

# PADD

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

*Débatte le //*

**LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE**  
URBANISTES ASSOCIÉS

# Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique pour le PLUi : il incarne une feuille de route que se donne la communauté de communes pour les 10 à 15 ans à venir.

Si chaque territoire est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique global et cohérent qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

## Débat

Le PADD sera débattu en  
Conseil communautaire le  
**08/12/2025**

## L'article L.151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par le code de l'urbanisme. Ainsi le PADD doit définir :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des Orientations chiffrées de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

# Orientations stratégiques du PADD

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), détaille et organise les orientations du projet politique à l'échelle de la communauté de communes de Questembert Communauté (QC).

Il se décline selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

**Axe 1 : Préserver le socle naturel et vivre avec ses ressources**

**Axe 2 : Organiser la dynamique démographique**

**Axe 3 : Renforcer l'identité productive**

**Axe 4 : Faire rayonner la ruralité**

*Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.*



**“ Elaborer un PLUi plutôt que 13  
PLU permet de mutualiser les  
moyens et d’aboutir à un projet  
plus équitable ”**



**“ Chaque commune a un rôle à  
jouer dans l’armature  
territoriale ! ”**

# Sommaire

<b>AXE 1 &gt;&gt; Préserver le socle naturel et vivre avec ses ressources.....</b>	<b>7</b>
<b>Orientation 1.1 Organiser la cohabitation de tous les vivants.....</b>	<b>7</b>
1.1.1 Identifier la trame verte et bleue et ses enjeux.....	7
1.1.2 Protéger les milieux et les composantes.....	8
1.1.3 Renforcer les continuités et limiter les fragmentations.....	8
<b>Orientation 1.2 Optimiser la ressource spatiale.....</b>	<b>8</b>
1.2.1 S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.....	8
1.2.2 Limiter l'artificialisation des sols.....	9
<b>Orientation 1.3 Améliorer la gestion de l'eau.....</b>	<b>9</b>
1.3.1 Ménager la ressource en eau potable.....	9
1.3.2 Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement.....	10
1.3.3 Organiser la gestion des eaux pluviales et anticiper les impacts de l'urbanisation.....	10
<b>Orientation 1.4 S'adapter aux évolutions du climat et des modes de vies 10</b>	
1.4.1 Adapter les politiques d'aménagement aux changements climatiques.....	10
1.4.2 Adopter des principes d'aménagement respectueux de l'environnement.....	10
1.4.3 Mettre en œuvre des principes de construction durables.....	11
<b>AXE 2 &gt;&gt; Organiser la dynamique démographique.....</b>	<b>13</b>
<b>Orientation 2.1 Accompagner les évolutions démographiques.....</b>	<b>13</b>
2.1.1 Organiser l'attractivité démographique.....	13
2.1.2 Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.....	14
<b>Orientation 2.2 Faciliter le parcours résidentiel.....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Adapter le parc de logements et améliorer l'existant.....	14
2.2.2 Produire une nouvelle offre d'habitat équilibrée et diversifiée.....	14
2.2.3 Proposer un habitat de qualité et accessible.....	15
2.2.4 Garder la main sur l'aménagement du territoire.....	15
<b>Orientation 2.3 Travailler l'urbanité des espaces.....</b>	<b>16</b>
2.3.1 Recentrer le développement au sein des enveloppes urbaines.....	16
2.3.2 Garantir la cohérence et l'insertion des projets urbains.....	17
2.3.3 Maitriser la densification des tissus.....	17
<b>Orientation 2.4 Conserver un bon niveau d'équipements et de services.....</b>	<b>18</b>
2.4.1 Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous.....	18
2.4.2 Adapter une offre diversifiée.....	18
<b>Orientation 2.5 Structurer l'offre commerciale et servicielle.....</b>	<b>18</b>
2.5.1 Renforcer les parcours marchands dans toutes les centralités.....	18
2.5.2 Organiser un développement commercial complémentaire.....	19



<b>Orientation 2.6 Proposer des lieux de vie sûrs et bien gérés.....</b>	<b>20</b>
2.6.1 Assurer une gestion urbaine de proximité.....	20
2.6.2 Prendre en compte les risques et les nuisances .....	20
<b>AXE 3 &gt;&gt; Renforcer l'identité productive .....</b>	<b>22</b>
<b>Orientation 3.1 Préserver le potentiel des espaces agro-naturels.....</b>	<b>22</b>
3.1.1 Pérenniser les activités agricoles et les économies locales associées.....	22
3.1.2 Protéger l'espace agricole dans sa diversité .....	23
3.1.3 Permettre une exploitation durable de la ressource en bois et des carrières.....	23
<b>Orientation 3.2 Favoriser la transition énergétique et la production renouvelable.....</b>	<b>24</b>
3.2.1 Encadrer et encourager le développement et la production d'énergie renouvelable.....	24
3.2.2 Valoriser les déchets du territoire et les filières associées .....	24
<b>Orientation 3.3 Accueillir les bonnes activités au bon endroit.....</b>	<b>24</b>
3.3.1 Appuyer la stratégie économique sur les zones d'activités existantes .....	24
3.3.2 Améliorer la qualité et la gestion des zones d'activités et d'emplois .....	26
3.3.3 Maintenir et accompagner le développement des entreprises industrielles et artisanales.....	27
<b>Orientation 3.4 Organiser la place et la cohabitation des activités productives du territoire .....</b>	<b>28</b>
3.4.1 Prévenir les conflits d'usages .....	28
3.4.2 Prendre en compte les risques industriels et technologiques .....	28
<b>AXE 4 &gt;&gt; Faire rayonner la ruralité .....</b>	<b>30</b>
<b>Orientation 4.1 Protéger et mettre en valeur le patrimoine et les paysages locaux .....</b>	<b>31</b>
4.1.1 Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis .....	31
4.1.2 Faire du paysage une entrée du projet .....	31
<b>Orientation 4.2 Proposer une offre de tourisme rural et de nature</b>	<b>32</b>
4.2.1 S'appuyer sur les atouts du territoire pour organiser le tourisme.....	32
4.2.2 Conforter un tourisme respectueux de l'environnement .....	32
<b>Orientation 4.3 Préserver des cadres habités de qualité .....</b>	<b>33</b>
4.3.1 Maintenir des bourgs dans leur écrin agro-naturel .....	33
4.3.2 Travailler l'insertion des opérations d'urbanisme dans le paysage .....	33
<b>Orientation 4.4 Repenser les mobilités en milieu rural .....</b>	<b>34</b>
4.4.1 Organiser les flux pendulaires vers les pôles d'emplois .....	34
4.4.2 Maintenir et améliorer les infrastructures liées aux déplacements routiers.....	34
4.4.3 Décarboner les mobilités.....	34
<b>Orientation 4.5 Renforcer la complémentarité de l'armature .....</b>	<b>36</b>
4.5.1 Se positionner à une échelle élargie au sein de l'arc atlantique breton.....	36
4.5.2 Structurer les rôles complémentaires au sein d'une armature stratégique .....	36

# Préserver le socle naturel et vivre avec ses ressources

Environnement – Biodiversité – Sols – Climat – Milieux et ressources

1



# AXE 1 >> Préserver le socle naturel et vivre avec ses ressources

*Questembert Communauté est ancré sur un socle naturel riche. Le territoire s'organise en bandes rectilignes alternant vallées, crêtes et plateau. Cette géologie singulière explique la diversité des milieux et des écosystèmes présents. On retrouve des milieux d'eau douce autour des cours d'eau, étangs et mares (vallée de l'Arz, du Saint-Eloi, du Trévelo...), des milieux forestiers liés aux boisements importants (Landes de Lanvaux...) et des milieux plus ouverts comme les prairies, issues de la pratique développée de l'élevage. Le maillage bocager dense offre également des milieux hybrides à l'interface entre forêt et monde agricole. Ensemble, ces différents milieux forment un réseau refuge pour la biodiversité constituant la trame verte et bleue du territoire. Ces qualités sont reconnues à l'échelle locale et au-delà par des périmètres d'identification et de protection : zones Natura 2000, ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), à l'instar de celle protégeant les Landes de Lanvaux et la Vallée de l'Arz.*

*Ce socle naturel est aussi pourvoyeur de nombreuses ressources : sol, eau, biomasse... ayant un caractère limité. Ce sont sur ces ressources que sont basés un certain nombre de points névralgiques de l'aménagement dont la production d'eau potable, l'assainissement, l'énergie, nécessaires aux activités humaines. L'intercommunalité est également sujette à des risques naturels : inondations, feu de forêt, radon... qui conditionnent également l'urbanisme. Ce sont ces risques et ces ressources limitées qui déterminent les capacités d'accueil du territoire et guident son projet d'aménagement.*

*Questembert Communauté doit donc à la fois répondre aux besoins des habitants et visiteurs du territoire : logements, équipements, énergie... tout en préservant son socle naturel et en respectant ses capacités d'accueil. S'ajoute à cela la nécessité de prendre en compte le caractère changeant des besoins de la population (modes de vie, démographie), et l'évolution des ressources en lien avec les changements climatiques.*

## Orientation 1.1 Organiser la cohabitation de tous les vivants

### 1.1.1 Identifier la trame verte et bleue et ses enjeux

- ▮ Identifier et protéger **les réservoirs et les corridors** écologiques (aquatiques et terrestres)
- ▮ Intégrer et connecter les différents **périmètres de protection et de reconnaissance** d'espaces naturels couvrant le territoire notamment : les zones Natura 2000 (Vallée de l'Arz et Marais de Vilaine), les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) comme celle couvrant les Landes de Lanvaux, l'Arz, les côteaux de Rochefort-en-Terre et autour de l'étang du Grand Gournava.
- ▮ Inscrire le territoire dans un réseau de continuités écologiques régionales et assurer une cohérence avec les territoires voisins, notamment comme jonction entre les

#### DEFINITIONS

La **trame verte et bleue** est un réseau formé d'un ensemble de composantes écologiques : bois, haies, cours d'eau, zones humides... qui permet aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie.

grands réservoirs des Landes de Lanvaux, du Golfe du Morbihan et de la vallée de la Vilaine.

- ↗ Conforter les vallées de l'Arz, du Kervily et du Tohon, du Trévelo, du Plessis et de la rivière Pénerf comme éléments structurants du territoire et de la trame verte et bleue.

### 1.1.2 Protéger les milieux et les composantes

- ↗ Protéger toutes les composantes associées aux milieux aquatiques
- ↗ Préserver les boisements qui marquent le territoire par leur présence et leur identité, notamment à l'appui des Landes de Lanvaux.
- ↗ Préserver le maillage bocager, support privilégié du déplacement des espèces
- ↗ Repérer les **fonds de vallée** et définir leurs enjeux
- ↗ Actualiser les inventaires de zone humide **dans les zones à urbaniser et dans les « dents creuses » importantes**

**“Il faut faire de la Trame Verte et Bleue un élément stratégique du projet d'aménagement communautaire”**

### 1.1.3 Renforcer les continuités et limiter les fragmentations

- ↗ Ne pas aggraver ou créer de nouveaux points de rupture des **corridors** écologiques
- ↗ Encourager les projets de renaturation et de restauration de cours d'eau
- ↗ Identifier des secteurs où les continuités écologiques sont à **renforcer**
- ↗ Développer le maillage bocager notamment :
  - › Au sud/sud-est du territoire où la densité bocagère est plus faible et l'état écologique des masses d'eau est dégradé
  - › Aux abords des cours d'eau, notamment des cours d'eau faisant partie de masses d'eau en mauvais état écologique, particulièrement : rivière de Pénerf et ses affluents (Lauzach/Berric), le Trévelo et ses affluents (Limerzel, Caden, Questembert), l'étier de Billiers et ses affluents (La Vraie Croix, Berric, Questembert)
  - › Dans les secteurs comportant un enjeu de phosphore dans les sols (commune de Berric, Lauzach, Pluherlin, Malansac et Questembert)

## Orientation 1.2 Optimiser la ressource spatiale

### 1.2.1 S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière

- ↗ S'appuyer sur les enveloppes urbaines existantes et définir leurs possibilités de mutation et de densification
- ↗ Privilégier les développements non-consommateurs de terres agricoles et naturelles, notamment par la réutilisation



des bâtis existants et la mise en place d'opération d'aménagement au cœur des bourgs.

- 7 Inscrire le territoire dans la trajectoire nationale, portée par la loi Climat et Résilience et déclinée par le SRADDET breton, de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et de limitation de l'artificialisation des sols :
  - Assurer une consommation foncière inférieure à 86 ha sur la période 2021-2031
  - Assurer la limitation de l'artificialisation des sols notamment à travers une consommation foncière inférieure à 43 ha sur la période 2031-2041.
- 7 Limiter l'étalement urbain et veiller à accompagner des développements optimisés tant dans les nouveaux aménagements que dans l'existant.
- 7 Intensifier le développement de l'habitat en imposant une densité minimale de 20 log /ha sur toutes les nouvelles opérations d'ensemble de plus de 10 logements.
- 7 Travailler des programmes plus denses basés sur une **densité moyenne** adaptée à la réalité de chaque bourg : 30 log/ha à Questembert, 28 log/ha à Malansac, 25 log/ha à Berric, Lauzach et La Vraie Croix et 20 log/ha pour les autres communes

### 1.2.2 Limiter l'artificialisation des sols

- 7 Inscrire les notions de perméabilité et de valorisation des sols vivants dans tous les projets, de manière adaptée à leur échelle.
- 7 Dans les espaces urbanisés, avoir une attention particulière sur les sols non bâtis pour limiter leur artificialisation, notamment les espaces de circulation et de stationnement.
- 7 Identifier les secteurs adaptés à de la renaturation dans les espaces urbains, en particulier dans les secteurs où ont été repérés des enjeux de continuité écologique, de gestions pluviales ou encore des îlots de chaleur.

## Orientation 1.3 Améliorer la gestion de l'eau

### 1.3.1 Ménager la ressource en eau potable

- 7 Economiser l'eau et réduire la consommation du territoire de 10% dans la continuité du Plan Eau National et du Plan Breton de résilience pour l'eau.
- 7 Généraliser la récupération des eaux pluviales et le recyclage des eaux grises...
- 7 Protéger le captage d'eau potable du Logo avec des réglementations adaptées aux enjeux, ainsi que les captages privés et les captages situés à proximité du territoire intercommunal (sur la commune de Saint-Jacut les Pins notamment).
- 7 Protéger les aires d'alimentation de captage
- 7 Conditionner l'accueil de population et d'activités économique en fonction des **capacités de production d'eau potable** du territoire

#### DEFINITIONS

Le **SRADDET Bretagne** (Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) est un document qui précise la stratégie, les objectifs et les règles d'aménagement à l'échelle régionale.

La **densité moyenne** se calcule sur l'ensemble des secteurs de développement d'une commune. Cet outil permet des opérations avec des densités différenciées et donc de favoriser leur diversité.

#### CHIFFRES CLEFS

Trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

**2011-2021 : 149 ha**

*(Consommation réelle passée - donnée MOS)*

**2021-2031 : 86 ha**

*(Enveloppe prévisionnelle maximale SRADDET)*

**2031-2041 : 43 ha**

*(Enveloppe prévisionnelle maximale SRADDET)*

#### DEFINITIONS

Les **aires d'alimentation de captage** sont les surfaces sur lesquelles l'eau qui s'infiltre ou ruisselle participe à l'alimentation de la ressource en eau dans laquelle se fait le prélèvement pour produire l'eau potable.

### 1.3.2 Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement

- ↗ Résoudre les points de blocage, améliorer les **infrastructures d'assainissement** et limiter les impacts sur les **milieux récepteurs**
- ↗ Prévoir les opérations d'évolutions des stations dont la capacité arrivera à saturation dans les 10 à 20 prochaines années, en particulier les stations de La Vraie-Croix, de Caden, de Questembert, de Le Cours et de Lauzach.
- ↗ Tenir compte de l'**impact du changement climatique sur l'assainissement** (exemple : débit d'étiage réduit)
- ↗ Privilégier l'urbanisation des zones raccordées ou facilement raccordables à l'**assainissement collectif**

### 1.3.3 Organiser la gestion des eaux pluviales et anticiper les impacts de l'urbanisation

- ↗ Imposer la **gestion des eaux pluviales à la parcelle** tant dans une optique environnementale que de gestion de l'eau et de limitation des réseaux.
- ↗ Réduire la dépendance aux réseaux d'eau pluviale et favoriser les systèmes de noues et de bassins paysagers.

## Orientation 1.4 S'adapter aux évolutions du climat et des modes de vies

### 1.4.1 Adapter les politiques d'aménagement aux changements climatiques

- ↗ Contribuer localement à la **lutte contre le changement climatique**, susceptible d'aggraver certains risques notamment météorologiques (tempête, inondations...)
- ↗ Intégrer dans les projets d'aménagement, à toutes les échelles, les incidences prévisibles du changement climatique, notamment les écarts de précipitations annuelles impliquant des épisodes de sécheresse et des crues hivernales et d'un point de vue global l'évolution des températures ;
- ↗ Faciliter l'adaptabilité et la mutabilité des projets (espaces et bâtis) pour tenir compte des incidences non prévisibles du changement climatique.
- ↗ Conserver et améliorer les **capacités de gestion des crises**
- ↗ S'appuyer sur les **plans de sauvegarde** pour les projets de développement

### 1.4.2 Adopter des principes d'aménagement respectueux de l'environnement

- ↗ Renforcer la présence de la nature en ville et favoriser son accessibilité en végétalisant les **espaces publics** : places, rue... (espaces en herbe, part-terre, alignements d'arbres...)

- ↵ Systématiser les **espaces de stationnement perméables** et plus globalement rechercher la perméabilité des espaces non bâtis.
- ↵ Inciter à la préservation des composantes naturelles dans les futures opérations d'urbanisation
- ↵ Privilégier les **essences végétales locales** et résistantes aux changements climatiques et interdire la plantation d'espèces envahissantes
- ↵ Préserver et imaginer des **aménagements favorables à la faune** : cavités pour chauve-souris, clôtures perméables
- ↵ Limiter les phénomènes de **pollution lumineuse**

### 1.4.3 Mettre en œuvre des principes de construction durables

- ↵ Faciliter et encourager la **rénovation énergétique** en permettant l'évolution des enveloppes architecturales lors de rénovation (isolation par l'extérieur, changement d' huisseries...)
- ↵ Construire des logements **économiques en énergie** et expérimenter au-delà des normes obligatoires (bâtiments passifs, bioclimatiques...).
- ↵ Favoriser l'utilisation de **matériaux de réemploi et biosourcés**
- ↵ Tenir compte des enjeux d'efficacité thermique dans le choix des orientations et des implantations des nouvelles constructions ainsi qu'en cas de rénovation.
- ↵ Favoriser les installations renforçant l'**autonomie** des bâtiments (toutes ressources confondues : eau, énergie...)

# Organiser la dynamique démographique

Population – Habitat – Cadre de vie – Equipements – Commerces – Risques naturels

# 2





## AXE 2 >> Organiser la dynamique démographique

*Questembert Communauté connaît une croissance de population continue depuis les années 60 et comptait plus de 24 000 habitants en 2022. Cette attractivité historique tient au cadre de vie rural qualitatif proposé, à la présence d'emplois locaux et au caractère abordable des logements au regard des territoires voisins. En effet, le territoire est situé à l'interface entre des territoires littoraux attractifs (Agglomération de Vannes, Arc Sud Bretagne...) et des métropoles d'envergure comme Nantes et Rennes.*

*Même si l'intercommunalité entretient des liens fonctionnels (emplois, services, équipements) avec plusieurs communes proches comme Elven ou Redon elle est principalement influencée par l'agglomération de Vannes. Les effets de couronne périurbaine qui s'arrêtaient jusqu'alors aux portes du territoire impactent depuis 2020 de plus en plus fortement les communes de sa frange ouest. Ce phénomène entraîne notamment une tension sur le marché du logement et une augmentation des prix. Dans le même temps, ce territoire, historiquement familial mais qui n'échappe pas au phénomène national de la baisse de la natalité, est également devenu attractif pour les jeunes retraités. En effet, ces derniers recherchent aujourd'hui des territoires arrière-littoraux plus abordables et délaissent le soleil du sud pour des territoires plus tempérés, matérialisant les prémices d'une nouvelle attractivité liée au climat et à ses changements.*

*Questembert Communauté fait donc face à un défi double, d'une part celui de l'accueil démographique et d'autre part celui de la modification de la structure de la population entraînant de nouveaux besoins. En effet, ces évolutions nécessitent notamment d'adapter un parc de logement aux typologies jusque-là plutôt uniformes, à la diversité des nouveaux ménages.*

*L'objectif du territoire est aujourd'hui d'organiser un accueil progressif et raisonné afin de maintenir la qualité de vie et le caractère rural du territoire sans rentrer dans les logiques périurbaines. Enfin il s'agit d'organiser un effort collectif de la part de toutes les communes et de permettre un développement équilibré afin de ne pas subir cette attractivité mais qu'elle soit un moteur pour l'ensemble de Questembert Communauté.*

### Orientation 2.1 Accompagner les évolutions démographiques

#### 2.1.1 Organiser l'attractivité démographique

- Prévoir l'arrivée d'environ 2 200 habitants et une population totale de près de **28 000 habitants en 2040**, soit une croissance démographique moyenne de **0,7% par an**
- Permettre à chaque commune de prendre ses responsabilités en matière d'accueil : **toutes les communes se donnent les moyens d'accueillir** de nouveaux habitants et d'accompagner les populations en place.

#### CHIFFRES CLEFS

Une croissance démographique  
moyenne à horizon 2040 de  
**+ 0,7 %/an**

## 2.1.2 Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle

- ▮ Accompagner le **vieillessement**
- ▮ Favoriser le **renouvellement des générations**
- ▮ Accueillir des **jeunes ménages et des familles**
- ▮ Prendre en compte les évolutions sociétales et notamment l'augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne.

## Orientation 2.2

### Faciliter le parcours résidentiel

#### 2.2.1 Adapter le parc de logements et améliorer l'existant

- ▮ Valoriser les **projets novateurs** et de rénovation du parc existant
- ▮ Permettre la mutation des bureaux, bâtiments d'activité, anciens équipements et commerces (hors commerces de centre bourgs) vers du logement
- ▮ Accompagner la réhabilitation des logements existants et permettre leur mutation/évolution, y compris dans l'espace rural
- ▮ Développer des nouvelles offres d'habitat répondant à la diversité des profils (en termes de niveaux de revenus, de besoins spécifiques) et à l'évolution des modes de vie.
- ▮ Favoriser une offre foncière et immobilière diversifiée : accession/location, typologies de logements (intermédiaires, collectifs, individuels purs...), taille des logements (offre T2 au T4 à renforcer), etc.
- ▮ Produire des logements adaptés aux besoins des seniors et répondant à plusieurs degrés d'autonomie
- ▮ S'appuyer sur les grands logements existants pour attirer des familles et conserver une offre d'habitat adaptée et variée.

#### 2.2.2 Produire une nouvelle offre d'habitat équilibrée et diversifiée

- ▮ Prévoir la création ou la remise sur le marché d'environ **1 650 résidences principales supplémentaires sur 12 ans**
- ▮ **Diversifier le parc résidentiel dans toutes les communes** en renforçant notamment l'offre locative et l'offre de logements petits et moyens (T2 au T4)
- ▮ Territorialiser les objectifs de diversification de l'offre de logements :
  - Un effort de diversification principalement sur Questembert
  - Un effort également renforcé pour les autres communes pôles : Malansac, Berric, Lauzach et La Vraie Croix
  - Un effort complémentaire dans chacune des autres communes
- ▮ Accompagner les **nouvelles formes d'habitat** (intergénérationnel, léger, partagé...)

### 2.2.3 Proposer un habitat de qualité et accessible

- Prévoir des **logements abordables** (en assurant une partie en logements sociaux) parmi les logements à produire dans chaque commune
- Inclure minimum 10 % de logements abordables dans toute nouvelle opération de plus de 10 logements sur l'ensemble du territoire
- Demander un effort renforcé de production de logements abordables sur les pôles : 25% de la production à Questembert et 20% de la production à Berric, Lauzach, La Vraie Croix et Malansac
- Viser une production totale d'au moins 280 logements abordables (17%) sur 12 ans à l'échelle intercommunale
- Renforcer l'offre de **logements locatifs sociaux** à l'échelle de chaque commune
- Poursuivre les politiques de développement des logements locatifs communaux déjà engagées par les communes

#### DEFINITION

Les **logements abordables** correspondent aux offres de logements, en locatif ou en accession, proposées à un prix inférieur au prix du marché.

### 2.2.4 Garder la main sur l'aménagement du territoire

- Définir des stratégies communale et intercommunale en matière de politique foncière afin d'anticiper d'éventuelles acquisitions sur du moyen à long terme
- Se doter d'outils de négociation avec les promoteurs
- Etudier la possibilité pour Questembert Communauté d'appliquer un droit de préemption urbain sur des secteurs stratégiques en extension comme au sein des enveloppes urbaines

*Récapitulatif des responsabilités par commune en matière de logement (voir armature territoriale complète 4.5.1)*

	Responsabilités			
Rôles	Communes concernées	Densité moyenne	Part de logements abordables	Diversité du parc
Pôle principal	Questembert	30 log/ha	25%	+++
Pôle d'équilibre	Malansac	28 log/ha	20%	++
Pôle relais d'attractivité	Berric/Lauzach/ La Vraie Croix	25 log/ha	20%	++
Bourg de proximité	Autres communes	20 log/ha	10%	+

## Orientation 2.3

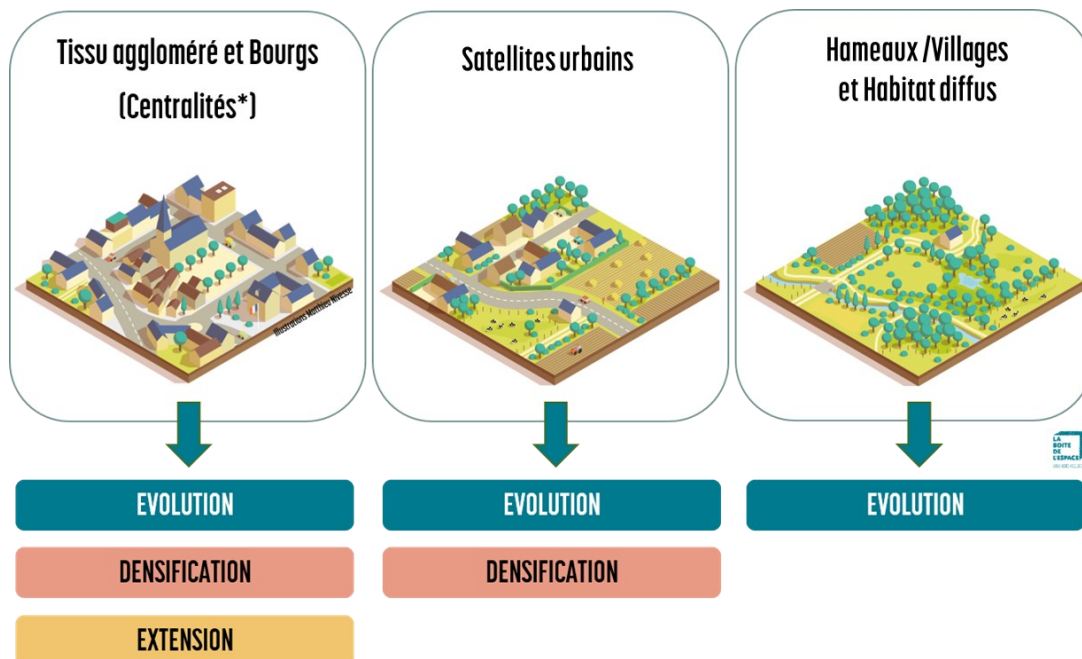
### Travailler l'urbanité des espaces

#### 2.3.1 Recentrer le développement au sein des enveloppes urbaines

- Favoriser le **renouvellement urbain** et accompagner l'intensification des bourgs et de leur continuum aggloméré, en particulier les quartiers autour des gares ferroviaires.
- Identifier des satellites urbains proches des bourgs et y encadrer des formes de densification
- **Stopper le mitage** et la construction neuve en dehors des bourgs, de leur continuum aggloméré et de leurs satellites, même en densification.
- Autoriser uniquement l'extension urbaine des bourgs et de leur continuum aggloméré.

#### DEFINITION

Les **satellites urbains** correspondent à des groupes d'habitations, constitués au-delà d'un simple linéaire, situés à proximité directe du bourg principal mais séparés par une coupure d'urbanisation : coupure naturelle (cours d'eau, boisement), un espace agricole ou encore une infrastructure de transport...



*Schéma de synthèse des principes de développement urbain des entités bâties du territoire.*

- Assurer minimum de 50% du programme habitat 2028-2040 en densification ou en renouvellement urbain à l'échelle intercommunale
- Organiser le développement des bourgs selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain et mobilisant en priorité les espaces densifiables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et envisager l'extension uniquement si l'urbanisation nécessaire pour répondre aux besoins (logements, équipements...) n'y trouve pas de place suffisante.



### 2.3.2 Garantir la cohérence et l'insertion des projets urbains

- ↵ Réaliser des **opérations d'ensemble** sur les nouveaux secteurs à urbaniser
- ↵ Inscrire les nouvelles constructions dans l'esprit et les formes du **bâti vernaculaire** (notamment l'implantation et l'organisation des bâtiments)
- ↵ Veiller à la qualité des espaces publics dans les nouvelles opérations : cheminements, végétalisation, mobilier...
- ↵ Améliorer les espaces publics et communs dans les hameaux ou villages et lieux de vie en milieu rural.

### 2.3.3 Maitriser la densification des tissus

- ↵ Privilégier la remise sur le marché de logements vacants, les changements de destination, la densification et le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine
- ↵ Identifier et encourager la **mobilisation des potentiels de densification** au sein de chaque bourg et satellite urbain
- ↵ Accompagner les démarches de densification spontanée
- ↵ Identifier des **sites stratégiques à densifier** et organiser leur aménagement par des outils adaptés (emplacements réservés, OAP...)
- ↵ Assurer une densification heureuse du territoire en veillant à la bonne insertion de toute opération (gabarit, accès, vis-à-vis, orientation...)

## Orientation 2.4

### Conserver un bon niveau d'équipements et de services

#### 2.4.1 Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous

- ↗ Maintenir et accompagner l'évolution des **équipements existants**
- ↗ Renforcer les **polarités équipées** et améliorer leur accessibilité
- ↗ Prolonger les réflexions sur la **mutualisation** des équipements
- ↗ Localiser les futurs équipements en cohérence avec l'armature territoriale
- ↗ Favoriser un bon accès aux équipements et aux services en privilégiant leur implantation dans les centralités, les bourgs et leur tissu aggloméré, et non en zone périphérique ou dédiées aux activités économiques.

#### 2.4.2 Adapter une offre diversifiée

- ↗ Garantir localement l'accessibilité aux équipements et services du quotidien dans toutes les communes (ex : écoles, mairies...).
- ↗ Pérenniser les services de proximité, équipements administratifs et autres structures publiques au sein des centralités et espaces de mixité fonctionnelle.
- ↗ Conserver un bon niveau d'accès aux soins et favoriser le maintien des professionnels de santé au sein des polarités principales
- ↗ Rechercher l'accès aux soins pour tous en permettant l'implantation de médecins et de services de santé non structurant dans chaque centralité ou tissu aggloméré associé.
- ↗ Maintenir et développer un bon niveau d'équipements sportifs et culturels en complément de l'existant

## Orientation 2.5

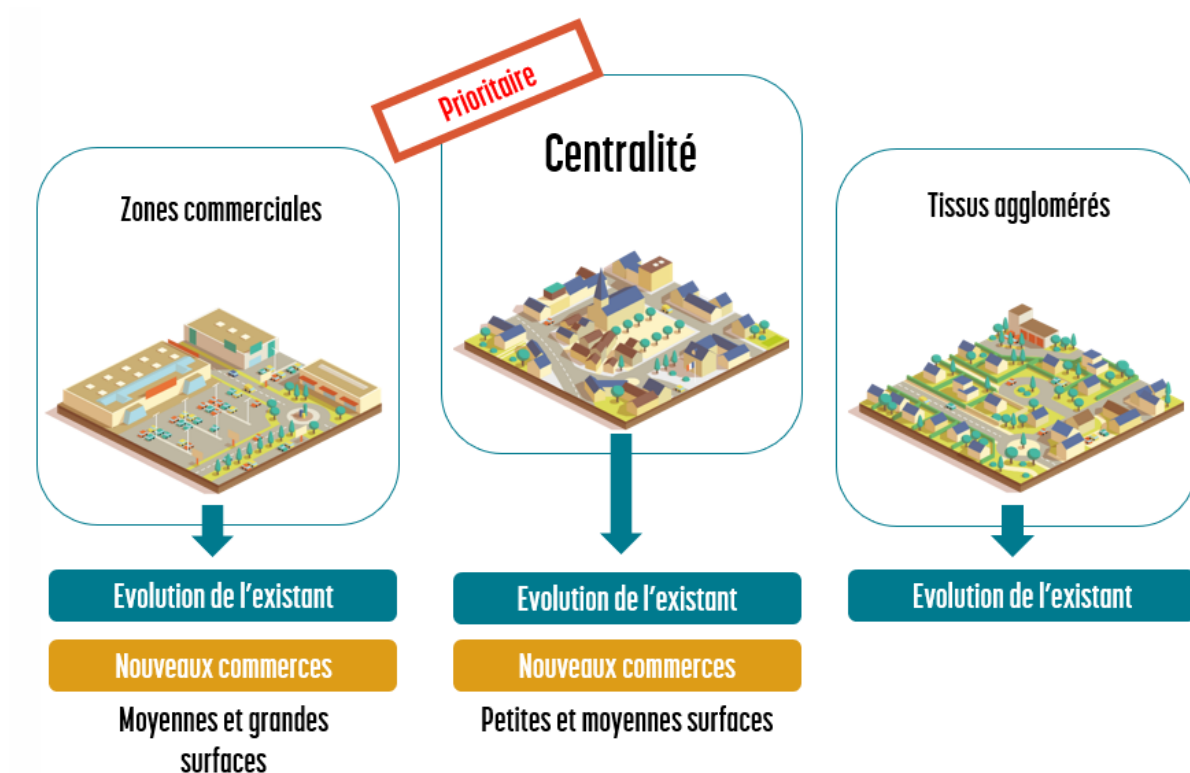
### Structurer l'offre commerciale et servicielle

#### 2.5.1 Renforcer les parcours marchands dans toutes les centralités

- ↗ Développer le commerce en priorité dans les centralités au plus près des espaces urbains historiques fréquentés
- ↗ Organiser les parcours marchands avec les projets de renforcement des espaces publics (notamment piétons) et les espaces stratégiques de commerces de bouches et de restauration.
- ↗ Protéger les commerces existants et favoriser les regroupements et les circuits marchands

## 2.5.2 Organiser un développement commercial complémentaire

- ▮ Définir une centralité (ou plusieurs) dans chaque commune comme localisation préférentielle pour l'implantation des constructions à destination « d'artisanat et de commerce de détails »
- ▮ Eviter la dispersion des commerces dans le tissu aggloméré et privilégier les implantations en cœur de bourg ou en centralité de quartier.
- ▮ Maintenir des espaces stratégiques pouvant accueillir des moyennes et grandes surfaces commerciales (sous-destination « artisanat et commerce de détails ») :



*Schéma de synthèse des principes de développement des surfaces commerciales.*

- ▮ Permettre l'implantation de nouveaux commerces au sein des centralités de quartiers équipées de gares ferroviaires à Questembert et à Malansac.
- ▮ Développer une offre plus diversifiée au sein des polarités structurantes de Questembert et Malansac tout en maintenant une offre de proximité et complète dans les autres bourgs et centralités, notamment en matière de commerces et de services.

## Orientation 2.6

### Proposer des lieux de vie sûrs et bien gérés

#### 2.6.1 Assurer une gestion urbaine de proximité

- ↗ Poursuivre les efforts dans la gestion des **déchets** et dans leur valorisation
- ↗ Anticiper la question de la gestion des **espaces communs** dès la conception des projets d'urbanisation
- ↗ Améliorer l'**accessibilité** des espaces publics et des rues aux personnes en situation de handicap, par exemple en étudiant la mise en œuvre d'un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie à l'échelle intercommunale, permettant d'améliorer le confort et la sécurité des déplacements et l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- ↗ Conforter les réseaux de communications **numériques** et leur déploiement sur l'ensemble du territoire en privilégiant les centralités.

#### DEFINITION

La **gestion urbaine** se réfère aux actions menées pour améliorer la qualité de vie des habitants en optimisant les infrastructures, les services et les ressources

#### 2.6.2 Prendre en compte les risques et les nuisances

- ↗ Prendre en compte les **risques majeurs** sur le territoire, et se prémunir des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques (inondation en particulier).
- ↗ Adopter des **principes de construction** qui protègent les habitants et les logements contre certains risques naturels : retraits/gonflements des argiles, risques sismiques, radon...
- ↗ Limiter l'exposition aux **nuisances** en maîtrisant les développements urbains et les activités économiques.



# Renforcer l'identité productive

Economie – Industrie et artisanat – Agriculture – Energie – Espaces  
productifs – Risques technologiques

# 3



## AXE 3 >> Renforcer l'identité productive

*La richesse du socle naturel de Questembert Communauté offre de nombreuses ressources. En effet, près d'un quart du territoire est occupé par les boisements, notamment dans le secteur des Landes de Lanvaux, il compte également environ 1400km de linéaire bocager. Le climat, la géologie et le relief local ont également engendré des milieux favorables à l'agriculture notamment les sols limoneux de la vallée de l'Arz et le fertile plateau de Questembert, conférant ainsi au territoire un potentiel nourricier de presque 3 fois sa population. Le socle naturel est donc support d'activités productives notamment liées à l'exploitation du bois et à l'agriculture. Questembert Communauté est historiquement tournée vers l'élevage et le territoire produit chaque année de quoi répondre à près d'un quart des besoins de la population du département du Morbihan en lait et en porc. La production avicole est aussi très présente sur le territoire.*

*L'intercommunalité abrite un tissu économique dynamique notamment en matière d'artisanat et d'industrie. 40% des emplois du territoire sont liés à la sphère productive et particulièrement à plusieurs entreprises d'envergure du secteur agro-alimentaire qui représentent à elles seules près de 40% de la valeur ajoutée produite sur le territoire.*

*L'enjeu pour Questembert Communauté est donc de soutenir et de développer ces activités productives et génératrices d'emplois tout en faisant face à des défis liés à chaque filière : renouvellement des générations d'agriculteurs, gestion durable des ressources naturelles notamment sylvicoles, voisinage des activités productives sur un territoire habité...*

*Dans un contexte de tertiarisation de l'économie, le territoire a une carte à jouer en affirmant son identité productive afin de trouver sa complémentarité avec les territoires voisins (Vannes, Redon, Arc Sud) et d'appuyer son développement sur une économie et des emplois locaux, limitant les effets de dépendance.*

### CHIFFRES CLEFS

Un potentiel nourricier de

**270%\***

\*données Parcel

### DEFINITION

Le **potentiel nourricier** correspond au rapport entre la surface agricole du territoire et l'empreinte spatiale de la consommation alimentaire de la population

### Orientation 3.1

#### Préserver le potentiel des espaces agro-naturels

##### 3.1.1 Pérenniser les activités agricoles et les économies locales associées

- ▢ Accompagner les projets de développement des exploitants et des entreprises agricoles
- ▢ Favoriser le maintien de l'élevage et de ses filières agroalimentaires ressources pour le territoire notamment liées au lait et à la volaille.
- ▢ Permettre la **diversification des activités** agricoles existantes notamment en lien avec la production d'énergies renouvelables, l'hébergement (touristique) ou la vente en direct de produits locaux.
- ▢ Faciliter l'approvisionnement local en valorisant les **circuits courts** et de proximité et en autorisant la création de locaux dédiés à la transformation et/ou à la vente directe.

- ⌞ Prendre en compte les **déplacements des engins agricoles** en étudiant les impacts des potentielles zones à urbaniser.
- ⌞ Assurer des transitions fonctionnelles et paysagères entre espace bâti et espace agricole
- ⌞ Anticiper l'avenir des friches agricoles et prévoir des retours à l'activité, des changements de destination adaptés et des projets de renaturation
- ⌞ Valoriser le **potentiel nourricier** du territoire
- ⌞ Faciliter l'**installation** de nouveaux agriculteurs

### 3.1.2 Protéger l'espace agricole dans sa diversité

- ⌞ Limiter la consommation et l'artificialisation des terres agricoles.
- ⌞ Protéger les espaces de prairie qui favorisent le **maintien des activités d'élevage** sur le territoire.
- ⌞ Définir les **secteurs dédiés aux futures constructions** agricoles et/ou à l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation pour maintenir certains sols cultivés et prairies ouvertes peu artificialisées.
- ⌞ Privilégier la réutilisation du bâti existant de caractère ou tout autre bâtiment déjà existant et à usage non agricole pour le transformer en logement de fonction avant d'envisager une construction.
- ⌞ Veiller à regrouper au maximum (dans la mesure du possible) les bâtiments d'exploitation afin d'éviter le mitage des terres
- ⌞ Bien intégrer les nouveaux bâtiments d'exploitation au regard de la topographie et des paysages environnants.
- ⌞ Assurer une protection des composantes végétales qui permette leur entretien et leur valorisation au sein des espaces agricoles.
- ⌞ Identifier les **sièges d'exploitations** agricoles et les protéger tout en facilitant leur évolution, mise aux normes ou mutation

### 3.1.3 Permettre une exploitation durable de la ressource en bois et des carrières

- ⌞ Encadrer le développement des **activités sylvicoles** pour assurer leur maintien et leur pérennité
- ⌞ Valoriser la forte **ressource boisée** du territoire en adaptant les protections sur les bois, les haies et les arbres
- ⌞ Permettre la valorisation économique des espaces boisés et des haies bocagères (bois énergie, bois d'œuvre ou encore bois palette) dans le respect de leur intérêt écologique et paysager
- ⌞ Développer l'exploitation du bois comme source d'énergie
- ⌞ Prendre en compte les exploitations de carrière et activités d'extraction sur le territoire.

## Orientation 3.2

### Favoriser la transition énergétique et la production renouvelable

#### 3.2.1 Encadrer et encourager le développement et la production d'énergie renouvelable

- Accompagner le déploiement d'installations d'énergie renouvelable sur territoire
- Prioriser l'installation de nouvelles **éoliennes** dans des secteurs identifiés comme **zone d'accélération des énergies renouvelables** par les communes et qui respectent les activités en place et le caractère des sites naturels ou habités.
- Prioriser le développement des dispositifs d'**énergie solaire** photovoltaïque sur des bâtiments et dans les secteurs identifiés comme **zone d'accélération des énergies renouvelables** par les communes
- Permettre l'installation de **centrales photovoltaïques** au sol sur des espaces n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une forte valeur environnementale (sites dégradés, anciennes décharges, carrières).
- Montrer l'exemple en multipliant les dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les nouveaux équipements publics et au sein d'opérations d'ensemble.
- Optimiser les raccordements des systèmes de productions d'électricité renouvelable en milieu rural pour limiter la multiplication des réseaux et garantir une bonne capacité.
- Anticiper l'impact des réseaux de raccordements des installations d'énergie renouvelable sur le paysage et sur les milieux : (câbles enterrés et aériens)
- Étudier l'implantation de projets innovants favorisant des systèmes de productions d'énergie renouvelable autres qu'électriques.

#### DEFINITION

Les **zones d'accélération des énergies renouvelables** sont des secteurs identifiés par les communes comme prioritaires pour l'implantation des installations d'énergie renouvelable. Chaque zone est dédiée à un type d'installation (éolien, photovoltaïque, biomasse...)

#### 3.2.2 Valoriser les déchets du territoire et les filières associées

- Favoriser le développement des filières de **gestion** et de **réemploi** des déchets et matériaux

## Orientation 3.3

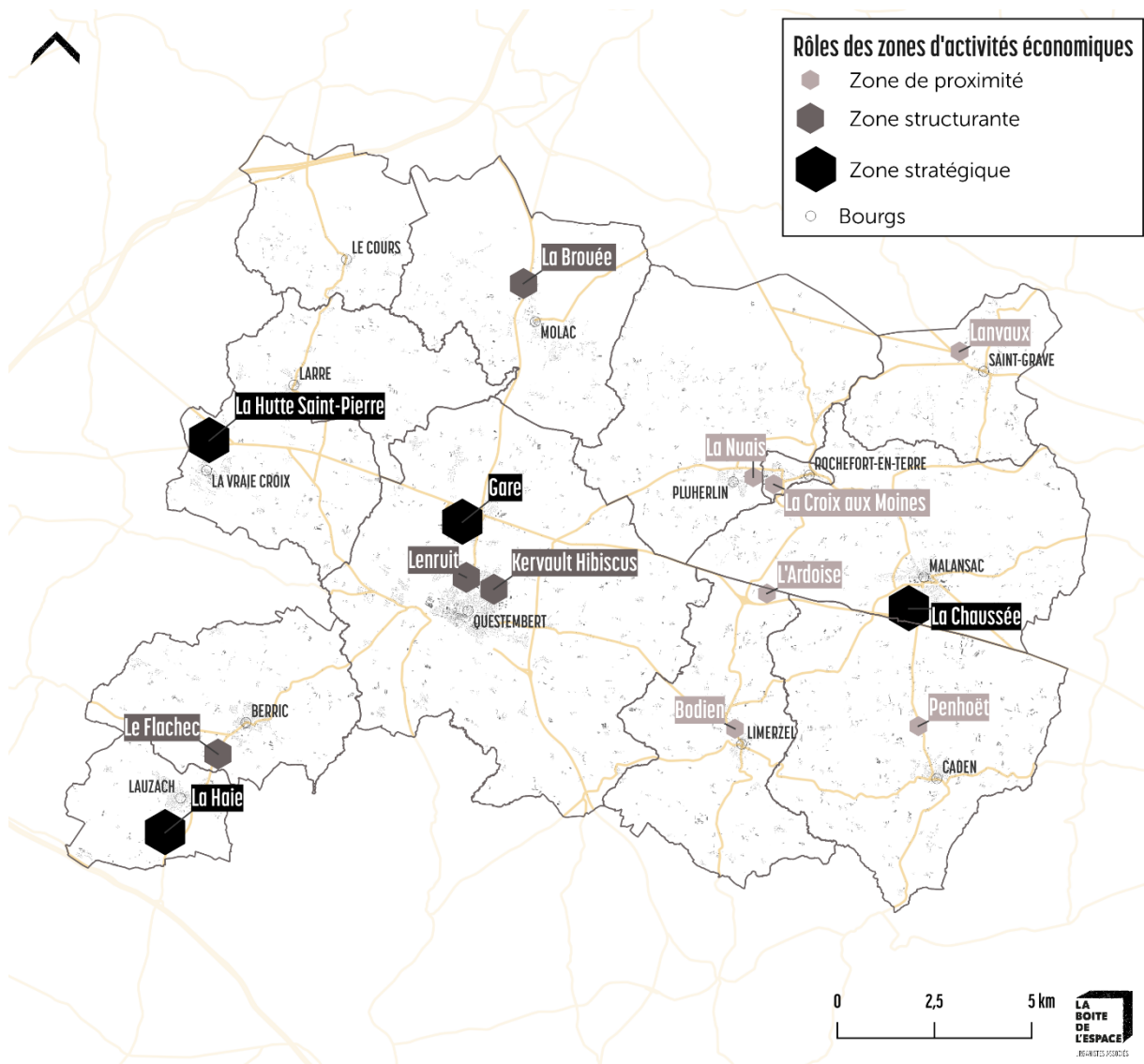
### Accueillir les bonnes activités au bon endroit

#### 3.3.1 Appuyer la stratégie économique sur les zones d'activités existantes

- Organiser un développement cohérent selon les rôles de chaque espace économique :
  - Des bourgs : pour accueillir des activités compatibles avec les milieux résidentiels et nécessitant peu d'espace



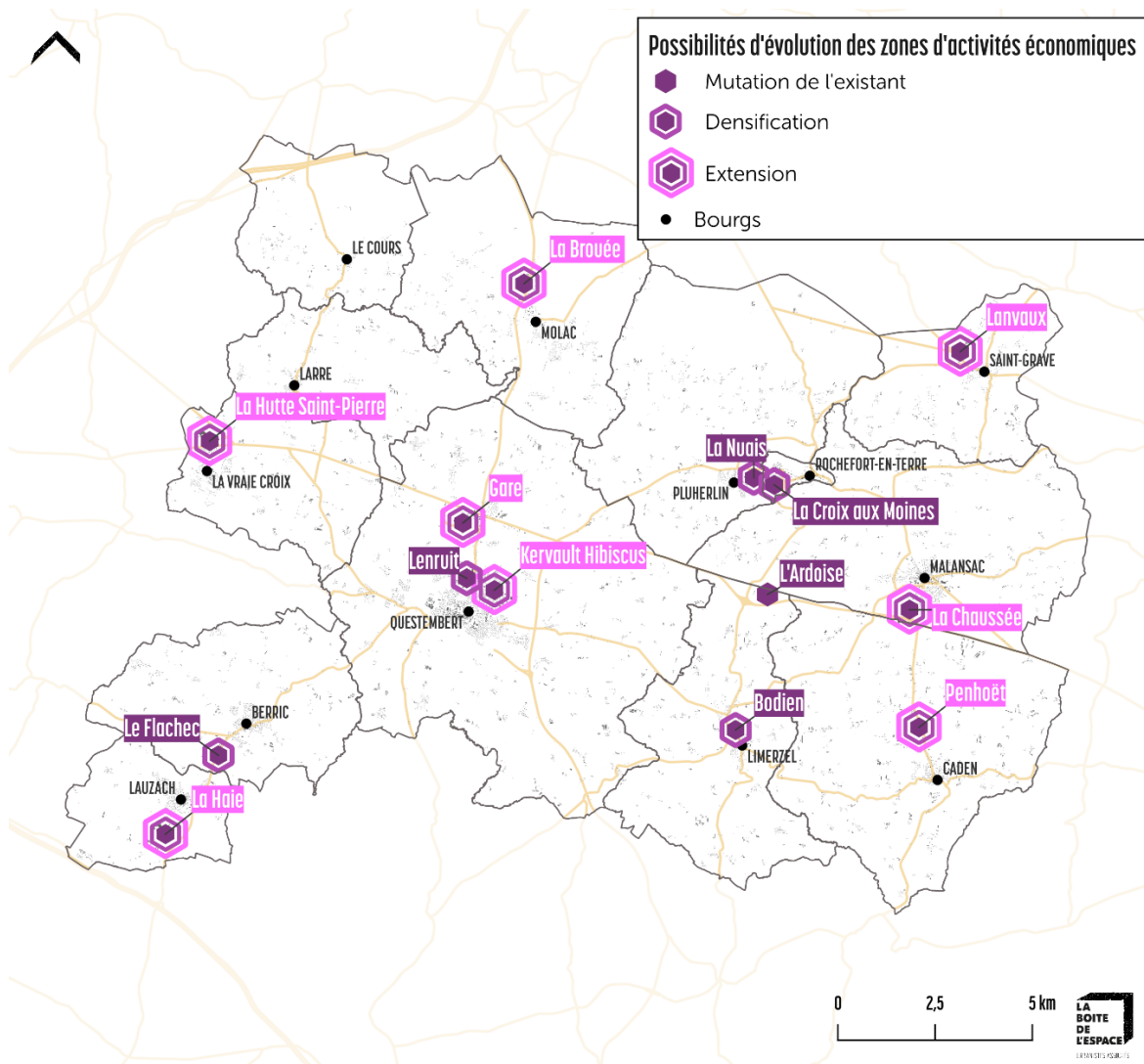
- › Des zones d'activité de proximité : dédiées aux entreprises à rayonnement local, aux besoins fonciers faibles et aux activités compatibles avec une proximité de l'habitat
- › Des zones d'activité structurantes : dédiées aux entreprises au rayonnement local et départemental, aux besoins fonciers inférieurs à 2 500m<sup>2</sup>, dont les activités nécessitent la proximité d'axes routiers structurants
- › Des zones d'activité stratégiques : dédiées aux entreprises au rayonnement d'échelle départementale et au-delà, nécessitant un foncier important et la proximité des grands axes et des pôles intercommunaux



## Rôles des zones d'activités économiques du territoire de Questembert Communauté



- 7 Définir les possibilités d'évolution de chaque zone d'activité économique
- 7 Favoriser la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités existantes en garantissant la compatibilité avec les activités déjà présentes et le respect des entreprises et ambiances en place.



*Possibilités d'évolution des zones d'activités économiques du territoire*

### 3.3.2 Améliorer la qualité et la gestion des zones d'activités et d'emplois

- 7 Aménager les zones d'activités économiques dans une optique d'optimisation du foncier, des espaces d'accueil et du stationnement
- 7 **Mutualiser** les équipements et services : parking, espaces de convivialité...
- 7 Développer les **synergies** entre les filières
- 7 Travailler les entrées et les franges des zones d'activité : insertion paysagère, lisibilité, accès et desserte, transitions avec les espaces agricoles et naturels ou résidentiels
- 7 Organiser l'utilisation du foncier économique

- › Réserver en priorité l'offre foncière en zone d'activité économique aux activités incompatibles avec l'habitat
  - › Etudier la possibilité pour Questembert Communauté d'appliquer un droit de préemption urbain sur des secteurs stratégiques en extension comme au sein des enveloppes urbaines des secteurs d'activités économiques.
  - › Développer le recours aux dispositifs permettant de garder la main sur le foncier : baux à construction, bâtiments communaux ou intercommunaux en location etc.
- ⌞ Améliorer les traitements des espaces libres au sein des zones économiques en favorisant des espaces végétalisés.
  - ⌞ Demander de prévoir la mutabilité des nouveaux bâtiments à vocation économique, voire la réversibilité pour les constructions les plus légères.

### 3.3.3 Maintenir et accompagner le développement des entreprises industrielles et artisanales

- ⌞ Prendre en compte les projets d'évolution des entreprises en place
- ⌞ Consolider et structurer une **offre foncière** pour des entreprises qui peuvent créer des nuisances et incompatibles avec les espaces résidentiels ou sensibles dans les zones d'activités économiques stratégiques et structurantes
- ⌞ Conserver des **zones d'activités économiques de proximité** pour les entreprises de rayonnement local, notamment pour les artisans
- ⌞ Accompagner le maintien et encadrer le développement des entreprises et sites d'activités isolés.

## Orientation 3.4

### Organiser la place et la cohabitation des activités productives du territoire

#### 3.4.1 Prévenir les conflits d'usages

- Orienter les activités génératrices de nuisances ou de flux importants hors des bourgs et espaces résidentiels
- Réserver des sites stratégiques en zone économique pour les activités productives d'envergure et pouvant générer des nuisances

#### 3.4.2 Prendre en compte les risques industriels et technologiques

- Localiser les **sites pollués** et encourager les opérations de **dépollution**
- Développer les opérations de renaturation des sites pollués à l'instar de la friche Doux à Malansac
- Ne pas implanter d'établissements sensibles dans les zones exposées à des pollutions ou nuisances (électromagnétisme dû au lignes à haute tension, sites pollués, risques divers...)



# Faire rayonner la ruralité

Patrimoine – Tourisme – Paysage – Mobilités – Cadre de vie –  
Centralités et Armature

# 4



## AXE 4 >> Faire rayonner la ruralité

*Questembert Communauté est un territoire rural offrant des paysages variés entre landes, boisements, plateau et vallées, reliés par un motif bocager constant et préservé. Le territoire abrite des sites patrimoniaux reconnus, naturels et bâtis : les Landes de Lanvaux, le bourg de Rochefort-en-Terre... et d'autres sites plus confidentiels au rayonnement local (étangs, bois, châteaux...). Dans cet écrin agro-naturel, l'habitat s'est développé d'une manière dispersée, entre hameaux et fermes isolées. Le territoire est structuré par des bourgs historiques agréables et équipés, proposant une diversité d'ambiances, et faisant toute la qualité de l'accueil local.*

*Au-delà de cette image de carte postale, Questembert Communauté n'est pas une campagne figée et repliée sur elle-même, elle est un territoire vivant, accueillant et connecté. L'intercommunalité est notamment traversée par la ligne ferroviaire reliant Vannes, Redon et Rennes faisant halte à Questembert et Malansac. Elle est également bordée par plusieurs axes routiers majeurs la reliant à d'importants pôles d'emplois (Vannes, Redon, Saint-Nazaire...) Le territoire entretient grâce à ces infrastructures des liens économiques et fonctionnels forts avec ses voisins.*

*Par son projet d'aménagement, la collectivité doit accompagner voire anticiper les évolutions de sa démographie, de l'emploi, du climat et des modes de vie. De ce fait, elle fait face à plusieurs défis :*

- › *Le territoire est caractérisé par une forte dépendance automobile. En effet, en raison de son fonctionnement et de son organisation spatiale, plus de 80% des trajets quotidiens sont effectués en voiture. Même si la voiture individuelle reste une condition de la vie en ruralité, il s'agit de réduire cette dépendance en travaillant des mobilités alternatives et décarbonées (notamment sur des trajets quotidiens concernant un grand nombre d'habitants et sur les itinéraires touristiques) et de recentrer le développement autour des centralités pour limiter les déplacements.*
- › *Questembert Communauté se veut être un territoire d'accueil (d'habitants, de visiteurs). Cet accueil doit cependant s'effectuer dans de bonnes conditions et ne pas se faire au prix du cadre de vie : rural, calme, proche de la nature, familial, justement recherché par ses habitants.*
- › *La place et le rayonnement de la ruralité passent par sa bonne organisation. La logique intercommunale vise à mutualiser les forces et penser des rôles adaptés pour chaque commune afin de mener un développement équilibré et complémentaire mais aussi de se positionner à plus grande échelle (départementale, régionale).*

*Il s'agit donc pour Questembert Communauté de trouver l'équilibre entre l'accueil, pour un jour ou pour une vie, et ses exigences fonctionnelles (transports, équipements, logements...) et la préservation de ce qui fait sa richesse et sa singularité : son cadre de vie, son paysage, son patrimoine qui sont les clefs de son rayonnement.*



## Orientation 4.1

# Protéger et mettre en valeur le patrimoine et les paysages locaux

### 4.1.1 Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis

- ▮ Protéger et valoriser les **monuments historiques** (Halles de Questembert, châteaux de Talhouët, de Trémoar et d'Ereck, Site gallo-romain du Nall...) et les sites et bâtiments inscrits ou classés (Grées de Lanvaux, domaine de Bodélio...) ainsi que le bourg de Rochefort-en-Terre
- ▮ Veiller à la qualité des aménagements aux abords des sites et monuments historiques (gabarit, architecture, matériaux, co-visibilité)
- ▮ Recenser et protéger le **petit patrimoine**.
- ▮ Permettre le **changement de destination** de bâtiments patrimoniaux situés dans l'espace rural, notamment des anciens bâtiments agricoles sous réserve d'une distance suffisante avec les sièges d'exploitation, d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité et d'une surface suffisante.
- ▮ Valoriser les **architectures locales** et accompagner leur transformation ou leur modernisation.

### 4.1.2 Faire du paysage une entrée du projet

- ▮ Affirmer la diversité des paysages de l'intercommunalité en garantissant le maintien des éléments forts de chaque unité paysagère :
  - **Le rideau forestier** : Protéger et conforter les boisements et landes existants.
  - **Vallée de l'Arz** : Valoriser la vallée et ses berges (aménagement, vues,...) et assurer la pérennité de la mosaïque paysagère (bois, champs, habitat isolé,...).
  - **Espace arrière-littoral** : Préserver la densité du bocage et les prairies humides, maintenir des vues remarquables existantes sur le littoral lointain et sur le paysage de vallon bocager.
  - **Plaine / Colline de Trévelo** : Endiguer la disparition du bocage et veiller à préserver une densité minimum de haies
  - **Plateau agricole entre deux vallées** : Mettre en valeur les espaces agricoles et retrouver si possible, les landes (en lien avec les landes de Lanvaux).
  - **Dentelles de Rochefort-en-Terre** : Maintenir l'écrin paysager de Rochefort-en-Terre (village de caractère) et ses alentours, constitué de boisements et d'affleurements rocheux ponctués d'ajoncs et bruyères.
  - **Plateau de Questembert** : Valoriser les vues depuis la RD 775, principal axe de desserte du territoire ; Porter une attention particulière à l'urbanisation autour de cet axe
- ▮ Améliorer la lisibilité des tissus urbains et valoriser les marqueurs des bourgs (habitat vernaculaire, pierres locales, clocher) et systèmes agglomérés

#### DEFINITION

Les **unités paysagères** sont des portions du territoire constituant un ensemble relativement homogène sur le plan de la topographie, de l'utilisation de l'espace et de la couverture végétale. Les unités paysagères définies pour Questembert Communauté sont issues de l'Atlas des paysages du Morbihan, et des travaux de l'ENP de Blois et de l'atelier TerrAterre.

## Orientation 4.2

### Proposer une offre de tourisme rural et de nature

#### 4.2.1 S'appuyer sur les atouts du territoire pour organiser le tourisme

- ↗ Développer les **circuits locaux et des boucles cyclables et pédestre** dans la continuités des circuits régionaux (vers le littoral, rattachés au Canal de Nantes à Brest, vers l'écluse du Gueslin)
- ↗ Développer les **structures d'accueil** permettant la valorisation de la nature (exemple : Maison de la Nature)
- ↗ Affirmer le rôle de Rochefort en Terre comme moteur et **vitrine touristique** du territoire
- ↗ Conforter les autres sites patrimoniaux importants : les bourgs de La Vraie Croix et Questembert, le site du Moulin Neuf...
- ↗ Accompagner le développement du **tourisme lié à l'eau** et du **tourisme de fraîcheur**
- ↗ Encadrer les activités liées à l'eau : pêche, activités nautiques...

#### 4.2.2 Conforter un tourisme respectueux de l'environnement

- ↗ Permettre et encadrer l'implantation de structures légères d'accueil (campings, aire de campings car...) respectueuses des sites et des milieux naturels
- ↗ Favoriser les déplacements Gare – bourg et Gare – sites touristiques via les transports en commun et les itinéraires cyclables
- ↗ Faciliter le déplacement des visiteurs depuis Rochefort-en-Terre vers le reste de l'intercommunalité notamment via des modes doux

## Orientation 4.3

### Préserver des cadres habités de qualité

#### 4.3.1 Maintenir des bourgs dans leur écrin agro-naturel

- ↗ Conserver des **coupures d'urbanisation** entre chaque bourg et entre les bourgs et leurs satellites pour faciliter la lecture des centralités
- ↗ Préserver la qualité et la **compacité des bourgs** en renforçant la qualité des opérations en entrée de ville ou en frange urbaine (notamment des équipements)
- ↗ Renforcer le rôle et la qualité des **places de village**, notamment grâce aux commerces et équipements et au traitement paysager de celles-ci.
- ↗ Stopper l'urbanisation linéaire autour des routes en définissant les contours de l'enveloppe urbaine

#### 4.3.2 Travailler l'insertion des opérations d'urbanisme dans le paysage

- ↗ Veiller à la qualité des espaces de transition entre espaces naturels, agricoles et urbains.
- ↗ Définir des règles pour le confortement ou la définition des franges urbaines (typo-morphologies bâties, densités, haies, espaces tampons, communs ...) et plus particulièrement sur les secteurs dits de franges d'extensions préférentielles de l'urbanisation dans le but d'ancrer des limites intangibles à l'urbanisation et de stabiliser des enveloppes urbaines
- ↗ Travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine
- ↗ Eviter la banalisation des espaces urbanisés en jouant sur l'identité des nouvelles opérations, mêlant des formes urbaines traditionnelles et contemporaines.
- ↗ Valoriser la qualité urbaine et paysagère des portes d'entrées sur le territoire : entrées de bourgs, sorties des axes routiers majeurs, sites fréquentés isolés...

## Orientation 4.4

### Repenser les mobilités en milieu rural

#### 4.4.1 Organiser les flux pendulaires vers les pôles d'emplois

- ⌞ Renforcer le rôle des **gares ferroviaires** en tant que pôles d'échanges multimodaux accessibles via plusieurs modes (stationnement courte et longue durée, accessibilité en transport collectif et modes doux, stationnement vélo, vélo en libre-service, services à la mobilité...)
- ⌞ Maintenir voire accentuer la qualité de la **desserte ferroviaire** en augmentant les fréquences
- ⌞ Militer pour la création d'une **halte ferroviaire à La Vraie Croix**
- ⌞ Favoriser la concentration de l'emploi et l'aménagement des zones d'activités pour faciliter une desserte ultérieure **des espaces économiques** structurants en **transports en commun** depuis les bourgs et les gares. Notamment des sites concentrant déjà beaucoup d'emplois : zone de La Haie à Lauzach, le Flachec à Berric, la Hutte Saint-Pierre à La Vraie-Croix, le bourg de Rochefort-en-Terre...
- ⌞ Développer et aménager des **aires de covoiturage**, notamment sur les secteurs stratégiques sur ou à proximité d'axes d'envergure : RN 165 et RN 166, RD 775, RD5 ... et des espaces économiques structurants.

#### 4.4.2 Maintenir et améliorer les infrastructures liées aux déplacements routiers

- ⌞ Renforcer la sécurité routière notamment dans et aux abords des bourgs.
- ⌞ Maintenir les aménagements de voiries discrets et légers pour limiter l'impact paysager (revêtement, bordure, accotement...).
- ⌞ Pacifier la voie et limiter la vitesse dans les bourgs

#### 4.4.3 Décarboner les mobilités

- ⌞ Accompagner par l'aménagement la mise en œuvre du Plan de Mobilité Rurale partagé avec Arc Sud Bretagne
- ⌞ Assurer par l'aménagement des conditions propices à la pratique piétonne et cyclable
- ⌞ Travailler les **alternatives** à l'usage individuel de la voiture et la multimodalité
- ⌞ Systématiser l'intégration de la mobilité alternative dans l'aménagement urbain (vélo, piéton...)
- ⌞ Développer les liaisons cyclables stratégiques, notamment entre bourgs et gares et vers les sites touristiques et mettre en œuvre la continuité du réseau en lien avec la stratégie identifiée dans le Plan de Mobilité Rurale partagé avec Arc Sud Bretagne

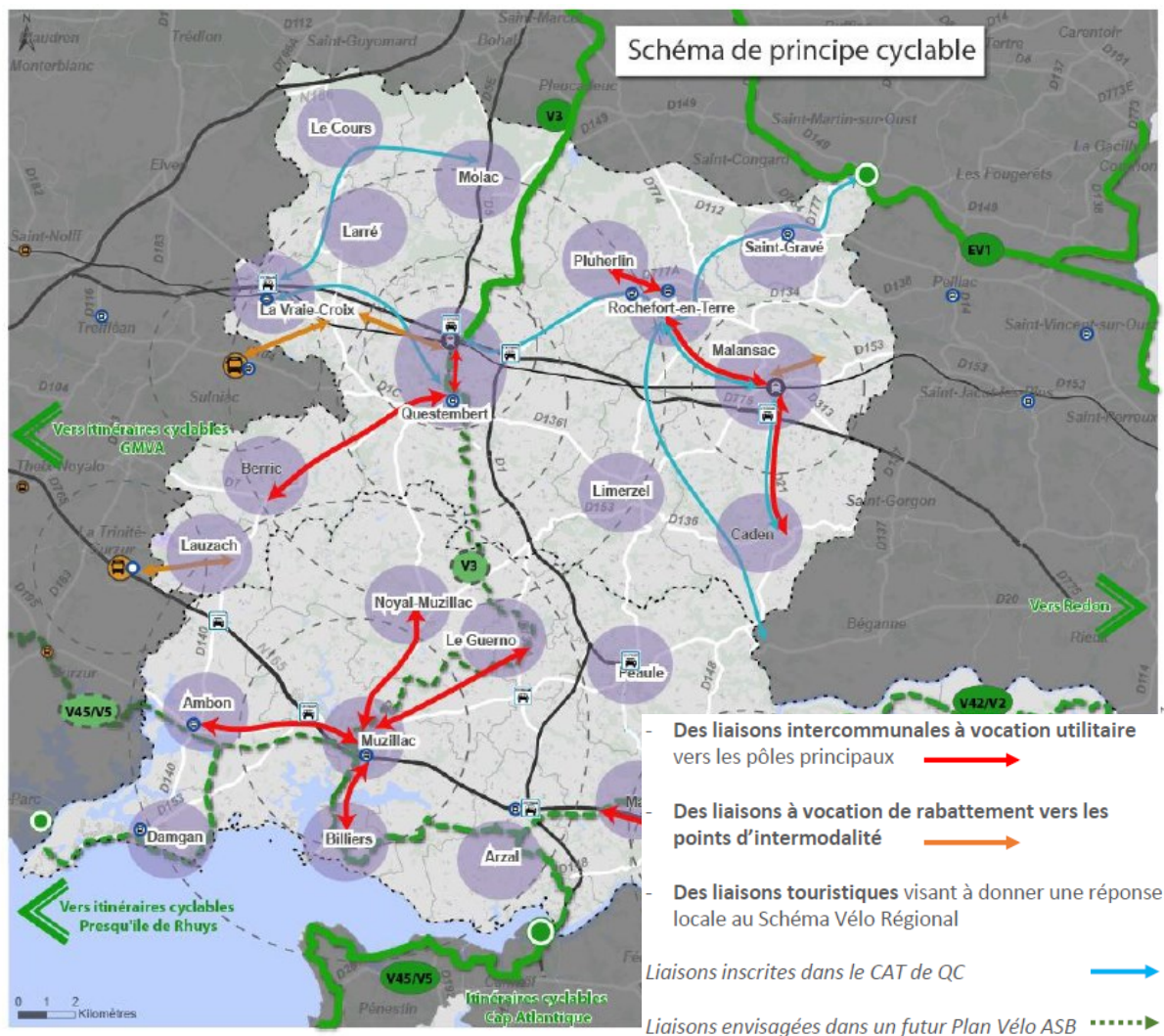


Schéma de principe cyclable issu du Plan de Mobilité Rurale partagé avec Arc Sud Bretagne

- ⌋ Assurer l'accessibilité des équipements via les modes de déplacements actifs (cheminements, voies, stationnement)
- ⌋ Doter chaque cœur de bourg de stationnements pour les vélos
- ⌋ Développer les installations facilitant l'usage des voitures électriques (bornes de recharges...)
- ⌋ Préserver et développer sentiers et cheminements doux, et en particulier sur les itinéraires majeurs et/ou les itinéraires de traversée des espaces urbains
- ⌋ Intensifier les activités autour des secteurs multimodaux (notamment des gares de Questembert et de Malansac)



## Orientation 4.5

### Renforcer la complémentarité de l'armature

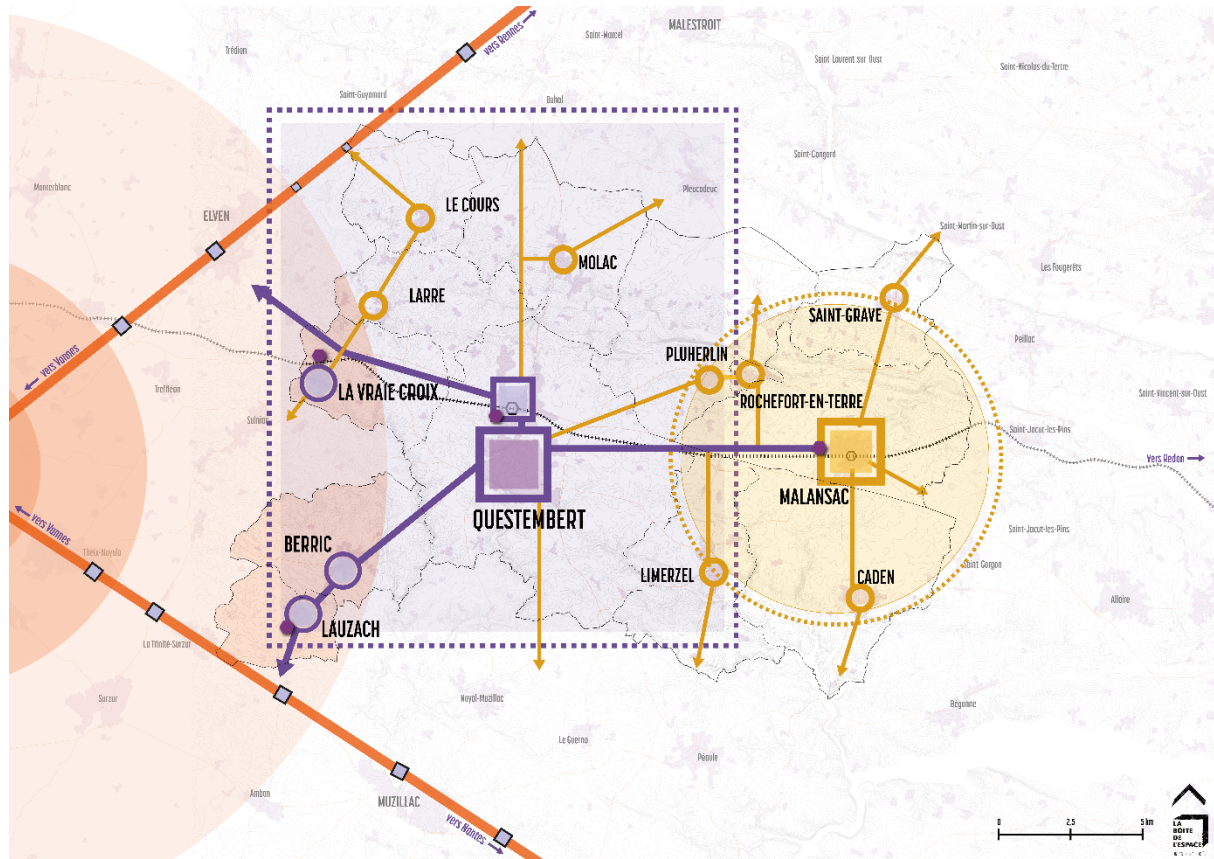
#### 4.5.1 Se positionner à une échelle élargie au sein de l'arc atlantique breton

- Développer des **relations et des partenariats** privilégiés avec ses bassins de vie voisins (Arc Sud Bretagne, Pays de Redon, Pays de Ploërmel, Vannes Agglomération) notamment sur les thématiques du transport, du numérique, du développement économique et de la préservation des continuités écologiques.

#### 4.5.2 Structurer les rôles complémentaires au sein d'une armature stratégique

- Confirmer **Questembert** comme le **pôle principal** moteur du territoire capable de le faire rayonner à l'échelle départementale
- Conserver **Malansac** comme un **pôle historique d'équilibre** structurant un bassin de vie rural à l'est de l'intercommunalité
- Affirmer **Lauzach, la Vraie Croix et Berric** comme **pôles relais** de l'attractivité du territoire disposant d'un vivier d'emplois locaux et de capacités d'accueil renforcées
- Conforter des **bourgs de proximité** offrant un cadre de vie qualitatif et répondant aux besoins du quotidien : Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin, Rochefort-en-Terre, Saint-Gravé, Caden et Limerzel
- Établir des **responsabilités** en fonction de la place de chaque commune dans l'armature territoriale notamment en matière d'habitat : une responsabilité en matière de densité, une responsabilité en matière d'accessibilité des logements, et une responsabilité en matière de diversification des logements
- Travailler les **spécificités** et spécialités de chaque commune : l'artisanat d'art à Rochefort-en-Terre, les activités équestres au Cours, la filière avicole à Lauzach...

Carte de l'armature territoriale de Questembert Communauté



LEGENDE

- |  |                            |  |  |
|--|----------------------------|--|--|
|  | Pôle principal             |  | Axe structurant                            |
|  | Pôle d'équilibre           |  | Axe interne primaire                       |
|  | Pôle relais d'attractivité |  | Axe interne secondaire                     |
|  | Bourg de proximité         |  | Voie ferroviaire                           |
|  | Aire d'influence des pôles |  | Gare / halte                               |
|  |                            |  | Echangeur                                  |
|  |                            |  | Aire d'influence extérieure                |
|  |                            |  | Zones d'activités économiques stratégiques |

Carte de l'armature territoriale de Questembert Communauté.

