nocifs exigible, . assainissement non collectif possible si pas de réseau, - Eaux pluviales . raccordement obligatoire au réseau, . dispositifs autonomes possibles si pas de réseau . + en 1AUi : réseau collecteur en attente obligatoire - + Réseaux de tél et d'électricité en souterrain - Assainissement non collectif: des précisions supplémentaires sont apportées - 1AUi : + pré-traitement des effluents nocifs exigible Le raccordement obligatoire au réseau d'eau potable est à but de salubrité, voire de sécurité, pour l'eau potable. Par mesure de respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement eaux usées non collectif lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif sur la zone. En cas d'absence, un dispositif doit être créé pour la zone. Les dispositifs d'assainissement doivent être renforcés lorsqu'il s'agit d'activités émettant des effluents potentiellement plus pollués. La mise en souterrain des réseaux est à but esthétique. 1AUi: l'urbanisation de ces secteurs est l'occasion d'étendre le réseau collectif d'assainissement pour des raisons sanitaires.

Art 5	- Non réglementé			
	- 1AUi : suppression des surfaces ou îlots minimum			
	1AUi : cette mesure est plus pragmatique puisqu'elle exige un système de traitement adapté à la configuration des lieux.			
Art 6	- recul $\geq$ 5 mètres / emprise (10 m. pour les ICPE soumises à autorisation sauf sur voies internes), sauf si PZ (et Orientations d'aménagement en 1AUi) diffère (implantation différente peut être imposée ou autorisée au vu des parcelles voisines et exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée) et réglementation spécifique / équipements liés à la route			
	- Suppression de la double mention des reculs / RD et SNCF sur les docs graphiques et le règlement - Ajout des exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée - + Ui : ajout de l'implantation différente au vu des parcelles voisines - + 1AUi : ajout de la référence aux Orientations d'aménagement			
Art 7	- implantation en LS ou retrait $\geq$ 3 m et $L \geq H/2$, - retrait pour ICPE et dépôts de véhicules / zones U et 1AUi : $\geq$ 20 m / ICPE déclaration et 50 m / ICPE autorisation (retrait > exigible), sauf pour certaines constructions.			
	- Ui : + retrait spécifique pour dépôts de véhicules			
Art 8	- 3,50 m			
	- 6 m $\rightarrow$ 3,50 m.			
Art 9	- 60 % (par lot si lotissement ou permis groupé)			
	- Ajout de l'« individualisation » du mode de calcul - 1AUi : suppression de l'exception pour les équipements collectifs			
Art. 6 à 9	Reculs / voies et retraits / LS afin de préserver une certaine respiration en zones d'activités, avec si possible des aménagements verts en façade, et pour assurer davantage de sécurité vis-à-vis des voisins. Exceptions pour une meilleure adaptation au milieu environnant. Distance de 3,50 m. entre bâtiments afin de permettre le passage des véhicules de sécurité. Emprise au sol pour maintenir une présence verte sur les entrées de ville. Les retraits supérieurs pour les ICPE sont exigés pour des raisons de sécurité et de salubrité.			
Art 10	Type de construction	Egout de toiture	faîtage	acrotère
	Habitations non intégrées et existantes	4 m	9 m	4 m
	- 20 m pour les autres constructions (avec dépassement possible pour les éléments techniques)			
	- Ajout de la hauteur maximum pour les autres constructions			
	Limitation des hauteurs pour des questions de forme urbaine.			
Art 11	- Aspect des constructions : . habitat à incorporer dans ou harmoniser architecturalement avec bâtis principaux, . activités : volumes simples, matériaux destinés à être revêtus à enduire ou peindre selon certains tons, . préconisation de prescriptions générales / environnement, - Clôtures : . façade : grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois avec $H < 2$ m, + haies, sauf exception, . règlements de lotis. doivent définir les types de clôtures.			
	- Ui : + Préconisation de prescriptions générales / environnement et H clôtures < 2 m - 1AUi : remplacement de la référence à l'annexe n°2 par un véritable règlement			
	Ces règles sont instaurées pour éviter que les zones d'activités n'entraînent de dégradations des paysages urbains et bâtis, notamment lorsqu'elles sont situées en entrée de ville.			
Art 12	- Stat doit correspondre aux besoins des autos et deux-roues, - Normes : cf annexe n°1 du règlement, commune aux différentes zones, - Sur le terrain ou $\leq$ 300 m du terrain ou concession dans parking, - Contrepartie financière possible,			
	- Normes désormais plus strictes - + 1AUi : suppression de la limitation du nombre d'accès			
	Le stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter la saturation de l'offre.			
	Le besoin diffère selon la nature de l'activité car la densité d'emplois – clients n'est pas la même. Le local deux-roues exigé vise à favoriser l'utilisation de ce mode.			

Art 13	- EBC à protéger, haies et boisements L.123.1.7 à protéger, - surfaces libres et parkings : 1 arbre / 200 m² et pour 4 places, - dépôts et stockages à masquer, - marges d'isolement à paysager, - + Ui : plantations à maintenir ou remplacer - + 1AUi : respect des Orientations d'aménagement / éléments végétaux
	- Ajout références à L.123.1.7 - + Ui : ajout EBC à protéger, dépôts et stockages à masquer et surfaces libres et parkings à planter, légères modifs pour les marges d'isolement à paysager, - +1AUi : ajout référence aux orientations d'aménagement et marges d'isolement à paysager, légères modifs pour les dépôts et stockages à masquer et les surfaces libres et parkings à planter, suppression des espaces communs obligatoires
	Il est exigé une présence de plantations sur domaine privé pour donner une image verte et arborée de la commune en zone agglomérée, ainsi que des écrans autour des dépôts et stockage et de la zone afin d'en limiter l'impact souvent inesthétique. L'interdiction de coupe d'arbres (ou leur remplacement) vise à maintenir la présence d'essences souvent locales.
Art 14	Pas de COS.
	- Idem
	RAS

	2AU _i
Art 1 et 2	- Interdiction de tout, excepté : • Création ou extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux, • Aménagement, reconstruction après sinistre et extension mesurée (<30%) des constructions pré-existantes et dépendances ... s'il s'agit de constructions qu'il est souhaitable de maintenir, • Exhaussements et affouillements R.442-2 c) du CU, • respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU + prescriptions / zones humides. - + Interdiction des bâtiments de stockage agricole - + La limitation des extensions à 30% n'était pas précisée - + respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU + prescriptions / zones humides Ces interdictions visent à préserver de toute construction des secteurs qu'il est prévu d'urbaniser à moyen ou long terme, en l'attente notamment de réseaux en capacité suffisante. Toutefois, les constructions existantes peuvent évoluer, mais de façon limitée, toujours pour la même raison première.
Art 3	- Accès : • obligatoire à une voie (directement ou passage sur fonds voisin), • adaptés à l'opération, • peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre, • assurer la sécurité des usagers et dégager les abords pour + de visibilité, • interdits : RD 775 (future déviation), • interdits ou soumis à un aménagement adapté pour les accès aux RD, • interdits sur pistes cyclables et sentiers piétons, • limités à un seul par propriété sur la voie publique, • équipements liés à la route le long des RD soumis à la réglementation spécifique. - Nouveau contenu Nécessités de sécurité pour les quelques constructions admises.
Art 4, 5, 8, 9, 11, 12 et 14	- Pas de règles particulières ou sans objet - Idem
Art 6	- recul figurant sur le PZ à respecter (exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée et si leur état mérite leur maintien) - Nouveau contenu Nécessités de forme urbaine pour les quelques constructions admises.
Art 7	- Retrait ≥ 3 m et $L \geq H/2$ - Nouveau contenu Nécessités de forme urbaine pour les quelques constructions admises.
Art 10	- Hauteurs des extensions limitées à celles existantes - Cela n'était pas précisé au POS Nécessités de forme urbaine pour les quelques constructions admises.
Art 13	- EBC à protéger, haies et boisements L.123.1.7 à protéger - Cela n'était pas précisé au POS Protection des éléments paysagers les plus intéressants en vue de préserver l'avenir.

2.3. LA ZONE AGRICOLE

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 3 654 hectares. Conformément à la Loi SRU, la zone A privilégie fortement l'agriculture. Outre les services publics ou d'intérêt collectif, il s'agit de la seule occupation du sol autorisée dans cette zone. Toute création de nouveau logement de tiers y est formellement interdite. La construction de logements d'agriculteurs y est très encadrée. La zone A recouvre l'essentiel des secteurs non urbanisés. Toutefois, sont également classés en zone N les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones humides, ainsi que certains lieux-dits afin de permettre les changements de destination.

Limitations administratives à l'usage du sol : Les règles relatives aux bâtiments agricoles sont suffisamment souples pour ne pas entraver le développement de ce secteur d'activités. Toutefois, certaines prescriptions architecturales ou d'implantation permettront de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages de la commune. Afin de participer à la lutte contre le mitage de l'urbanisation, les habitations des agriculteurs devront être implantées à proximité d'un site déjà urbanisé. La zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les évolutions des constructions de tiers sont autorisées sous réserve de rester limitées.

Evolution des surfaces : La zone a été réduite de 544 ha afin notamment de reclasser de nombreux sites naturels de qualité (boisements, cours d'eau, zones humides ...). Toutefois, cette zone est également diminuée afin d'offrir suffisamment de potentialités de développement urbain.

A

**Art 1
et 2**

- Interdiction de (excepté si répondent aux cas de l'art. A2) :
 - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
 - toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
 - toute rénovation, reconstruction ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone,
 - tout changement de destination sauf si lié à l'agriculture.
- Soumis à conditions (agricoles et services publics) :
 - logement de l'exploitant sous réserve notamment de nombre, de localisation ...,
 - ou un local d'hébergement sous certaines réserves,
 - installations et changements de destination pour la diversification sous réserve d'être accessoire,
 - éoliennes sous réserve du respect de la réglementation,
 - abris animaux si bien intégrés,
 - constructions et installations pour activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone,
 - infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire bien insérées,
 - exhaussements et affouillements R.442-2 c) du CU,
 - constructions non nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif si bien intégrées.
- Soumis à conditions (autres constructions et si seulement leur état mérite leur maintien) :
 - restauration s'il reste l'essentiel des murs porteurs et si intérêt architectural ou patrimonial
 - reconstruction après sinistre dans les 5 ans,
 - extensions <30% et 30 m² d'emprise au sol / surface à la date du PLU approuvé et sous réserve de diverses conditions,
 - dépendances < 30 m² et 30 m du bâtiment principal (cumul avec extensions),
 - aménagement, reconstruction et extension mesurée des constructions artisanales, commerciales ou de services existantes sans gêne supplémentaire aux activités agricoles,
 - respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU.

- Habitations nouvelles de tiers, IC, services et activités hors agri. ne sont plus mentionnés mais demeurent implicitement interdits, de même que les installations et travaux divers, dépôts de carcasses de véhicules, lotissements, hôtels et loisirs, habitations légères de loisirs, stationnement de caravanes, terrains de camping,
- Eoliennes n'étaient pas mentionnées
- Log. de fonction :
 - + possibilité de construire à ≤ 50 m. d'un hameau ou d'une zone constructible proche
 - + 1 seul logement maxi (0 s'il en existe déjà un)
 - + ne pas favoriser la dispersion urbaine et gêner un tiers exploitant
 - + la construction doit intervenir après celle de l'exploitation agricole
 - suppression de la possibilité de le construire près du siège (sauf si simple loge)
- Hébergement de loisirs à la ferme : si reste accessoire/ activités agri., respect réciprocité, sans mitage, intégration à l'environnement, dans bâti existant ou en neuf, sans limitation de taille
- Activités équestres : possible et hébergement désormais interdit
- Extension des bâtis non liés aux activités de la zone si :
 - nouvelle emprise au sol ≤ 30 % et 30 m² / PLU et non plus ≤ 50 m²
 - + si continuité du volume existant et sans élévation
- Dépendances : 30 m² et non plus 50 m² cumulables avec extensions et 30 m et non plus 20 m de recul,
- Aménagement et reconstruction ne sont plus soumis au régime des extensions ci-dessus
- Aménag., reconstruct° après sinistre et extens° : " services" et non plus "ind." et "pas de gêne"
- Dépôts susceptibles de nuisances non mentionnés
- + Abris pour animaux si en constructions légères intégrées à leur environnement
- + Infras d'intérêt général nécessaires à l'aménag. du territoire si bonne insertion dans l'environnement
- + Equip. coll. d'intérêt public si "bonne intégration dans le site"
- + Hébergement nécessaire : pas seulement élevage hors sol mais pour tout, si présence journalière nécessaire, seulement si en liaison avec le corps principal et SHOB ≤ 35 m²
- Ajout du respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU.

L'agriculture doit être protégée. Ainsi, la réglementation y interdit de nouveaux modes d'occupation non agricoles (hors liés aux services publics). Quelques habitations de non agriculteur ont été recensées en zone A, elles pourront évoluer de façon limitée. L'implantation de l'habitation des agriculteurs devra privilégier un regroupement auprès d'un site déjà urbanisé afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.

Art 3	- Voiries : • à adapter aux usages et opérations, • sécuritaires / incendies, accidents et protection civile, • largeur chaussée $\geq 3,50$ m, avec exception selon conditions techniques et de sécurité • ouverture interdite de voie privée non liée et nécessaire aux activités autorisées. - Accès : • obligatoire à une voie (directement ou passage sur fonds voisin), • adaptés à l'opération, • peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre, • assurer la sécurité des usagers et dégager les abords pour + de visibilité, • interdits : RD 5 et 775 (future déviation), • interdits sauf par un aménagement adapté : RD 104, 136, 153, 755 (tracé actuel) et 777, • interdits sur pistes cyclables et sentiers piétons, • limités à un seul par propriété sur la voie publique, • équipements liés à la route le long des RD soumis à la réglementation spécifique.
	- Largeur mini de chaussée : déro. / condit° techniques et de sécurité et non plus / accord des services - Accès obligatoire : pas de mention de l'art. 682 - + Assurer la sécurité des usagers et dégager les abords pour + de visibilité - Suppression aménagement adapté obligatoire pour accès à la RD 7
	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou en des sites accidentogènes. De plus, le gestionnaire de la voirie pourra intervenir s'il s'agit d'une voie très fréquentée.
Art 4	- Eau potable : si alimentation nécessaire, raccordement au réseau obligatoire, mais alimentation possible par captage/forage/puits avec zone de protection, • nouveaux branchements interdits si non liés à une activité autorisée, - Réseaux de tél et d'élec : • en souterrain, • nouveaux branchements interdits si non liés à une activité autorisée, - Assainissement • raccordement obligatoire au réseau, • assainissement autonome possible si pas de réseau selon conditions. - + Nouveaux branchements réseaux de tél et d'électricité : en souterrain et interdits à une ligne basse tension si non liés à une activité autorisée - Assainissement non collectif : + système à adapter à pédologie, topogr et hydrogr Le raccordement obligatoire au réseau d'eau potable est à but de salubrité, voire de sécurité pour l'eau potable. Par mesure de respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement eaux usées non collectif lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif sur la zone. En cas d'absence, le dispositif doit être conforme à la nature des effluents et du terrain. Réseaux : éviter les branchements « sauvages » inutiles. La mise en souterrain des réseaux est à but esthétique.
Art 5	- Non réglementé - Idem RAS
Art 6	- recul ≥ 20 mètres / emprise, sauf si PZ diffère (implantation différente peut être imposée ou autorisée au vu des parcelles voisines et exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée et si leur état mérite leur maintien) - équipements liés à la route : uniquement réglementation spécifique, - à proximité des cours d'eau, puits, sources, bâtis d'élevage doivent respecter recul de la réglementation en vigueur. - Le long des autres voies : recul ≥ 20 mètres et non plus 5 m
Art 7	- implantation en LS ou retrait ≥ 3 m et $L \geq H/2$, - si animaux vivants : marge d'isolement / U, NA et NDb en fonction des nuisances et $\geq$ RSD (exception possible pour extensions ou réutilisation) - retrait pour ICPE (+ en NAi : et dépôts véhicules) / zones U et NAa, NAb et NAc (+ en UI : NAd) : ≥ 20 m / ICPE déclaration et 50 m / ICPE autorisation (retrait > exigible), sauf pour certaines constructions. - Idem
Art 8	- Non réglementé - 6 m.

Art 9	- Non réglementé.		
	- Idem		
	Les reculs et retraits visent à favoriser un tissu aéré en campagne et limiter les conflits en raison de nuisances liées à l'activité agricole (élevage notamment). Les reculs par rapport aux voies permettent également de ne pas entraver l'éventuel élargissement du réseau de voirie. Exceptions pour une meilleure adaptation au milieu environnant et pour les équipements collectifs pour leur caractère d'intérêt général.		
Art 10		Type de construction	Egout de toiture
		Habitations	4 m
			faîtage
			9 m
	- habitations : mais même hauteur que constructions accolées possible - habitations : surélévations des habitations individuelles $\leq 0,50$ m, - hauteur non limitée pour bâtiments utilitaires		
	- Idem		
	Limitation des hauteurs des habitations en raison de l'ambiance rurale, du bâti traditionnel régional et de la volonté de préserver des cônes de vue.		
Art 11	- Aspect des constructions : . cf annexe n°2 du règlement, commune aux différentes zones, . prescriptions diverses d'ordre général.		
	- Clôtures : . talus + haie à maintenir, ou grillage $\leq 1,50$ m, ou mur bahut ≤ 1 m, . plaques de béton, parpaings apparents, lisses et panneaux de bois interdits en façade, limités en limite séparative à 50 cm pour les plaques et parpaings, à 1,5 m pour lisses et 2 m pour panneaux de bois, . autres hauteurs, aspects pourront être autorisés ou exigés selon les cas, . règle de mesure / terrain naturel.		
	- Aspect des constructions : seule l'annexe était utilisée, de plus, celle-ci est largement réduite car les simples « recommandations » n'ont pas leur place dans un règlement de PLU		
	- Clôtures : . mur bahut : $\leq 0,80$ m $\rightarrow 1$ m, . parpaings apparents, plaques de béton, lisses et panneaux de bois désormais interdits en façade et limitation des hauteurs en limite séparative, . modification de la rédaction des exceptions possibles . ajout de la précision / règles de mesure		
	Ces règles sont instaurées pour préserver le style architectural local, malgré le caractère dominant de l'activité agricole dans cette zone. Le développement agricole ne doit en effet pas aller à l'encontre de la préservation des paysages naturels et bâtis. La conception des clôtures exigera également une certaine attention en terme d'esthétique et d'homogénéité.		
Art 12	- Stat doit correspondre aux besoins des autos et deux-roues, - Normes : cf annexe n°1 du règlement, commune aux différentes zones, - Sur le terrain ou ≤ 300 m du terrain ou concession dans parking, - Contrepartie financière possible,		
	- Idem		
	Le stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter la saturation de l'offre.		
Art 13	- EBC à protéger, haies et boisements L.123.1.7 à protéger, - haie écran autour des dépôts et installations à nuisances.		
	- Ajout références à L.123.1.7		
	Il est exigé des écrans autour des constructions et dépôts et stockage afin d'en limiter l'impact souvent inesthétique.		
Art 14	Pas de COS.		
	- Idem		
	RAS		

2.4. LA ZONE NATURELLE

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 2 190 hectares.

Ces espaces sont pour la plupart utilisés par le secteur agricole (culture ou pâture). Il s'agit des espaces naturels de qualité (bois, berges de ruisseaux, vallons ...), de hameaux et villages et de la ceinture verte autour de la zone agglomérée.

La zone est découpée en quatre secteurs :

- Nda pour les sites naturels de qualité à préserver ;
- Nl pour l'implantations d'équipements collectifs compatibles avec leur milieu environnant ;
- Nh pour des villages constructibles ;
- Nr pour les hameaux où rénovations et changements de destination sont autorisés ;

La quasi-totalité des constructions présentes en zone N ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Limitations administratives à l'usage du sol : Les constructions autorisées sont limitées, tant en terme de destination que de surface (pas d'industries, entrepôts ou autres activités peu compatibles avec la nature ou l'habitat existant). Rénovations, voire changements de destination en Nr sont autorisés pour permettre notamment le maintien du patrimoine rural. Des règles d'implantation et des prescriptions architecturales et paysagères sont inscrites dans le règlement afin de préserver le caractère traditionnel de cette forme d'urbanisation. Quelques nouvelles habitations pourront être autorisées en secteur Nh sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement (art. 6 à 10).

Evolution des surfaces : La zone a été augmentée de 646 ha afin notamment d'y introduire de nombreux sites naturels de qualité (boisements, cours d'eau, zones humides ...) et autres secteurs de rénovation ou d'équipements collectifs en milieu semi-urbanisé. Toutefois, cette zone est réduite en certains sites en bordure de zone agglomérée afin d'offrir suffisamment de potentialités de développement urbain.

	N
Art 1 et 2	- Interdiction des : • éoliennes, carrières et mines, • parcs résidentiels de loisirs, • (sauf en NI) : terrains de camping, résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées, stationnement caravanes sauf dans local sur terrain du propriétaire ou dans bâti existant, • respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU + prescriptions / zones humides, Les reconstructions après sinistre et ouvrages techniques d'intérêt public (réservoirs d'eau, transfos, pylônes, arrêts cars, sentiers ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site + Nda : - Interdiction des : • habitations, ITD, sauf sous conditions : aménagements, reconstruction, extensions, annexes détachées, changements de destination et retenues collinaires, • aires naturelles de camping, + NI : - Interdiction des : • habitations, ITD, sauf sous conditions / ITD et loges de gardien, • implantation des caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisirs hors des terrains de camping, • construction de « loge de gardien » avant réalisation du terrain de camping. - Admissions sous réserve de bonne intégration : • campings et aires naturelles de camping, • constructions liées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air, • ITD R442-2 du CU a) et c) et garages collectifs de caravanes, • centres équestres, • cimetières, • terrains pour l'accueil des gens du voyage. + Nh et Nr : - Interdiction des : • parcs d'attraction et dépôts de véhicules R442-2 du CU a) et b), • installations classées ou réglementation sanitaire spécifique ou si nuisances, sauf si autorisées par l'art. 2, • changements de destination hangars et hors-sol pour logement, commerces et services en Nh, pour petits équipements et abris animaux, • uniquement en Nr : constructions nouvelles excepté dépendances et abris animaux. - Admissions sous réserve : • Nh : extension ou transformation d'activités, sans aggraver les dangers et inconvénients, ITD≠art.1, habitations, artisanat, services, hôtellerie et restauration si bonne insertion dans le site, changements de destination hangars et hors-sol pour dépôts de matériels et matériaux si bon état de conservation et pas de dangers et inconvénients ; • Nr : restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial avec l'essentiel des murs porteurs et changement de destination pour création de logements, commerces, hôtel, restauration et services dans bâtiments patrimoniaux existants si respect du caractère archi. d'origine et de l'agriculture, extensions <50% et 50 m² d'emprise au sol / surface à la date du PLU approuvé et sous réserve de diverses conditions, dépendances < 30 m² et 30 m du bâtiment principal. - Ajout du respect des dispositions de l'art L.123.1.7 du CU + prescriptions / zones humides Nda : - + Interdiction des lotissements et ITD, aires naturelles de camping et éoliennes ; stationnement des caravanes désormais autorisé dans bâti existant ; reconstructions après sinistre et changements de destination désormais autorisés. NI : - + centres équestres et campings clairement autorisés et mieux encadrés, cimetières autorisés, caravanes interdites hors des campings, éoliennes interdites, loge de gardien admise si antérieure aux campings, garages collectifs de caravanes et reconstructions après sinistre désormais autorisés.

	En zone N, forte restriction des possibilités de construire pour préserver la campagne avec ses paysages, ses écosystèmes et son utilisation agricole. Les constructions et extensions sont limitées en taille (art. 1 ou 9) afin de respecter l'environnement naturel. La limitation de la taille des extensions et annexes et des distances entre ces dernières et la construction principale vise à éviter le mitage. Ni n'accepte que certains équipements car il s'agit de secteurs localisés sur des sites clé. L'autorisation de changement de destination dans les secteurs adéquats permet de préserver le patrimoine rural, sans favoriser la création d'habitat insalubre et/ou peu esthétique par la transformation de bâtiments inadaptés en logement. Elle ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole. Les secteurs Nh acceptent des habitations nouvelles et activités compatibles sous réserve de conditions d'implantations (cf art 6 à 10). La liste des interdictions complémentaires vise à renforcer la protection des paysages, voire des sols et cours d'eau.
Art 3	- Voiries : • à adapter aux usages et opérations, • sécuritaires / incendies, accidents et protection civile, • largeur chaussée $\geq 3,50$ m, avec exception selon conditions techniques et de sécurité • ouverture interdite de voie privée non liée et nécessaire aux activités autorisées. - Accès : • obligatoire à une voie (directement ou passage sur fonds voisin), • adaptés à l'opération, • peut être interdit si accès à une autre voie plus sûre, • assurer la sécurité des usagers et dégager les abords pour + de visibilité, • interdits ou soumis à un aménagement adapté pour les accès aux RD, • interdits sur pistes cyclables et sentiers piétons, • limités à un seul par propriété sur la voie publique, • équipements liés à la route le long des RD soumis à la réglementation spécifique. - Largeur mini de chaussée : déroq. / condit° techniques et de sécurité et non plus / accord des services - Accès obligatoire : pas de mention de l'art. 682 - + Assurer la sécurité des usagers et dégager les abords pour + de visibilité Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou en des sites accidentogènes. De plus, le gestionnaire de la voirie pourra intervenir s'il s'agit d'une voie très fréquentée.
Art 4	- Eau potable . si alimentation nécessaire, raccordement au réseau obligatoire - . Nda : alimentation possible par captage/forage/puits avec zone de protection, - Réseaux de tél et d'élec : . nouveaux branchements interdits si non liés à une activité autorisée, - Assainissement . en souterrain, . nouveaux branchements interdits si non liés à une activité autorisée, . raccordement obligatoire au réseau, . assainissement autonome possible si pas de réseau selon conditions. - Assainissement non collectif : + système à adapter à pédologie, topogr et hydrogr Le raccordement obligatoire au réseau d'eau potable est à but de salubrité, voire de sécurité pour l'eau potable. Par mesure de respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement eaux usées non collectif lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif sur la zone. En cas d'absence, le dispositif doit être conforme à la nature des effluents et du terrain. La mise en souterrain des réseaux est à but esthétique.
Art 5	- Non réglementé - Idem RAS
Art 6	- recul ≥ 5 mètres / emprise, sauf si PZ diffère (implantation différente peut être imposée ou autorisée au vu des parcelles voisines et exceptions possibles si aménagement, reconstruction après sinistre ou extension mesurée et si leur état mérite leur maintien) - NI : ajout des exceptions possibles

Art 7	- Implantation en LS ou retrait ≥ 3 m (5 m. en NI) et $L \geq H/2$ (+exception possible en Nh) - Idem
Art 8	- Non réglementé, excepté pour Nh : 4 m, sauf exceptions - 6 m., et ajout des exceptions
Art 9	- Non réglementé, excepté pour Nh : 30 % avec exception possible pour petits terrains bâtis - Idem
	Les reculs, retraits et l'emprise au sol visent à favoriser un tissu aéré en campagne et limiter les conflits en raison de nuisances liées à l'activité agricole (élevage notamment). Les reculs par rapport aux voies permettent également de ne pas entraver l'éventuelle évolution du réseau de voirie. Exceptions pour une meilleure adaptation au milieu environnant et pour les équipements collectifs pour leur caractère d'intérêt général.
Art 10	Nda et Nr : - Même hauteur que les constructions qu'elles jouxtent, pas de surélévation et 3 m. maxi à l'égout pour les dépendances. NI : - Habitations légères de loisirs : 2,50 m à l'égout ; autres constructions : 4 m à l'égout ou l'acrotère, 9 m au faîtage ; habitations : surélévations des habitations individuelles $\leq 0,50$ m ; hauteur non limitée pour équipements collectifs. Nh : - . autres constructions : 4 m à l'égout ou l'acrotère, 9 m au faîtage ; habitations : surélévations des habitations individuelles $\leq 0,50$ m ; 3 m. maxi à l'égout pour les dépendances. - NDa : + Surélévations interdites et hauteur maximum pour les dépendances Limitation des hauteurs en raison de l'ambiance rurale, du bâti traditionnel régional et de la volonté de préserver des cônes de vue.
Art 11	- Aspect des constructions : . cf annexe n°2 du règlement, commune aux différentes zones, . prescriptions diverses d'ordre général. . + Nh : . autres prescriptions diverses relatives notamment aux toitures. - Clôtures : . talus + haie à maintenir, ou grillage $\leq 1,50$ m, ou mur bahut ≤ 1 m, . plaques de béton, parpaings apparents, lisses et panneaux de bois interdits en façade, limités en limite séparative à 50 cm pour les plaques et parpaings, à 1,5 m pour lisses et 2 m pour panneaux de bois, . autres hauteurs, aspects pourront être autorisés ou exigés selon les cas, . règle de mesure / terrain naturel. - Aspect des constructions : seule l'annexe était utilisée, de plus, celle-ci est largement réduite car les simples « recommandations » n'ont pas leur place dans un règlement de PLU - Ne sont plus mentionnées les habitations légères de loisirs (car interdites) - Clôtures : . mur bahut : $\leq 0,80$ m $\rightarrow 1$ m, . parpaings apparents, plaques de béton, lisses et panneaux de bois désormais interdits en façade et limitation des hauteurs en limite séparative, . modification de la rédaction des exceptions possibles . ajout de la précision / règles de mesure Ces règles sont instaurées pour préserver le style architectural local. La conception des clôtures exigera également une certaine attention en terme d'esthétique, d'homogénéité et de hauteur et pour éviter les effets de parois le long des voies. Les exceptions visent à permettre la reconstruction d'un beau mur détruit qui ne respectait pas ces règles, d'interdire une clôture qui ne respecterait pas le caractère de celles environnantes et éviter la démolition volontaire d'un beau mur suivie d'une reconstruction différente.
Art 12	- Stat doit correspondre aux besoins des autos et deux-roues, - Normes : cf annexe n°1 du règlement, commune aux différentes zones, - Sur le terrain ou ≤ 300 m du terrain ou concession dans parking, - Contrepartie financière possible, - Idem. Le stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter la saturation de l'offre. Ces besoins seront évalués au regard des occupations, en fonction de normes précises.

Art 13	- EBC à protéger, haies et boisements L.123.1.7 à protéger, - haie écran autour des dépôts et installations à nuisances.
	- Ajout références à L.123.1.7
	Il est exigé des écrans autour des dépôts et stockage afin d'en limiter l'impact souvent inesthétique.
Art 14	Pas de COS.
	- NI : suppression du COS de 0,10
	RAS

2.5. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont liés à la création de voie nouvelle, à leur élargissement ou à celle de chemins, voies cyclables et d'équipements publics. Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés, exceptées celles pour lesquelles ils ont été inscrits (destination). Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Figurent dans la liste :

- Les équipements collectifs :

- . station d'épuration (n°2) : localisation à proximité directe des installations existant déjà afin d'atteindre une capacité de traitement suffisante pour répondre aux futurs besoins, dans un souci de rationaliser cet équipement en synergie avec l'existant ;

- . Installations sportives et de loisirs (n°3) : localisation à proximité directe des installations existant déjà afin d'atteindre une capacité d'accueil suffisante pour répondre aux futurs besoins, en synergie avec l'existant ;

- . franchissements de voie ferrée (n°4 et 5) : localisation de deux points de franchissement sur les sites identifiés comme idoines par les gestionnaires des réseaux ferroviaires et routiers ;

- . extension du cimetière (n°6) : le cimetière arrive bientôt à saturation et nécessite une extension avant l'éventuelle construction d'un cimetière paysager plus à l'Ouest (ER n°44) ;

- . bâtiments administratifs (n°8) : les services de la mairie manquent de place et de nouveaux bâtiments administratifs viendraient pallier ce besoin à proximité directe ;

- les aménagements du réseau de déplacements :

- . aménagement rue Croix Neuve (n°9) : un élargissement de la rue Croix neuve est nécessaire pour répondre aux besoins du schéma de circulation communal ;

- . aménagement de voirie (n° 1, 10 à 12, 13, 33, 35 et 45) : une nouvelle liaison entre la RD 5 et la route qui distribue les villages situés au Nord-Est de la commune ; en trois endroits, la rocade urbaine mérite des aménagements de son profil ou de carrefours afin d'assurer fluidité et sécurité routière ; un élargissement est rendu nécessaire pour améliorer la sécurité à Lesnoyal ; l'accès des vans à l'hippodrome nécessite une voie nouvelle de desserte ; un chemin doit être acquis et viabilisé pour l'accès à la zone du Plesque ; le carrefour entre la Route de Péaule et la RD1 soit pouvoir être réaménagé (bretelles d'accès et de sortie) ;

- . cheminements piétons et cyclables (n° 7, 14 à 43 sauf le n°35) : pour améliorer le cadre de vie de ses habitants (confort et sécurité) et offrir des solutions alternatives à la voiture, la commune souhaite étendre son réseau de cheminements et de liaisons cyclables ; pour cela, de nombreux emplacements réservés ont été positionnés pour la voie verte, créer des circuits de randonnée, les raccorder entre eux, accéder aux sites attractifs (commerces, sites naturels, équipements, pôles d'emplois) depuis les quartiers existants et futurs.

2.6. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. L'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbre(s) est délivrée par les services de l'Etat. Une étude spécifique portant sur les paysages locaux a été menée afin d'ajuster ces espaces à l'existant. Il en résulte quelques diminutions de surfaces en certains sites et surtout un grand nombre d'extensions et de créations. De même, les EBC ont été ajustés au droit du projet de déviation de la RD 775.

2.7. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Présents sur toute la commune, ils sont figurés par un entourage d'étoiles et bénéficient de mesures de protection (cf. documents annexes).

2.8. BOISEMENTS, HAIES ET ARBRES ISOLÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1.7 DU C.U.

Repérés aux documents graphiques, toute coupe devra faire l'objet d'une autorisation du Maire au titre des installations et travaux divers. Comme les EBC, ces éléments ont été localisés par le biais d'une étude paysagère très fine.

2.9. LE PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Repérés par une étoile (avec un descriptif de l'inventaire annexé), tout projet qui leur portera atteinte devra faire l'objet d'un permis de démolir. Le repérage de ces éléments a été réalisé par un recensement effectué par les membres de la Commission PLU. Il s'agit de préserver le patrimoine architectural de la commune comme le recommande le Code de l'Urbanisme.

2.10. LES ZONES HUMIDES À PROTÉGER

Ces zones ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection et leur classement en zone naturelle. Le repérage est issu d'une analyse cartographique et de terrain menée par un bureau d'études spécialisé.

2.11. LES CHEMINEMENTS À PROTÉGER

Repérés par un pointillé, toute atteinte devra faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers. En effet, il s'agit de sentiers fréquentés par les Questembertois et des touristes. La notion de continuité entre sentiers et circuits a primé dans ce travail mené par la Commission PLU.

2.12. MARGES DE REcul

Certaines marges de recul, repérées par des tirets, sont figurées sur les documents graphiques. Il y est fait référence à l'article 6 des zones concernées. Les interdictions de construire visent à préserver avant tout les futures constructions de nuisances sonores, maintenir de bonnes conditions de visibilité et ne pas empêcher à l'avenir toute évolution du réseau de voirie, particulièrement en terme d'élargissements et de carrefours.

2.13. LES TRACÉS DE PRINCIPE ET FUSEAUX DE VOIES NOUVELLES

Les tracés indicatifs sont figurés à titre d'information. Cela permettra d'éviter à l'avenir toute nouvelle implantation de constructions dont les occupants seraient gênés par l'infrastructure nouvelle et, pour les collectivités, de ne pas être contraints d'exproprier les nouveaux riverains, source de coûts supérieurs et de désagréments pour ces derniers. Le fuseau de la déviation de la RD 775 s'arrête au carrefour du Petit Molac car, plus à l'Est, le Conseil Général doit mener une réflexion quant au tracé en raison de la présence de l'entreprise classée SEVESO.

2.14. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces orientations ont un caractère obligatoire mais les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours (4 branches), mise en relation des quartiers environnants plutôt que système de desserte en impasse, rationalisation de la desserte interne, palettes de retournement en fond d'impasse. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone.

Exemple : la ZAC du Centre

- les chemins piétons à préserver ou à créer : ils permettent de mieux relier les quartiers entre eux, ou des chemins existants, dans le but d'améliorer le cadre de vie et la sécurité et participent à la promotion de ce mode de circulation douce respectueux du développement durable.

Exemple : Kerjumais

- les constructions futures de style pavillonnaire : sites privilégiés d'implantation de logements, voire d'équipements et activités compatibles avec l'habitat.

Exemple : le Poignand

- les secteurs de densification possible : dans certains secteurs, plusieurs facteurs peuvent concourir à créer des secteurs denses : proximité de l'agglomération, taille importante, identité d'un « cœur » de zone, marquage d'une entrée de zone, topographie adaptée ... ; la plupart du temps, il s'agit de sites centraux à l'échelle de la zone afin de renforcer la mixité sociale et de mieux travailler sur les formes urbaines.

Exemple : Bocquignac

- les implantations d'activités : sites privilégiés d'implantation d'activités.

Exemple : Kervault Est

- les implantations d'équipements collectifs : sites destinés à des équipements collectifs pour leur positionnement à l'échelle de la commune ou de la zone et leur capacité d'accueil adéquats pour certains types d'équipements.

Exemple : le Presbytère et la Fontaine

- le raccordement au réseau d'eau usées : identification en fonction de la topographie, du réseau existant et du coût financier ; toutefois, ces indications pourront éventuellement être remises en cause après étude affinée le justifiant.

Exemple : Route de Limerzel

- les espaces verts communs : justifiés par la nécessité de proposer des espaces de vie commune aux habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, ces espaces ont pour la plupart pu être localisés dès l'élaboration du présent PLU (dans le cas contraire, ils devront être proposés conformément aux dispositions de l'art. 1AU 13) ; leur localisation est issue d'une recherche des sites les plus appropriés à partir des études paysagères, de la topographie, de leur accessibilité (limiter leur relégation en « fond de zone », de la proximité des secteurs denses ...

Exemple : Laennec – Bois Joli

- les bassins de rétention : ils permettront d'écarter les crues et de restreindre les rejets d'eau polluée ; leur positionnement a été conçu au regard de la topographie des lieux et de la proximité des cours d'eau aval (en cas d'absence sur les schémas, ils devront être localisés sur les sites les plus propices, à moins que l'aménageur propose d'autres systèmes de régulation des rejets d'eaux pluviales, conformément à la Loi sur l'Eau).

Exemple : Pont-Digo Sud

- les haies et bois à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.

Exemple : le Plesque

- les murs de pierre à préserver : éléments patrimoniaux et identitaires de certains sites, ils ne pourront être supprimés, à l'exception de certains cas dans l'intérêt global de l'aménagement de la zone (ex : traversée par le réseau de voirie) ; dans ce cas, ils devront être reconstitués à l'intérieur du périmètre de la zone en question.

Exemple : Kergentil.

E. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. ANALYSE DES EFFETS

1.1. LES EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES AU

❑ *Les effets physiques*

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU et notamment de la faiblesse des pentes dans les zones concernées par un aménagement futur, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains importants.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

Seule la zone de Bocaran, dans sa partie Sud-Est, présente une déclivité assez marquée. Des remblais devront donc éventuellement être envisagés.

❑ *Les effets sur le milieu naturel*

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties. On évalue le coefficient d'imperméabilisation entre 0,20 et 0,30 pour le pavillonnaire, 0,40 pour l'habitat groupé plus dense.

En effet, la station d'épuration pâtit de surcharges ponctuelles lors de forts événements pluvieux. La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les zones sera obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé par la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écarter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'ores et déjà, un bassin est prévu à court terme vers Kervault, en aval de la ZAC du Centre.

La mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle dans les lotissements nouveaux sera également possible.

Ceci devrait profiter aux sols et aux cours d'eau (qualité de l'eau, faune, flore).

L'urbanisation de ces zones ne pourra se faire qu'après extension du réseau d'assainissement collectif ou mise en place d'un dispositif non collectif. En effet, le zonage d'assainissement prévoit l'intégration des zones urbaines futures dans la zone d'assainissement collectif, mais à long terme pour certaines.

Le maintien de la plupart des haies favorisera également la préservation de la faune et de la flore. Celles-ci seront d'ailleurs renforcées en limite de zones AU. Dans la mesure du possible, les espaces verts seront positionnés sur des sites naturels de qualité (zones humides, faune, flore...). Le positionnement des zones AU préserve enfin les vallons péri-urbains.

❑ **Les effets sur l'activité agricole et les paysages**

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, cinq orientations ont été suivies : le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future, des efforts de densification du bâti, l'extension dans la continuité de la zone agglomérée en évitant de morceler les exploitations, l'information donnée aux agriculteurs sur le devenir de leur terre par un classement assez tôt en zone AU, et enfin l'analyse des secteurs en déprise pour une adaptation géographique, dans la mesure du possible, du développement urbain. Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Globalement, 220 hectares sont classés en zones U vierges ou AU. Une partie des zones NA du POS étant aujourd'hui bâtie, 140 hectares ont été ajoutés, une dizaine ont été retirés. Cependant, le projet de PLU ne prévoit pas d'urbaniser tous ces secteurs d'ici 12 ans. D'ailleurs, seules 50 % des surfaces classées en AU sont ouvertes à l'urbanisation (1AU). Concernant l'habitat, sur environ 100 hectares, près des deux-tiers des surfaces seulement devraient être aménagées, le reste étant destiné à pallier le phénomène de rétention foncière. Pour les activités, le rapport est inversé, soit environ 30 hectares sur 120 au total. Globalement, la consommation d'espaces attendue s'élève donc à environ 130 hectares sur 12 ans. Toutefois, une partie de ces espaces est en friche et ne peut être qualifiée ni de bon potentiel agricole, ni de paysages à préserver.

Parmi les différentes exploitations présentes autour de la zone agglomérée, seules celles de Kerhardy et du Plesque sont positionnées au contact de zones d'urbanisation future. Au Plesque, les constructions à usage d'habitations devront respecter un recul vis-à-vis des bâtiments d'élevage pour des raisons sanitaires. Ainsi, si à l'heure d'ouvrir la zone à l'urbanisation par un classement en 1AUa, l'exploitation est encore en place, les franges de la zone devront être affectées à un espace vert, un bassin de rétention ..., et donc demeurer non constructible à l'intérieur du périmètre de recul. L'exploitation pourra quant à elle s'étendre vers l'Est ou le Sud.

A Kerhardy, le principe est le même concernant l'aménagement futur de la zone d'habitat. Le recul n'est en revanche pas opposable aux constructions à usage d'activités au Sud. Le PLU peut en revanche gêner l'évolution des bâtiments d'exploitation. Toutefois, l'agriculteur s'est également installé sur Larré et à Lesnoyal, ce qui lui offre une solution alternative.

Concernant enfin la consommation de terres agricoles, 5 exploitations sont touchées de façon notable par le PLU :

A Bocquignac (20 % de la surface de l'exploitation), il ne s'agit que de 5 ha, mais la SAU totale n'atteint que 25 ha. Elle est aujourd'hui peu viable (petite SAU et bâtiments pas aux normes).

Aux Ardillacs, l'exploitation est aussi touchée par la zone NI du Grand Célaç (total : 20 ha / 80 de SAU, soit 25 %) ; une partie était déjà classée en NA avec une urbanisation à moyen - long terme ; la Commune l'appuiera dans sa recherche de nouvelles terres disponibles.

A Kerhardy (15 ha / 60 de SAU, soit 25 %), l'exploitant, connaissant le classement en NA au POS, a anticipé en développant son exploitation sur Lesnoyal et Larré.

Au Petit Molac (6 ha / 40 de SAU, soit 15 %), l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen - long terme ; la Commune l'appuiera pour compenser cette perte par de nouvelles terres disponibles.

A la Grée du Rhé (14 % de la surface de l'exploitation), il s'agit certes de 20 ha, mais la SAU totale atteint 140 ha et une partie importante est classée à moyen - long terme.

Si on examine les impacts de manière plus fine, ils sont différents suivant les secteurs concernés.

- **Les extensions Nord-Est de la zone agglomérée** : à l'intérieur du cadran RD 5 – Route de Serguin.

60 hectares environ sont classés en zone AU, dont 45 en 1AU (court – moyen terme). 34 ha, soit 55 %, étaient auparavant classés en zone agricole NC (0,5 en ND et le reste en zones U ou NA), alors que 5 ha sont "déclassés" de Ub en N entre Bocquignac et Lenruit.

Il s'agit essentiellement de prairies (pâturage de bovins) et de terres en friche. Les terrains y sont plutôt plats, légèrement pentus à Pont-Digo et à l'Est de Kervault. L'extension Est de la zone de Kervault est traversée du Nord au Sud par un petit ruisseau qui est protégé par le biais de l'orientation d'aménagement (doc. 2b). Une ligne de crête Nord-Sud parallèle à la rocade urbaine limite les cônes de vue. Cet effet masquant est renforcé par un paysage bocager et boisé assez dense. Les haies de transition entre zones AU et celles agricoles et naturelles seront préservées pour réduire l'impact de l'urbanisation future, de nouvelles seront plantées. Les zones humides, espaces verts existants de qualité et la plupart des chemins sont également protégés, voire même renforcés pour ces derniers.

Le Poignand

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 1,7	Pâturage de chevaux pour la randonnée	Terrains en légère pente orientée Nord
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 20	=> pas d'impact notable	Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges Sud et Est
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers
Classement POS : UBb / NC (env. 0,5 ha) / NDa (env. 0,5 ha) ⁽¹⁾		Donc pas d'impact notable Haie à préserver au Sud-Est

⁽¹⁾ ces surfaces ne sont mentionnées que pour les ex zones NC et ND

Bocquignac

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 8,6	Exploitant 1, locataire	Terrains en légère pente orientée Sud-Ouest
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 105	Environ 5 ha sur 25 de SAU totale exploitée par cet agriculteur, soit 20 % => impact préjudiciable	Non intégration à la zone 1AU du vallon et de l'espace vert respectivement situés à l'Ouest et l'Est, pour être préservés
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges
Classement POS : NC (8,6 ha)	Autres terrains : friches	Entrée de ville depuis la RD 7 déclassée à traiter avec application Haies à préserver au Sud-Est Espace vert à créer le long de la ZA afin d'obtenir une coupure verte et dans le centre de la zone, au contact du secteur dense Cheminements à créer dans le cadre de liaisons inter-quartiers et pour faciliter l'accès aux espaces naturels de qualité limitrophes

Pont-Digo Est

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 1	Pas d'impact notable étant donné la faible surface	Terrains en légère pente orientée Sud-Ouest
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 15		Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers Donc pas d'impact notable
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Haie intéressante à préserver à l'Ouest et plantations à réaliser le long de l'av. des Azalées
Classement POS : NAb		

Laennec – Bois-Joli

Vocation : Habitat majoritaire (éventuellement commerce(s) au Nord-Est)	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 6,4	Friches => pas d'impact notable	Terrains en très légère pente orientée Est Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers Donc pas d'impact notable Continuité verte plantée centrale à créer d'Est en Ouest avec des accès aisés Cheminement Sud-Est à préserver et nouveaux chemins à créer pour des liaisons interquartiers
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 70		
Statut : Ouverte à l'urbanisation		
Classement POS : NAb		

ZAC du Centre

Vocation : Habitat et maison de retraite	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 5,7	Friches => pas d'impact notable	Terrains en légère pente orientée Nord Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges Haies à préserver au Sud et au Sud-Est + ponctuellement dans la zone Plantations à réaliser le long de certaines voies Espace vert à créer au contact des secteurs denses et sur certaines entrées de zone piétonnes et automobiles Cheminements à créer dans le cadre de liaisons inter-quartiers
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 127		
Statut : Ouverte à l'urbanisation		
Classement POS : NAC		

Route de Limerzel

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 2,7	Friches => pas d'impact notable	Non intégration à la zone 1AU du vallon situé au Nord, pour être préservé
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 30		Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges ouest
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Haies à préserver et à compléter le long de la RD 136 et dans la zone
Classement POS : NAa et NC (env. 2 ha)		Espace vert à créer au Nord pour favoriser la proximité par rapport à l'habitat (+ ouverture visuelle vers l'extérieur) Cheminements à créer au Nord dans le cadre de liaisons inter-quartiers et le long de la RD (sécurité routière)

Pont-Digo Sud

Vocation : Activités commerciales, voire services et bureaux	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 3	Friches => pas d'impact notable	Terrains en légère pente orientée Ouest
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges (zone tampon à prévoir)
Classement POS : UBa / NAb		Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers Donc pas d'impact notable Accès à sécuriser sur l'avenue des Azalées et le boulevard Pasteur

Kervault Est

Vocation : Activités économiques	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 28	Exploitants 2, locataires	Terrains en légère pente orientée Nord et talweg au centre (d'axe Nord-Sud)
Statut : Ouverte à l'urbanisation à l'Ouest, fermée à l'Est	Environ 20 ha sur 140, soit 14 % => incidence limitée en raison de la SAU totale très importante	Présence d'un premier vallon de cours d'eau central préservé (classé Nda) et d'un second au Sud-Ouest, mais hors zone
Classement POS : UIb / NC (env. 23 ha)	Autres terrains : friches En outre, le classement au POS en partie en zone NA et le classement à moyen - long terme d'une grande partie de la zone laisse aux agriculteurs le temps d'anticiper	Haie au Nord-Ouest protégée Haies moindres au Nord-Ouest et au Sud impossibles à préserver car entraveraient l'aménagement (mais à préserver si deviennent limites séparatives) Recul des constructions à respecter le long de l'ex RD 7 et de la RD 1 pour ne pas dénaturer les entrées de ville Chemin existant dans le vallon à renforcer, à préserver dans la mesure du possible au Sud-Ouest Il faut également noter la présence de la conduite de gaz traversant la zone et sa nécessaire prise en compte dans le cadre du futur projet d'aménagement afin de minimiser les risques

- **Les extensions Sud-Est de la zone agglomérée** : au Sud de la Route de Serguin.

11 ha environ sont classés en zone AU, dont 6 en 1AU (court – moyen terme). 3 ha étaient auparavant classés en zone ND et 2 l'étaient en zone NC, soit 45 % du total (le reste en zones U ou NA).

Il s'agit là encore avant tout de prairies (pâturage de bovins) et de terres en friche. Les terrains y sont plutôt plats. Une ligne de crête d'axe Est-Ouest parallèle à la Route de Serguin limite les cônes de vue depuis le Nord. Le maillage bocager et les boisements renforcent cet effet masquant. Là encore, haies, chemins et zones humides seront préservés et, pour les deux premiers, renforcés. Les murets sont protégés.

Serguin

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 1,8	Friches	Terrains en légère pente orientée Sud-Ouest
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 20	=> pas d'impact notable	Insertion dans un site semi-urbanisé sur ses franges
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers
Classement POS : NAa (cette zone a été réduite / POS entre le village et l'EBC pour maintenir le caractère naturel)		Donc pas d'impact notable
		Espace vert central à créer pour un accès aisé
		Cheminements à créer le long de la Route de Serguin pour des raisons de sécurité, au Sud pour une promenade le long du bois et joindre Kergentil

Kergentil

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 5	Friches => pas d'impact notable	Terrains en légère pente orientée Sud-Ouest
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 60		Non intégration à la zone 1AU du bois au Sud pour être préservé
Statut : Fermée à l'urbanisation		Insertion dans un site semi-urbanisé sur ses franges
Classement POS : NAb		Haies à préserver au Sud-Ouest et à l'Est et espace vert central à créer pour une bonne accessibilité Deux murets anciens à préserver (sauf si accès nécessaires) Cheminements à créer le long de la Route de Serguin (sécurité) et au Sud pour une promenade le long du bois et joindre Serguin

Hauts de Beausoleil

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 4	Pâturage de chevaux => pas d'impact notable	Terrains en légère pente orientée Sud-Est
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 40		Insertion dans un site déjà urbanisé au Nord et à l'Ouest
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Haies à planter le long de l'av. des Bruyères ainsi qu'à l'Ouest
Classement POS : NAb		Cheminements à créer au Nord-Ouest comme liaison inter-quartiers

- **Les extensions Ouest de la zone agglomérée**

Environ 49 hectares sont classés en zone AU, dont 35 en zone 1AU (court – moyen terme). 28 hectares étaient auparavant classés en zone NC, 9 en ND, soit 75 % du total (le reste en zone U ou NA).

L'occupation y est mixte : pâturage (bovins, ovins, caprins, équidés) et culture.

Prairies et friches composent donc l'essentiel des espaces. Les Terrains y sont plutôt plats.

Des vallons séparent ces zones d'urbanisation future mais conservent un classement naturel. Ils sont pour la plupart bordés de haies et de bois qui assurent une transition avec les espaces à urbaniser. Sur les plateaux (Plesque, Kerjumais et Bocaran), la trame bocagère se desserre. L'urbanisation viendra se greffer entre la zone agglomérée et les villages existants, parfois au-delà même de ces derniers. Zones humides, espaces verts de qualité et haies sont protégés, voire renforcés.

Le Plesque

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 18,3	Exploitant 4, propriétaire	Terrains quasiment plats Pas d'élément paysager ou naturel majeur
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 230	Environ 6 ha sur 28, soit 21 % => % assez élevé, mais pas d'impact notable car en voie de reprendre l'exploitation de sa mère	Entrées de ville RD 7 et RD 1 à traiter avec application (reculs, plantations et cheminements notamment)
Statut : Ouverte à l'urbanisation sur la partie extrême Ouest, fermée sur le reste de la zone	Exploitants 5, locataires	Haies à préserver au Sud-Est Espace vert à créer sur trois sites pour en favoriser l'accessibilité, dont un en s'appuyant sur un petit bois existant
Classement POS : NC (18,3 ha)	Environ 5 ha sur 58, soit 9 % => impacts mesurés En outre, le classement à moyen - long terme de la zone laisse aux agriculteurs le temps d'anticiper Autres terrains : friches	Cheminements à préserver et à créer dans le cadre de liaisons inter-quartiers

Kerjumaïs

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 4,5	Pâturage de chevaux et moutons et jardins	Terrains en légère pente orientée Nord
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 60	=> pas d'impact notable	Non intégration à la zone 1AU du vallon présentant un intérêt naturel et paysager majeur au sens du R.123-8 du C.U. et situé l'Est et au Nord, pour être préservé, ni de la zone humide à l'Ouest
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges Ouest et Sud
Classement POS : NAa / NC (env. 3,8 ha) / NDa (env. 0,3 ha)		Absence de haie majeure à préserver Espace vert à créer au Nord-Ouest sur un site naturel intéressant à préserver Cheminements à créer dans le cadre de liaisons inter-quartiers et pour faciliter l'accès aux espaces naturels de qualité limitrophes

Le Grand Célaç

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 6,3	Exploitant 6, propriétaire	Terrains en légère pente orientée Sud-Est
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 70	Environ 3 ha : pâturage de moutons et poulaillers	Non intégration à la zone 1AU du vallon d'intérêt naturel et paysager au sens du R.123-8 du C.U. et situé au Sud, pour être préservé
Statut : Ouverte à l'urbanisation	=> pas d'impact notable car cessation d'activité	Haies à préserver au Nord et à l'Est
Classement POS : NC (env. 3 ha) / NDa (env. 3,3 ha)	Exploitants 7, locataires Environ 3 ha sur 80, soit 4 % => pas d'impact notable car il est favorable à la vente des terrains avant cessation de ses activités agricoles	Espace vert à créer au Sud-Est pour permettre une ouverture visuelle vers le vallon et offrir une transition Cheminements à créer le long de la rue du Pont à Tan (sécurité), ainsi que dans le cadre de liaisons inter-quartiers et pour faciliter l'accès aux espaces naturels de qualité limitrophes

Bocaran

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 6	Exploitants 9, propriétaires Environ 4 ha sur 41, soit 10 %) vendeurs => entraînera peu de conséquences et ne nuira pas vraiment à la viabilité de l'exploitation car il s'agit de terres satellites Autres terrains : friches	Terrains en pente orientée Sud Non intégration à la zone 1AU de l'EBC et du vallon présentant un intérêt naturel et paysager majeur au sens du R.123-8 du C.U. et respectivement situés au Nord et au Sud, pour être préservés Pas de secteur de grande qualité naturelle ou paysagère Cheminements à créer dans le cadre de liaisons inter-quartiers et pour faciliter l'accès aux espaces naturels de qualité limitrophes
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 70		
Statut : Ouverte à l'urbanisation		
Classement POS : NC (env. 2,5 ha) / NDb (env. 3,5 ha) / UBa (1 parcelle)		

Kerojonc

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 4,3	Exploitation très épisodique et friches => pas d'impact notable	Terrains en légère pente orientée Nord
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 50		Non intégration à la zone 1AU du vallon présentant un intérêt naturel et paysager majeur au sens du R.123-8 du C.U. et situé au Nord-Ouest, pour être préservé
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Haies à préserver et compléter le long de la Route de Bocaran
Classement POS : NAa (partie Nord) / NDa (env. 0,9 ha) / NDb (env. 1,9 ha)		Espace vert et bassin de rétention à créer au Nord-Ouest afin de préserver les ouvertures visuelles et favoriser les transitions Cheminements à créer pour une meilleure sécurité le long de la route de Bocaran, dans le cadre de liaisons inter-quartiers et pour faciliter l'accès aux espaces naturels de qualité limitrophes

Le Maguéro

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 5,7	Friches => pas d'impact notable	Terrains en légère pente orientée Sud
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 70		Non intégration à la zone 1AU de l'EBC situé au Nord, pour être préservé
Statut : Ouverte à l'urbanisation		En revanche, au Sud, terrain classé EBC alors que non boisé (friches)
Classement POS : NAd et NDa (1 ha) + EBC		Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges Sud et Est Haies à préserver au Nord Espace vert à créer dans le centre de la zone, au contact du secteur dense Cheminements à créer pour une accessibilité maximale à l'espace vert

Le Presbytère et la Fontaine

Vocation : Habitat et terrain de sport	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 4,2	Friches => pas d'impact notable	Terrains en légère pente orientée Nord
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 40		Non intégration à la zone 1AU des parties Nord (boisements) et centre (presbytère et lavoir), pour être préservés
Statut : Ouverte à l'urbanisation		Insertion dans un site déjà urbanisé sur ses franges
Classement POS : NAa (cette zone a été réduite / POS au centre et au Nord pour maintenir le caractère semi-naturel du secteur)		Haies d'axes Nord - Sud à préserver au centre Boisement à préserver au Nord-Est et à l'Est et à rendre plus accessibles Espace vert à créer autour de murets à conserver Cheminements à créer dans le cadre de liaisons inter-quartiers et pour faciliter l'accès aux espaces boisés de qualité

- **Les extension de Bel Air** : au Sud et à l'Ouest de Bel Air

38 ha environ sont classés en zones U non bâtie ou AU, dont 15 en zone 1AU (court – moyen terme) et 9 en zone U. 1 ha était auparavant classé en zone NC et 3 ha en zone ND (le reste en zone U ou NA), alors que 4 ha sont déclassés de NA en N à Kerhardy.

Ce plateau Nord est essentiellement recouvert de prairies (pâturage de bovins), friches et boisements. Les pentes y sont faibles, légèrement orientées vers le Sud. Le maillage bocager (haies et bosquets) est assez dense à l'Ouest de la RD 5, beaucoup plus lâche à l'Est. Il sera le plus souvent préservé, particulièrement en limite de zone. Des plantations complémentaires sont également prévues, le long d'axes à forte circulation, sur les transitions avec les zones agricoles et naturelles, ainsi qu'entre zones d'habitat et d'activités (principe de coulée verte). Zones humides et espaces verts de qualité seront également protégés.

Plestregouet

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 3,5	A l'Ouest : pâturage de moutons (agriculteur retraité)	Terrains en légère pente orientée Sud
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 40	=> pas d'impact notable	Non intégration à la zone 1AU du vallon boisé au Nord et du vallon est présentant un intérêt naturel et paysager au sens du R.123-8 du C.U., pour être préservés
Statut : Ouvrte à l'urbanisation (sauf Sud-Ouest : urbaine)	A l'Est : exploitant 10, propriétaire Environ 2 ha sur 60, soit 3 %	Insertion dans un site comprenant un village à l'Ouest (Plestregouet) et à l'Est (Godrého)
Classement POS : NAa / UBa (cette zone a été réduite / POS au Nord pour maintenir le caractère semi-naturel du secteur)	=> pas d'impact notable	Haie centrale d'axe Nord - Sud à préserver et à créer à l'Est et au Sud pour masquer les constructions nouvelles Espace vert à créer au Sud de la zone, pour une accessibilité à tous Cheminements à créer dans le cadre de liaisons avec le Godrého et pour faciliter l'accès aux espaces naturels de qualité limitrophes

Le Pigeon blanc

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 3	Exploitant 12, locataire	Terrains plutôt plats Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers Donc pas d'impact notable Haie sur talus central à préserver La présence de cette zone en entrée de ville devra faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation pour ne pas nuire à l'esthétique paysagère de cette entrée, voire même la valoriser
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 25	Environ 1 ha	
Statut : Fermée à l'urbanisation	Autres terrains : pâturage de moutons et de chevaux	
Classement POS : NAa / NC (env. 1 ha)	=> donc pas d'impact notable	

Kermadec

Vocation : Habitat majoritaire	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 11	Exploitant 10, propriétaire	Terrains en légère pente orientée Sud-Est La présence de cette zone entre Bel Air et la zone agglomérée devra faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation pour ne pas nuire à son esthétique paysagère, voire même la valoriser Plus particulièrement, le vallon central d'axe Nord - Sud et les quelques haies à l'Ouest seront à préserver (classement Nda pour la zone humide), de même que le cheminement Est - Ouest dans la mesure du possible
Capacité d'accueil (nombre de logements à 20 % près) : 160	Environ 10 ha sur 60, soit 17 %	
Statut : Fermée à l'urbanisation	Toutefois, l'agriculteur s'est développé sur d'autres sites en prévision (Larré), où il a récemment repris une exploitation	
Classement POS : NAd	En outre, le classement au POS en zone NA et le classement à moyen - long terme de la zone laisse à l'agriculteur le temps d'anticiper	

Cléherlan

Vocation : Activités économiques	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 5,2	Exploitant 11, locataire	Terrains plutôt plats Présence d'un vallon boisé à l'Ouest, mais hors zone
Statut : Ouverte à l'urbanisation	Quelques ha	Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers à part une petite zone humide à l'Ouest, à préserver (classée Nda)
Classement POS : UIb	Compensation possible => donc pas d'impact notable	Donc pas d'impact notable Haie au Sud-Est protégée Renforcement de la coupure verte au Sud (village du Godrého situé 50 mètres plus au Sud) Cheminement Est à prolonger vers le Nord

Chéherlan Ouest et Sud

Vocation : Activités économiques	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 6 à l'Ouest et 2,5 au Sud-Est	Exploitant 11, locataire	Terrains en légère pente orientée Sud
Statut : Urbaine (UIb)	Quelques ha	Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers Donc pas d'impact notable
Classement POS : UIb	Compensation possible => donc pas d'impact notable	La zone humide, à l'Ouest, est hors zone Les terrains les plus à l'Ouest présentent toutefois un intérêt paysager limité qu'il faudra prendre en compte dans l'aménagement de la zone (présence verte et plantations) Les haie au Sud sont protégées par les documents graphiques du règlement du PLU

Avenue de la Gare Sud Godrého

Vocation : Activités économiques tertiaires	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 3	Friches	Terrains plutôt plats
Statut : Ouverte à l'urbanisation	=> pas d'impact notable	Présence d'un vallon à l'Ouest, présentant un intérêt naturel et paysager au sens du R.123-8 du C.U., mais hors zone
Classement POS : NDa		Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers Donc pas d'impact notable Toutefois, la présence de cette zone entre Bel Air et la zone agglomérée devra faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation pour ne pas nuire à son esthétique paysagère, voire même la valoriser

Avenue de la Gare Kerhardy

Vocation : Activités économiques tertiaires	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 4	Exploitant 10, propriétaire	Terrains en légère pente orientée Sud
Statut : Ouverte à l'urbanisation	Environ 2 ha sur 60, soit 7 %	Présence d'un vallon à l'Est, présentant un intérêt naturel et paysager au sens du R.123-8 du C.U., mais hors zone
Classement POS : NAd		Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels particuliers Donc pas d'impact notable Toutefois, la présence de cette zone entre Bel Air et la zone agglomérée devra faire l'objet d'une réflexion particulière pour ne pas nuire à son esthétique paysagère, voire même la valoriser

- **Les zones d'urbanisation futures du Petit Molac et les extensions de Kerins**

67 ha sont classés en zone AU, dont aucun en 1AU (court – moyen terme). 60 ha étaient auparavant classés en zone NC (le reste en zone U ou NA).

Essentiellement situés entre RD 775 et voie ferrée, ces secteurs sont occupés principalement par des friches et du pâturage (pâturage de bovins). Le Petit Molac surplombe légèrement les espaces à bâtir alentours. Le bois de Bocquenay offre une transition naturelle avec le village de Bel Air. Plutôt que de haies, il s'agit davantage de petits bosquets disposés de ci et de là, qu'il pourra éventuellement être intéressant de conserver après étude approfondie de ces secteurs dans le cadre de leur ouverture à l'urbanisation. L'effet vitrine ne peut être nié, en bordure du réseau de voirie majeur du département. Les orientations d'aménagement devront également participer à la préservation des zones humides et de certaines haies (voire à la plantation de nouvelles) pour une meilleure intégration à l'environnement.

Le Petit Molac

Vocation : Activités économiques	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 45	Exploitant 13, propriétaire	Terrains plutôt plats, en légère pente orientée Sud-Est
Statut : Fermée à l'urbanisation	Environ 6 ha sur 40, soit 15 % => impact préjudiciable ; la	Présence d'un petit vallon au Sud avec sa zone humide et de quelques haies d'axe Nord - Sud et Est - Ouest
Classement POS : NC (45 ha)	Commune assistera l'agriculteur auprès de la SAFER afin qu'il puisse trouver de nouvelles terres disponibles Exploitant 12, locataire Environ 1 ha, sans conséquences Toutefois, le classement à moyen - long terme de la zone laisse aux agriculteurs le temps d'anticiper Autres terrains : friches ou parcelles d'1 à 2 ha par exploitant sans incidence particulière	Pas d'éléments paysagers majeurs ou de milieux naturels remarquables puisque les zones humides ne sont pas intégrées au secteur Donc pas d'impact notable Toutefois, la présence de cette zone au croisement d'un futur carrefour majeur à l'échelle du pays de Questembert devra faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation pour ne pas nuire à son esthétique paysagère Il faut également noter la présence de la conduite de gaz traversant la zone et sa nécessaire prise en compte dans le cadre du futur projet d'aménagement afin de minimiser les risques

Kerins

Vocation : Activités économiques	Impacts sur l'agriculture	Impacts sur l'environnement
Surface (en ha) : 22	Friches ou parcelles d'1 à 2 ha par exploitant sans incidence particulière En outre, le classement à moyen - long terme de la zone laisse aux agriculteurs le temps d'anticiper	Terrains plutôt plats Présence d'un espace végétal à l'Ouest, d'un bois au Nord-Est et de quelques petites haies d'axe Nord - Sud (dont deux qui closent la zone à l'Ouest et au Sud-Est) à prendre en compte dans le futur projet d'aménagement pour préserver une présence verte dans cette zone La localisation de cette zone entre RD 775 et voie ferrée devra faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation pour ne pas nuire à son esthétique paysagère, voire même la valoriser Il faut également noter la présence de l'entreprise SEVESO PRIMAGAZ à proximité et les risques s'y attachant (voir annexe 5.8. du présent PLU)
Statut : Fermée à l'urbanisation		
Classement POS : UIb / NC (env. 15 ha)		

▣ ***Les effets sur l'urbanisation des communes voisines***

Le projet de développement de Questembert porte sur un accroissement démographique d'environ 1 250 habitants supplémentaires en 12 ans. Cette croissance est semblable à celle des 5 dernières années en terme de croissance annuelle (+1,70 % par an), mais elle nécessitera un accroissement du rythme annuel de production de logements, passant de 70 logements en moyenne à 100.

Ce dynamisme démographique renforcera Questembert comme pôle d'équilibre du Morbihan Sud, accessible aisément grâce au réseau ferroviaire et routier en plein développement, à l'essor des activités économiques, à un niveau d'équipements adapté à cette taille et un cadre de vie attractif.

Questembert se positionne vis-à-vis de Vannes comme un pôle « secondaire » ou pôle d'« équilibre » pour le Morbihan Sud. Elle bénéficie notamment d'une liaison ferroviaire déjà très utilisée pour les trajets domicile-travail, ce qui limite les flux de circulation automobile.

A une échelle plus réduite, il n'est pas envisagé que le développement de Questembert s'effectue au détriment des communes rurales alentours qui, elles, se videraient. En effet, les autres communes du canton connaissent également une croissance de leur population, certes inférieure à celle de Questembert. L'essor de la « ville-centre » devrait continuer à profiter à ces communes voisines de par notamment les emplois accessibles aisément via le maillage routier local en étoile. Le coût des terrains, un peu moins élevé sur ces communes est également attractif.

Par ailleurs, le développement économique est ne compétence intercommunale est bénéficie donc à tous.

1.2. LES EFFETS DE L'URBANISATION DANS LES VILLAGES

Le régime de " constructibilité " à appliquer aux villages a fait l'objet d'une réflexion poussée.

L'objectif de cette réflexion était de savoir s'il était opportun, selon les cas, d'autoriser des constructions nouvelles, des extensions, des rénovations, des changements de destination ou aucun de ces aménagements.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour cela, les principaux étant les suivants :

- les caractéristiques urbaines du site (nombre d'habitations et leur agencement) ;
- la présence ou non de bâtiments à l'architecture traditionnelle méritant d'être préservés ;
- la topographie, les paysages environnants, les milieux naturels et les points de vue locaux ;
- la situation agricole locale, tant au niveau des terres que des constructions agricoles ;
- la desserte par la voirie et l'éventuelle présence de routes départementales limitant les accès possibles ;
- la desserte par les réseaux d'électricité et d'eau potable ;
- la nature des sols et leur aptitude à l'assainissement non collectif (voire le raccordement prévu au réseau d'assainissement collectif).

Les villages les plus importants ont fait l'objet d'un classement en zone urbaine, lorsque les critères énumérés ci-dessus ne s'y opposaient pas.

Dans ces villages, les constructions nouvelles sont autorisées dans les dents creuses ou pour donner une forme plus compacte à l'ensemble, voire plus rarement en extension afin de les renforcer. En outre, les évolutions des constructions existantes, les rénovations et les changements de destination y sont autorisés. Certains présentant des véritables caractéristiques "centrales" (alignement, mitoyenneté, densité), leur cœur est classé en Ua afin de préserver ces spécificités. On relève la possibilité de réaliser près de 60 constructions nouvelles ou rénovations sur toutes ces zones. Ces possibilités de construction permettront à la Commune de disposer d'une offre variée sur son territoire, l'essentiel du potentiel constructible demeurant toutefois dans et autour de la zone agglomérée.

Des villages de taille moindre, plutôt assimilables à des hameaux ont également un statut constructible grâce à leur zonage Nh. Des constructions nouvelles y sont autorisées, mais dans certaines limites en terme d'implantation. Une vingtaine de constructions neuves et rénovations sont possibles.

D'autres sites bâtis, non agricoles, ont été classés en zone Nr, autorisant le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un potentiel d'une vingtaine de logements.

Les effets sur le milieu physique seront nuls, ceux sur le milieu naturel demeureront faibles. L'activité agricole sera quelque peu touchée par l'urbanisation de parcelles agricoles, mais de taille restreinte.

Les constructions nouvelles et changements de destination devront respecter les reculs sanitaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

Ainsi, toute parcelle incluse dans le périmètre de recul d'un bâtiment d'élevage ne pourra pas être bâtie pour une fonction non agricole. Dans ces périmètres, seules les parcelles bâties ont été maintenues en zones constructibles. De même, ce zonage constructible inclut les bâtiments d'exploitation (dont quelques rares élevages) lorsqu'ils sont situés au centre du village.

Pour faciliter les évolutions et mises aux normes des bâtiments d'élevage, les zones constructibles Ua, Ub et Nh, ainsi que celles qui autorisent le changement de destination Nr ont été découpées en respectant un recul de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage, y compris ceux simplement soumis au règlement sanitaire départemental qui ne généraient que 50 mètres de recul.

En terme d'impact paysager, les éléments significatifs tels que haies et chemins sont protégés par le biais des documents graphiques. Concernant l'intégration au regard des constructions existantes, le règlement s'attache à proposer des dispositions architecturales et d'implantation semblables à celles des bâtiments existant déjà.

Concernant les modifications apportées par rapport aux classements POS, seules deux parcelles intégrées à un périmètre constructible étaient classées en zone NDa au POS, il s'agit de Kermaté où les deux parcelles situées au Nord ont été classées en UBd. Une éventuelle habitation nouvelle ne portera pas préjudice aux milieux. Par ailleurs, des parcelles ont été extraites de la zone constructible. Les autres parcelles intégrées aux villages et hameaux constructibles étaient classées en NC.

1.3. LES EFFETS DES RÈGLES EN ZONE RURALE

❑ *L'impact sur l'activité agricole*

La zone A (agricole) est une zone protégée à vocation agricole exclusive (ainsi que d'éventuels ouvrages publics d'intérêt général). Cette zone couvre quasiment tous les bâtiments d'exploitation ainsi que les terres agricoles attenantes, les plus intéressantes. Elle fournit une protection durable à l'agriculture. Elle permet d'éviter les quelques conflits d'usage éventuels entre nouveaux habitants et activités agricoles.

La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. L'emprise du secteur Nda concerne les secteurs naturels les plus sensibles. Ce n'est donc pas une contrainte forte pour l'agriculture. En outre, malgré l'interdiction de nouvelles exploitations, les terres pourront naturellement continuer à être exploitées, de même que dans les zones AU en l'attente de leur urbanisation. Dans les villages, les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions sont limités en taille.

Afin d'éviter un mitage excessif de zones N, le règlement de la zone A autorise des évolutions limitées des constructions existantes d'habitation ou d'activités de tiers.

❑ *L'impact sur le paysage*

La délimitation des zones Nda permet de protéger plusieurs types de zones. Ce sont principalement des fonds de vallées ainsi que les versants, les berges de petits cours d'eau, les espaces boisés, les zones humides, les franges urbaines et les secteurs offrant les plus beaux cônes de vue. L'impact sur le paysage sera positif puisque le zonage limite la possibilité de créer des bâtiments, y compris ceux agricoles à fort impact paysager dans ces zones.

Les espaces boisés classés sont pour la quasi totalité maintenus et plusieurs sont créés suite à l'étude paysagère spécifique. D'autres boisements et haies sont soumis à l'article L.123.1.7) du Code de l'Urbanisme.

En outre, les franges de certaines zones AU devront faire l'objet d'aménagements paysagers, voire de simples plantations. De même, dans ces zones AU, l'essentiel des haies est protégé.

1.4. LES EFFETS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

❑ *L'impact sur les écoles*

Près de 1 100 logements pourraient être réalisés en 12 ans, en incluant ceux à créer dans la zone déjà agglomérée et les villages.

Une simulation de la fréquentation des établissements scolaires peut s'appuyer sur l'hypothèse de 200 à 250 enfants nouveaux en école primaire – maternelle.

Ces ratios peuvent paraître faibles au regard des seuls logements neufs, mais il s'agit également de prendre en considération que, dans les lotissements anciens et semi-anciens, ainsi qu'en centre-ville, la population vieillit et les familles sont de moins en moins nombreuses. Ces ratios sont donc à la fois représentatifs de jeunes ménages arrivant dans les nouvelles zones d'habitat et de la baisse du nombre d'enfants dans les zones plus anciennes. Ils sont calculés en fonction de l'évolution du nombre d'enfants dans les classes de la commune, de celle de la population d'enfants entre les deux derniers recensements, et des prévisions démographiques pour les douze prochaines années.

Des capacités d'accueil supplémentaires existent aujourd'hui en école maternelle et primaire, dans un premier temps au sein même des classes existantes, dans un second temps en extension des bâtiments sur place si nécessaire.

Une centaine d'adolescents sont attendus dans le secondaire (collèges – lycées), privé ou public. Là encore, les établissements disposent de possibilités d'extension sur place si nécessaire.

❑ *L'impact sur la station d'épuration*

Les besoins communaux futurs sont estimés à environ 1 000 logements à raccorder, soit environ 1 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2016 en incluant la baisse de la taille moyenne des ménages, auxquels il faut ajouter près de 200 habitants résidant déjà à Questembert et qu'il est prévu de raccorder.

Pour pallier l'éventualité de besoins supérieurs aux capacités de traitement, un emplacement réservé a été inscrit à proximité de la station de Pont-Plat pour de nouvelles installations complémentaires.

❑ ***L'impact sur le cimetière***

Au regard de la progression de la population et de son vieillissement, un nouveau cimetière devra être créé à l'Ouest de la zone agglomérée. Son emplacement fait l'objet d'un emplacement réservé.

❑ ***L'impact sur le réseau de voirie***

En terme d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques laissent supposer un accroissement du nombre de déplacements. On peut penser qu'une petite partie d'entre eux s'effectueront au moyen des modes alternatifs dont l'offre sera développée : train, deux-roues, marche à pied. Toutefois, si le réseau départemental et communal devra supporter la hausse des flux attendue pour les 12 années à venir, on peut craindre que l'absence de liaisons entre routes départementales à l'Ouest de la commune entraînera des problèmes de sécurité, voire de saturation en centre-ville. Aussi, une nouvelle voie de contournement doit être envisagée dès maintenant pour les années 2015 – 2025 à l'Ouest de la zone agglomérée, entrant au contact de la RD 1, RD 7, RD 775 et éventuellement sa déviation. Par ailleurs, cette dernière est prévue indépendamment du programme de logements de Questembert, son objectif demeurant avant tout départemental, voire régional.

Lors des études de définition des tracés des grandes voies nouvelles, les variantes seront examinées avec les différentes collectivités concernées, les associations et les riverains.

Les zones AU comprendront un réseau de desserte adapté aux besoins internes, tout en pouvant également favoriser certains itinéraires de contournement de la zone centrale.

1.5. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

❑ ***La qualité des Eaux***

La commune intègre le SDAGE¹² du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996. Sept objectifs vitaux pour le bassin doivent être atteints et pris en compte dans les documents d'urbanisme.

La qualité de l'eau est variable selon les indicateurs. Le niveau est passable pour les matières azotées, mauvais pour les nitrates, bon pour les autres indicateurs. Dans le cadre de son PLU, la Commune a pris des dispositions spécifiques à partir du recensement des cours d'eau et zones humides. Celles-ci portent d'abord sur la protection des zones situées aux abords des cours d'eau et dans les vallons en leur affectant la plupart du temps un zonage N et une réglementation spécifique. Une bonne maîtrise du traitement des eaux sera également déterminante (eaux usées, eaux pluviales, bassins d'orage...). Ainsi, le zonage d'assainissement établi délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce dernier a été pris en compte dans le cadre des présents travaux de révision du PLU.

❑ ***L'impact sur le Périmètre de captage***

Les orientations suivies par la Commune ne sont pas préjudiciables au captage d'eau potable, situé au Logo. Aucune construction nouvelle d'habitation n'est autorisée au sein des périmètres de protection rapprochée et de protection immédiate dudit captage.

❑ ***L'impact sur les eaux usées et pluviales***

Aux termes de l'article 35-1 II de la Loi sur l'eau (transposé à l'article L. 2224-1 0 du Code général des collectivités territoriales), toute commune peut délimiter, sur son territoire, différentes zones caractérisant les parcelles relevant de l'assainissement autonome et celles raccordées (ou à raccorder dans un proche avenir) à un réseau collectif. Par décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, le projet de zonage d'assainissement, constitué au minimum d'une carte et d'une notice explicative, doit faire l'objet d'une enquête publique dans les formes et conditions prévues à l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

C'est une démarche qui se veut prospective, c'est-à-dire dont l'objet est de définir une politique

¹² Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, initié par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

communale ou intercommunale d'assainissement à long terme.

Ce découpage territorial en zones revêt une grande importance car il va déterminer les obligations des Communes. Ainsi, dans les "**zones d'assainissement collectif**", elles seront tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées, tandis que dans les "zones relevant de **l'assainissement non collectif** ", elles devront seulement assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement ainsi que, si elles le décident, leur entretien.

Des études ont été menées pour définir les futures zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif.

La carte présente en annexe du PLU est celle du zonage d'assainissement soumis à enquête publique. La plupart des zones AU ouvertes à l'urbanisation bénéficient déjà ou à court – moyen terme du passage des réseaux d'assainissement à proximité et seront raccordables dans des conditions satisfaisantes, par le biais, pour certaines, de pompes de relevage (toutefois, ce raccordement n'est prévu qu'à long terme pour certaines).

Des études de sol ont été menées sur les villages qu'il n'est pas prévu de raccorder à court ou moyen terme. Aussi, toute nouvelle habitation devra disposer d'un dispositif adapté aux préconisations de cette étude.

Les impacts sur la capacité de traitement de la station d'épuration et sur l'écoulement des eaux pluviales sont évoqués en partie 1.4. du présent chapitre.

❑ **Les zones inondables et humides**

Ces zones sont couvertes par une trame spécifique ; les constructions nouvelles y sont interdites. Pour la plupart, elles bénéficient d'un classement Nda. Ainsi, les zones d'épandage des crues sont préservées et les risques nouveaux sont nuls. Le projet et le règlement respectent les dispositions du SAGE. Toutefois, des aménagements de voirie seront possibles en zones humides après enquête publique avec étude d'impact et demande d'autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement.

❑ **La qualité de l'air**

Le PLU dispose de certaines orientations (projets ou règles) favorables aux modes de circulation douce, en adéquation avec les objectifs de développement durable. Le PLU propose également une urbanisation propice au développement des transports collectifs avec le renforcement de Bel Air, desservi par le transport ferroviaire.

❑ ***Les risques technologiques***

Il existe, sur la commune, 1 entreprise classée SEVESO dans la zone de Kerins.

Le projet d'aménagement de l'extension de la zone vers l'Est devra prendre en compte les incidences de ce classement afin de minimiser les risques.

De la même façon, la conduite de gaz traverse les zones d'activités futures de Kervault Est et du Petit Molac. Le projet devra donc intégrer les risques liés à cette servitude en les minimisant.

2. LES MESURES COMPENSATOIRES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Des mesures compensatoires concernant l'ensemble des projets issus de la politique communale sont nécessaires à leur intégration et à la protection de l'environnement.

2.1. LES RESSOURCES

Idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

Il s'agira également d'essayer d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu naturel et de garantir sur les sites et dans les zones aval une protection suffisante contre les inondations.

L'augmentation de ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle.

En cas de rabattement de nappe, un dispositif de rétablissement doit être prévu sous les ouvrages concernés, de manière à restituer la perméabilité des terrains actuels.

Les espaces boisés, les haies, les alignements et les plantations diverses, de qualité, seront conservés autant que faire se peut (les orientations d'aménagement ont été élaborées en ce sens). Sur chaque opération, cette valorisation sera accompagnée d'un programme d'aménagements paysagers complémentaires, permettant le maintien d'un milieu d'accueil important pour la flore et la faune locales. La création de nouveaux espaces verts ou cheminements pourra permettre de relier ces éléments naturels à travers les quartiers.

2.2. LA SANTÉ PUBLIQUE

Un traitement adapté des eaux de ruissellement, de type décantation, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité acceptable dans le milieu naturel. L'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

Les orientations de la commune prévoient le développement des modes de circulation douce par de nouveaux cheminements et aménagements cyclables. L'amélioration des performances des véhicules viendra également accentuer la réduction des charges polluantes, dans l'eau et l'air, et des nuisances sonores.

En cas d'accroissement significatif de la circulation, les mesures acoustiques les plus communément usitées pourront être mises en place en tant que de besoin : écrans antibruit, protections de façades, et pourront être confortées par des règles urbanistiques d'implantation des constructions.

La commune envisage également de mener une étude de déplacements afin d'améliorer les conditions de circulation en ville, comme dans les villages où pourront se poser des problèmes de sécurité routière. Des aménagements pourront être envisagés.

Les réseaux des futures zones de projets se raccorderont aux réseaux existants. Ces opérations seront réalisées en étroite concertation avec les aménageurs.

Les prescriptions imposées par les arrêtés et autres textes législatifs ou réglementaires relatifs au classement SEVESO de PRIMAGAZ et à la conduite de gaz devront être respectées afin de limiter les risques. En particulier, dans la zone 2AU_i de Kerins, face aux effets irréversibles, il conviendra d'interdire dans cette zone une densité d'habitations trop importante, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public (ERP), les voies d'autoroute ou à grande circulation.

2.3. L'INTÉGRATION URBAINE DES POPULATIONS

Le respect du principe de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population dans la commune. Espaces verts, équipements, voire commerces et services, pourront trouver aussi leur place dans chaque opération d'habitat.

Des liaisons seront systématiquement privilégiées entre les nouveaux quartiers et les anciens, ainsi qu'entre eux, préservant une cohérence du territoire communal.

Les programmes de travaux devront maintenir l'accessibilité à l'ensemble des commerces, services et équipements, afin de préserver de façon optimale la vie de la cité pendant cette période de grands changements et d'éventuels désagréments. Des plans de circulation spécifiques (automobiles, piétons) pourront être mis en œuvre à cette occasion, accompagnés d'un suivi par la commune.

2.4. LE PATRIMOINE

Les projets urbains vont générer une mutation partielle ou complète des espaces considérés, accompagnée d'une requalification. L'insertion paysagère sur ces sites passe par la recherche d'une continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de :

- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments ;
- le traitement des façades ;
- le traitement des aires de stationnement et des voiries ;
- le mobilier urbain et la signalétique (obtenir une unité entre existant et réalisations futures) ;
- les espaces verts et aménagements paysagers (plantations d'arbre à grand développement)...

Les bâtiments seront d'une architecture simple, avec des hauteurs et des structures créant une continuité avec l'existant (architecture sobre, couleurs harmonieuses). En milieu rural, les constructions devront respecter le règlement du PLU qui vise à préserver un mitage excessif en zone naturelle ou agricole.

Dans certains hameaux, le zonage Nr et son règlement associé permettent non seulement la réhabilitation d'habitations abandonnées, mais également le changement de destination des bâtiments agricoles en maisons d'habitation ou autre fonction compatible, sous réserve de concerner un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial et de respecter l'agriculture en place.

De nouveaux appels visuels pourront apparaître sur ces territoires, conservant au maximum les champs visuels en direction des éléments patrimoniaux des zones considérées.

De très nombreux bâtiments sont protégés par le biais du PLU (chapelles, calvaires, fours, puits...) pour leur qualité architecturale et/ou patrimoniale. Leur démolition sera soumise à l'accord du Maire.

L'ensemble de ces applications donnera un caractère propre aux sites. Ils devront constituer des éléments attractifs pour les habitants.

L'exploitation de la trame verte existante permettra d'en préserver la diversité végétale.

Des opérations de pré-verdissement seront entreprises afin de constituer rapidement des paysages de qualité. Elles structureront l'espace par un premier maillage paysager tout en limitant l'aspect de friche.

Les espaces verts auront une importance majeure dans les emprises de ces projets par la création :

- d'espaces verts communs aux opérations de lotissement ;
- d'espaces plantés autour des bâtiments ;
- de boisements dans les espaces publics ;
- d'arbres sur les nouveaux parkings communs.

L'intégration paysagère des infrastructures routières permettra d'amoindrir l'effet de barrière créé et de privilégier plutôt leur rôle de liaison.

La protection et la mise en valeur du patrimoine local seront totalement intégrées aux projets d'aménagement et participeront pleinement à la qualité paysagère souhaitée. Des mesures sont également mises en œuvre par la commune (règlement) pour protéger le patrimoine architectural. Les travaux portant sur le parking à l'angle des rues A. Legrand et St Martin devront préserver les murs existants dans la mesure du possible.

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

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