

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE : QUESTEMBERT (56)**



**Modification de droit  
commun n°6 du PLU**

*Notice de présentation  
2025*



1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE.....	p.4
2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFIACIATIONS.....	p.11
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	p.28
4. INCIDENCES DU PROJET ET MESURES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE VOIRE COMPENSER.....	p. 46
5. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET.....	p. 51
6. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT.....	p. 53
7. INDICATEURS DE SUIVI.....	p. 55
8. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	p.57

## 1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

## Historique réglementaire

Suite à l'annulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté, les documents d'urbanisme communaux ont été remis en vigueur.

Celui de Questembert est particulièrement ancien, puisqu'il a été approuvé le 12 juillet 2006.

Certaines dispositions sont obsolètes et ne correspondent plus aux projets portés par la commune. Il est donc nécessaire de le faire évoluer.

Une première modification a été approuvée le 27 juin 2011, une seconde le 9 juillet 2012 et une troisième le 6 mars 2017. Les modifications n°4 et n°5 du PLU sont en cours. Elles ont été engagées par arrêté du président de Questembert Communauté, respectivement le 11/02/2025 et le 21/04/2025.

Suite à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°4, Questembert Communauté a décidé par délibération du 26/05/2025 de retirer le projet de modification du zonage 1AUib vers un zonage 1AUb dans le secteur du Godrého.

Questembert Communauté a dans le même temps décidé d'engager une modification n°6 pour passer la zone 1AUib à vocation économique en zone 1AUb à vocation d'habitat. Cette procédure a été engagée par arrêté du président de Questembert Communauté le 28/05/2025. Elle est soumise à évaluation environnementale et doit donc faire l'objet d'une concertation préalable, dont les modalités ont été définies par délibération du conseil Communautaire le 26/05/2025.



## Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

**Une procédure de modification peut donc être menée** – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'avis n°2025-012155 du 11 avril 2025 de l'autorité environnementale sur la modification n°4, le projet de modification des zonages dans le secteur du Godrého doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, toute modification de PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation préalable.

## Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU

Le passage d'une zone 1AUib à vocation économique en zone 1AUb à vocation d'habitat ne remet pas en cause la logique même du projet déjà intégré au PLU. Dans le cadre du PLUi annulé, ce secteur était fléché à vocation d'habitat. Dans cette logique, des autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrées.

Quand bien même ces secteurs sont fléchés pour du commerce au PLU en vigueur, le PADD prévoit deux autres zones prioritaires pour accueillir ce type d'activités, plus proches du centre-ville et où il reste de la place disponible. Les secteurs concernés par la modification du PLU sont localisés en périphérie des zones d'habitat, moins proches du centre-ville. Le passage d'une vocation « commerces » à une vocation « habitat » ne remet pas en cause les orientations du PADD.

De plus, en compatibilité avec les orientations du PADD, la réalisation de logements sur ces secteurs est en continuité du tissu urbain existant et ne génère pas de nouvelles nuisances/risques. Enfin, l'intégration d'OAP permet une prise en compte des franges urbaines : maintien des haies et arbres isolés, ce que requiert le PADD.

# CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

## Situation géographique et état actuel



Il est important de préciser que le projet de modification n°6 du PLU de Questembert concerne des projets d'aménagement déjà autorisés :

- Lotissement « Les Jardins de Kerbonnet » (permis d'aménagement n°PA05618421Y0002 délivré le 21/03/2022)
- Lotissement « Les Prés de Kerhardy » (permis d'aménager n°PA05618422Y0005 délivré le 16/05/2023)

Les constructions sont en cours sur le secteur Ouest et des fouilles archéologiques ont été réalisées sur le secteur Est.

Cette procédure constitue donc une régularisation suite à l'annulation du PLU intercommunal de Questembert Communauté. Elle concerne des projets en cours de réalisation.

# CONTEXTE DE LA PROCEDURE

## Détail des aménagements autorisés par les permis d'aménager obtenus en 2022 et 2023



## *Plans de composition des deux permis d'aménager libérés, délivrés*

## Études environnementales déjà menées

Les deux permis d'aménager (« Les Jardins de Kerbonnet » à l'Ouest et « Les Prés de Kerhardy » à l'Est) ont chacun fait l'objet d'un Dossier Loi sur L'Eau (DLE) instruit et accordés par la DDTM du Morbihan.

Ces deux documents, annexés à la présente évaluation environnementale, livrent déjà une analyse de l'état initial (avant travaux) des deux sites ainsi que les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) qui ont été prises.

Les deux projets ont fait l'objet d'investigations de terrain visant à déterminer la présence (ou l'absence) de zones humides sur site. L'opération « Les Prés de Kerhardy » (à l'Est) a fait l'objet d'une délimitation de zone humide. L'investigation menée sur « Les Jardins de Kerbonnet » (à l'Ouest) a conclu à l'absence de zone humide (ces études sont présentées en annexes).

Le DLE « Les Prés de Kerhardy » a fait l'objet de deux demandes de compléments et notamment d'un inventaire faune flore (présentées en annexe) qui a conclu à l'absence d'enjeu faunistique et floristique y compris au niveau de la zone humide.

Les deux projets d'aménagement (« Les Jardins de Kerbonnet » et « Les Prés de Kerhardy ») n'ont pas fait l'objet de demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, étant chacun en dessous des seuils définis par la réglementation.

La présente évaluation environnementale à donc pour but de compléter les études et investigations menées dans le cadre des deux DLE des permis d'aménager instruits et accordés par la police de l'eau en 2022 et 2023 et présentés en annexe de ce dossier.

## 2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUb

**Objectif :** Poursuivre la réalisation des opérations de logements autorisées sous le prisme du PLUi en zone 1AU. Cette zone est aujourd'hui reclassée en 1AUib à vocation économique à la suite de l'annulation du PLUi et compromet les projets en cours.

Pour y parvenir, la zone classée 1AUib est classée 1AUb au PLU de Questembert par la présente procédure.

Le règlement écrit de la zone 1AUb ainsi créée est établi sur la base des dispositions prévues au PLUi annulé.

De plus, l'OAP prévue sur cette zone au PLUi annulé est également intégrée aux OAP du PLU de Questembert.

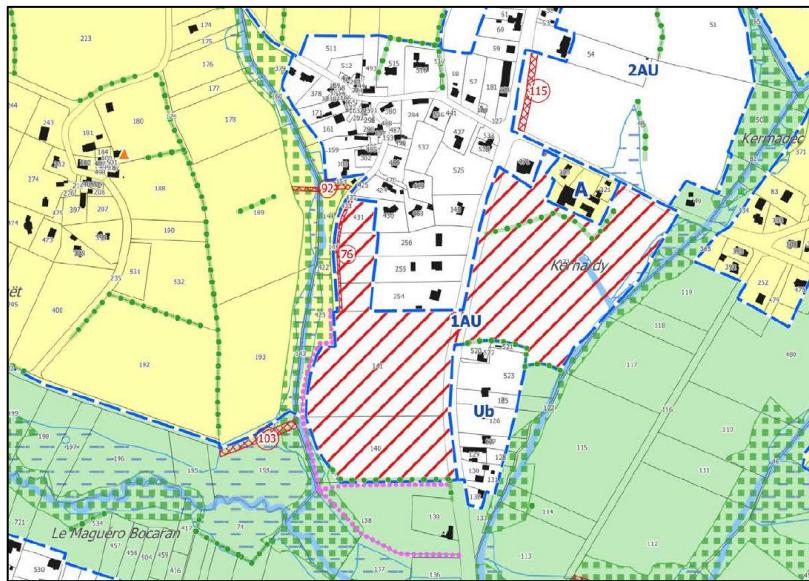
Le détail des modifications apporté est présenté aux pages suivantes.



# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUB

Extrait du règlement graphique du PLUi annulé

-> La zone était prévue à vocation d'habitat au PLUi annulé.



## Modifications apportées au règlement écrit

### CHEAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article R.151-20 : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones 1AUb recouvrent les zones à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat; certaines activités compatibles avec l'habitat sont autorisées. L'urbanisation de ces secteurs peut se faire en renouvellement de l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci.

#### ARTICLE 1AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui compromettent le caractère spécifique de la zone, et sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'annexes à usage d'habitation avant la réalisation de la construction principale.
- Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire réalisé en matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à déclaration, à moins d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées
- Les aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs d'attraction.
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUB

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

## ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les opérations d'aménagement compatibles avec les dispositions contenues dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et le caractère de la zone,

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de construction (et des activités comprises à l'intérieur de ces bâtiments) sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur dimension ou leur nature ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

## ARTICLE 1AUb 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Pour toute voie desservant plus d'un lot constructible, cette voie devra au minimum respecter une largeur de 4 mètres.

### II. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Toute nouvelle voie en impasse qui desservira un minimum de 10 constructions devra comporter, en partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

### Restriction et obligations particulières en bordure de certaines voies

#### Restriction d'accès

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la RD5 il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, au regard du règlement de voirie départemental en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

## ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

## II. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux électriques.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## III. Assainissement

### a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### b) Eaux pluviales

Conformément à la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques promulguée le 30 décembre 2006,

au code de l'environnement, à l'article L 2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales , aux prescriptions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il faudra donc que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas, les aménageurs ou propriétaires réalisant des constructions nouvelles ayant une répercussion sur l'infiltration naturelle des eaux de pluies dans les sols et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront rechercher des solutions afin de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et se prémunir contre toute pollution du milieu récepteur quel qu'il soit.

Le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

En d'autres termes, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

À cet égard, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau d'autre part, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.

# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUb

## IV. Dispositions spécifiques aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics (ou assimilés) ou d'intérêt collectif

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Recommandations :

### *Implantation*

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages nécessaires au passage des réseaux seront en priorité intégrés dans le volume bâti. À défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant.

Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

### *Aspect de la construction*

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit enduit, semi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel.

L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

En d'autres termes et sauf dispositions particulières exprimées dans le présent règlement, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque zonage ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes, en particulier :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, schelters, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

## ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR de 2014.

## ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUb

La construction peut être édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes (ou de toute limite s'y substituant), à modifier ou à créer et à l'alignement des emprises publiques ou privées, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, aménagement paysager, etc.

## ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone :

- une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Toute construction doit être édifiée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative,
- Soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins un mètre.

## ARTICLE 1AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

## ARTICLE 1AUb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

## ARTICLE 1AUb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

A titre indicatif, la hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

Sommet du plan vertical	Faîte	Acrotère
10 mètres	14 mètres	9 mètres

## ARTICLE 1AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 1 - Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

### Toitures

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

### Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect(teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

### 2 - Clôtures

De manière générale, Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les hauteurs maximales des clôtures exigées ci-dessous inclus les piliers de clôture ou tout autre support de fixation.

#### Les clôtures sur rue(emprise publique ou privé):

Les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m,
- un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,80 m ;

# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUB

- un mur bahut de 1 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

## Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 2,00 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Le long des emprises de la voie ferrée l'édition de clôture de plus de 2m est autorisée.

## 3 - Conception durable des constructions

La conception des projets de construction doit se faire en privilégiant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources.

L'emprise au sol des constructions neuves sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie des toitures terrasse à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Pour les toitures en pente, ces dispositifs seront intégrés dans le plan de toiture.

À l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions sauf le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou localisé au sein de périmètre de protection du patrimoine (SPR, ZPPAUP et autres).

Ces règles de saillies et de gabarit seront étudiées au regard des exigences spécifiques liées à la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les matériaux utilisés, les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants. Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires.

La conception des projets de construction doit se faire en privilégiant les principes de conception bioclimatique, d'économie de ressources et d'usage de matériaux biosourcés.

## ARTICLE 1AUb 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.

# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUB

Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes du règlement ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies au sein de la zone doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis de construire ou de celui de la déclaration préalable.

**La réalisation d'aires de stationnement pour les vélos** sera obligatoire à raison d'une place de stationnement vélo par tranche de 10 logements en immeuble d'habitations et par tranche de 100m<sup>2</sup> en immeuble de bureaux.

Les aires de stationnement à prévoir pour le logement sont les suivantes :

- En dehors des opérations d'aménagement : 2 places/logement
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé :
  - 2 places/logement individuel sur espace privatif et 1 place par logement en immeuble collectif
  - 1 place de stationnement sur espaces communs devra être réalisée à hauteur d'une place pour 3 logements réalisés.
- 1 place de stationnement par logement de fonction.

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

**Rappel en cas de non-satisfaction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### ARTICLE 1AUB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces par l'emploi de plantations d'accompagnement.

#### ARTICLE 1AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR de 2014.

## Modifications apportées aux OAP : intégration des OAP du PLUi dans le PLU

### OAP – La Bande du Godreho / La Bande du Godreho 2

#### Urbanisation générale

Deux sites de projet à vocation d'habitat qui devront respecter une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **La Bande du Godreho** : 84 logements à réaliser, sur une surface de 4,18 hectares.
- **La Bande du Godreho 2** : 76 logements à réaliser sur une surface de 3,8 hectares.

#### Accès et desserte des sites de projet

La Bande du Godreho : l'accès au site s'effectuera, pour les futures constructions réalisées sur les fonds de parcelles au nord depuis la rue du Godreho, qui sera à viabiliser dans sa partie sud. Pour les autres constructions, Deux accès seront créés au niveau de l'avenue de la Gare après aménagement permettant la sécurisation.

La Bande du Godreho 2 : l'accès au site se fera depuis la voie de « Kerhardy », ainsi que sur la rue de la gare, au niveau de l'accès réalisé pour l'autre site de projet.

Un cheminement doux sera à préserver au sud du secteur de la Bande du Godreho.

#### Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

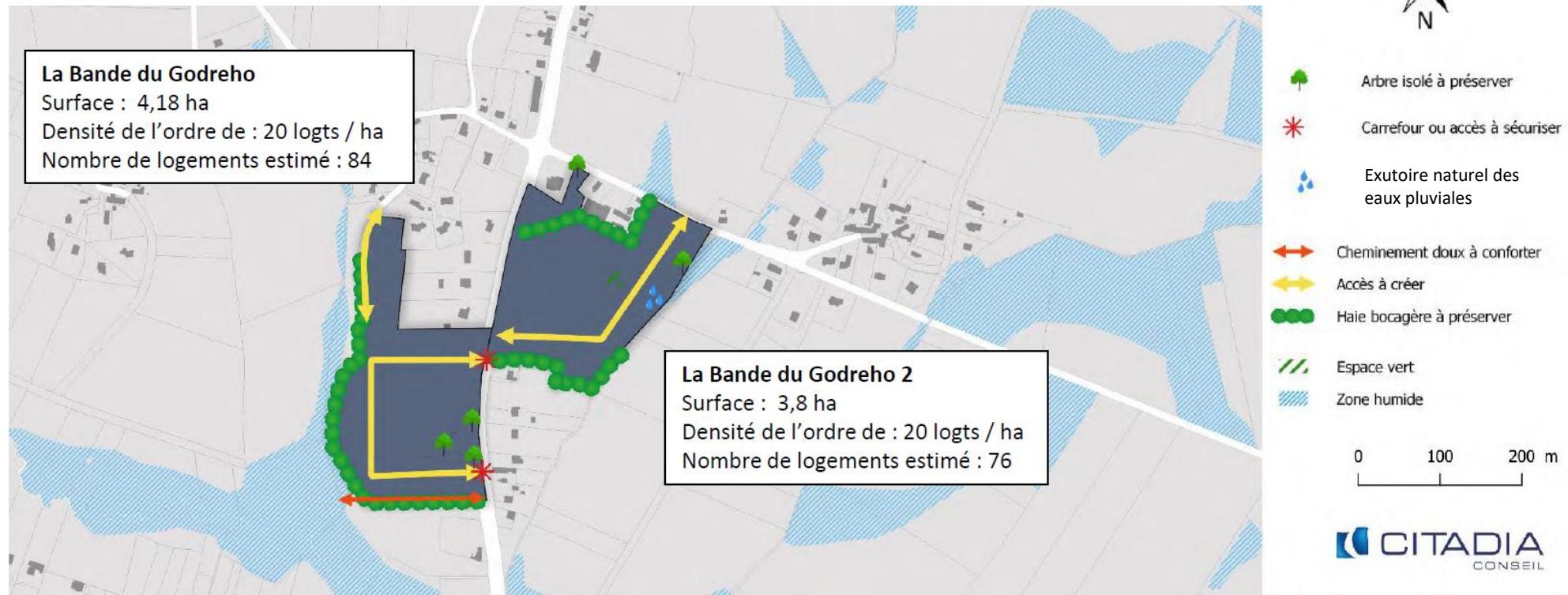
Modifications apportées aux OAP : intégration des OAP du PLUi dans le PLU

Etat initial des sites de projet



## Modifications apportées aux OAP : intégration des OAP du PLUi dans le PLU

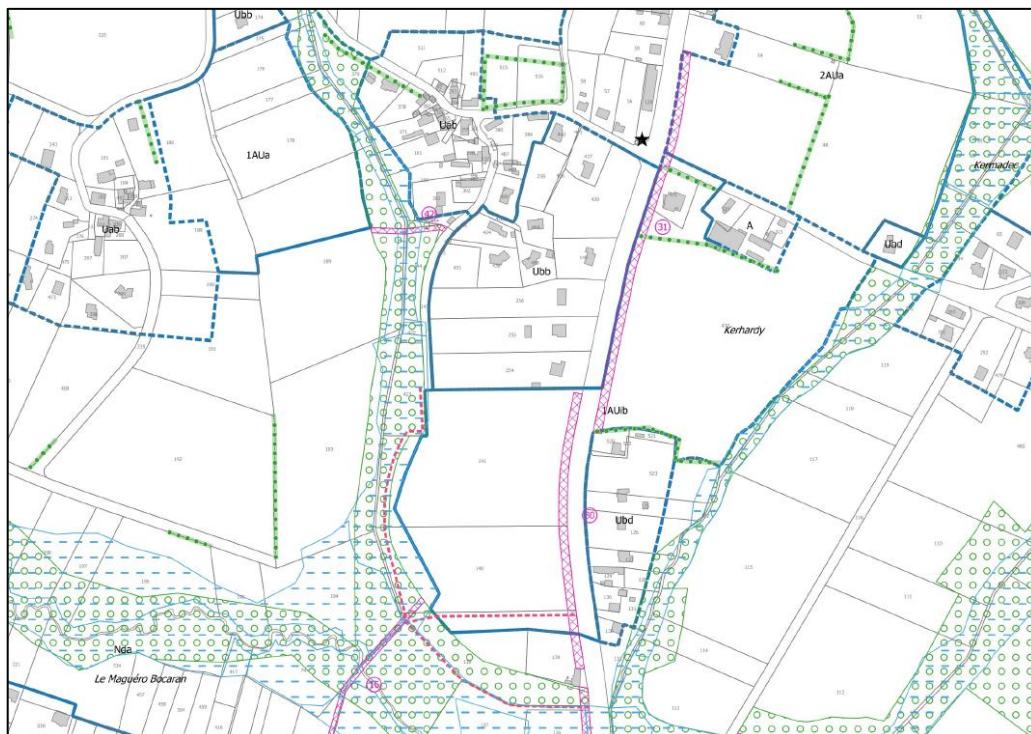
## Orientations d'Aménagement et de Programmation



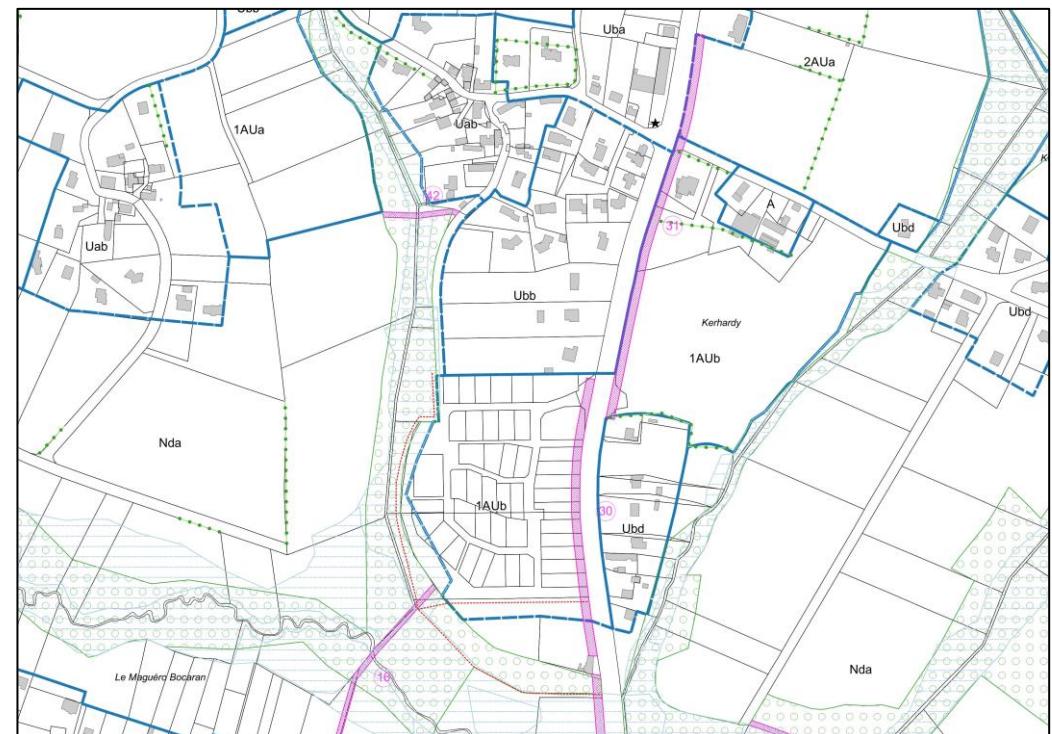
# PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUb

## Modifications apportées au règlement graphique

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Passage de la zone 1AUib à vocation économique au PLU en vigueur en zone 1AUb à vocation d'habitat, pour poursuivre les opérations de logements en cours, autorisées par le PLUi annulé

### 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Milieu physique

Les caractéristiques détaillées du milieu physique (climat, géologie, hydrologie, relief) sont présentées dans les dossiers Loi sur l'Eau (DLE) relatifs à chacune des opérations.

Les deux DLE se trouvent en annexe du présent dossier.

## Sites naturels protégés et inventoriés

### Natura 2000

Afin de préserver la biodiversité, la réglementation européenne s'appuie sur le réseau Natura 2000, en particulier :

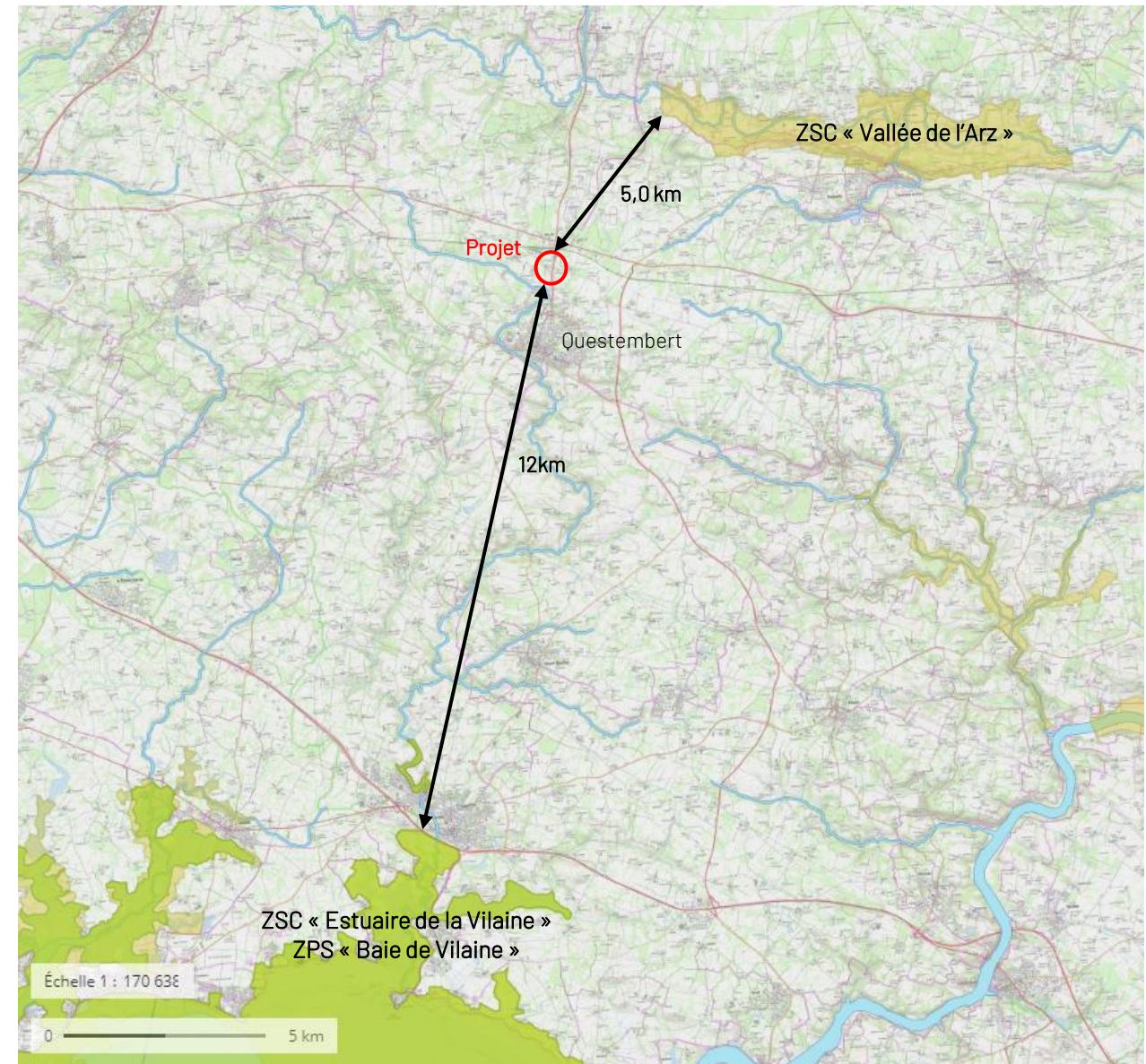
- La directive « Oiseaux » qui délimite des Zones de Protection Spéciale (ZPS)
- La directive « Habitats » qui délimite des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

Son but est de préserver ou rétablir des habitats naturels et des espèces (faune et flore) sauvages d'intérêt communautaire.

Elle est ensuite retranscrite dans le droit français.

Les projets sont localisés à distance, 5,0km du sites Natura 2000 « Vallée de l'Arz » et 12,0km des « Estuaires et Baies de la Vilaine »

Les caractéristiques détaillées de ces sites protégés sont présentées dans les DLE (Dossiers Loi sur l'Eau) relatifs à chacune des deux opérations.



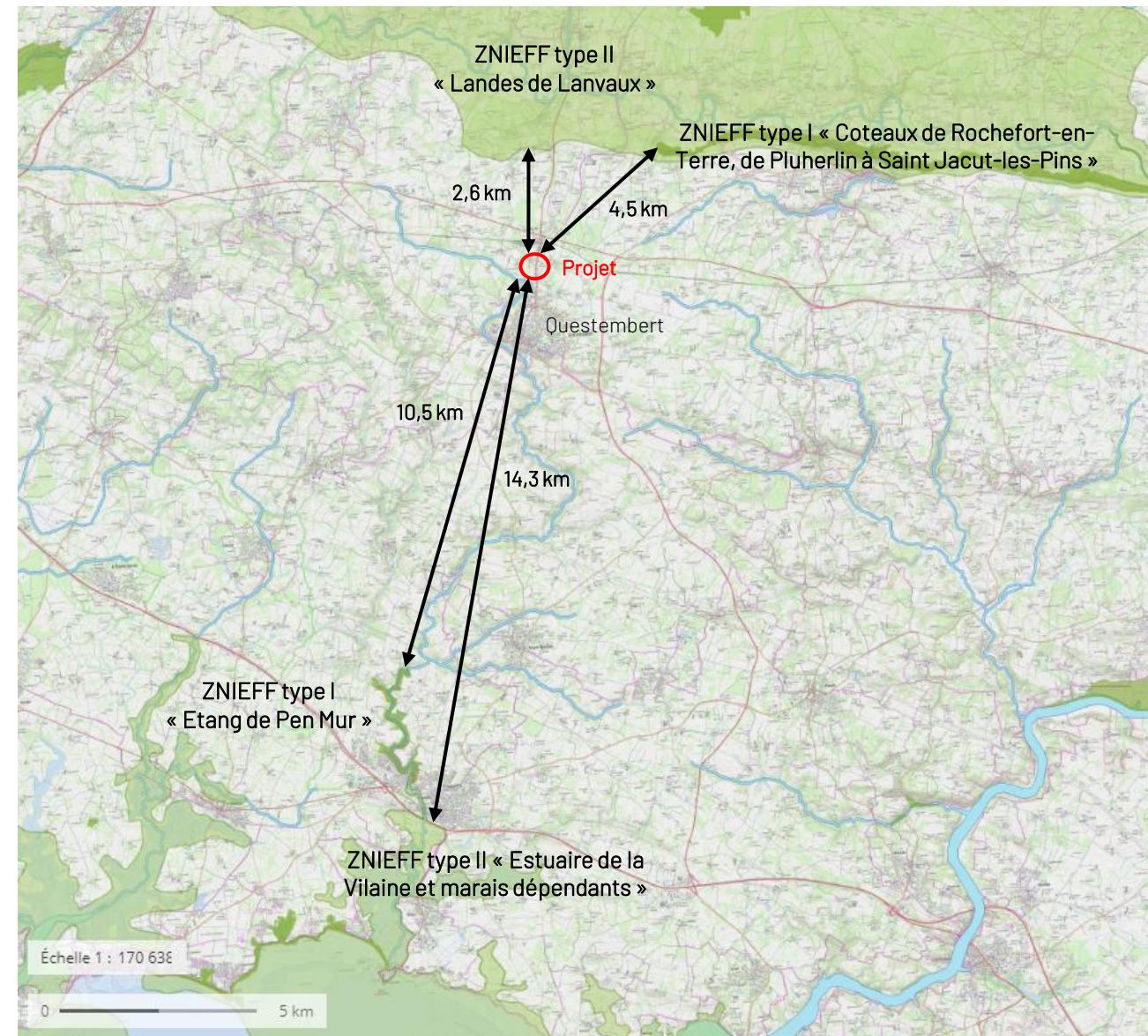
Localisation des sites Natura 2000 les plus proches (source : Géoportail)

## Sites naturels protégés et inventoriés ZNIEFF terrestres

Les projets sont localisés en dehors des Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique :

- 2,6 km de la ZNIEFF de type II « Landes de Lanvaux »
- 4,5 km de la ZNIEFF de type I « Coteaux de Rochefort-en-Terre, de Pluherlin à Saint Jacut-les-Pins »
- 10,5 km de la ZNIEFF de type I « Etang de Pen Mur »
- 14,3 km de la ZNIEFF de type II « Estuaire de la Vilaine et marais dépendants »

Les caractéristiques détaillées de ces sites protégés sont présentées dans les DLE (Dossiers Loi sur l'Eau) relatifs à chacune des deux opérations.

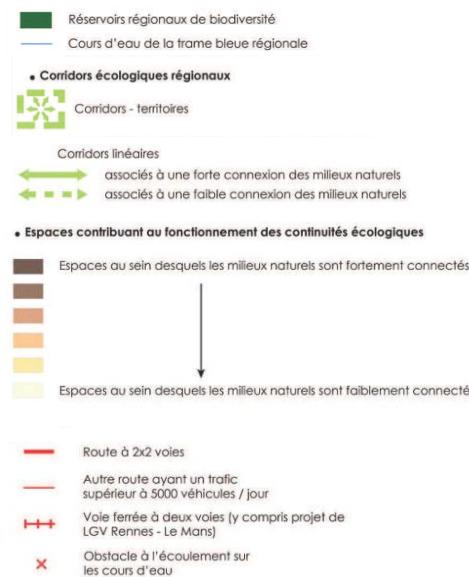


## Les continuités écologiques

A l'échelle régionale (SRCE/SRADDET)



Réserveurs de biodiversité et corridors écologiques régionaux  
(Source : SRCE)



Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) identifie les continuités écologiques (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) à l'échelle régionale et les cartographie à l'échelle 1/100 000<sup>e</sup>.

Il apporte une vision globale à l'échelle régionale permettant ensuite de définir la trame verte et bleue à l'échelle locale.

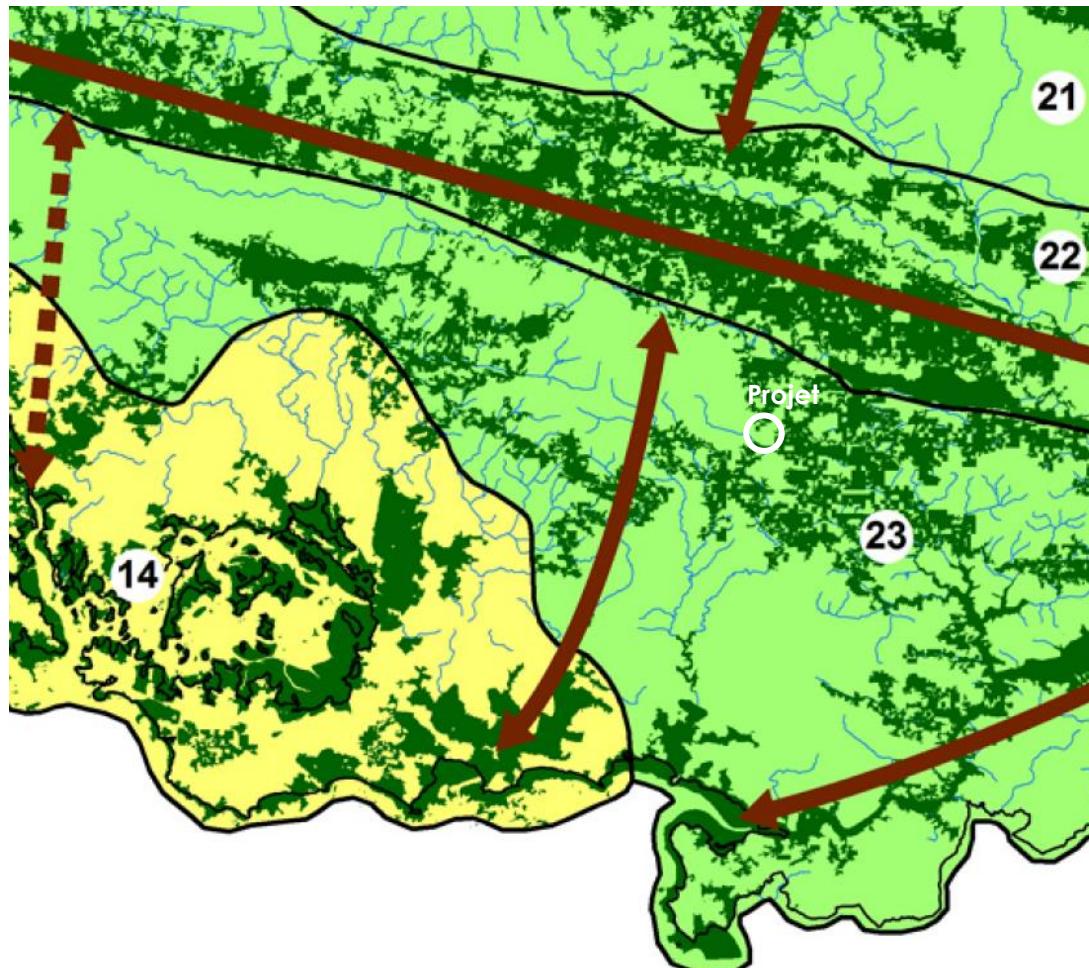
Sur la carte des continuités écologiques régionales (ci-contre à gauche), Questembert se situe en dehors des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité d'ordre régional (niveau de connexion entre milieux très élevé).

Le projet s'insère dans des espaces au sein desquels les milieux sont plutôt bien connectés.

A l'échelle régionale, le secteur de Kerhardy, au Nord du bourg de Questembert, ne présente pas d'enjeux écologique particulier.

## Les continuités écologiques

A l'échelle régionale (SRCE/SRADDET)



Objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale  
(Source : SRCE)

- Un niveau de connexion des milieux naturels très élevé  
⇒ Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
- Un niveau de connexion des milieux naturels élevé  
⇒ Objectif assigné : Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels
- Un niveau de connexion des milieux naturels faible  
⇒ Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

La commune se situe dans le grand ensemble de perméabilité n°23 « Des crêtes de Saint Nolff à l'estuaire de la Vilaine ».

Les objectifs de préservation ou de remise en état de la trame verte et bleue régionale reprennent les tendances de la cartographie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques vue précédemment.

Concrètement, le secteur de Questembert présentant un niveau de connexion des milieux naturels élevé et se voit assigné l'objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

## Les continuités écologiques

A l'échelle locale

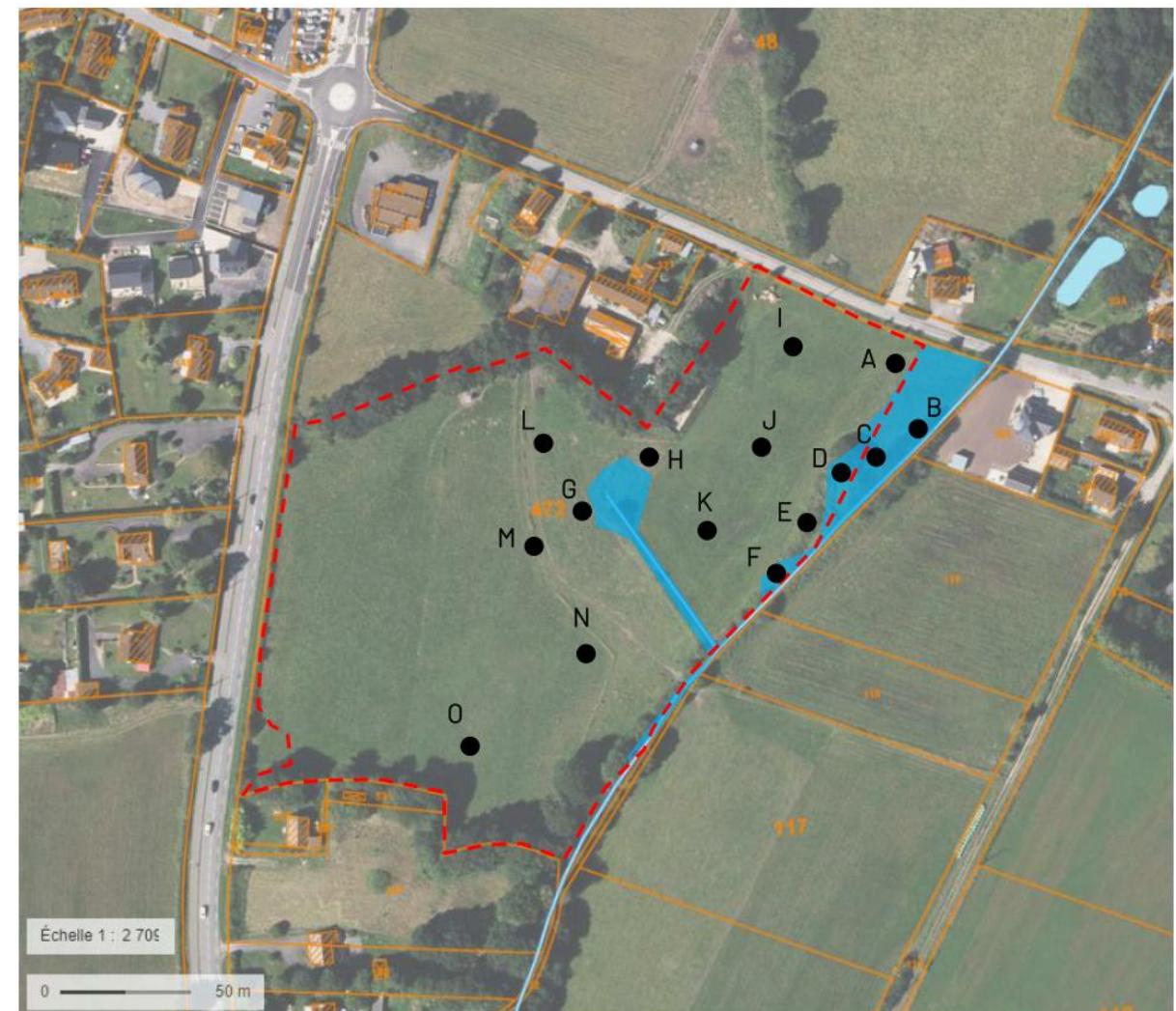
### Les Prés de Kerhardy

Une prospection pré opérationnelle a été menée le 27 mai 2020 (sondages A à H) puis complétée en février 2024 (sondages I à O). Ce travail de terrain a permis la délimitation la zone humide sur la carte ci-contre à droite.

Ces milieux humides ont été, soit exclus du périmètre aménagé, soit intégralement préservés au sein des espaces verts communs du lotissement.

### Les jardins de Kerbonnets

Des prospections botaniques et analyses pédologiques ont été réalisées le 6 juin 2021 aboutissant à l'absence de zone humide au droit du périmètre du projet.



Document EOL - Localisation des sondages pédologiques réalisés et délimitation de la zone humide retenue

## Les continuités écologiques

A l'échelle locale

### Inventaire faune flore

Une étude Faune Flore a été menée par le Bureau d'Etudes Barussaud sur les Prés de Kerhardy. Cette étude est annexée au présent dossier : Annexe 4 - Prés de Kerhardy - LSE - compléments 2). Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

La zone d'étude présente, au premier abord, un potentiel assez faible (friche agricole dans secteur déjà largement artificialisé et fragmenté, à l'écart des ZNIEFF et des sites Natura 2000). Les recherches bibliographiques ne font pas ressortir d'enjeux particuliers. Malgré ce faible potentiel, nous avons mené des prospections concernant les différents groupes d'espèces – et en particulier les espèces protégées – à la période de l'année la plus favorable : de fin février à fin mai. Les résultats des prospections mettent en évidence un habitat banal, largement nitrophile du fait de son passé agricole. La zone humide n'échappe pas à ce constat : largement eutrophisée, elle est relativement pauvre en espèces, la végétation nitrophile ayant tendance à prendre le pas sur la végétation typiquement hygrophile. Elle est par ailleurs défavorable à la reproduction des amphibiens et le cortège des odonates est réduit au strict minimum.

Le projet d'aménagement prévoit la conservation des haies bocagère ainsi que de la zone humide ; cette dernière ne sera pas traversée par la route. Les habitats permettant la reproduction et les déplacements des espèces protégées ne seront donc pas impactés. Un corridor nord-sud sera préservé au niveau de la zone humide. Les espaces verts du projet pourront être utilisés comme habitats par la faune locale (biodiversité « ordinaire ») dès lors qu'ils seront majoritairement plantés d'espèces végétales indigènes (chênes, ormes, bouleau, noisetiers, ajonc d'Europe, etc.)

Étant donné que les habitats indispensables à la reproduction des espèces protégées sont préservés ainsi que les continuités permettant les déplacements des individus ; étant donné par ailleurs que la friche agricole présente un faible intérêt écologique et qu'aucune espèce protégée ne s'y reproduit, il n'apparaît pas nécessaire de demander une dérogation « espèces protégées ».

Les bassins créés par les fouilles archéologiques devront en revanche être vidés au plus vite pour éviter leur colonisation par des amphibiens avant le démarrage des travaux.

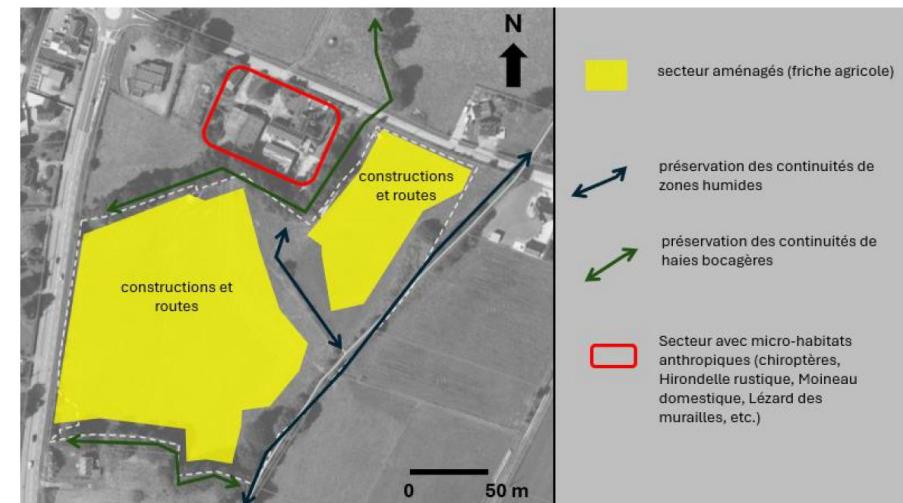
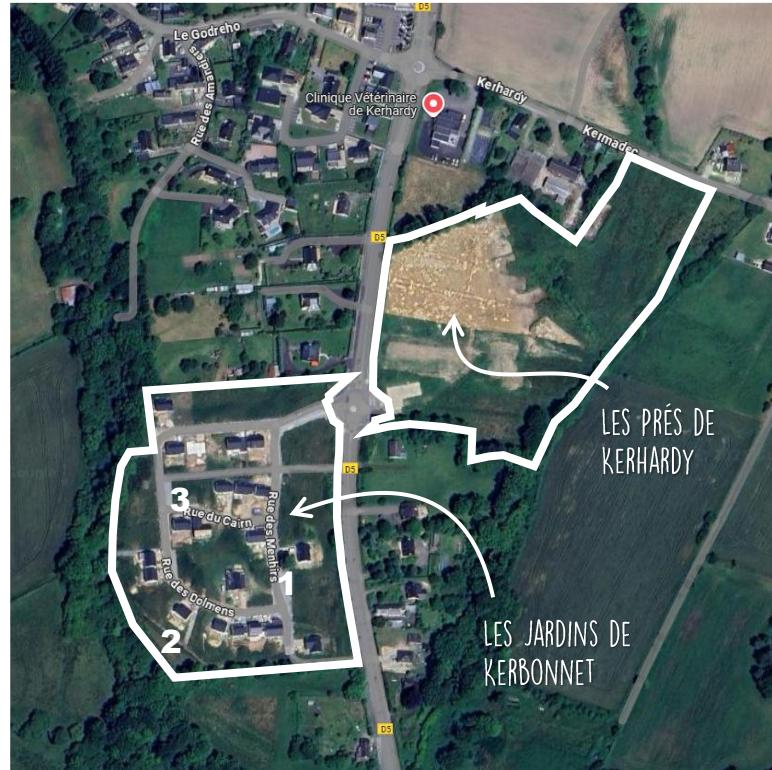


Schéma de synthèse des aménagements et enjeux

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Diagnostic paysager

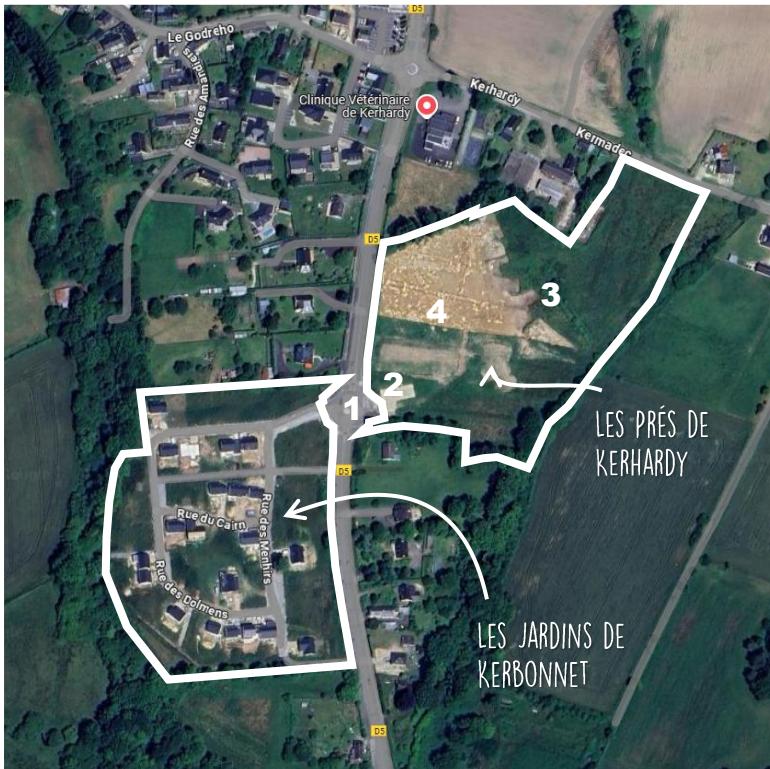
Sensibilité des paysages et enjeux paysagers : secteur Ouest « Les jardins de Kerbonnet »



# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Diagnostic paysager

Sensibilité des paysages et enjeux paysagers : secteur Ouest « Les Prés de Kerhardy »



1 : Un giratoire permet une desserte sécurisée des deux opérations.



2 : A droite, permis d'aménager accordé depuis 2023



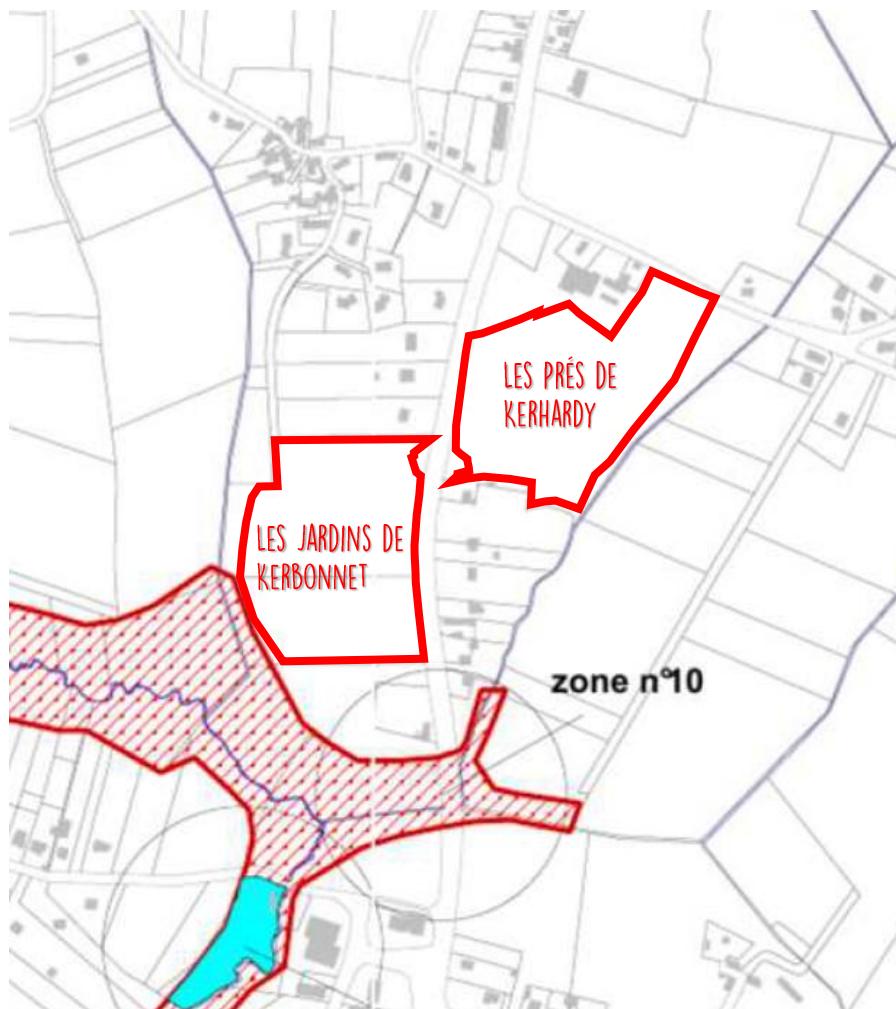
3 : Zone humide délimitée dans le cadre du dossier loi sur l'eau



4 : Vue d'ensemble du terrain. Celui-ci est constitué d'une prairie spontanée ayant poussé après les travaux de fouilles archéologique. Des haies bocagères bordent le site et une zone humide est présente au centre de l'opération.

## Pollutions, risques et nuisances

### Risques naturels



Zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondations du bassin versant du Saint-Eloi

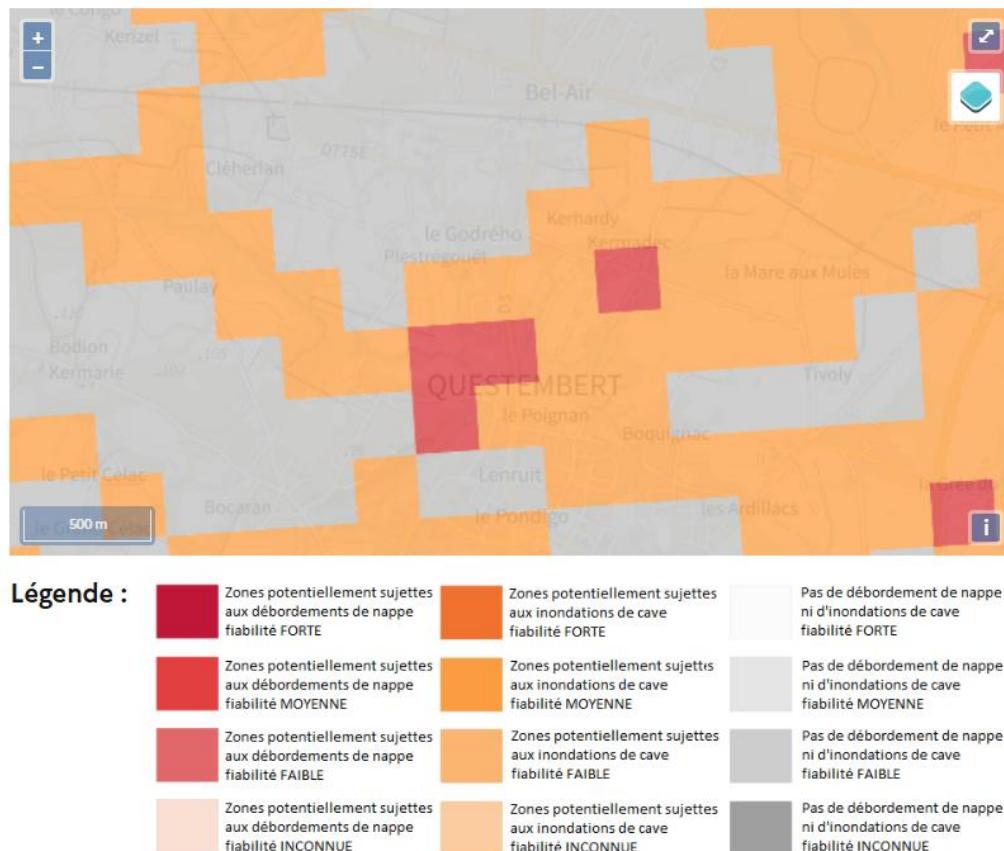
### Risque inondation

La commune de Questembert est concernée par le PPRI (Plan de prévention des Risques Inondations) du bassin versant du Saint-Eloi, un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Les deux lotissements en cours s'implantent à proximité du ruisseau du Saint-Eloi. Elles se situent cependant en dehors du zonage réglementaire du PPRI.

Les projets s'implantent en limite, mais bien en dehors, des zones soumises au risque d'inondation.

## Pollutions, risques et nuisances

### Risques naturels



### Remontées de nappe

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

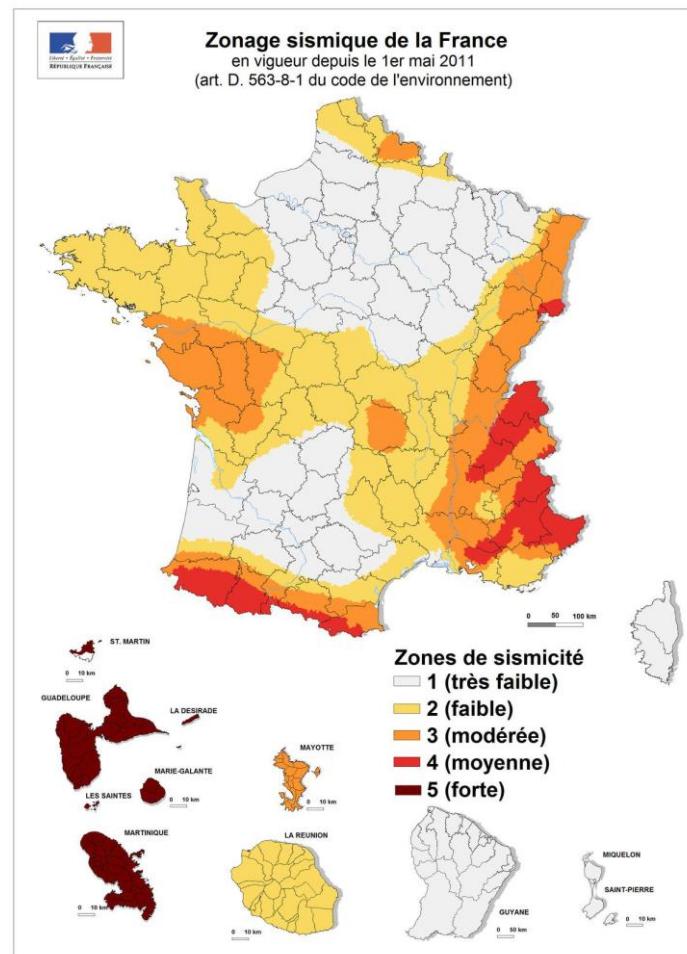
Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.

Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

La cartographie ci-contre illustre le fait que les secteurs concernés par les deux lotissements en cours de réalisation sont situés en zones potentiellement sujettes au débordement de nappe et inondation de cave.

## Pollutions, risques et nuisances

### Risques naturels



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/seismes/alea-et-risque-sismique>

### Risque sismique

La France est répartie en 5 zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement :

- Zone de sismicité 1 : très faible
- Zone de sismicité 2 : faible
- Zone de sismicité 3 : modérée
- Zone de sismicité 4 : moyenne
- Zone de sismicité 5 : forte

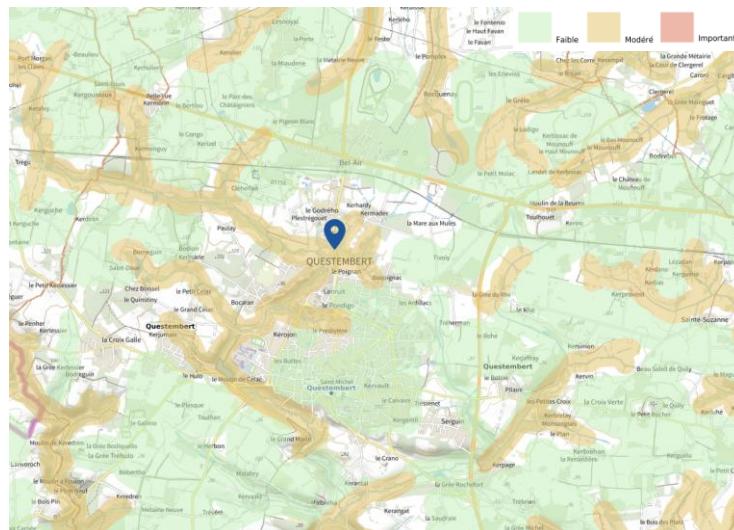
La commune de Questembert est concernée par un risque sismique faible (zone 2).

D'après l'article R563-5 du code de l'environnement, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5. Ces mesures s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et aux travaux importants de rénovation.

Pour l'application de ces mesures, des arrêtés définissent les mesures techniques préventives ainsi que les valeurs caractérisant les actions des séismes à prendre en compte.

## Pollutions, risques et nuisances

### Risques naturels



Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles  
Source : Géorisque / BRGM

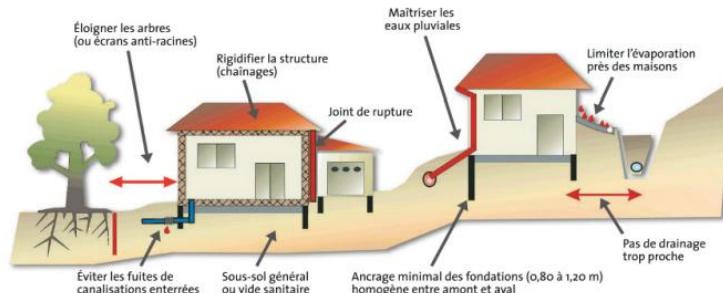


Schéma des dispositions constructives  
Source : BRGM

### Risque de mouvements de terrain (tassements différentiels)

Les sols argileux peuvent changer de consistance en fonction de leur teneur en eau. Ainsi lorsque la teneur en eau augmente, le volume du sol augmente également, on parle de « gonflement des argiles ». A l'inverse une baisse de la teneur en eau entraînera une rétractation du sol ou « retrait des argiles ». Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (apparition de fissures par exemple).

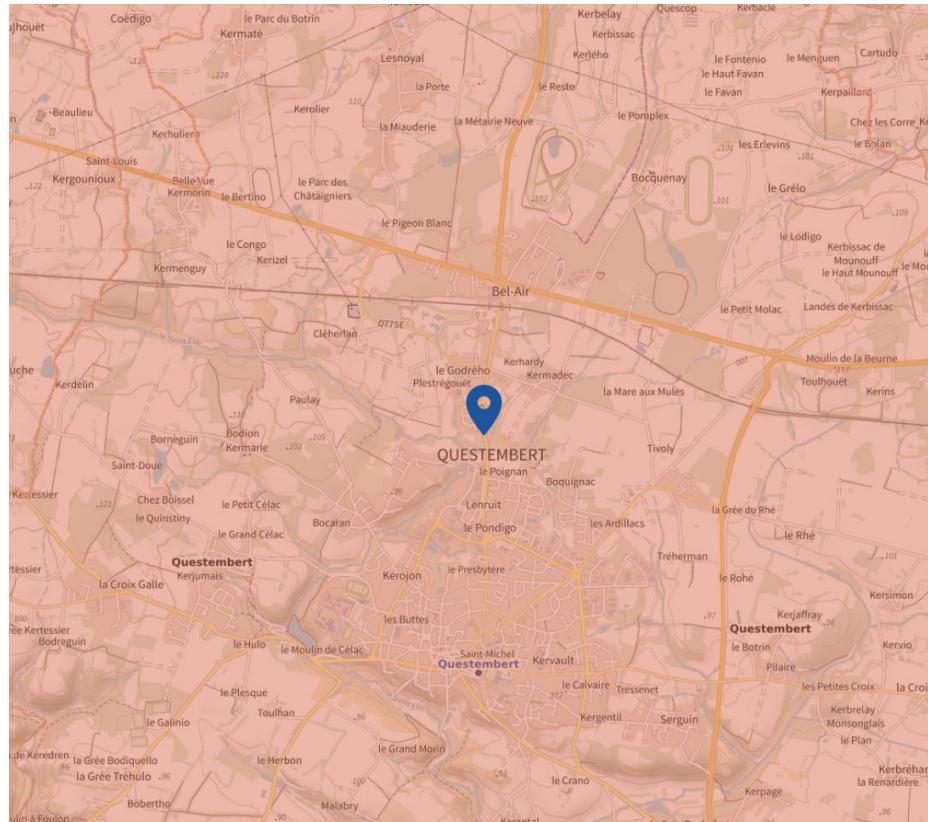
Les conditions climatiques sont le principal déclencheur du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un phénomène de déclenchement majeur. Etant d'origine climatique ce risque de mouvement de terrain est fortement influencé par les effets du changement climatique.

D'après le site Géorisques, les terrains supports de projets se situent majoritairement dans une zone présentant un risque d'aléa retrait-gonflement des argiles modéré.

La construction en zone d'aléa n'est pas impossible mais des dispositions et principes constructifs (voir illustration ci-contre à gauche) doivent être pris pour construire en toute sécurité.

## Pollutions, risques et nuisances

### Risques naturels



Exposition au risque radon

Source : Géorisques

### Risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle (issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches), présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

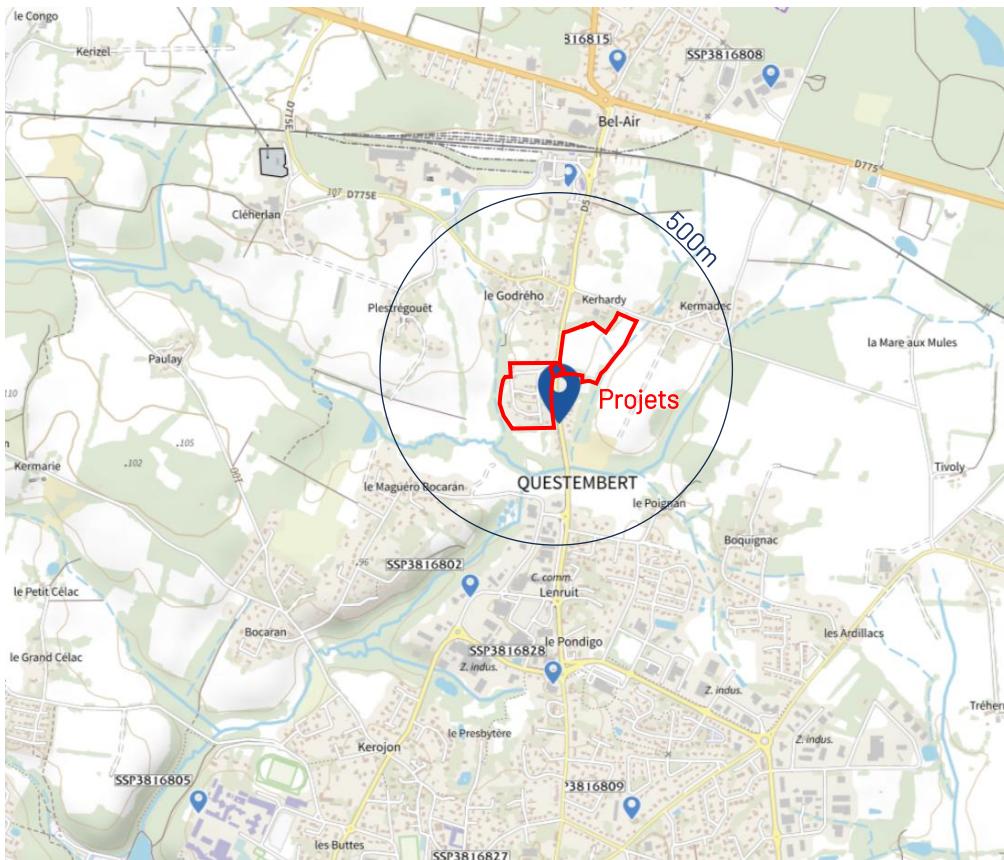
Il est classé par le Centre international de recherche sur le cancer comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987. Il serait la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac et devant l'amiant. **Sa concentration est généralement faible dans l'air extérieur mais peut-être élevée dans les bâtiments et de manière plus générale dans les lieux fermés en contact avec le sol.**

Source : Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire

La totalité du territoire de la commune de Questembert est concernée par un risque fort (3/3) au radon.

## Pollutions, risques et nuisances

### Risques technologiques : sites et sols pollués



### Canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel) traverse la commune. Elle n'affectera pas les projets car située à environ 1,2km de celui-ci.

### Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)

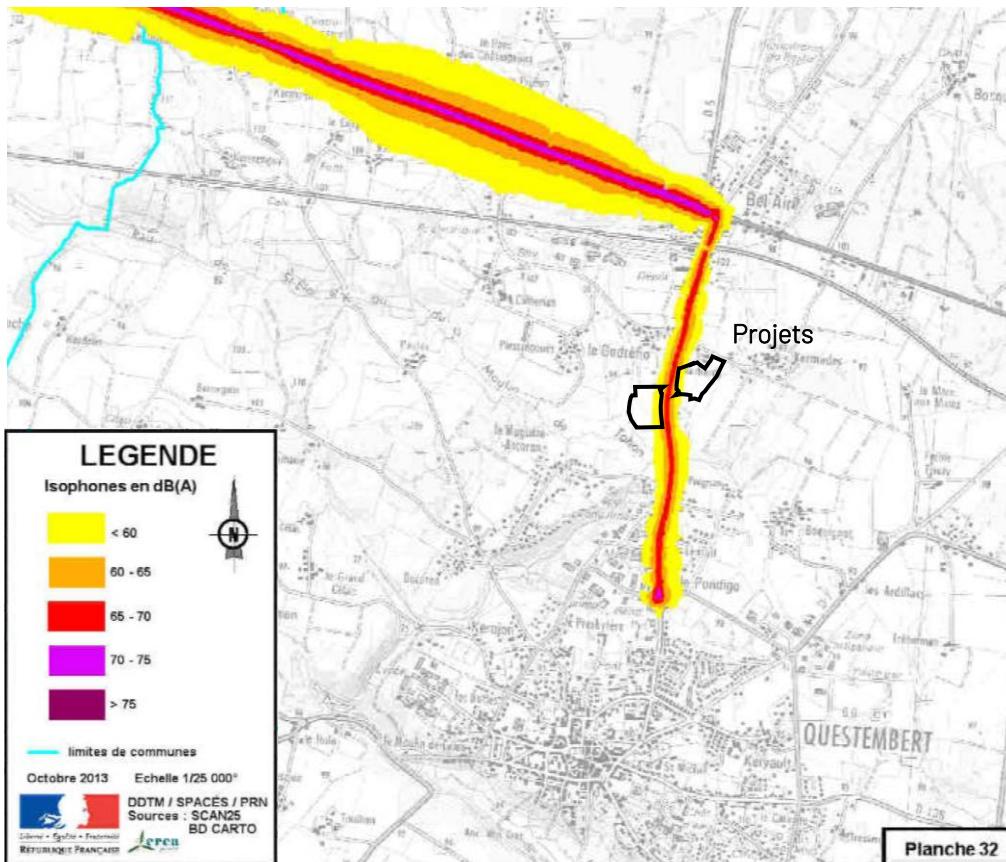
Plusieurs anciens sites industriels et/ou activités de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols sont recensés sur la commune. Cependant ils sont tous situés à plus de 500m des secteurs de projet.

#### Les projets s'implantent en dehors, et à distance :

- Des sols pollués recensés par les services de l'Etat
- Des sites d'activité susceptibles d'être à l'origine de pollution des sols
- Des installations industrielles
- Des canalisations de matières dangereuses

## Pollutions, risques et nuisances

### Nuisances



Carte de bruit stratégique des infrastructures de transport routier du Morbihan

Les projets sont concernés par la zone de bruit liée à la RD 5.  
Les zones constructibles des deux permis d'aménager tiennent compte de cette nuisance (recul des constructions vis-à-vis de la RD)

## Synthèse des enjeux et sensibilités

Thématiques	Enjeux identifiés
Milieu physique	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Climat, topographie, géologie et exposition propices à une installation anthropique</li> <li>- Proximité d'exutoires gravitaires des eaux pluviales</li> </ul>
Protections réglementaires	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur localisé en dehors des périmètres de protection réglementaire (Natura 2000 à 5,0km et ZNIEFF à 2,6km)</li> </ul> <p>➤ <b>Faible pour « Les Jardins de Kerbonnet » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est déjà anthropisé (routes, maisons, réseaux, terrains en constructions...) et n'a pas d'impact direct sur la trame verte et bleue avoisinante (haies bocagères en limite Ouest et Sud de l'opération, ruisseau du Saint-Eloi à l'Est)</li> </ul>
Milieu naturel	<p>➤ <b>Faible pour « Les Prés de Kerhardy » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Malgré la présence d'une zone humide au cœur de l'opération et de haies bocagères en limite de l'opération l'étude faune-flore menée en 2024 a conclu à l'absence d'enjeux pour la faune et la flore locale (habitat banal, largement nitrophile, zone humide défavorable à la reproduction des amphibiens)</li> </ul>
Patrimoine bâti	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'opération est bordée de constructions contemporaines sans intérêt architectural particulier</li> </ul>
Paysages naturels	<p>➤ <b>Modéré :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les deux terrains présentent un bon réseau de haies et talus bocagers périphériques. L'insertion paysagère des projets dans le grand paysage agricole, la préservation des talus bocagers ainsi que le traitement de la frange avec la RD5 constituent un enjeu paysager</li> </ul>
Déplacements et mobilité	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur bien desservi par la RD5, situé à 2,0km du centre bourg de Questembert, à 700m de la gare SNCF et à 600m de l'arrêt de bus « Bel Air » (ligne 9 Vannes-Rochefort-en-Terre du réseau Breizh Go)</li> </ul>
Pollutions, risques et nuisances	<p>➤ <b>Faible :</b> Le territoire est soumis aux mêmes risques naturels que la majorité du territoire breton (séisme, radon...) ainsi qu'à des risques modéré (retrait gonflement des argiles, remontée de nappe) et ne présente pas de risque industriel particulier.</p>

## 4. INCIDENCES DU PROJET ET MESURES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE VOIR COMPENSER

## Synthèse des incidences du projet et des mesures pour les éviter, les réduire voir les compenser

Thématique	Degré d'incidence	Nature de l'incidence	Mesures ERC
Consommation d'ENAF et artificialisation	Faible	<p>Ces secteurs sont actuellement en zone 1AU<sub>i</sub>, leur basculement en 1AU<sub>b</sub> ne change pas la consommation foncière envisagée par le PLU.</p> <p>Les autorisations (permis d'aménager) ont déjà été délivrées pour les deux opérations.</p> <p>Les deux secteurs sont déjà en partie artificialisés : lotissement existant à l'Ouest (avec maisons, voirie, réseaux, terrassement...) et fouilles liées à l'archéologie préventive à l'Est pour « Les Prés de Kerhardy »</p>	<u>Réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité de logements attendue (20 log/ha) permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la consommation foncière à l'échelle de la commune</li> </ul>
Imperméabilisation et rejets d'eaux pluviales	Faible	<p>Imperméabilisation de l'ordre de 40% du terrain envisagé pour « Les Prés de Kerhardy »</p> <p>La procédure n'a pas d'incidence notable pour « Les Jardins de Kerbonnet ». Le lotissement est déjà en cours de réalisation (permis d'aménager accordé en 2022), une imperméabilisation de l'ordre de 46% du terrain est en cours</p>	<u>Compensation :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle : massifs drainants ou puisards dimensionnés lors des permis de construire, en fonction des surfaces imperméabilisées, l'étude de sol ayant montré des capacités à l'infiltration pour les deux terrains</li> <li>- Tamponnement des rejets d'eaux pluviales des espaces communs dans des bassins aériens paysagers avec rejets régulés à 3L/s/ha au milieu naturel (cours d'eau). Ces ouvrages sont dimensionnés pour gérer une pluie d'occurrence décennale</li> </ul>

## Synthèse des incidences du projet et des mesures pour les éviter, les réduire voir les compenser

Thématique	Degré d'incidence	Nature de l'incidence	Mesures ERC
Milieux naturels : préservation de la trame verte et bleue et des milieux et espèces sensibles ou protégées	Faible	<p>Pas d'incidence directe ou indirecte sur les milieux protégés (Natura 2000, ZNIEFF...)</p> <p>Préservation des trames vertes existantes (haies)</p> <p>Préservation dans les espaces communs (ou exclusion du périmètre aménagé) des cours d'eau et de la zone humide existante</p> <p>Traversée de la zone humide via un platelage sur pilotis (pas de voirie au travers de la zone humide)</p>	<p><u>Evitement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix de sites situés en dehors des zones de protection réglementaire (site Natura 2000, ZNIEFF...)</li> <li>- Maintien des houppiers et systèmes racinaires en dehors des zones constructibles</li> <li>- Marge de recul inconstructible de 15m vis-à-vis des cours d'eau</li> <li>- Pas de route traversant la zone humide</li> <li>- Infiltration des EP afin d'éviter les incidences indirectes sur les habitats et espèces protégées</li> <li>- Bonne décantation des particules et abattement des matières en suspension dans les ouvrages de rétention aériens</li> </ul> <p><u>Réduction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion différenciée (zone humide notamment)</li> <li>- Préservation de la végétation spontanée en lisière de haie et cours d'eau</li> <li>- Balisage des circulations piétonnes notamment à proximité de la zone humide</li> <li>- Platelage en zone humide (pas d'aménagement lourd)</li> </ul> <p><u>Compensation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantation d'une haie le long de l'Avenue de la Gare</li> </ul>

## Synthèse des incidences du projet et des mesures pour les éviter, les réduire voir les compenser

Thématique	Degré d'incidence	Nature de l'incidence	Mesures ERC
Déplacements mobilité	Faible	Augmentation du trafic routier sur une départementale calibrée pour accueillir ce trafic et dont l'accès est sécurisé par un giratoire. Il reste une trentaine de logement (dont 16 collectifs) à construire pour « Les Jardins de Kerbonnets » et 48 logements pour « Les Prés de Kerhardy »	<u>Evitemen</u> t : - Pas de bouclage routier au sein de l'opération « Les Prés de Kerhardy » afin de préserver la zone humide <u>Réduc</u> tion : - Un giratoire permettant de desservir de manière sécurisée les deux opérations existe
Paysage naturel et patrimoine bâti	Faible	Poursuite des travaux initiés (réalisation de deux lotissements d'habitat)	<u>Evitemen</u> t : - Marge de recul inconstructible de 15m vis-à-vis des cours d'eau : préservation des ripisylves - Préservation de toutes les haies existantes avec recul inconstructible pour préserver les houppiers et systèmes racinaires - Préservation de la zone humide avec intégration d'un cheminement doux (platelage) <u>Réduc</u> tion : - Réalisation d'espaces verts communs incluant des chemins piétons, ouvrages de gestion des eaux pluviales aériens, de nouvelles plantations... - Stationnements drainants (dalles ou pavés à joints enherbés, structures alvéolées, enherbées, gazon renforcé...) <u>Compens</u> ation : - Plantation d'une haie le long de l'Avenue de la Gare

## Synthèse des incidences du projet et des mesures pour les éviter, réduire voir compenser

Thématique	Degré d'incidence	Nature de l'incidence	Mesures ERC
Traitement des eaux usées	Faible	Augmentation de charge d'effluents générée : 133 +173 EH (à raison de 2,5 EH/log) soit une augmentation totale de 306 EH	<u>Evitemen</u> t : - Secteur desservi par l'assainissement collectif - Capacité résiduelle de la station d'épuration communale du Maguéro : 1514 EH en 2022 <u>Réduction</u> : - Poursuivre un suivi régulier de la qualité des eaux de rejet - Programmer les travaux d'amélioration du fonctionnement de la station selon le rythme de sortie des constructions
Pollutions, risques et nuisances	Faible	Exposition de nouveaux habitants à des risques présents sur la majorité du territoire Breton (séisme, radon...) et dont l'enjeu est modéré (retrait gonflement des argiles, remontée de nappe)	<u>Evitemen</u> t : - Sites localisés en dehors des zones exposées aux principaux aléas naturels et d'origine anthropique - La destination d'habitat de la zone n'est pas de nature à générer des nuisances pour les riverains ou pour la faune peuplant les haies et milieux humides <u>Réduction</u> : - Réglementation à mettre en place en phase chantier pour limiter les risques de pollutions (piquetage de la zone humide, engins de chantier électriques, utilisation d'huile biodégradable...)

## 5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU PROJET

## Evolutions prévisibles si la procédure de modification du PLU n'est pas mise en œuvre

Afin d'estimer les incidences du projet de modification du PLU, il apparaît pertinent d'imaginer l'évolution des terrains supports des projets dans le cas où la présente procédure ne serait pas mise en œuvre et d'en analyser les conséquences notamment sur le plan environnemental.

### En quoi l'évolution des terrains supports du projet serait différente sans ce projet de modification du PLU ?

Sans ce projet de régularisation du PLU pour le mettre en conformité avec les objectifs élaborés par le PLUi, les terrains conserveraient leur état actuel ainsi que leur vocation de zone d'activités. L'opération « Les jardins de Kerbonnet » continuerait de se réaliser, la DAACT étant accordée, rien n'empêche la poursuite des travaux.

Le lotissement « Les Prés de Kerhardy » conserverait son état actuel : prairie spontanée pouvant évoluer vers une friche. La commune pourrait également vouloir utiliser ce foncier pour réaliser une zone d'activité, le terrain étant actuellement fléché comme tel au PLU (zonage 1AUi).

### Quelles seraient les conséquences pour le territoire de la non mise en œuvre de la présente modification ?

La non-réalisation de l'opération « Les Prés de kerhardy » limiterait la capacité de la commune à répondre aux besoins en logements. Les objectifs de développement de la commune sont, depuis l'élaboration du PLUi, la réalisation d'un quartier d'habitat et non d'une zone d'activité sur ce terrain, la non mise en œuvre de cette modification serait donc contre-productive pour le territoire.

La non mise en œuvre du projet de modification du PLU aurait :

- Peu d'impact sur la biodiversité et l'environnement. L'opération « Les Jardins de Kerbonnet » continuerait de suivre son cours, « Les prés de Kerhardy », dont l'étude faune flore a montré l'absence d'enjeux environnementaux, évoluerait spontanément vers une friche ou pourrait être transformée en zone d'activité.
- Un impact négatif pour le territoire, notamment en ce qui concerne la démographie et l'agriculture. Les travaux ayant commencés (fouilles archéologiques), le terrain n'est plus exploité par l'agriculture. La commune pourrait envisager la réalisation d'un projet de zone d'activité à cet endroit.

## 6. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

# Justification des choix et analyse des solutions de substitution raisonnables

## Justification des choix retenus et analyse des solutions de substitution raisonnables

Ces deux projets font l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité, les deux permis d'aménager ont été accordés sous l'empire du PLUi de Questembert Communauté. Toutes les questions environnementales ont été traitées lors de cette phase, dans le cadre des deux dossiers loi sur l'eau (DLE). Ont notamment été réalisés des inventaires faunes flores et des détections et délimitations de zones humides. Toutes les mesures ayant pour but d'éviter, réduire voir compenser les incidences du projet ont été prise lors de l'élaboration des permis d'aménager (préservation des haies via les zones constructibles, exclusion des parties privative des zones humide, franchissement uniquement piéton de cette dernière, infiltration des eaux pluviales, ouvrages de rétention aérien, marge de recul du cours d'eau, gestion différenciée, plantation de haies, stationnements drainants...).

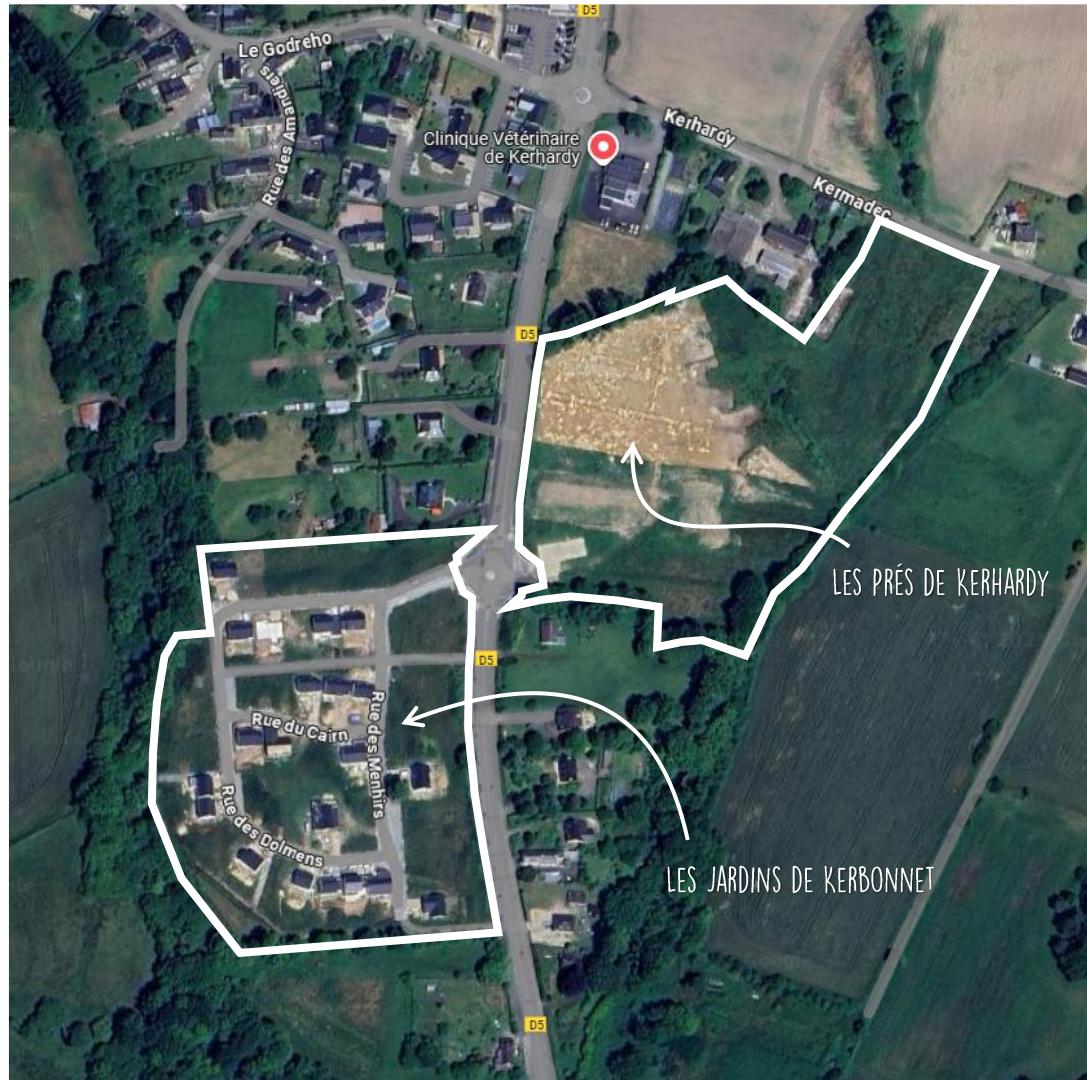
La procédure apparaît dès lors comme une régularisation. Elle vise à autoriser, en lieu et place d'une zone d'activité, la finalisation des travaux d'aménagement commencés dans le cadre de ces deux lotissements. Aucune solution de substitution ne semble donc pertinente.

## 7. INDICATEURS DE SUIVI

Thématique	Indicateurs de suivi	Incidence/objectifs prévisible de la modification du PLU
Population	- Nombre d'habitants	+120 habitants (à raison de 2,5 EH/log.)
Habitat	- Nombre de logements construits	+ 48 log. pour « Les Prés de Kerhardy » La procédure n'a pas d'incidence sur « Les jardins de Kerbonnets »
Consommation Foncière	- Consommation de surface ENAF - Surface artificialisée	Consommation de 3,2ha de friche herbacée non exploitée par l'agriculture
Milieux naturels	- Surface de milieux protégés impactée par le projet - Surface de milieux restaurés - Surface de réservoirs de biodiversité et d'espaces de perméabilité urbanisée - Linéaire de haies détruit/préservé	Le projet préserve l'intégralité des haies, protège une zone humide dégradée par l'agriculture et n'a pas d'incidence sur des milieux ou espèces protégés
Energie / GES / déplacements	- Consommation d'électricité annuelle - Emission de GES - Part des déplacements motorisés - Nombre de km de liaisons douces	Augmentation de la consommation énergétique et des émissions de GES(déplacements supplémentaires des futurs habitants) Les projets prévoient un bon maillage de liaisons douces
Ressource eau potable	- Suivi de la qualité de l'eau - Consommation annuelle en eau potable	Pas d'incidence sur la qualité de l'eau potable Augmentation de la consommation attendue
Assainissement	- Volume traité par la STEP - Nombre de logements raccordés à l'assainissement non collectif	Augmentation des volumes traités par la STEP Pas d'assainissement non collectif
Traitement des déchets	- Production d'ordure ménagère par habitant et par an	Augmentation de la quantité de déchets à collecter et traiter
Risques et nuisances	- Nombre d'habitants exposés à des risques et/ou nuisance	La procédure n'expose pas de futurs habitants à des risques naturels (inondation) ou technologiques. De futurs habitants pourront être impactés par la RD5 qui fait l'objet d'un classement sonore

## 8. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

## Contexte et justification de la procédure



Le projet de modification n°6 du PLU de Questembert concerne des projets d'aménagement déjà autorisés :

- Lotissement « Les Jardins de Kerbonnet » (permis d'aménagement n°PA05618421Y0002 délivré le 21/03/2022)
- Lotissement « Les Prés de Kerhardy » (permis d'aménager n°PA05618422Y0005 délivré le 16/05/2023)

Ces projets sont en cours de réalisation. Les constructions sont en cours sur le secteur Ouest («Les Jardins de Kerbonnet») et des fouilles archéologiques ont été menées sur le secteur Est («Les Prés de Kerhardy»).

Ces deux permis d'aménager ont déjà fait l'objet, en phase projet, d'études environnementales (dossier loi sur l'eau, document d'incidences sur les sites Natura 2000, délimitation de zones humides, inventaires faune-flore...)

La présente procédure constitue donc une régularisation suite à l'annulation du PLU intercommunal de Questembert Communauté. Elle vise à autoriser, en lieu et place d'une zone d'activité, la finalisation des travaux d'aménagement commencés dans le cadre des deux permis d'aménager.

## Synthèse des enjeux et sensibilités

Thématiques	Enjeux identifiés
Milieu physique	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Climat, topographie, géologie et exposition propices à une installation anthropique</li> <li>- Proximité d'exutoires gravitaires des eaux pluviales</li> </ul>
Protections réglementaires	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur localisé en dehors des périmètres de protection réglementaire (Natura 2000 à 5,0km et ZNIEFF à 2,6km)</li> </ul> <p>➤ <b>Faible pour « Les Jardins de Kerbonnet » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site est déjà anthropisé (routes, maisons, réseaux, terrains en constructions...) et n'a pas d'impact direct sur la trame verte et bleue avoisinante (haies bocagères en limite Ouest et Sud de l'opération, ruisseau du Saint-Eloi à l'Est)</li> </ul>
Milieu naturel	<p>➤ <b>Faible pour « Les Prés de Kerhardy » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Malgré la présence d'une zone humide au cœur de l'opération et de haies bocagères en limite de l'opération l'étude faune-flore menée en 2024 a conclu à l'absence d'enjeux pour la faune et la flore locale (habitat banal, largement nitrophile, zone humide défavorable à la reproduction des amphibiens)</li> </ul>
Patrimoine bâti	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'opération est bordée de constructions contemporaines sans intérêt architectural particulier</li> </ul>
Paysages naturels	<p>➤ <b>Modéré :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les deux terrains présentent un bon réseau de haies et talus bocagers périphériques. L'insertion paysagère des projets dans le grand paysage agricole, la préservation des talus bocagers ainsi que le traitement de la frange avec la RD5 constituent un enjeu paysager</li> </ul>
Déplacements et mobilité	<p>➤ <b>Faible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur bien desservi par la RD5, situé à 2,0km du centre bourg de Questembert, à 700m de la gare SNCF et à 600m de l'arrêt de bus « Bel Air » (ligne 9 Vannes-Rochefort-en-Terre du réseau Breizh Go)</li> </ul>
Pollutions, risques et nuisances	<p>➤ <b>Faible :</b> Le territoire est soumis aux mêmes risques naturels que la majorité du territoire breton (séisme, radon...) ainsi qu'à des risques modéré (retrait gonflement des argiles, remontée de nappe) et ne présente pas de risque industriel particulier.</p>

## Synthèse des incidences du projet et des mesures pour les éviter, les réduire voir les compenser

Thématique	Degré d'incidence	Nature de l'incidence	Mesures ERC
Consommation d'ENAF et artificialisation	Faible	<p>Secteurs déjà constructibles au PLU, mais pour de l'activité</p> <p>Autorisations d'urbanisme déjà délivrées</p> <p>Secteurs déjà artificialisés (lotissement et fouilles archéologiques)</p>	<u>Réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité de logements (20 log/ha) permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la consommation foncière</li> </ul>
Imperméabilisation et rejets d'eaux pluviales	Faible	<p>Imperméabilisation de l'ordre de 40% du terrain envisagé pour « Les Prés de Kerhardy »</p> <p>Pas d'incidence notable pour « Les Jardins de Kerbonnet », lotissement déjà en cours de réalisation</p>	<u>Compensation :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle : massifs drainants ou puisards dimensionnés lors des permis de construire</li> <li>- Stationnements drainants</li> <li>- Tamponnement des rejets d'eaux pluviales des espaces communs dans des bassins aériens paysagers</li> </ul>
Milieux naturels : préservation de la trame verte et bleue et des milieux et espèces sensibles ou protégées	Faible	<p>Pas d'incidence directe ou indirecte sur les milieux protégés (Natura 2000, ZNIEFF...)</p> <p>Préservation des trames vertes existantes (haies)</p> <p>Préservation dans les espaces communs (ou exclusion du périmètre aménagé) des cours d'eau et de la zone humide existante</p> <p>Traversée de la zone humide uniquement via un platelage sur pilotis</p>	<u>Evitement :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sites situés en dehors des zones de protection réglementaire</li> <li>- zones inconstructibles au droit des haies existantes</li> <li>- Marge de recul inconstructible vis-à-vis des cours d'eau</li> <li>- Pas de route traversant la zone humide</li> <li>- Infiltration des eaux pluviales et bassins de rétention aériens</li> </ul> <u>Réduction:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion différenciée des espaces verts</li> <li>- Préservation de la végétation spontanée (haie et cours d'eau)</li> <li>- Balisage des circulations piétonnes proches de la zone humide</li> <li>- Platelage en zone humide (pas d'aménagement lourd)</li> </ul> <u>Compensation :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantation d'une haie le long de l'Avenue de la Gare</li> </ul>

## Synthèse des incidences du projet et des mesures pour les éviter, les réduire voir les compenser

Thématique	Degré d'incidence	Nature de l'incidence	Mesures ERC
Déplacements mobilité	Faible	Augmentation du trafic routier sur une départementale calibrée pour accueillir ce trafic	<u>Réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giratoire permettant de desservir de manière sécurisée les deux opérations</li> </ul> <u>Evitemen t:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des haies existantes, des cours d'eau et de la zone humide</li> </ul>
Paysage naturel et patrimoine bâti	Faible	Poursuite des travaux initiés (réalisation de deux lotissements d'habitat)	<u>Réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'espaces verts communs</li> </ul> <u>Compensation :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantation d'une haie le long de l'Avenue de la Gare</li> </ul>
Traitement des eaux usées	Faible	Augmentation de charge d'effluents générée	<u>Evitemen t:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur desservi par un assainissement collectif disposant d'une capacité résiduelle de 1514 équivalent habitant</li> </ul> <u>Réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre un suivi régulier de la qualité des eaux de rejet</li> <li>- Travaux d'amélioration de la station d'épuration</li> </ul> <u>Evitemen t:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sites localisés en dehors des zones d'aléas</li> <li>- La destination habitat n'est pas de nature à générer des nuisances</li> </ul> <u>Réduction :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlementation à mettre en place en phase chantier pour limiter les risques de pollutions</li> </ul>
Pollutions, risques et nuisances	Faible	Exposition de nouveaux habitants à des risques présents sur la majorité du territoire Breton et dont l'enjeu est modéré	