



Plan Local d' Urbanisme Intercommunal

QUESTEMBERT
COMMUNAUTE

[PLUi]

Synthèse du
diagnostic et
enjeux

DM
EAU



Giroud
CABINET D'AVOCAT

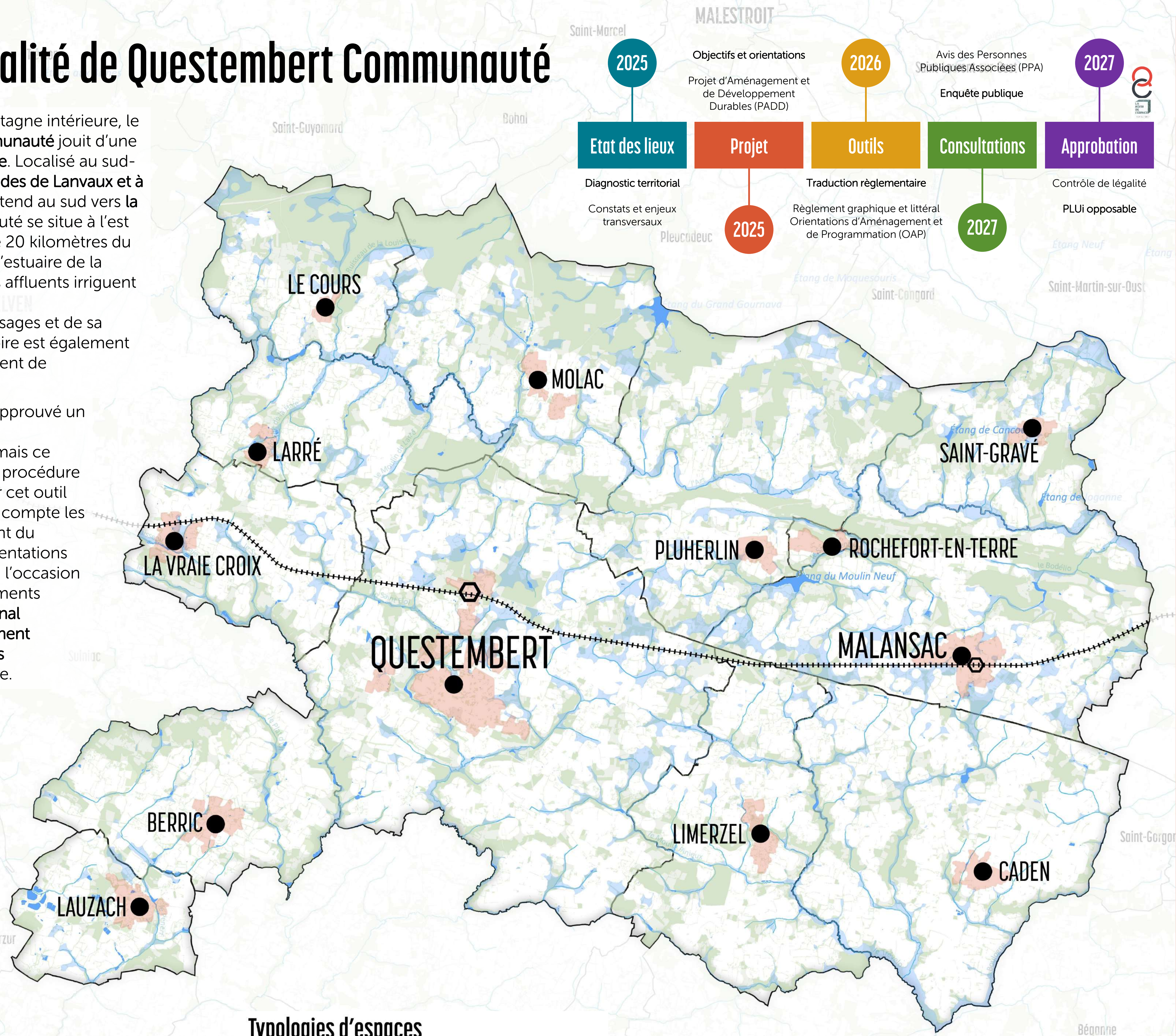
LA
BOITE
DE
L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

L'intercommunalité de Questembert Communauté

Aux portes du littoral et de la Bretagne intérieure, le territoire de **Questembert Communauté** jouit d'une **situation géographique privilégiée**. Localisé au sud-est du Morbihan, adossé aux **Landes de Lanvaux** et à la **vallée de l'Oust**, le territoire s'étend au sud vers la **Vilaine**. Questembert Communauté se situe à l'est de Vannes. Il n'est distant que de 20 kilomètres du Golfe du Morbihan ainsi que de l'estuaire de la Vilaine, dont les affluents et sous affluents irriguent le sud-ouest du territoire. Rural du point de vue de ses paysages et de sa structure économique, ce territoire est également sous influence urbaine, notamment de l'agglomération de Vannes.

L'intercommunalité a réalisé et approuvé un premier **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** en 2020, mais ce dernier a été annulé en 2024. La procédure a donc été relancée pour rétablir cet outil d'urbanisme, tout en prenant en compte les enjeux récents de l'aménagement du territoire et les nouvelles réglementations en vigueur. Cette démarche sera l'occasion de prendre en compte les documents cadres comme le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** de la Région Bretagne.

La procédure d'élaboration du nouveau PLUi devrait durer jusque fin 2027. Des temps de **concertation** seront proposés pour participer aux réflexions de ce nouvel outil pendant les phases de diagnostic, de PADD et de conception des outils réglementaires. S'en suivra une phase de consultation où le document sera mis à disposition pendant une **enquête publique** (automne 2027).



Typologies d'espaces

Source : IGN, BD TOPO, MOS

- Espaces végétalisés et boisements
- Surfaces en eau et cours d'eau
- Espaces urbanisés et continuums agglomérés



DIAGNOSTIC du PLUi

13 communes = 1 document d'urbanisme
24 000 habitants (INSEE 2022)
328 km²
Élaboration du PLUi = 3 ans
→ 2025-2028

Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** régit l'ensemble du territoire et s'applique à toutes les autorisations d'urbanisme. Il se compose de différentes pièces : diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale, délibérations, annexes...

Le PLUi est l'occasion de définir la **politique locale d'aménagement du territoire** et ses grandes orientations : c'est la phase « PADD » (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Le PLUi comprend également différents outils pour concrétiser ces orientations.

Les outils :

Un **règlement** et son **zonage** : Le territoire sera découpé en zones naturelles, agricoles, urbaines ou à urbaniser répertoriées sur une carte de zonage. Le règlement écrit détaillera ce que l'on pourra y construire et comment.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Ce sont des schémas qui précisent les règles d'aménagement sur un secteur ou une thématique particulière. Ils détaillent par exemple des principes d'accès, d'implantation, ou des types de logement attendus.

THEMATIQUE n° 1
"Cadre général et procédure"

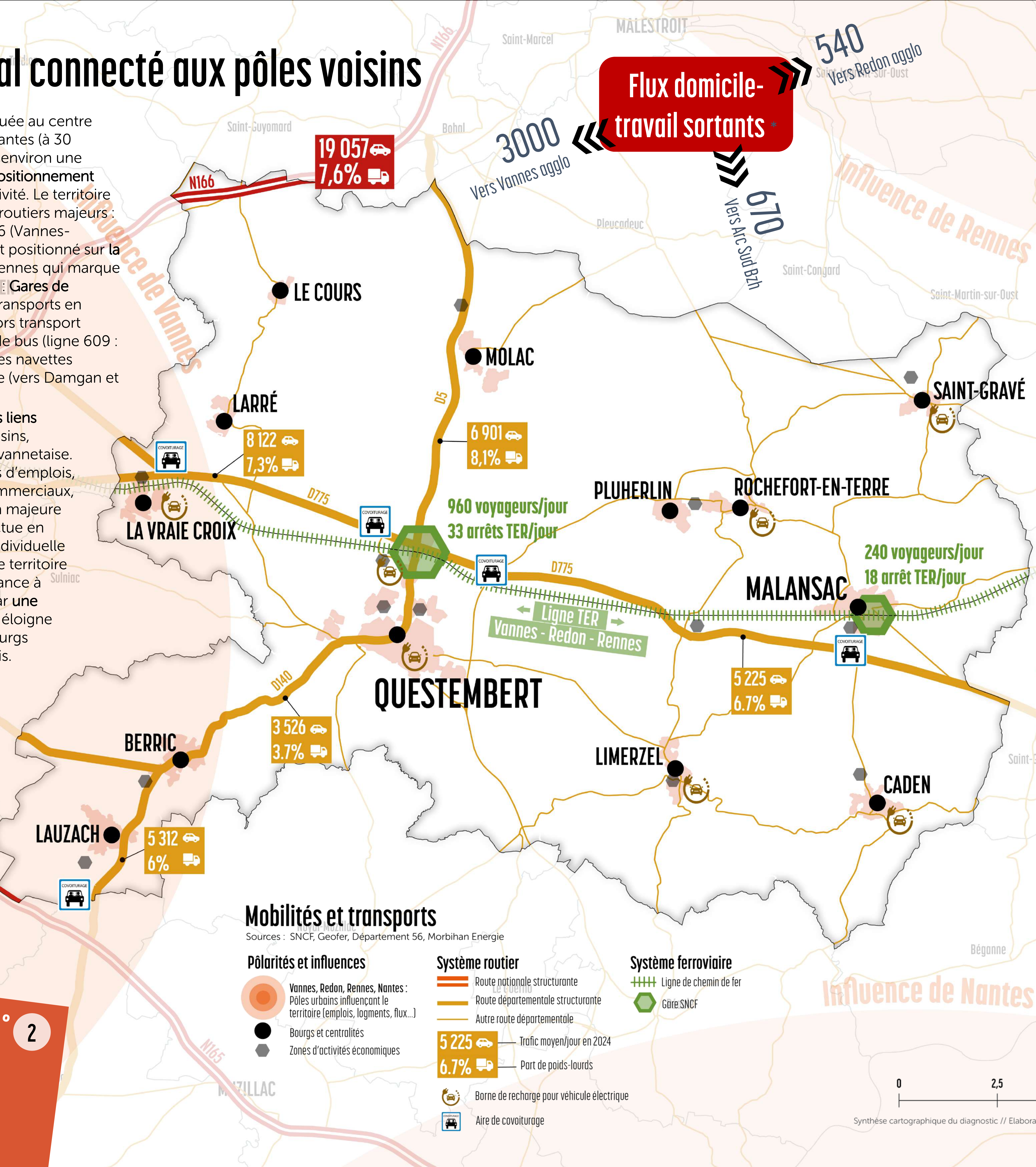
Un territoire rural connecté aux pôles voisins

Questembert Communauté est située au centre d'un triangle Vannes – Rennes – Nantes (à 30 minutes en voiture de Vannes et à environ une heure des deux métropoles). Ce **positionnement stratégique** contribue à son attractivité. Le territoire est relié à ces pôles par deux axes routiers majeurs : la N165 (Vannes-Nantes) et la N166 (Vannes-Ploërmel-Rennes). Il est également positionné sur la **ligne ferroviaire** Vannes-Redon-Rennes qui marque deux arrêts sur l'intercommunalité : **Gares de Questembert et de Malansac**. Les transports en commun sont peu développés. Hors transport scolaire, on compte 1 seule ligne de bus (ligne 609 : Vannes – Rochefort-en-Terre) et les navettes estivales liées à l'accueil touristique (vers Damgan et Rochefort-en-Terre).

Le territoire entretient d'importants liens fonctionnels avec les territoires voisins, notamment avec l'agglomération vannetaise. Les nécessités d'accès aux bassins d'emplois, aux équipements, aux espaces commerciaux, engendrent des flux importants. La majeure partie de ces déplacements s'effectue en voiture, pour la plupart de façon individuelle (87% des trajets domicile-travail). Le territoire connaît dès lors une forte dépendance à l'automobile. Elle est accentuée par une **forme d'urbanisation dispersée** qui éloigne une partie de la population des bourgs équipés et des centralités d'emplois.

Afin de répondre aux enjeux liés aux déplacements, Questembert Communauté est couverte par un **Plan de Mobilité simplifié** partagé avec l'intercommunalité voisine d'Arc Sud Bretagne.

THEMATIQUE n° 2
"Situation et mobilités"



DIAGNOSTIC du PLUi

Mobilités (Insee, SNCF, Geofer) :

87 % des trajets domicile-travail en voiture
1 ligne de bus : Ligne 609, Rochefort-en-Terre-Vannes (par Pluherlin et Questembert)

2 gares TER :

Questembert

350 119
voyageurs
en 2024

Guichet de vente : oui
Nb arrêt TER/jour : 33

à - de 15 min à pied :
598 habitants
293 salariés

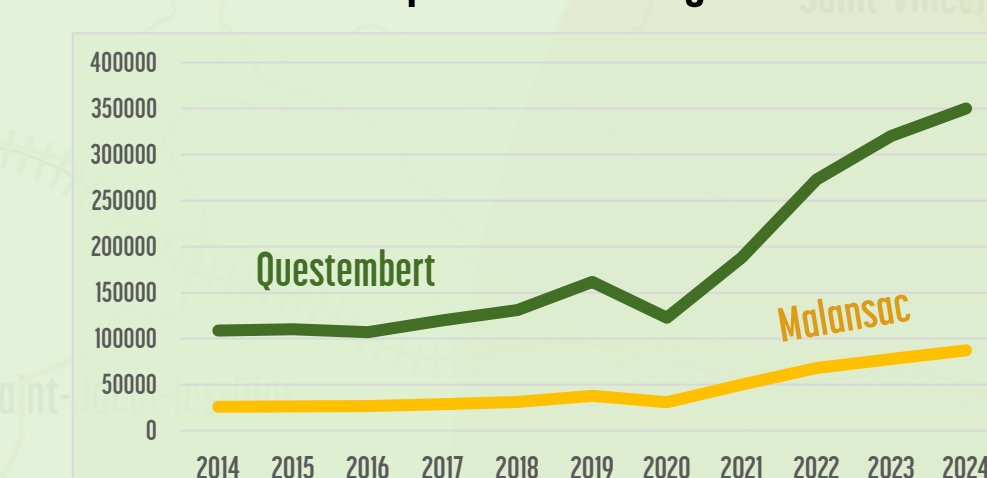
Malansac

87 304
voyageurs
en 2024

Guichet de vente : non
Nb arrêt TER/jour : 18

à - de 15 min à pied :
1 207 habitants
291 salariés

Evolution des fréquentations en gare



Enjeux

Comment conserver une bonne accessibilité tout en privilégiant des transports décarbonés ?
Comment rapprocher les emplois, commerces et services et les espaces habités pour limiter les déplacements ?
Quelles alternatives promouvoir pour limiter la dépendance à la voiture ?

Mobilités et transports

Sources : SNCF, Geofer, Département 56, Morbihan Energie

Polarités et influences

- Vannes, Redon, Rennes, Nantes : Pôles urbains influençant le territoire (emplois, logements, flux...)
- Bourgs et centralités
- Zones d'activités économiques

Système routier

- Route nationale structurante
- Route départementale structurante
- Autre route départementale
- Trafic moyen/jour en 2024
- Part de poids-lourds
- Borne de recharge pour véhicule électrique
- Aire de covoiturage

Système ferroviaire

- Ligne de chemin de fer
- Gare SNCF

Influence de Nantes

0 2,5 5 km

Synthèse cartographique du diagnostic // Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté
Réalisation par la boîte de l'espace - décembre 2025

LA BOÎTE
DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

QUESTEMBERT
COMMUNAUTÉ

Un renouvellement des générations à stabiliser

Questembert Communauté connaît une croissance de population depuis les années 60. Le territoire accueille historiquement des familles attirées par un **cadre de vie rural** qualitatif. Une **offre accessible** proposée à proximité de pôles d'emploi comme Vannes et Redon, qui contribue au dynamisme local. Les effets de **couronne périurbaine** de l'agglomération vannetaise qui s'arrêtaient jusqu'alors aux portes du territoire impactent depuis 2010 de plus en plus fortement les communes de sa frange ouest. Ces dernières maintiennent un **accueil familial** et accentue l'indice de jeunesse positif du territoire. Les typologies de familles se diversifient cependant avec l'augmentation des familles monoparentales et le **phénomène de décohabitation**.

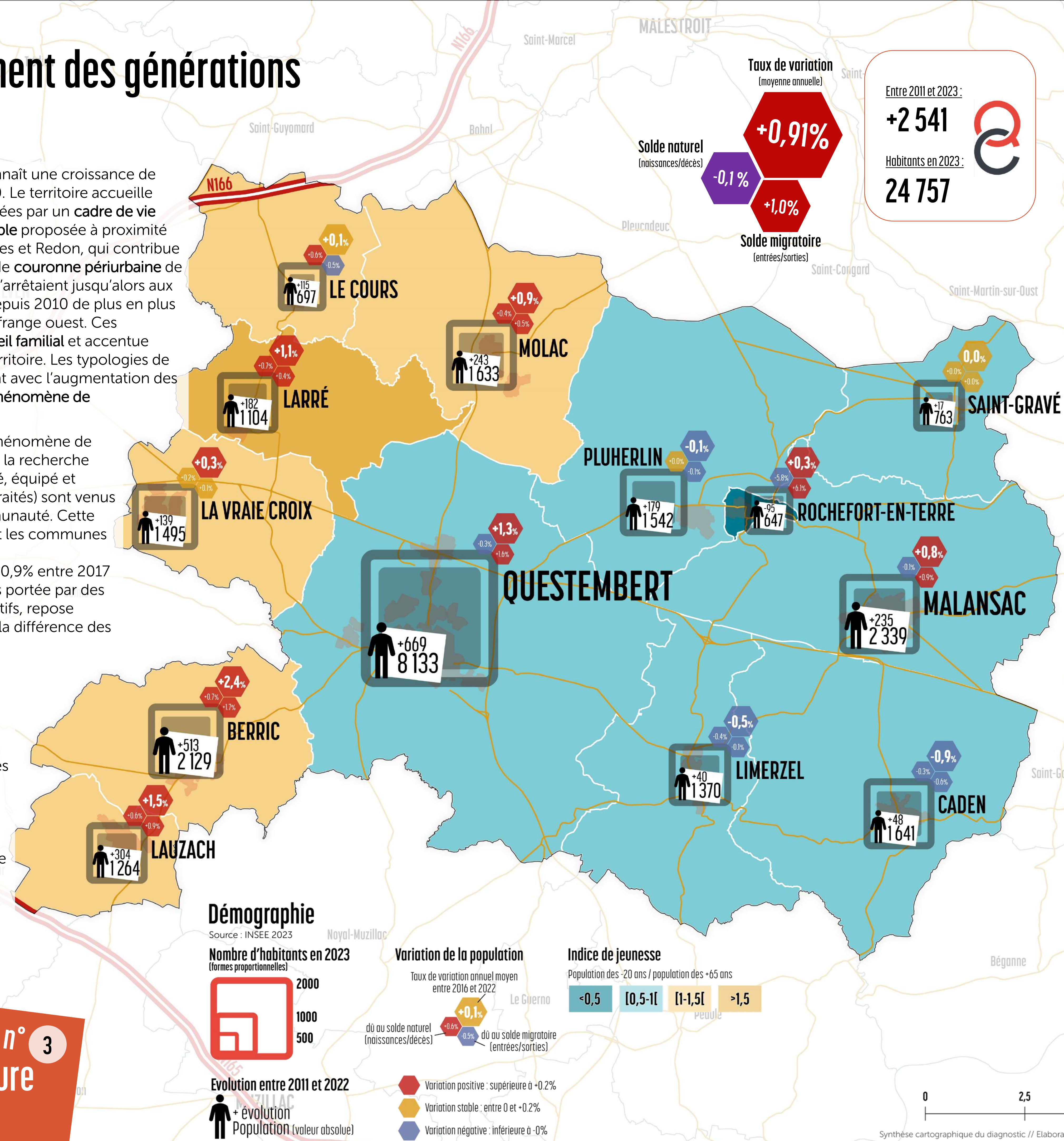
Le territoire n'échappe pas au phénomène de **vieillessement de la population**. À la recherche d'un arrière-pays littoral tempéré, équipé et agréable, les retraités (et pré-retraités) sont venus s'installer à Questembert Communauté. Cette dynamique impacte notamment les communes de la partie Est du territoire.

La **croissance démographique** (+0,9% entre 2017 et 2023) du territoire, longtemps portée par des soldes naturel et migratoire positifs, repose dorénavant essentiellement sur la différence des entrées et sorties.

Avec un **solde migratoire** de +1% par an ces dernières années contre un **solde naturel** devenu négatif (-0,1% entre 2017 et 2023), l'attractivité du territoire repose sur les arrivants. Quelques communes conservent un accroissement démographique largement positif à l'Ouest du territoire.

La ville de Questembert demeure le **pôle de population** le plus important avec plus de 8 000 habitants, soit un tiers de la population totale de l'intercommunalité.

THEMATIQUE n° 3
"Évolution et structure de la population"



DIAGNOSTIC du PLUI

Population (Insee) :
En 2023 : 24 757 habitants
En 2011 : 22 168 habitants
En 1999 : 17 355 habitants

Taux de variation annuel moyen :
Entre 2017 et 2023 : +0,91%
- du au solde naturel : -0,1%
- du au solde migratoire : +1,0%
Entre 2011 et 2016 : +0,8%
- du au solde naturel : -0,1%
- du au solde migratoire : 0,7%

Répartition par âge :
En 2022 :
- Part des moins de 25 ans : 27,6%
- Parts des plus de 65 ans : 22,7%
En 2011 :
- Part des moins de 25 ans : 30,1%
- Parts des plus de 65 ans : 17,7%

Sources : Insee 2011 à 2023

Enjeux
Les dynamiques sont variées dans le temps et l'espace. Faut-il rééquilibrer ?
Avoir un accueil équitable ?
Quelle place occuper au cœur d'un triangle dynamique Rennes-Vannes-Nantes ?
Comment conserver de bonnes capacités d'accueil et un cadre de vie agréable tout en continuant à renouveler les générations ?

Un parcours résidentiel à faciliter

L'accueil démographique sur Questembert Communauté a entraîné une **production de logements continue**, selon un rythme moyen d'environ 135 logements par an depuis les années 2010. Le parc est assez homogène. Il est largement composé de grands logements : des maisons (89%) de plus de 4 pièces (80%) et occupées par des propriétaires (78%). Le territoire compte également peu de logement social, même si on note la présence d'une offre de logement communaux, plus accessibles. L'évolution des modes de vie et des profils de ménages amène à réfléchir à l'adaptation du parc, notamment pour garantir un bon accès au logement, **permettre la rotation des ménages** et faciliter le **parcours résidentiel** (changements de logement en fonction des évolutions des besoins et de la structure des ménages tout au long de la vie).

A titre d'exemple, les personnes vivant seules (ou ménage d'1 personne) sont en hausse et représente 34% du total des ménages en 2023. Pour autant, les petits logements de type T1 à T3 ne représente que 20% du parc. Les constructions récentes sont essentiellement des pavillons de 5 pièces ou plus. La part de **logements vacants** reste faible (6,5%), mais non négligeable sur la partie Est du territoire. Au même titre, la part de **résidences secondaires** est minime sauf sur ces quelques communes de l'Est, notamment celles qui possède un parc ancien ou une attractivité touristique comme à Rochefort-en-Terre.

Le marché de l'habitat reste tendu, avec une forte demande et une hausse des coûts, notamment à l'Ouest. Le rythme de construction est soutenu. L'offre de logement locale devra anticiper une **évolution des modes de vies** et des types de biens recherchés, plus en adéquation avec les populations en place et les besoins de celles à venir.

THEMATIQUE n° 4
"Ménages et logements"



En 10 ans : +1 229 constructions
En 2025 : 13 481 logements

Comparaison entre :
"Rythme de production annuel"

2015 à 2019

2020 à 2024

132 log/an

108 log/an

DIAGNOSTIC du PLUi

Logements

En 2022 : 13 073 logements
Entre 2015 et 2025 : +10 %
+1 229 logements commencés (Sitadel)
En 2015 : 12 252 logements
En 1999 : 8 610 logements

Résidences principales : 82,5 %
Résidences secondaires : 11 %
Logements vacants : 6,5 %

Composition et typologies

Maisons : 91,7%
Appartements : 7,4%
Taille des 4 pièces et plus : 77,7%
Logements sociaux : 3,5 %

Taille des ménages

En 2022 : 2,23
En 2011 : 2,37

Ménages d'1 personne

En 2022 : 3 517 (32,6%)
En 2011 : 2 694 (29,4%)

Sources : Insee 2011 à 2023, Sitadel 2015 à 2025

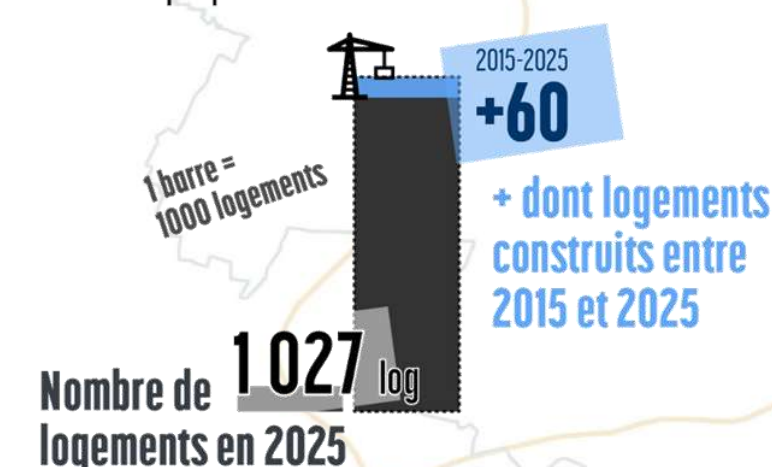
Enjeux

Comment garantir l'accès au logement et faciliter le parcours résidentiel ?
Comment diversifier le parc de logement pour prendre en compte le vieillissement de la population et les effets de la décohabitation ? Quelle offre proposer ?
Et où ?

Habitat et ménages

Sources : INSEE 2023, Sitadel 2025

Parc de logements (formes proportionnelles)



Taille des ménages

Nombre d'occupants en moyenne par ménage



Logements vacants

Malansac : Commune ayant une part de logements vacants supérieure à 8%

0 2,5 5 km

Des emplois diversifiés et polarisés

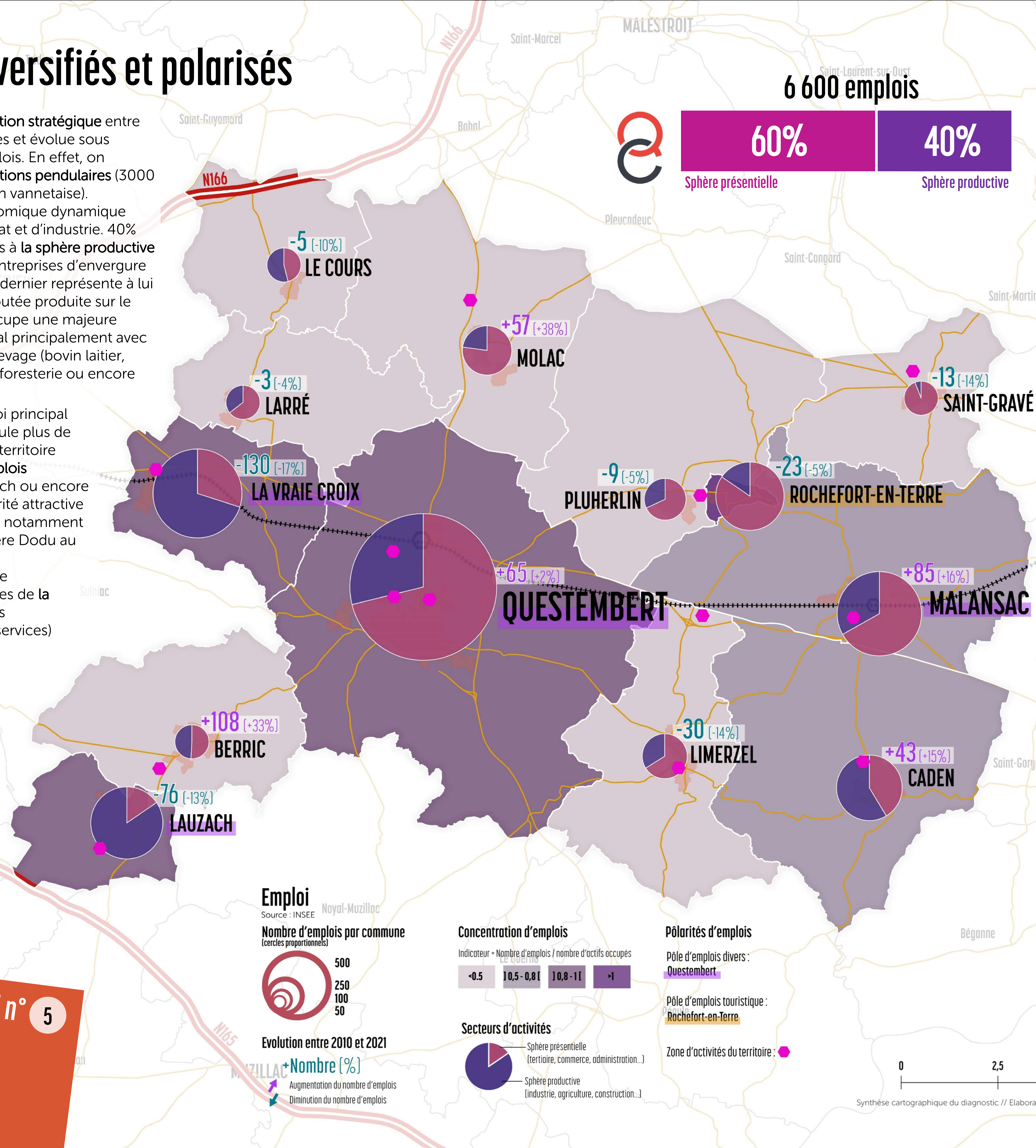
Le territoire bénéficie d'une **position stratégique** entre Vannes, Rennes, Redon et Nantes et évolue sous l'influence de ces bassins d'emplois. En effet, on constate l'importance des **migrations pendulaires** (3000 sorties/jours vers l'agglomération vannetaise). Le territoire abrite un tissu économique 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. Ce dernier représente à lui seul près de 40% de la valeur ajoutée produite sur le territoire. Le **secteur primaire** occupe une majeure partie de l'espace intercommunal principalement avec des activités agricoles liées à l'élevage (bovin laitier, volaille, porc) et des activités de foresterie ou encore des carrières.

Questembert est le pôle d'emploi principal avec des activités mixtes et cumule plus de 2800 emplois (43% du total). Le territoire dispose de plusieurs **pôles d'emplois industriels** : La Vraie Croix, Lauzach ou encore Caden. Malansac reste une polarité attractive mais davantage mixte et tertiaire notamment depuis la fermeture de l'usine Père Dodu au début des années 2000.

Le reste des communes accueille principalement des activités issues de la **sphère présentielle** (emplois dans l'administration, commerces et services)

Rocheft-en-Terre se distingue avec de nombreux établissements tournés vers le **tourisme**. La concentration d'emplois reste faible, aux alentours de 0,66 emplois pour 1 actif occupé. Cette tendance est en partie due à l'accueil d'actifs travaillant en dehors du territoire ces 10-15 dernières années.

THEMATIQUE n° 5
"Économie et emploi"



DIAGNOSTIC du PLUI

Emplois (au lieu de travail) :

- En 2022 : 6 613
- En 2011 : 6 544

Nombre d'actifs occupés :

- En 2022 : 9 960
- En 2011 : 9 182

Concentration d'emplois : 0,66

(emplois par actifs occupés en 2022)

Taux d'activités : 55,6 %

Taux de chômage : 10,1%

Sphère productive : 39,8%

- Industrie : 21,9%
- Agriculture : 7,4%
- Construction : 10,5%

Sphère présentielle : 60,1%

- Commerce, transports, services divers : 33,0%
- Administration publique, enseignement, santé, social : 27,1%

Source : Insee 2011-2022

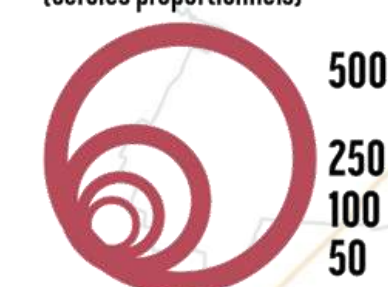
Enjeux

- Comment soutenir et développer les activités génératrices d'emplois ?
- Faut-il limiter les effets de dépendance aux bassins d'emplois alentours ?
- Comment organiser la cohabitation des activités ?
- Quelle stratégie économique et foncière adopter ?

Emploi

Source : INSEE

Nombre d'emplois par commune (cercles proportionnels)



Evolution entre 2010 et 2021

+Nombre [%]

- Augmentation du nombre d'emplois
- Diminution du nombre d'emplois

Concentration d'emplois

Indicateur = Nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés



Secteurs d'activités



Polarités d'emplois

Pôle d'emplois divers :

Questembert

Pôle d'emplois touristique :

Rocheft-en-Terre

Zone d'activités du territoire :



Synthèse cartographique du diagnostic // Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté
Réalisée par la boîte de l'espace - décembre 2025

LA BOÎTE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

QUESTEMBERT
COMMUNAUTÉ

Un bon niveau d'équipements et des offres complémentaires

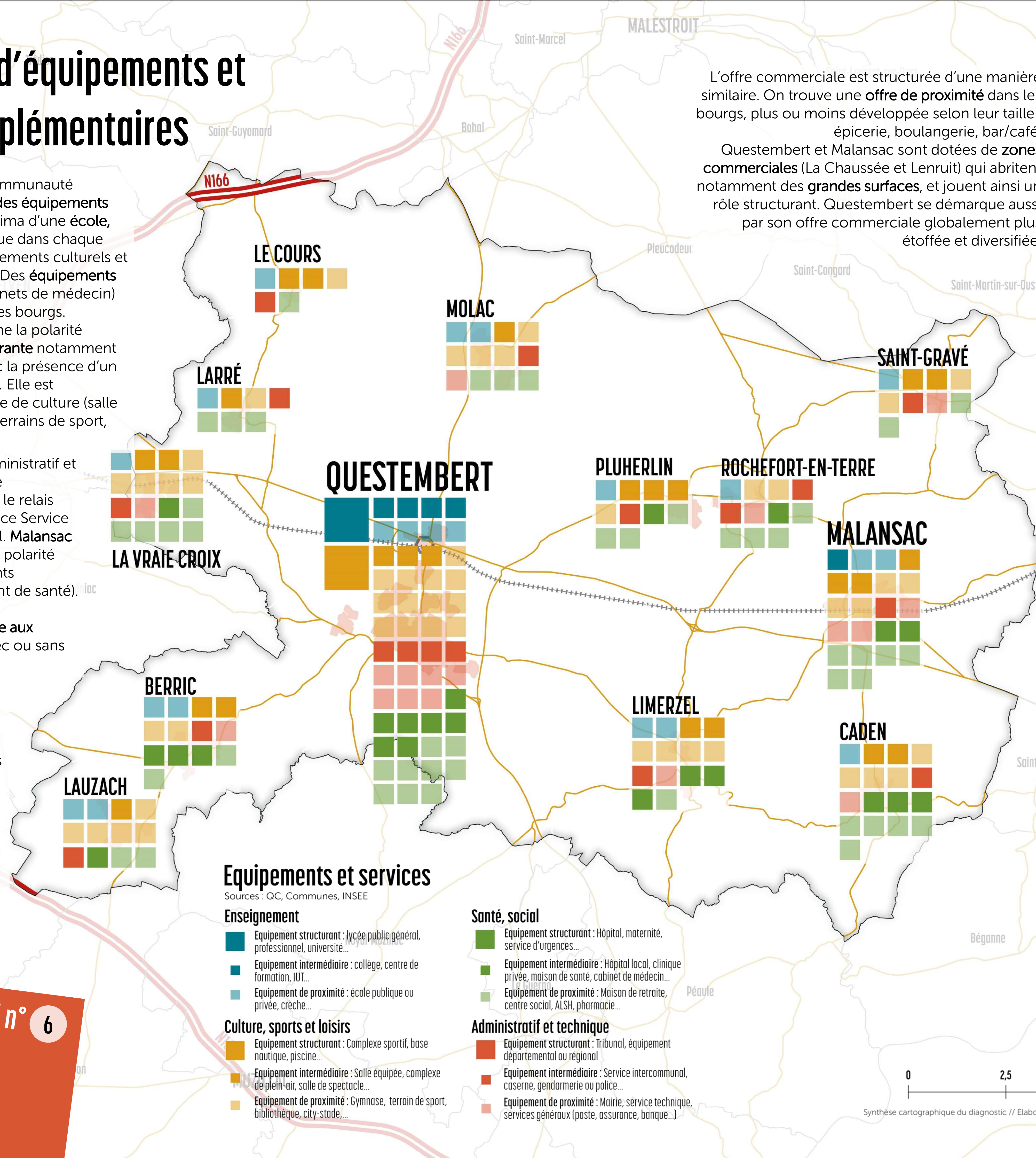
Le territoire de Questembert Communauté présente **une bonne répartition des équipements** courants avec la présence à minima d'une école, d'une mairie et d'une bibliothèque dans chaque bourg, complétée par des équipements culturels et de sports et loisirs de proximité. Des **équipements de santé** (maisons de santé, cabinets de médecin) sont présents dans la majorité des bourgs.

Questembert se distingue comme la polarité principale avec **une offre structurante** notamment en matière d'enseignement avec la présence d'un lycée public et de deux collèges. Elle est également bien dotée en matière de culture (salle l'Asphodèle), de sport et de loisirs (terrains de sport, gymnase, pumtrack...).

La commune a aussi un rôle administratif et social plus fort, abritant le centre intercommunal d'action sociale, le relais petite enfance et le guichet France Service au rayonnement intercommunal. **Malansac** apparaît également comme une polarité relais à l'Est avec des équipements structurants (collège, équipement de santé). Au vu de sa démographie, l'intercommunalité doit **répondre aux besoins** à la fois des familles, avec ou sans enfants, et des seniors.

En termes d'équipements, cela se traduit par une nécessaire **diversification de l'offre** pour accompagner le **vieillessement**, notamment les services de soins et les résidences adaptées (aujourd'hui en tension sur le département). Le territoire se doit d'assurer aux familles des places dans les établissements scolaires et les modes de garde pour **jeunes enfants** pour maintenir son dynamisme.

THEMATIQUE n° 6
"Équipements et services"



L'offre commerciale est structurée d'une manière similaire. On trouve une **offre de proximité** dans les bourgs, plus ou moins développée selon leur taille : épicerie, boulangerie, bar/café. Questembert et Malansac sont dotées de **zones commerciales** (La Chaussée et Lenruil) qui abritent notamment des **grandes surfaces**, et jouent ainsi un rôle structurant. Questembert se démarque aussi par son offre commerciale globalement plus étoffée et diversifiée.

DIAGNOSTIC du PLUi

Équipements, commerces et services :
Nombre de médecin pour 1000 habitant : 1
Nombre de commerces : 103

Nombre d'écoles : 22
Nombre de collèges : 3
Nombre de lycée : 1

Places dans les établissements pour personnes âgées : 294 places
Nombre de places de garde (crèche assistante maternelle) : 528 places

Commerces :
Grandes surfaces : 7
Supérettes - épiceries : 12
Boulangeries : 19
En 2022 : 1 438 (11%)
En 2011 : 1 470 (12,7%)
En 1999 : 1 248 (14,5%)

Sources : BPE2023, CNAM2025, ABS CIAS QC 2023

Équipements et services

Sources : QC, Communes, INSEE

Enseignement

- Équipement structurant : lycée public général, professionnel, université...
- Équipement intermédiaire : collège, centre de formation, IUT...
- Équipement de proximité : école publique ou privée, crèche...

Culture, sports et loisirs

- Équipement structurant : Complexe sportif, base nautique, piscine...
- Équipement intermédiaire : Salle équipée, complexe de plein-air, salle de spectacle...
- Équipement de proximité : Gymnase, terrain de sport, bibliothèque, city-stade...

Santé, social

- Équipement structurant : Hôpital, maternité, service d'urgences...
- Équipement intermédiaire : Hôpital local, clinique privée, maison de santé, cabinet de médecin...
- Équipement de proximité : Maison de retraite, centre social, ALSH, pharmacie...

Administratif et technique

- Équipement structurant : Tribunal, équipement départemental ou régional
- Équipement intermédiaire : Service intercommunal, caserne, gendarmerie ou police...
- Équipement de proximité : Mairie, service technique, services généraux (poste, assurance, banque...)

Enjeux

Quels rôles et responsabilités pour chaque commune ?
Selon quelle armature stratégique orienter le développement local ?
Quels besoins en équipements et services pour répondre aux besoins des seniors et familles ?

Un écrin naturel aux qualités reconnues, entre milieux ouverts et boisés

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 (1433 km de haies) 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. Deux communes : Lauzach et Berric, font partie du **Parc naturel Régional du Golfe du Morbihan**. Le territoire compte également deux zones Natura 2000 (Vallée de l'Arz et Marais de Vilaine) et plusieurs ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), à l'instar de celle couvrant les Landes de Lanvaux.

La superposition de ces différents périmètres permet d'identifier un espace à très forts enjeux environnementaux au cœur du territoire, au nord de Rochefort en Terre et Pluherlin sur les côteaux rocheux surplombant la Vallée de l'Arz. Cet espace est également identifié comme un **réservoir de biodiversité** (espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée).

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) breton identifie plusieurs **corridors écologiques** importants. Le premier s'étend d'ouest et est suivant les Landes de Lanvaux et la Vallée de l'Arz au nord du territoire. Le second suit la limite est du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan. Le SRADDET fait état localement d'un **niveau de connexion des milieux naturels élevé**. Cela est notamment permis par l'absence de grandes agglomérations et la pression foncière plus faible que sur le littoral. Les secteurs de discontinuité sont circonscrits autour des plus gros bourgs comme Questembert et sur son plateau agricole.

DIAGNOSTIC du PLUi

Linéaire bocager : 1433 km
Surface de bois : 7 480 ha (95% privés)
33 arbres remarquables
Surface de zone humide : 2 950 ha (9% du territoire)

Des périmètres d'identification et de protection :

2 Zones Natura 2000 :

- La vallée de l'Arz
- Les marais de Vilaine

1 Espace Naturel Sensible :

- Les Grées (Pluherlin, Malansac, Rochefort-en-Terre)

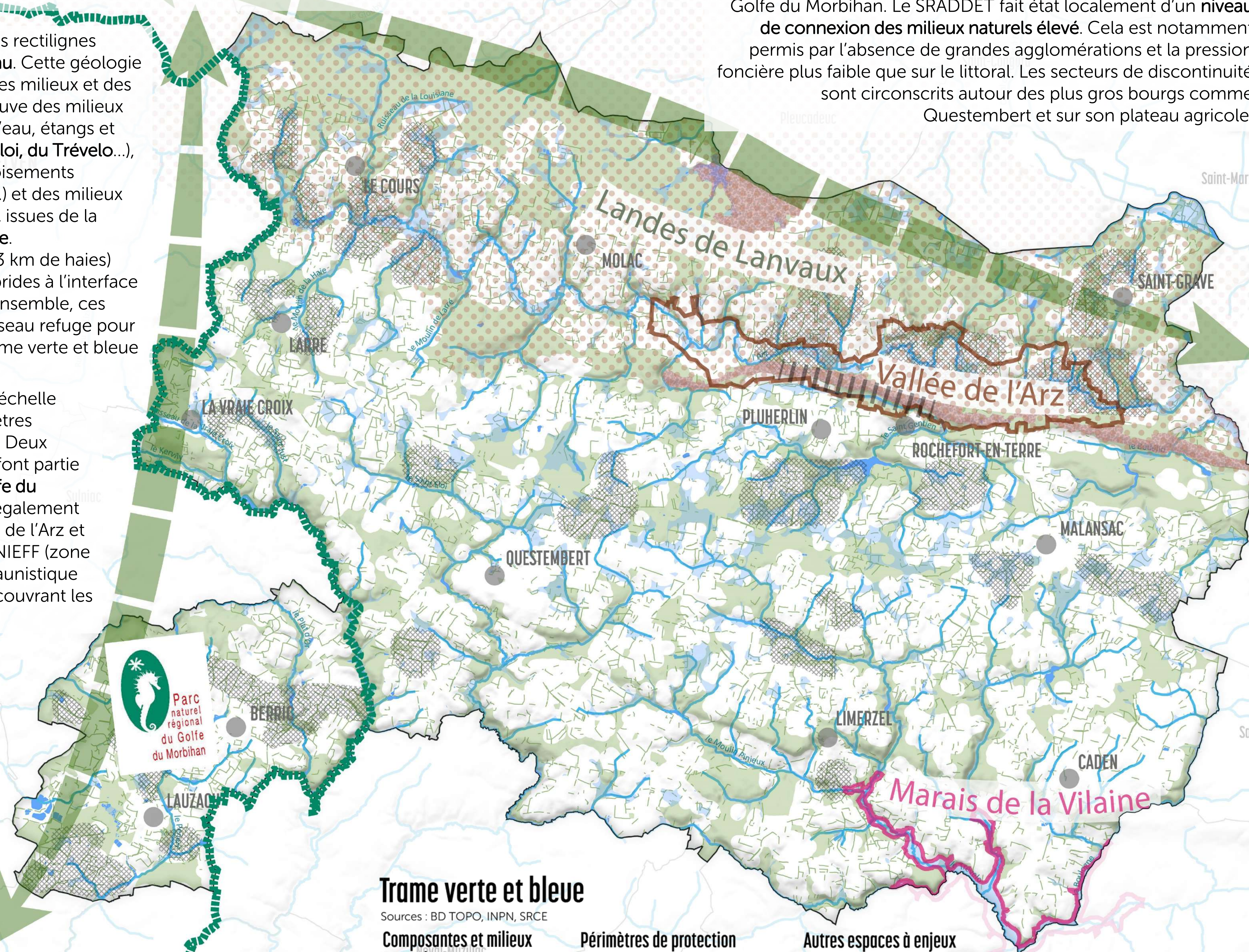
2 ZNIEFF de type 1 :

- Côteaux de Rochefort-en-Terre à Pluherlin
- Tourbière, étang et bois du Grand Gournava

1 ZNIEFF de type 2 :

- Landes de Lanvaux

Sources : INPN, CNPF, SRCE



Trame verte et bleue

Sources : BD TOPO, INPN, SRCE

Composantes et milieux naturels

- Aquatiques :
- Cours d'eau
 - Zones humides
 - Plans d'eau
- Terrestres :
- Bois et milieux de diffusion
 - Haies bocagères

Périmètres de protection

Zones Natura 2000 :

- Vallée de l'Arz
- Marais de la Vilaine

Espaces naturels sensibles :

- Les Grées

Périmètres d'identification

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF type 2 : Landes de Lanvaux
- ZNIEFF type 1 : Côteaux de Rochefort-en-Terre, Etang du Grand Gournava

Autres espaces à enjeux

Corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET)

Secteurs de forte densité bocagère

Communes faisant partie du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

Enjeux

Comment prendre en compte les enjeux environnementaux dans le projet intercommunal?

Quel degré de protection de la biodiversité et des milieux dans le PLUi ?

Quels outils mettre en place ?

THEMATIQUE n° 7

"Milieux et biodiversité"

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

QUESTEMBERT
COMMUNAUTÉ

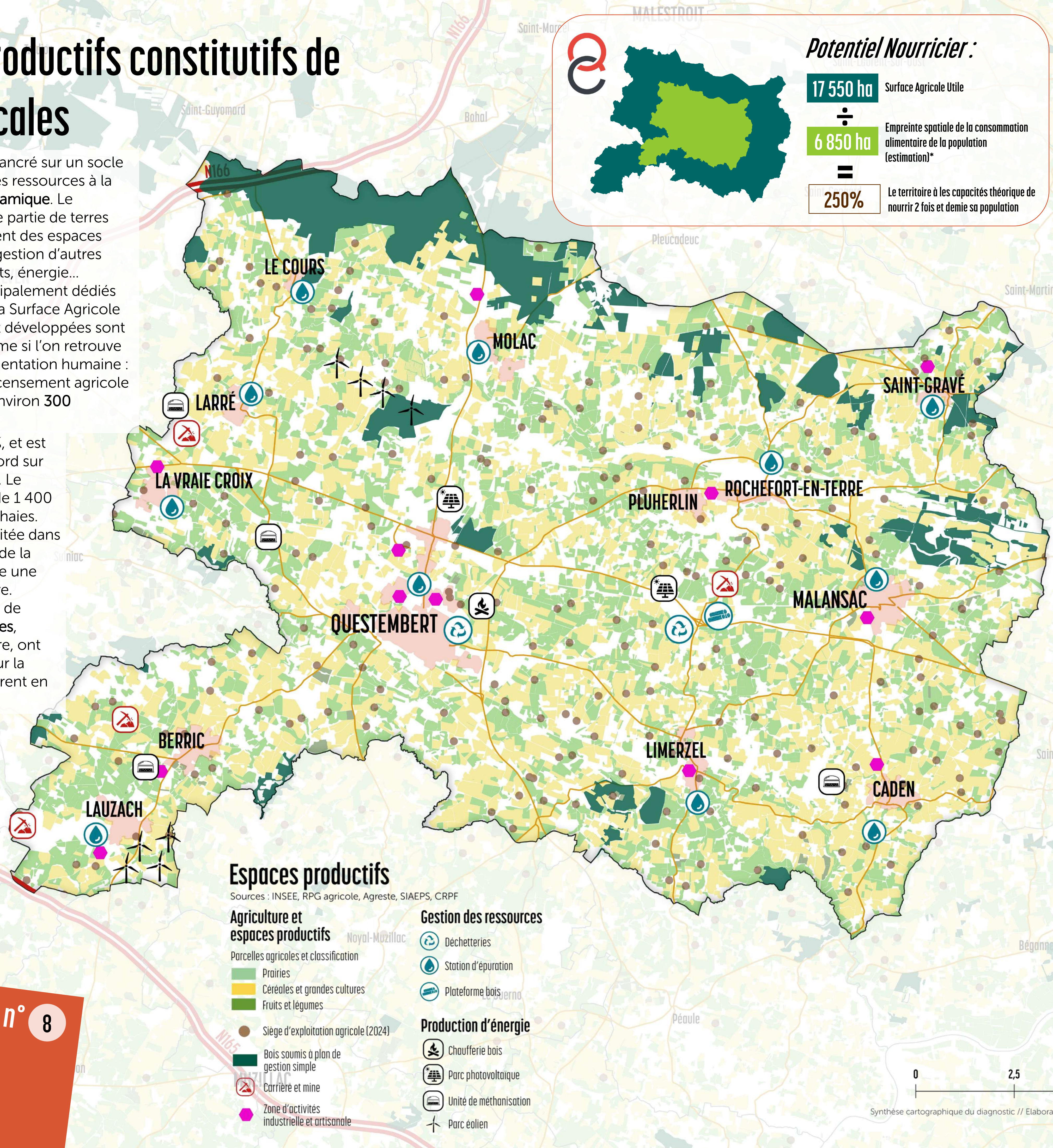
Synthèse cartographique du diagnostic // Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté
Réalisée par la boîte de l'espace - décembre 2025

Des espaces productifs constitutifs de dynamiques locales

Questembert Communauté est ancré sur un socle riche pourvoyeur de nombreuses ressources à la base d'un **système productif dynamique**. Le territoire est constitué en grande partie de terres agricoles mais possède également des espaces adaptés à la production ou à la gestion d'autres ressources : carrières, boisements, énergie... Les espaces agricoles sont principalement dédiés aux activités d'élevage (86% de la Surface Agricole Utile). Les filières principalement développées sont le lait, les volailles et le porc même si l'on retrouve d'autres cultures dédiées à l'alimentation humaine : céréales, fruits, légumes... Au recensement agricole de 2020, le territoire comptait environ **300 exploitations agricoles**.

Le taux de boisement est de 25%, et est particulièrement important au nord sur les reliefs des landes de Lanvaux. Le linéaire bocager constitue près de 1 400 km d'alignements d'arbres et de haies. Cette **manne forestière** est exploitée dans les filières de la construction ou de la production d'énergie et constitue une ressource importante du territoire. Le **sous sol granitique** du plateau de Questembert ainsi que les **schistes**, notamment à Rochefort-en-Terre, ont été historiquement exploités pour la construction : 3 carrières demeurent en activité.

Par ailleurs, le territoire est aussi support d'activités de production d'**énergies renouvelables** : chaufferie bois, photovoltaïque, méthanisation, éolienne... Cette capacité à produire des denrées nécessaires à la vie de ses habitants est essentielle et nécessite d'organiser la gestion durable de ces ressources locales.



Potentiel Nourricier :

17 550 ha

Surface Agricole Utile

÷

6 850 ha

Emprise spatiale de la consommation alimentaire de la population (estimation)*

=

250%

Le territoire à les capacités théorique de nourrir 2 fois et demie sa population

DIAGNOSTIC du PLUI

Agriculture :
Surface Agricole Utile en 2020 : 17 550 ha (56% du territoire)
Nombre d'exploitation en 2020 : 308 (-50% depuis 2000)

8% des emplois locaux dans l'agriculture
554 emplois permanents (-25% depuis 2010)
243 emplois saisonniers (-64% depuis 2010)
Chef d'exploitation de + 55 ans : 30%

Sylviculture :
7 000 ha de forêt privée
24 plans simples de gestion
Taux de boisement : 25%

Energie :
2 parcs éoliens
342 installations photovoltaïques

Sources : Source : RA 2020, PARCEL 2024*

Enjeux
Quelle valeur et place donner aux espaces productifs dans le projet d'aménagement ?
Quel équilibre avec les espaces naturels ?
Comment accompagner la gestion durable des ressources ?

Des paysages sensibles et des patrimoines à préserver

Questembert Communauté est un territoire rural offrant des paysages variés **entre landes, boisements, plateaux et vallées**... Se dessine des unités paysagères emblématiques : le plateau de Questembert, la Vallée de l'Arz, les côteaux rocheux de Rochefort-en-Terre et Pluherlin ou encore les Monts de Lanvaux. Ce territoire appartenant à la Bretagne intérieure est une porte vers le **Parc Naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan** dont font partie les communes de Lauzach et Berric.

Le territoire est structuré par des **bourgs historiques** aux contours francs, plutôt préservés de l'urbanisation linéaire. Ils s'implantent ainsi harmonieusement dans leur **écrin agro-naturel**, une qualité devenue singulière. Le patrimoine bâti est cependant dispersé jusque dans l'espace rural. On compte localement une quarantaine de monuments historiques.

L'intercommunalité se situe proche d'itinéraires cyclables comme le canal de Nantes à Brest, la Vélodyssée, la Voie 3 Bretagne et dispose de nombreux circuits de randonnée (GRP Vannes-Lanvaux, GR 38...), ainsi que d'un massif forestier ouvert à la randonnée équestre (Le Cours). Ces richesses font de ce territoire une destination de **tourisme rural et de nature**. Questembert Communauté s'est dotée de la compétence Tourisme en 2006, déléguée à Rochefort-en-Terre Tourisme.

La stratégie touristique s'appuie sur des sites patrimoniaux reconnus, naturels ou bâtis. Rochefort-en-Terre se distingue comme moteur et porte d'entrée touristique pour le territoire notamment en raison de son **bourg médiéval** préservé, concentrant une dizaine de monuments historiques. Les bourgs de Questembert et La Vraie Croix sont également mis en avant dans les circuits touristiques ainsi que quelques sites spécifiques : l'étang du Moulin Neuf, le parc de la Préhistoire... Le reste des paysages et patrimoines locaux demeurent plus confidentiels.

DIAGNOSTIC du PLUi

Hébergement touristique :

Gîtes : 49
Chambres d'hôtes : 17
Hôtel : 1
Camping : 1
Aires de camping-car : 5
+ 100aine de Airbnb

Résidences secondaires :

En 2022 : 1 438 (11%)
En 2011 : 1 470 (12,7%)
En 1999 : 1 248 (14,5%)

Compétence :

La compétence « Tourisme » a été déléguée par la Communauté de communes à Rochefort-en-Terre Tourisme.

www.rochefortenterre-tourisme.bzh

Sources : Insee 2022
Airbnb, office du tourisme, CAT2016

Compétence Tourisme



Enjeux

Comment continuer à accueillir des populations et des activités tout en conservant ces sensibilités patrimoniales et paysagères ?
Quelle stratégie et aménagements touristiques ?

Paysage, patrimoine, tourisme

Sources : Etat (DRAC), QC, communes, Rochefort-en-Terre tourisme, Atlas des paysages du Morbihan

Paysage et patrimoine naturel

Unités paysagères :

- Vallée de l'Oust
- Monts de Lanvaux
- Sillon du Lo'ch et de l'Arz
- Crêtes de Saint-Nolff
- Plateau de Questembert
- Plaine de Muzillac

Patrimoine bâti

- Monument historique

Accueil touristique

- Voie verte et véloroute
- Camping
- Offre de tourisme équestre
- Golf
- Parc de la préhistoire
- Gare SNCF
- Office du tourisme
- Commune avec + de 15% de résidences secondaires

Labels

- (logos et symboles non contractuels)
- Commune adhérente au Parc Naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan
- Villes et villages fleuris
- Fleur d'or 2025
- Petite cité de caractère
- Plus beaux villages de France



THEMATIQUE n° 9

"Paysages et patrimoines"

Ressource en eau : des capacités d'accueil à ménager

Dans un contexte de tension sur la ressource en eau à l'échelle de la Bretagne en lien avec le changement climatique, la nécessité de préserver la qualité de l'eau et sa gestion équilibrée devient cruciale notamment pour l'Est breton. Le territoire de Questembert Communauté est concerné par le **SAGE Vilaine et le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Ethel**.

Le territoire se divise en **7 bassins versants** de superficies et de formes variées : bassin de l'Arz, du Trévelo, du Saint-Eloi... Il compte plus de **621 km de cours d'eau** et de nombreux plans d'eau et étangs (le Moulin Neuf, les Gressets, le Grand Gournava...) avec une densité hydrographique de 19m2/ha.

Sur le territoire de Questembert Communauté, l'enjeu réside plus dans la qualité de l'eau que dans la quantité. En effet, si les masses d'eaux souterraines et de surface présentent un bon état quantitatif, leur état chimique et écologique est plus variable.

La masse d'eau souterraine principale liée à la Vilaine présente un état chimique médiocre notamment en raison de la présence élevée de nitrates. L'état chimique des eaux de surface est en revanche majoritairement correct hormis sur le bassin versant de l'Oust.

Concernant l'état écologique des cours d'eau, seul l'Arz et ses affluents présentent un bon état écologique, le reste des cours d'eau présente un état moyen à mauvais. Dès lors, l'amélioration de la qualité des eaux devient un enjeu fort pour le territoire. La compétence assainissement est assurée par les communes, on compte **11 stations d'épuration** sur le territoire, l'ensemble des stations est conforme en équipement et en performance.

Le territoire est soumis à un certain nombre de risques naturels et technologiques qui impactent les questions d'aménagement : **radon, retrait gonflement des argiles, inondation, feu de forêt** ou encore pollution des sols, Le rôle du PLUi est aussi de veiller à **limiter l'exposition des populations** à ces risques.

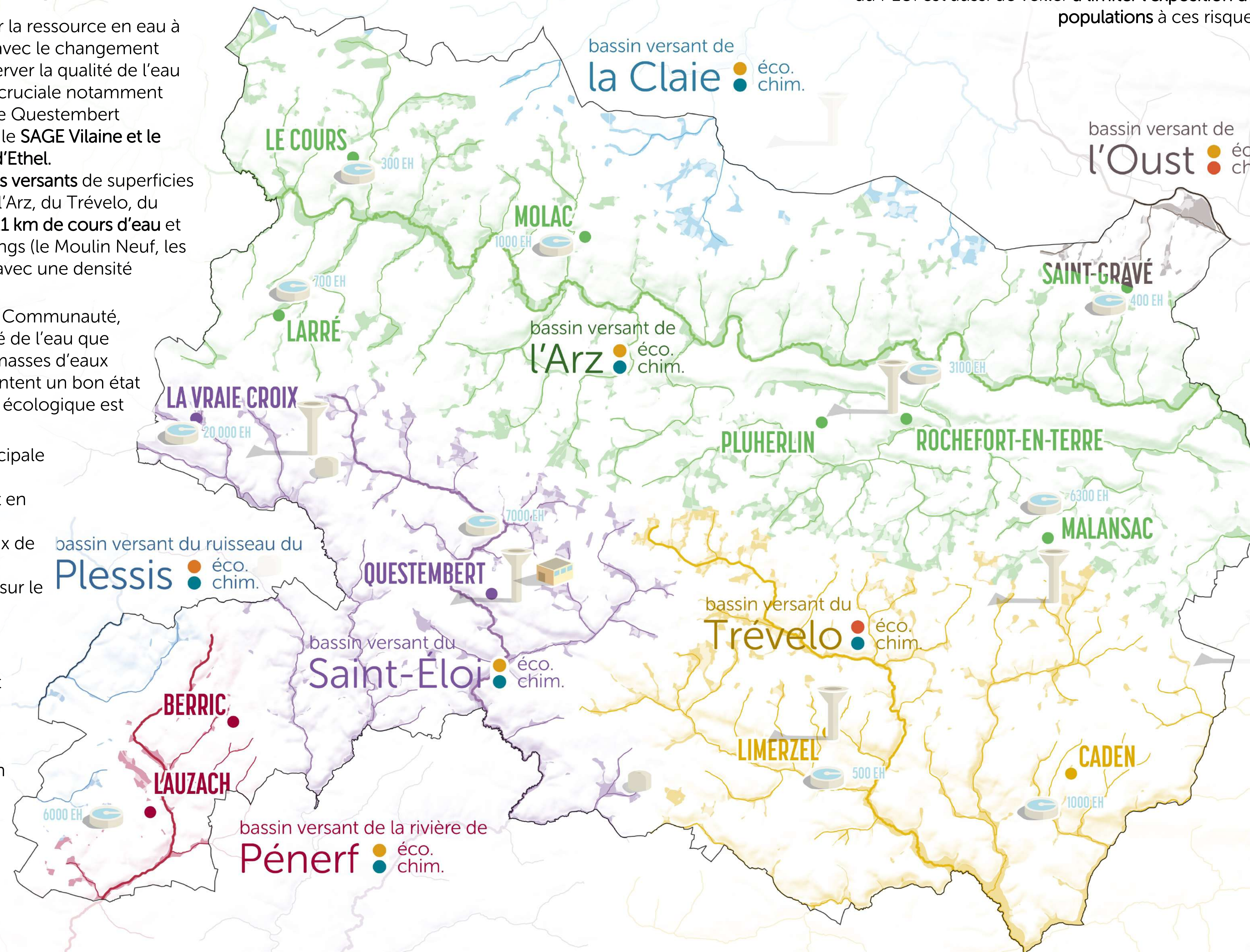
DIAGNOSTIC du PLUi

621 km de cours d'eau
6 bassins versants
Densité hydrographique : 19m2/ha

2 SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :
SAGE du bassin de la Vilaine
SAGE du Golfe du Morbihan

11 stations d'épuration
Capacité de traitement max :
46 300 eq-habitant
Volume traité : 39 700 eq-habitant
589 km de conduites d'eaux usées

Sources : SAGE Vilaine, SAGE GM, SDAGE Loire-Bretagne, SIAEP, Ministère de la transition écologique



Ressource en eau

Sources : BDTopage, DDTM 56, SAGE GMRE, EPTB Vilaine, Agence de l'eau Loire-Bretagne, ministère de la Transition écologique, BDTopo, BNPE.

Bassins versants

Milieux aquatiques du bassin versant
Cours d'eau
Zones humides
Milieu de diffusion des zones humides

État écologique
● Très bon
● Bon
● Moyen
● Médiocre
● Mauvais

État chimique
● Bon
● Mauvais

Équipements de production, de distribution et d'assainissement

Usine de production d'eau potable
Réservoirs d'eau potable
Château d'eau
Réservoir au sol
Stations d'épuration

Enjeux
Comment contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau ?
Comment améliorer la gestion des risques et des ressources ?
Quelle capacité d'accueil demain pour le territoire ?

THEMATIQUE n° 10

"Eau et capacités d'accueil"

0 2,5 5 km

Synthèse cartographique du diagnostic // Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté
Réalisation par la boîte de l'espace - décembre 2025

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIES

QUESTEMBERT COMMUNAUTE

Organisation urbaine et dynamique spatiale

Questembert Communauté se caractérise, comme beaucoup de territoires bretons, par un **bâti dispersé**. En effet, l'héritage local s'est développé en lien avec les pratiques agricoles, l'eau ou encore le développement des voies de communication. On distingue sur le **territoire 13 bourgs principaux** (et leur continuum aggloméré), et plusieurs centaines de groupements bâtis indépendants dispersés dans l'espace rural. Environ 182 sont encore constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur et participent à la dispersion des habitats comme des populations. En résulte un **paysage mité** par les constructions humaines et une culture de la **vie en hameaux** ancrée dans les modes de vie et aspirations locales.

Sur Questembert Communauté, plus de **54% de la population vit en dehors des bourgs**. Au fil des documents d'urbanisme, les nouvelles opérations se sont peu à peu recentrées autour de ces derniers, même si plus de la moitié des permis délivrés entre 2013 et 2019 concernaient des constructions en dehors de ces centralités. La tendance s'est inversée avec l'arrivée du premier PLUi en 2019.

En 2021, le territoire présentait environ **3 950 ha d'espaces urbanisés**. Cette tâche urbaine a augmenté de 150 ha en dix ans (2011-2021). La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers a été importante même si elle a été encadrée. Les collectivités doivent continuer de s'inscrire dans une trajectoire de **réduction de cette consommation d'espace**, notamment au regard de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation nette).

Objectif de réduction de la consommation d'espace (SRADDET)

- 50 %

- 50 %

149 ha

max 86 ha

2050
Objectif « ZAN »

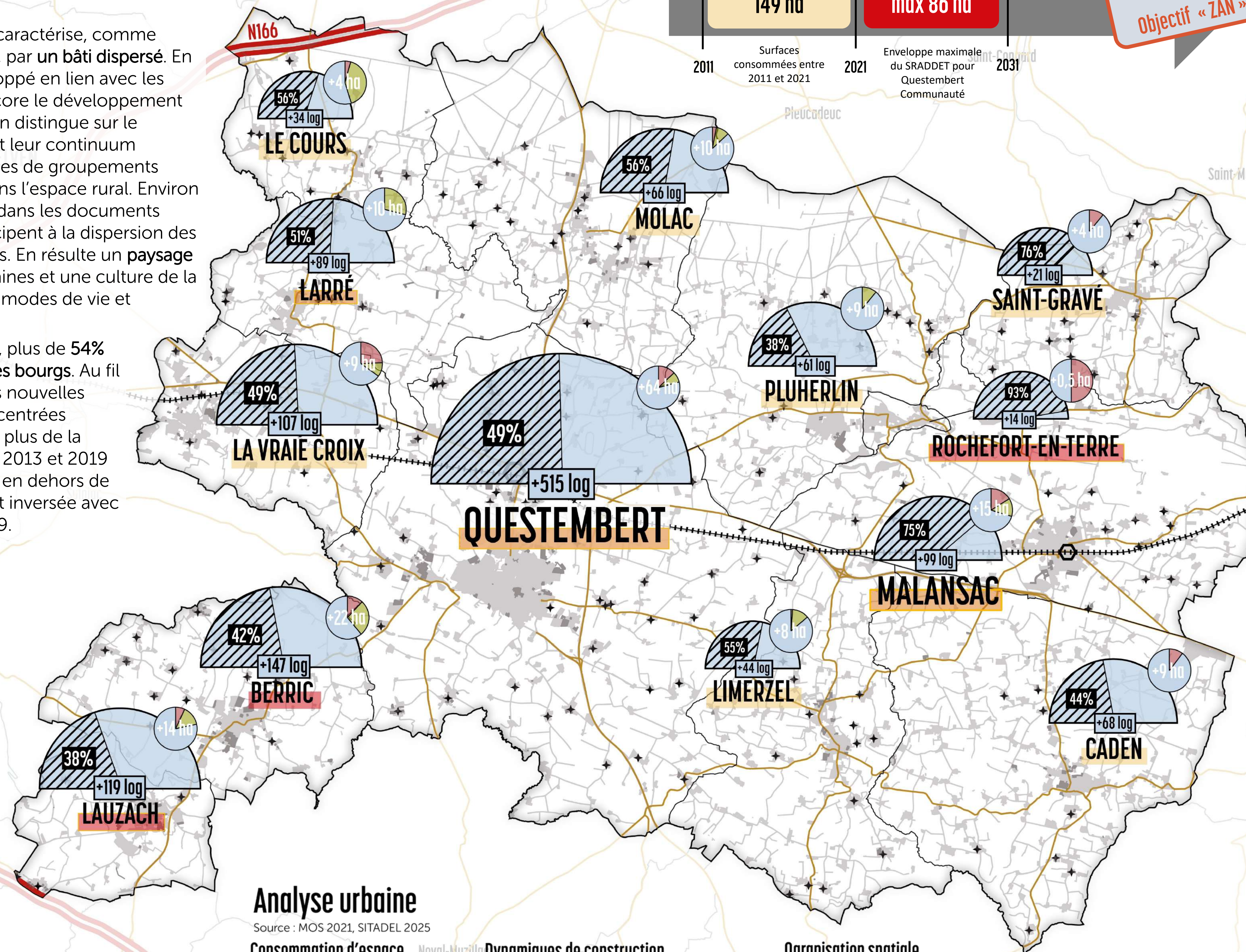
2011

2021

2031

Surfaces consommées entre 2011 et 2021

Enveloppe maximale du SRADDET pour Questembert Communauté

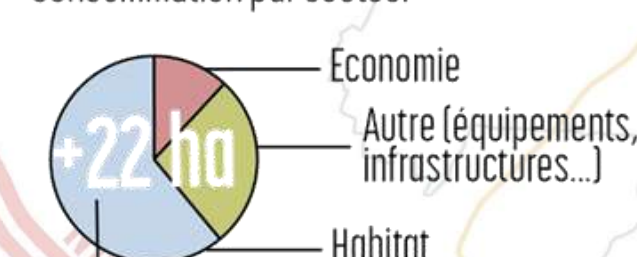


Analyse urbaine

Source : MOS 2021, SITADEL 2025

Consommation d'espace 2011-2021

Consommation par secteur

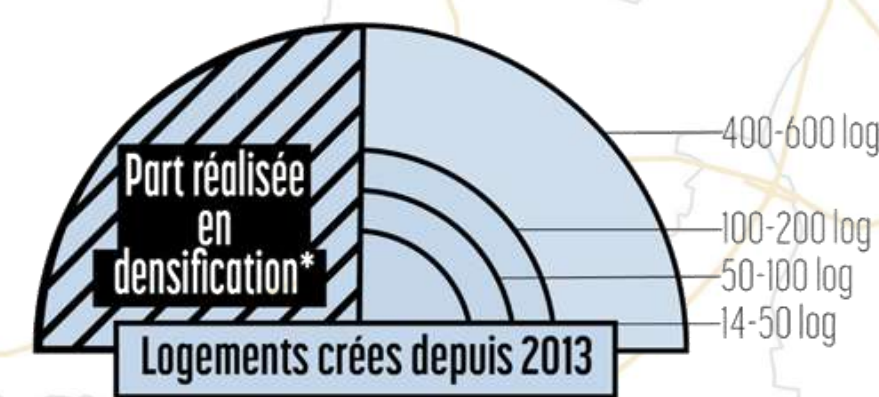


Surface totale consommée

Tache urbaine en 2011

Tache urbaine en 2021

Dynamiques de construction (formes proportionnelles)



* % de logements créés au sein des secteurs déjà urbanisés, sans extension urbaine.

Organisation spatiale

Répartition des habitants : bourg / hors du bourg

Rochefort-en-Terre : de 40% de la population vit dans le bourg

Rochefort-en-Terre : Entre 40% et 60% de la population vit dans le bourg

Rochefort-en-Terre : + de 60% de la population vit dans le bourg

Constructibilité hors bourg

Espaces constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur

0

2,5

5 km

QUESTEMBERT COMMUNAUTE



Répartition des habitants :

Dans les bourgs : 46%

Hors bourgs : 54%

Dynamique de densification :

Entre 2020-2024 : plus de 187 demandes de divisions parcellaires

Sources : MOS 2021, INSEE 2022, Questembert Communauté

Commune	Consommation 2011-2021 (ha)	Consommation 2021-2024 (ha)
LA VRAIE CROIX	5,47	3,82
MOLAC	9,12	0,47
MALANSAC	12,8	1,81
BERRIC	18,12	3,74
QUESTEMBERT	54,76	8,79
LAUZACH	9,71	4,28
ROCHEFORT-EN-TERRE	0,5	0
PLUHERLIN	8,64	0,37
LIMERZEL	6,84	0,89
SAINT-GRAVE	4,08	0,26
LE COURS	3,29	1,19
CADEN	8,44	1,04
LARRE	8,21	1,87
Total	149,98	28,53

Enjeux

Quels besoins en foncier demain ?

Comment limiter la consommation d'espace et atteindre les objectifs du ZAN ?

Comment densifier tout en préservant les identités territoriales ?

THEMATIQUE n° 11

"Urbanisme et espace"

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIES

Synthèse cartographique du diagnostic // Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté
Réalisation par la boîte de l'espace - décembre 2025