



# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## QUESTEMBERT Communauté

Présentation des enjeux  
issus du diagnostic territorial

Conseil communautaire du  
22/02/2016



BERRIC - CADEN - LA VRAIE-CROIX - LARRÉ - LAUZACH - LE COURS - LIMERZEL - MALANSAC  
MOLAC - PLUHERLIN - QUESTEMBERT - ROCHEFORT-EN-TERRE - SAINT-GRAVÉ

[www.questembert-communaute.fr](http://www.questembert-communaute.fr)

QUESTEMBERT  
COMMUNAUTÉ

# Introduction

La démarche PLUi valant SCoT



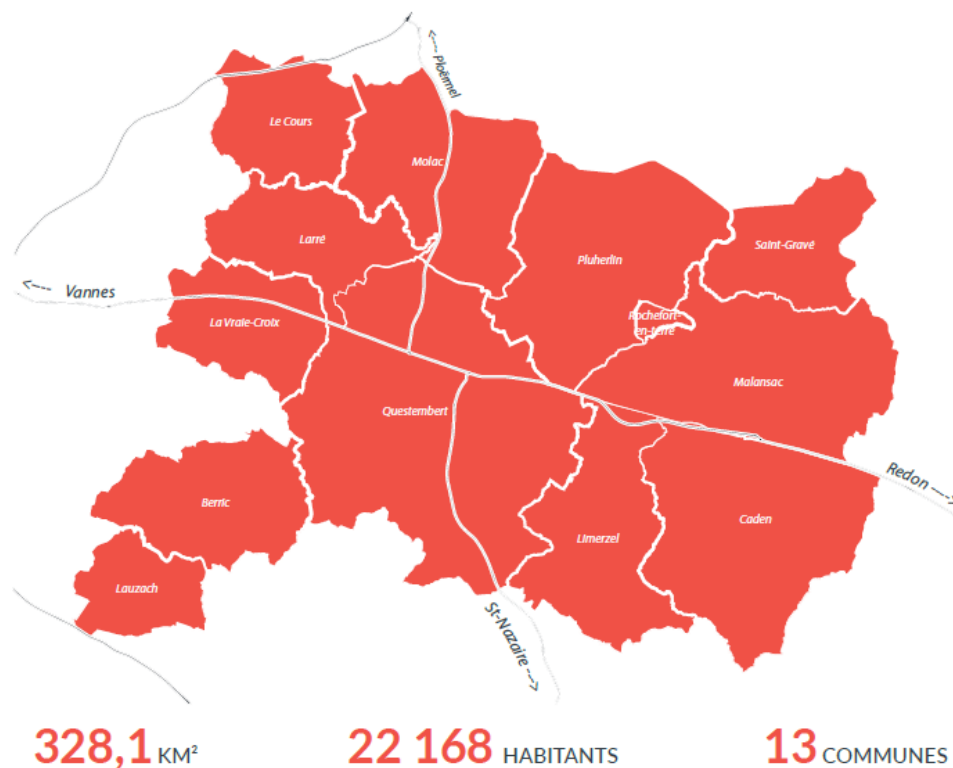
# La démarche PLUi valant SCoT

## La démarche de PLUi...

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) formalise un projet de territoire transversal et global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage ...) pour les 10 à 15 prochaines années.
- Le PLUi définit et réglemente l'occupation des sols sur l'ensemble des communes et détermine les droits à construire de chaque parcelle, publique ou privée.

## ... valant SCoT

- Il s'agit d'un document stratégique de mise en cohérence des différentes politiques territoriales, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine.
- Cette dimension stratégique lui permettra d'échanger avec les territoires voisins qui ont tous déjà adopté un SCoT (Pays de Ploërmel, Cœur de Bretagne, Vannes agglomération, etc.).



### Un accent mis sur deux analyses thématiques

- Le volet Habitat
- Le volet Déplacement

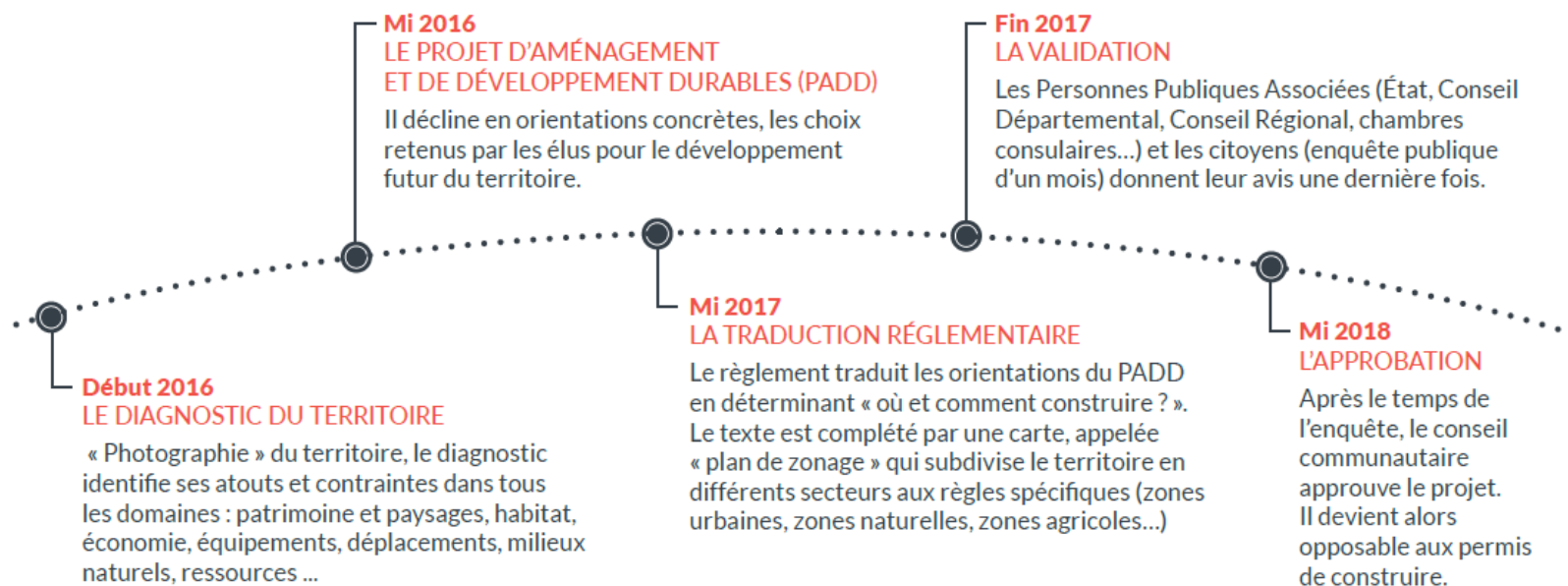
# Un document intégrateur

## La prise en compte des documents d'ordre supérieur...

- Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Morbihan
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
- Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)
- Le parc naturel régional (PNR)
- Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne
- Le plan climat-énergie territorial (PCET)
- Plan Agricole et Agroalimentaire Régional (PRAD)
- Le schéma de développement commercial
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Etc.

**LA PLUI VALANT SCoT = UN OUTIL POUR UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COHERENT ET PARTAGE**

# Le calendrier prévisionnel



## Deux démarches transversales : la concertation et l'évaluation environnementale



### La concertation au cœur du projet

#### S'INFORMER

- Articles dans le magazine de Questembert Communauté et sur internet
- Exposition évolutive et itinérante

#### S'EXPRIMER

- Balades urbaines
- Forums participatifs
- Réunions publiques
- Registres d'expression

#### CONTACT

Questembert Communauté  
8 Avenue de la Gare,  
56230 Questembert  
Tél. : 02 97 26 59 51

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



## Contexte territorial

Démographie

Habitat

Dynamique urbaine

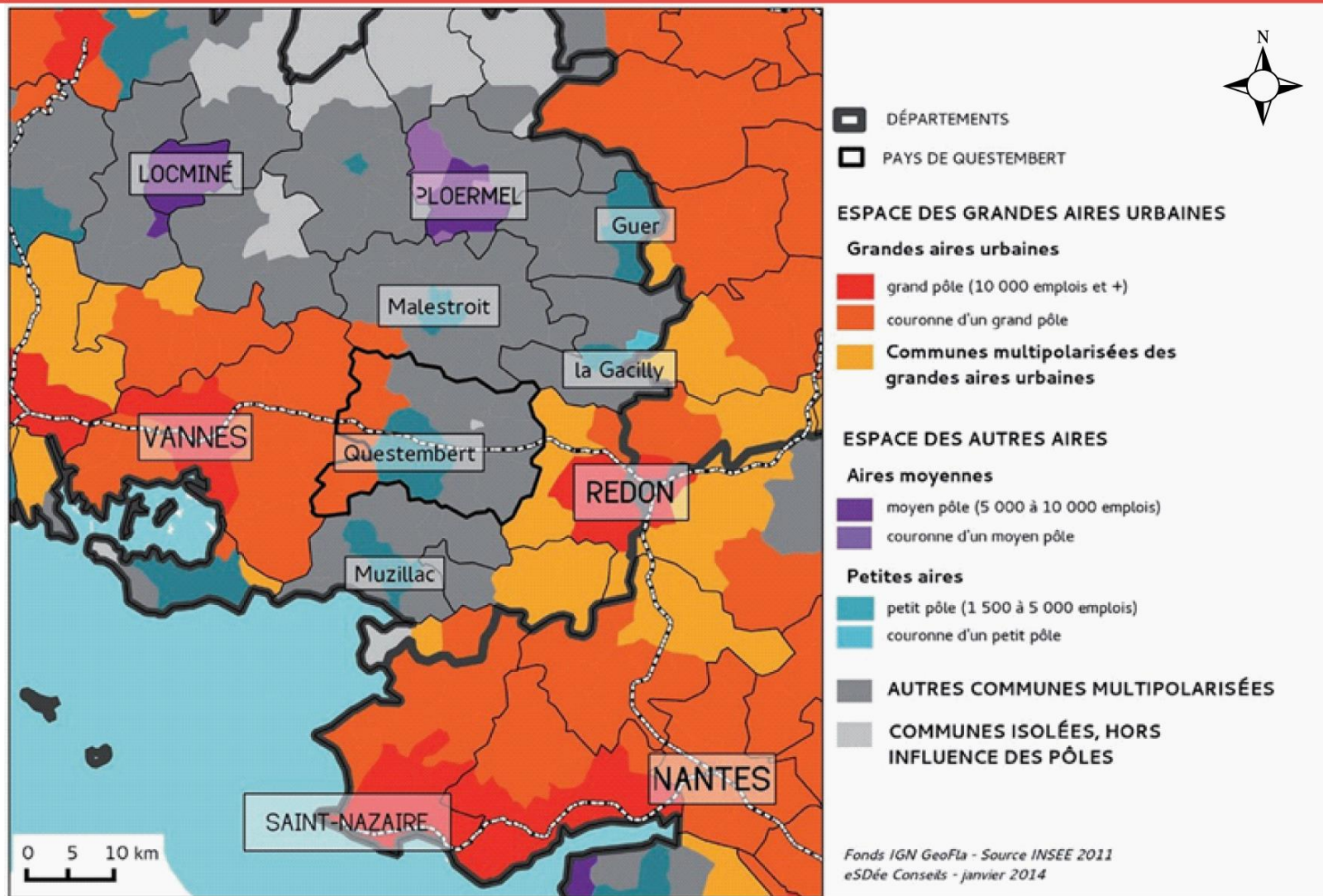
Environnement

Economie

Déplacement

# Préalable à la réflexion PLUi/SCoT

UN TERRITOIRE À L'INTERFACE DE PLUSIEURS INFLUENCES *PLUi VALANT SCoT DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ - 2016*



Source : Aire Urbaine de l'INSEE

Auteurs : Cérur, Citadia, Even Conseil et Item Conseil (Groupement)

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Contexte territorial

**Démographie**

Habitat

Dynamique urbaine

Environnement

Economie

Déplacement

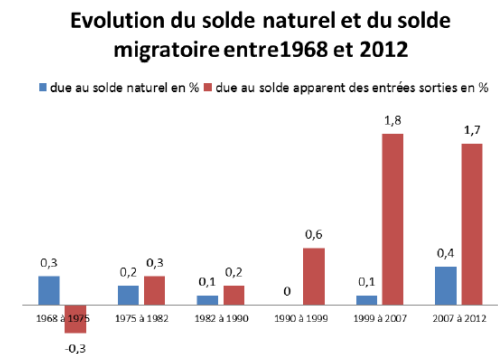
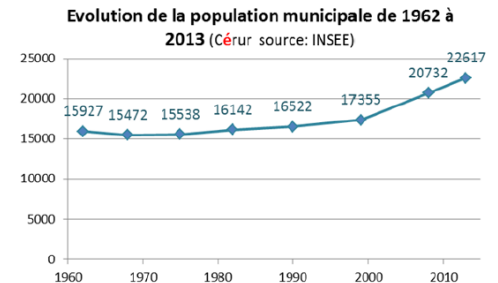


# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## Une croissance démographique significative ...

- Une croissance démographique significative, portée par l'apport migratoire
  - Plus de 22 600 habitants en 2013, dont 1/3 à Questembert // sur le reste du territoire la répartition de la population est relativement homogène
  - Une attractivité liée à la dilatation de l'agglomération vannetaise
- Un territoire plus jeune que les territoires voisins, mais plus âgé que des territoires comparables
  - Les plus de 60 ans désormais aussi nombreux que les moins de 20 ans
  - Une difficulté à maintenir les jeunes actifs (et les jeunes de manière générale)
- Une taille des ménages qui diminue progressivement (plus ou moins fortement en fonction des communes – phénomène national)

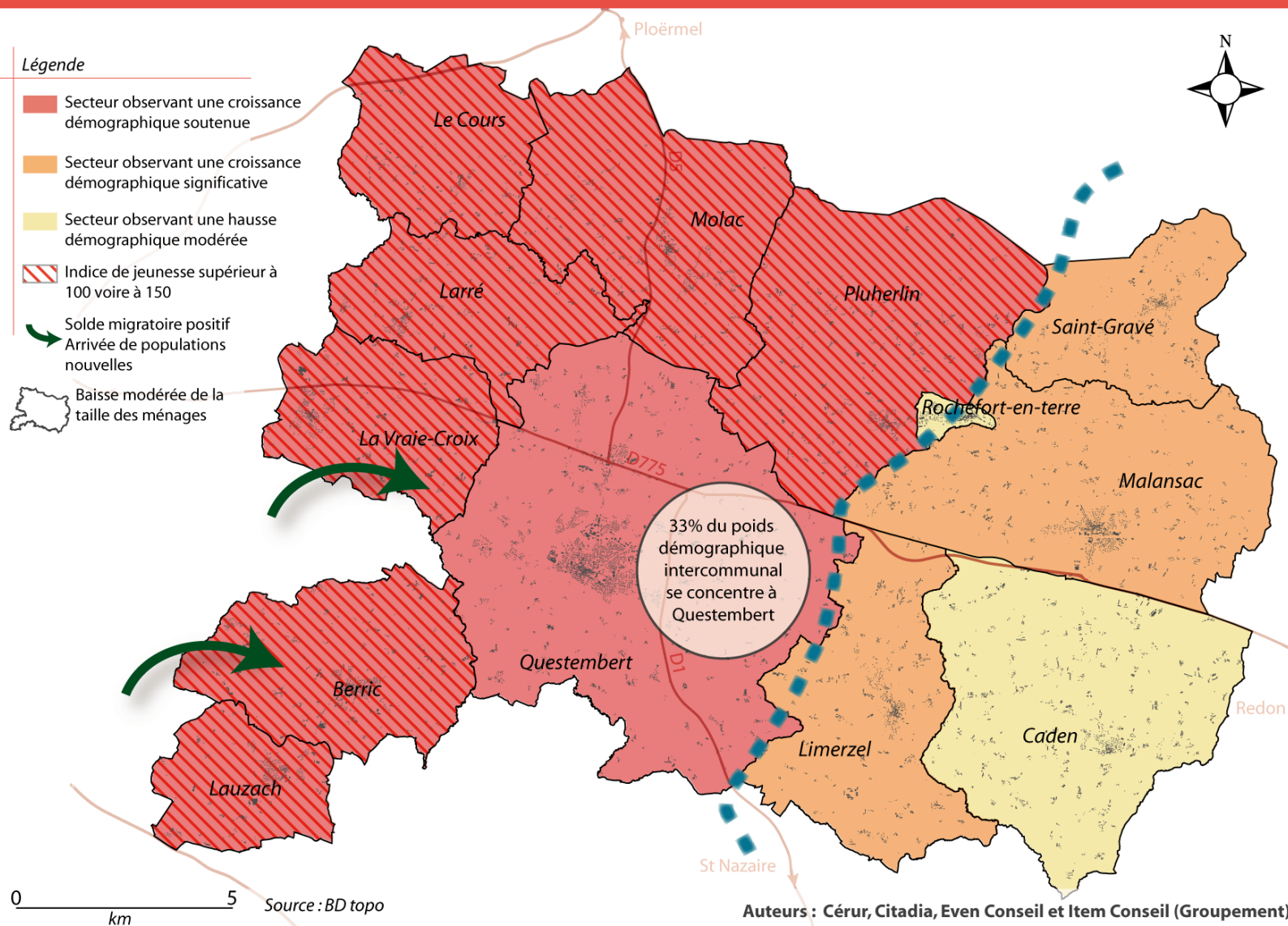
## Données chiffrées



# Carte synthèse

## UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SIGNIFICATIVE

PLU VALANT SCoT DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ - 2016



# Enjeux

## **Anticipation des évolutions sociodémographiques**

- En particulier le vieillissement de la population
- Ainsi que le départ des jeunes (nés dans les années 2000)

## **Poursuite de l'accueil de populations nouvelles (et variées)**

- Maintien d'un équilibre territorial entre la frange Est et Ouest

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Contexte territorial

Démographie

**Habitat**

Dynamique urbaine

Environnement

Economie

Déplacement

# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

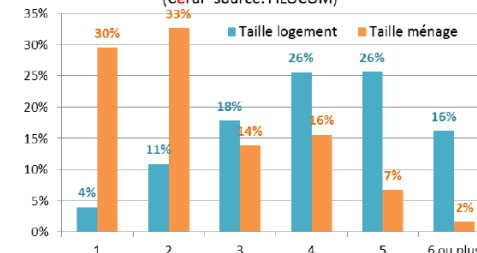
## Une population diversifiée ... mais une offre d'habitat peu variée

- Une mixité et une attractivité risquant d'être mises en péril
  - 1/3 de petits ménages et 2/3 de grands logements (desserrement des ménages)
  - Un parc locatif qui reste faible (25%), qui se développe dans le parc privé mais fléchit dans le parc public
  - Une production d'habitat assez monolithique alors que les profils et les parcours résidentiels se diversifient
  - Des difficultés de mobilisation d'opérateurs immobiliers
- Des parcours résidentiels potentiellement difficiles
  - Un territoire moins cher que les territoires voisins, mais une forte augmentation des prix des opérations de construction (prix moyen : 164 000 €)
  - Un vrai rôle à jouer pour le parc locatif social (en moyenne, écart de loyer de 28% avec le locatif privé)
  - Des prix immobiliers élevés au regard des niveaux de revenus des ménages (1915 € / mois)

## Données chiffrées

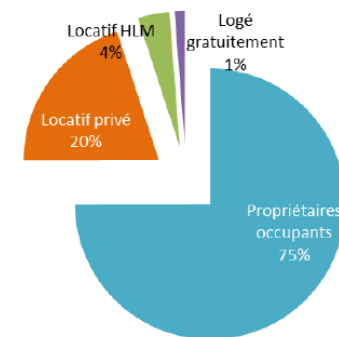
### Questembert Communauté: répartition des ménages et des logements par taille en 2013

(Cézur source: FILOCOM)



### Questembert Communauté: répartition par statut d'occupation en 2012

(Cézur source: INSEE)

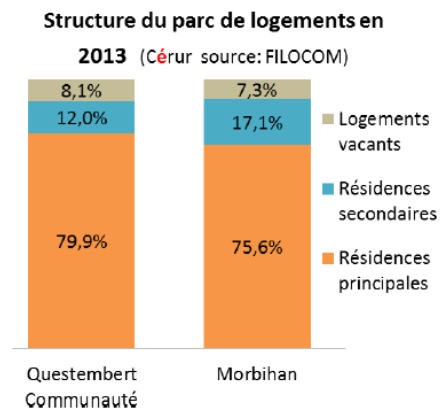
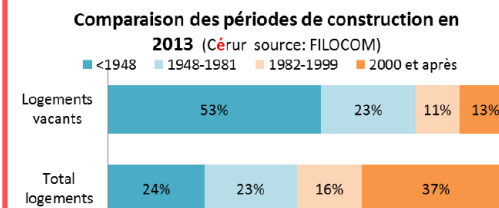


# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## Un parc de logements porteur d'enjeux

- Une dynamique de renouvellement du parc, reflet de la dynamique de développement du territoire
  - 1/3 du parc de logements construits après les années 1990
- Un parc ancien important
  - ¼ du parc date d'avant 1946
  - Près de 680 logements dégradés en 2013
- Une augmentation de la vacance moins forte que celle observée sur des territoires comparables
  - Mais près de 1000 logements vacants en 2013
  - Des logements vacants anciens et en mauvais état, mais pas seulement
  - Une vacance qui affecte davantage la vitalité des centres-bourgs
- Une politique d'amélioration de l'habitat qui a porté ses fruits

## Données chiffrées



# Carte synthèse

## UN MARCHÉ DE L'HABITAT HÉTÉROGÈNE

PLU VALANT SCOT DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ - 2016

### Légende

#### Est: un territoire rural

Faible dynamique démographique,  
population plus âgée et plus modeste  
Parc de logements plus ancien  
(avec vacance et/ou dégradation)  
prix immobiliers plus faibles



#### Questembert : ville centre

Dynamique démographique,  
revenus plus élevés  
Nombreuses personnes seules,  
moins de familles



#### Ouest : un territoire dynamique, qui se renouvelle

Croissance démographique,  
population jeune, familiale,  
active, aux revenus plus élevés  
Marché immobilier plus actif  
(construction, prix plus élevés)



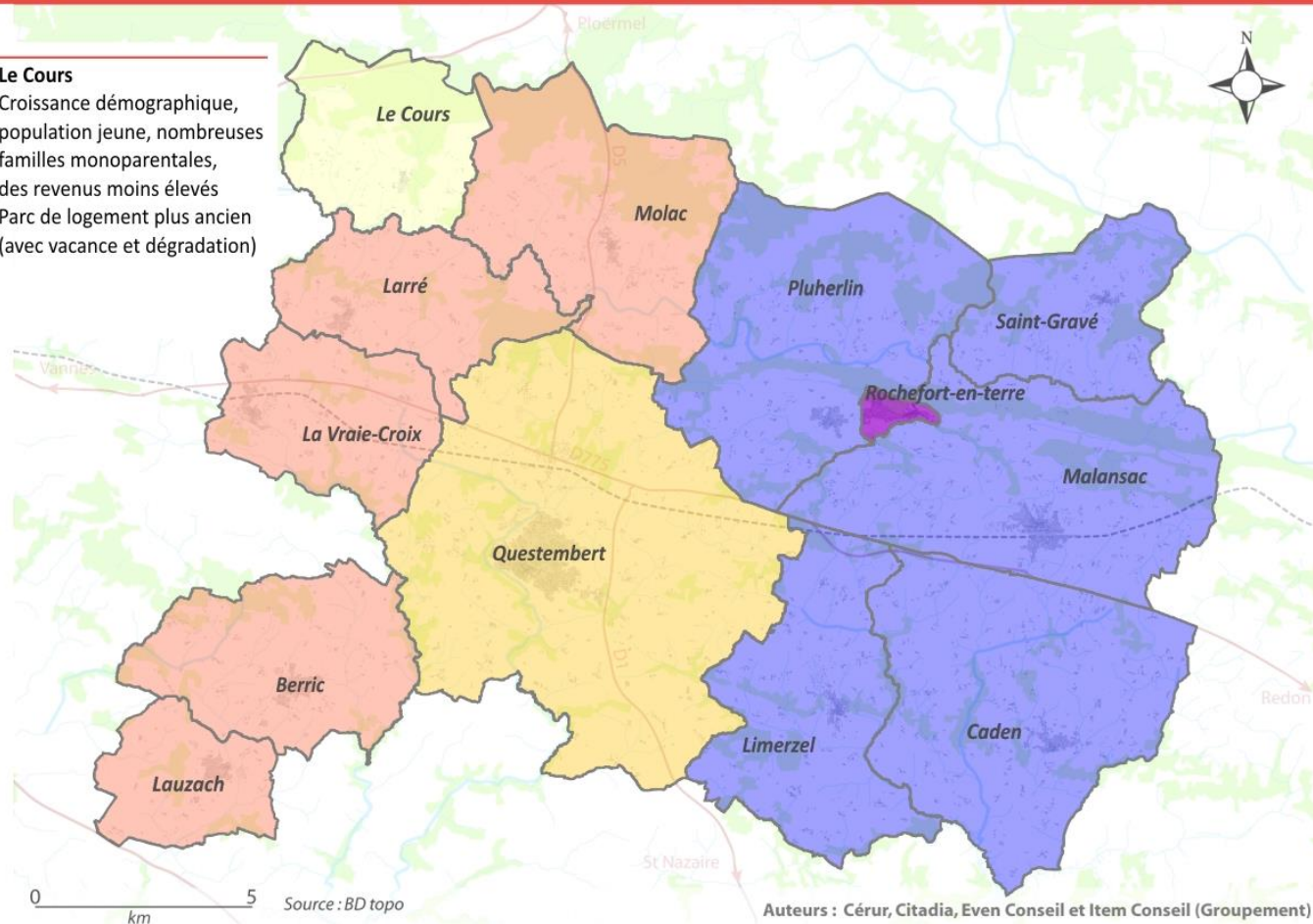
#### Rochefort-en-Terre: une fonction touristique

Population âgée, écarts de revenus  
importants, Nombreuses personnes seules,  
Parcs collectifs et de résidences  
secondaires importants  
Parc de logements plus anciens,  
vacance importante



#### Le Cours

Croissance démographique,  
population jeune, nombreuses  
familles monoparentales,  
des revenus moins élevés  
Parc de logement plus ancien  
(avec vacance et dégradation)



## **Adaptation du parc de logements aux besoins sociodémographiques**

- Une diversité de besoins en logements à satisfaire, en particulier pour les publics pouvant rencontrer plus de difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins (jeunes actifs, seniors, familles monoparentales, ...)

## **Maintien de la qualité du parc de logements**

- Un parc ancien à requalifier, notamment en termes d'accessibilité et de performances énergétiques, pour maintenir son attractivité et sa fonction dans le marché de l'habitat
- En particulier sur le parc vacant depuis une longue durée et le bâti de certains centres bourgs (à croiser avec l'enjeu de revitalisation des centres-bourgs)

## **Définition d'un équilibre territorial à l'échelle intercommunale**

- Des atouts à valoriser, mais aussi des risques de décrochage d'une partie du territoire à éviter
- Un développement résidentiel à organiser et à coordonner



# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Contexte territorial

Démographie

Habitat

**Dynamique urbaine**

Environnement

Economie

Déplacement

# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## Un modèle de développement urbain

- complexité et le nombre des écarts (taille, mixité des formes urbaines, proximité des sièges d'exploitations, etc.)
- développement significatif de ces écarts sur la dernière décennie (44% du développement résidentiel s'est réalisé au sein des espaces agricoles ou naturels).
- dégradation progressive de la qualité des milieux écologiques, des paysages, des activités agricoles, etc.

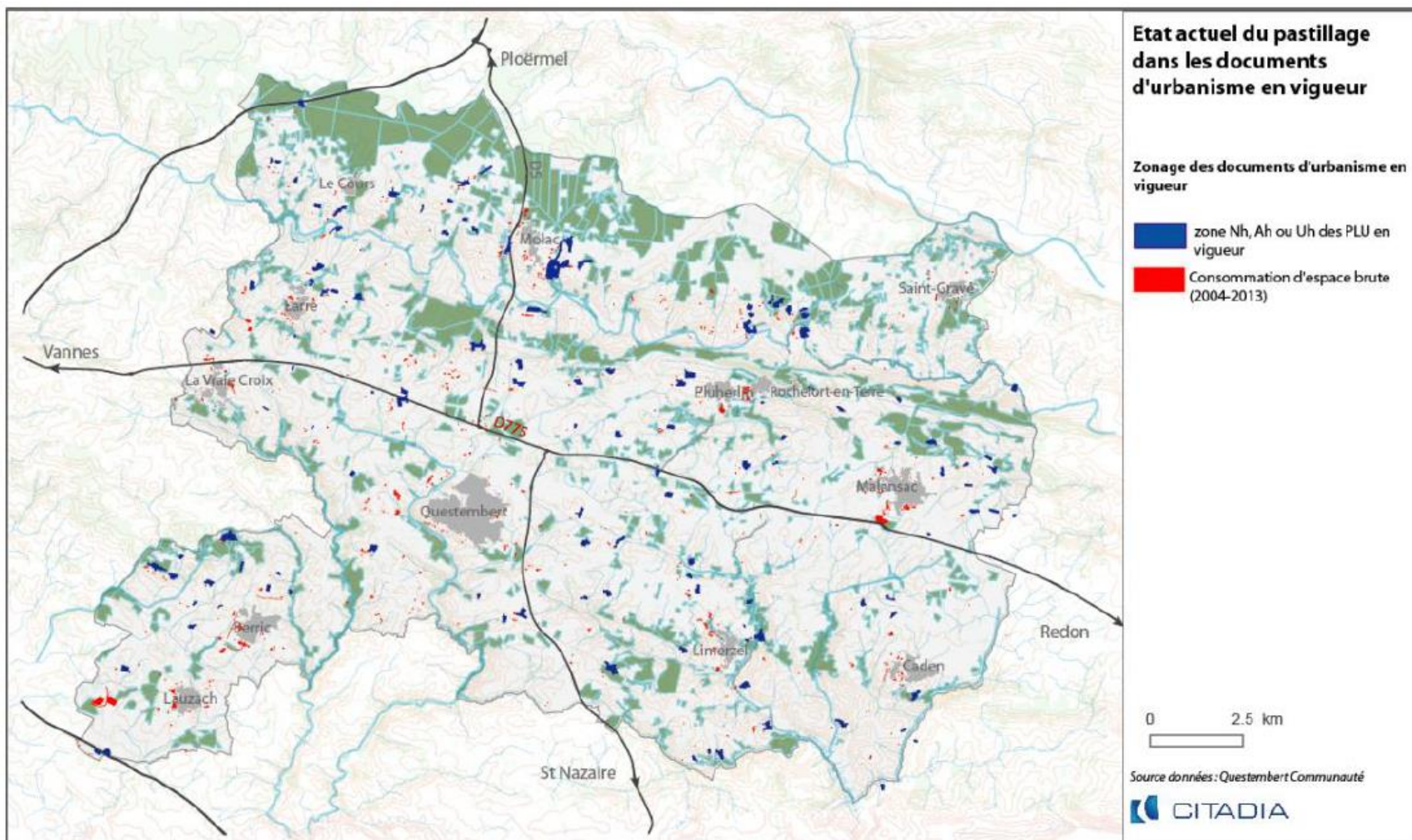
## Des potentiels de développement en renouvellement

- Les tissus urbains des bourgs et centres villes sont lâches c'est-à-dire peu denses et constitués de grandes parcelles.
- Un potentiel non valorisé, non mobilisé

## Données chiffrées

- 143 ha consommés par le développement résidentiel (71,4% de la consommation d'espace totale)
- 43% de la consommation en extension
- 18% en renouvellement urbain
- 44% dans les villages et hameaux.
- Fort potentiel en renouvellement urbain (environ 200ha – chiffre à nuancer)
- Total des surfaces AU dans les PLU : 523 ha

# Carte synthèse



## **Maîtrise et optimisation du foncier en particulier au sein des enveloppes urbaines existantes**

- Reconquête des espaces vacants /en friche
- Mise en œuvre d'opération d'ensemble
- Le renouvellement urbain comme clé d'une revitalisation des centres-bourgs

## **Maîtrise des coûts => mise en œuvre d'une « véritable » politique foncière à l'échelle intercommunale (volet habitat)**

- Gage d'une qualité, d'une certaine densité bâtie, d'une mixité sociale, etc.

## **Transition vers des pratiques urbaines pérennes**

- Multiplication des modèles de développement
- Mobilisation des potentiels en renouvellement et augmentation des densités bâties mais plus encore de la qualité urbaine et architecturale
- Restructuration du développement urbain (renouvellement/extension/STECAL)

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Contexte territorial

Démographie

Habitat

Dynamique urbaine

**Environnement**

Economie

Déplacement

# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## **Des paysages nombreux s'appuyant sur la trame bocagère et boisée du territoire et un patrimoine remarquable**

- 7 unités paysagères s'appuyant sur un maillage bocager dense, un réseau hydrographique riche et des espaces boisés variés - un des territoires les plus boisés de Bretagne
- Un patrimoine bâti remarquable et vernaculaire riche renforçant l'identité du territoire
- Des lieux d'exception tels que la vallée de l'Arz, Rochefort-en-Terre et l'arrière littoral

## **Un paysage et un patrimoine valorisé**

- Des voies routières et sentiers de randonnée permettant la découverte du territoire
- Des vues sur les bourgs, le patrimoine et les paysages emblématiques

## **De nombreux sites naturels, agricoles et forestiers à fort intérêt écologique**

- Les Landes de Lavaux faisant l'objet de protection Natura 2000 et/ou inventoriées via le réseau des ZNIEFF
- Une trame bleue dont certaines rivières font l'objet de protection (Trévelo et Lecaden) et une présence forte en zones humides

## **Des continuités écologiques et des paysages soumises à de nombreuses pressions**

- Des infrastructures routières et ferroviaires pouvant favoriser la fragmentation des milieux
- Un développement urbain fragilisant les milieux naturels d'intérêt en frange urbaine
- Un changement des pratiques agricoles pouvant simplifier les structures paysagères et naturelles

# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## **Une évolution des franges urbaines attendues pouvant impacter le cadre de vie :**

- Préservation des fronts urbains de qualité ;
- Un développement urbain en cohérence avec le patrimoine et les paysages environnants
- Qualification paysagère des entrées de ville ;

## **Une qualité de vie assurée par des risques technologiques et naturels limités :**

- Des risques connus éloignés des lieux de vie, limitant d'autant plus les risques liés au réchauffement climatique ;
- Exception faite au centre de stockage Nutrèa à Bel Air

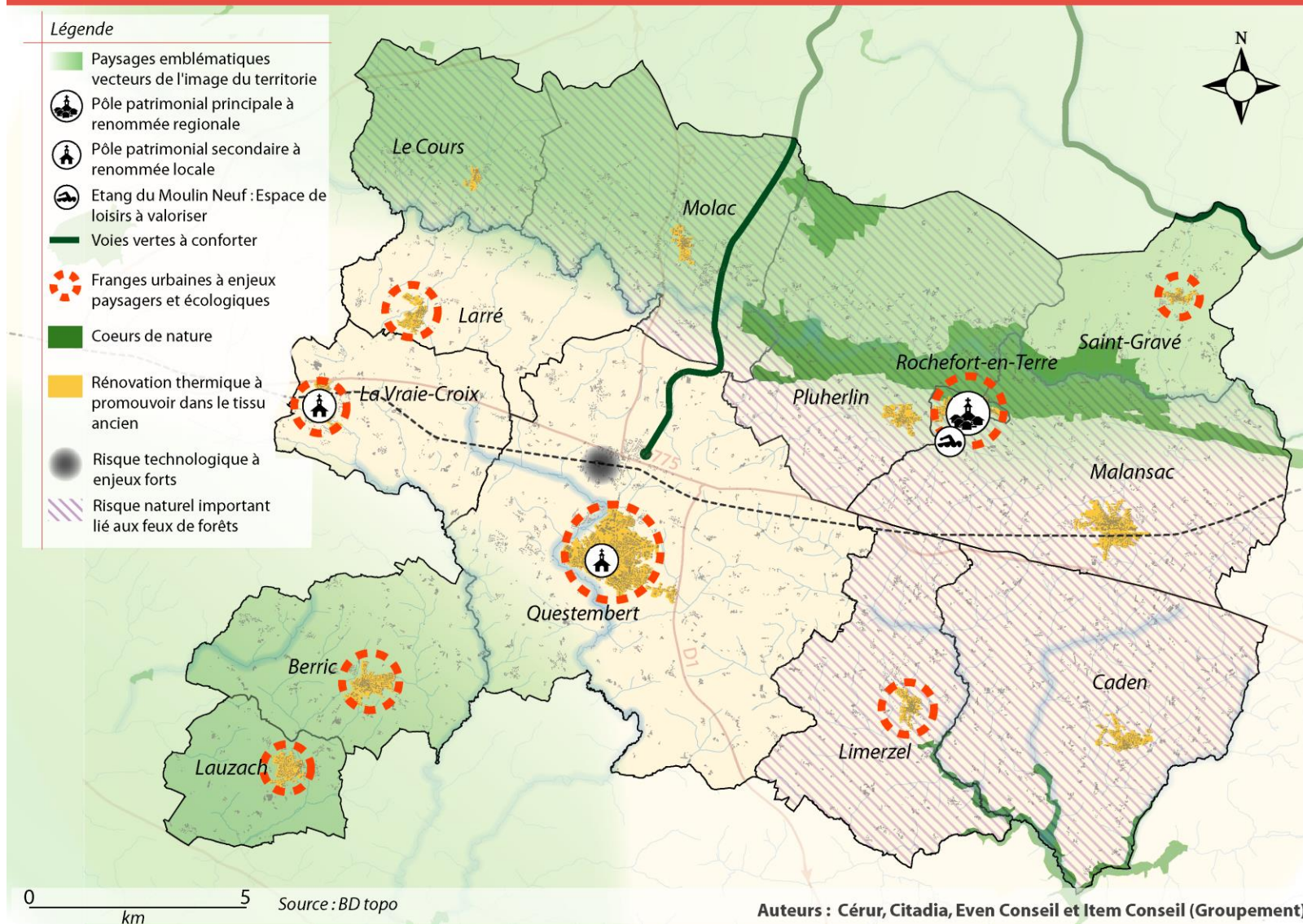
## **Une sobriété territoriale pouvant être optimisée**

- Un parc bâti relativement récent limitant les besoins en énergie mais des formes urbaines lâches, consommatrice d'énergie
- Une dépendance des ménages aux énergies fossiles pour le chauffage et les déplacements
- Des ressources en énergies renouvelables nombreuses en développement
- Une production des déchets en baisse et de plus en plus valorisés, exception faite aux déchets inertes
- Une eau potable de qualité distribué par des réseaux aux rendements relativement élevés

# Carte synthèse

DES ATOUTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX À VALORISER

PLU VALANT SCOT DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ - 2016





## **La préservation et la valorisation des paysages emblématiques et du patrimoine, facteur de développement touristique et de cadre de vie**

- Valorisation des paysages et des patrimoines remarquables en faveur de l'identité du territoire et source d'attractivité pour les habitants / le développement touristique.
- Maintien voire renforcement des vues et panoramas depuis les voies routières, ferroviaires et de randonnées

## **La qualification des franges urbaines et des entrées de ville liée au développement économique et résidentiel des bourgs**

- Maintien des espaces naturels et agricoles de qualité ;
- Maintien de fronts urbains qualitatifs ;

## **La préservation des continuités écologiques**

- Le maintien d'une activité agricole de qualité, gestionnaire des espaces naturels et des paysages
- La préservation des ensembles écologiques fonctionnels
- La réduction des risques liés au développement urbain et des infrastructures.

# Enjeux

## **La recherche d'une efficacité thermique et climatique, facteur de bien être social et de développement économique**

- Une précarité énergétique des ménages à éviter par le renforcement de la rénovation thermique du bâti ancien, la recherche de formes urbaines plus sobres et le développement d'alternative à la voiture thermique
- Le renforcement des énergies renouvelables à favoriser en lien avec les ressources locales

## **Prise en compte des risques technologiques liés au développement de Bel Air.**

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Contexte territorial

Démographie

Habitat

Dynamique urbaine

Environnement

**Economie**

Déplacement

# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## Un territoire attractif

- pour les actifs travaillant sur l'agglomération vannetaise (une situation géographique idéale et des infrastructures permettant les migrations pendulaires), une attractivité résidentielle qui soutient les activités de la sphère présente.
- pour les entreprises (disponibilité et prix du foncier, accessibilité, qualité de l'offre, qualité du cadre de vie, etc.)
- Une structuration du développement économique par des pôles dont celui de Questembert

## Un territoire dynamique...

- Une croissance de l'emploi, des secteurs économiques qui se sont restructurés (agriculture et industrie)
- Des zones d'activités de toute taille réparties sur l'ensemble du territoire // toute vocation + envergure communautaire
- Un développement touristique important (pôle touristique de Rochefort-en-Terre)
- Une agriculture très présente (restructuration profonde)

## Données chiffrées

- 13 zones d'activités dont 4 d'envergure communautaire
- 61 % des emplois sont liés aux activités de la sphère présente
- Indice de concentration d'emploi de 70,2
- 96% des établissements actifs comptent 0 à 9 salariés

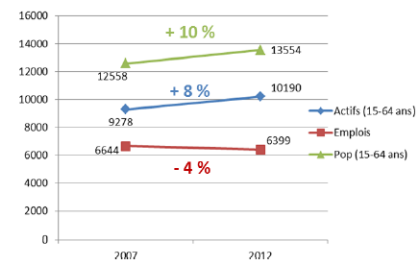
# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## ... mais un territoire vulnérable (inscrit dans un bassin d'emploi élargi et concurrentiel)

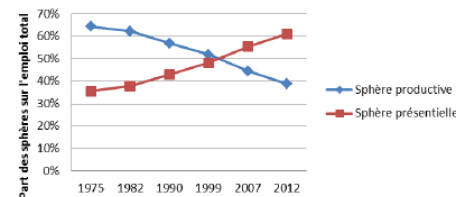
- Proximité de Vannes Agglo qui pourrait à terme capter davantage d'actifs, d'emplois, de capitaux, etc.
- Un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs (une résidentialisation de plus en plus marquée)
- Un secteur industriel (agroalimentaire) fragile (contexte national + spécialisation dans l'agroalimentaire)
- Une mobilité des actifs de plus en plus importante (précarité des conditions de travail)
- Un tissu commercial de proximité en difficulté
- Une lisibilité à conforter de l'offre foncière en particulier en ZAE à clarifier

## Données chiffrées

Evolution comparative des emplois, des actifs et de la population des 15-64 ans sur le territoire entre 2007 et 2012



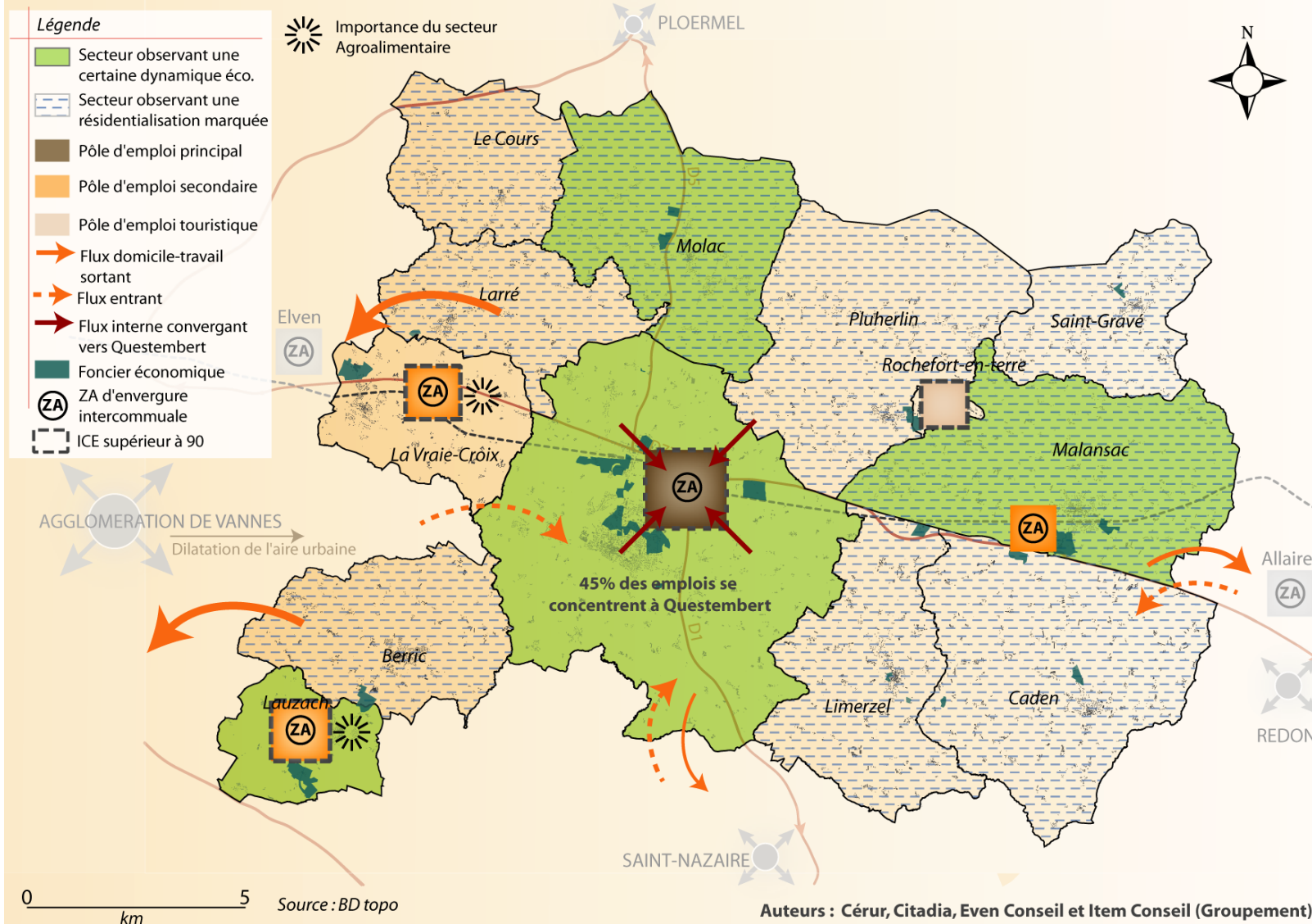
Evolution des emplois liés à la sphère préésentielle et la sphère productive à l'échelle intercommunale



# Carte synthèse

## UN PHÉNOMÈNE DE RÉSIDENTIALISATION À NUANCER

PLU VALANT SCOT DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ - 2016



## Anticipation des besoins économiques futurs...

- Cohérence entre l'offre foncière à vocation économique et les besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles
- Prise en compte des évolutions structurelles à venir compte tenu de leur impact sur le nombre d'emploi (industrie, agricole, numérique)
- Porter l'innovation économique (limiter les contraintes réglementaires)

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Contexte territorial

Démographie

Habitat

Dynamique urbaine

Environnement

Economie

**Déplacement**



# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## **Une bonne accessibilité routière permettant un accès facilité au pôle de Questembert et des territoires voisins**

- Un maillage dense d'aires de covoiturage permettant un accès vers les pôles d'emplois extérieurs depuis les axes routiers structurants
- 55 % des actifs résidant du territoire vont travailler à l'extérieur (dont 25 % à Vannes)
- Des conditions d'accès en voiture facilitées vers le pôle d'emploi principal de Questembert permettant à plus de 1 200 actifs d'y venir travailler

## **Une offre ferroviaire attractive et concurrentielle à la voiture, favorisant l'accès aux polarités extérieures**

- Deux gares desservent les deux polarités du territoire : Questembert et Malansac
- 10 A/R par jour vers Vannes et Redon depuis Questembert et 5 allers vers Vannes et 3 allers vers Redon depuis Malansac

# Opportunités/Menaces – Chiffres clés

## **Un territoire propice au développement des modes doux, l'attractivité touristique encourageant leur pratique**

- Des flux de déplacements quotidiens de courte distance importants : plus de 8 000 actifs et scolaires résident, travaillent ou étudient sur le territoire dont 70 % sur la même commune de résidence
- Une part non négligeable d'usage de la marche dans les déplacements intra-communaux de 16 %
- Une offre touristique valorisant la pratique des modes doux :
  - Rochefort-en-Terre piétonnise périodiquement son centre-ville historique
  - Questembert est reliée à Mauron via une voie verte de 52 km

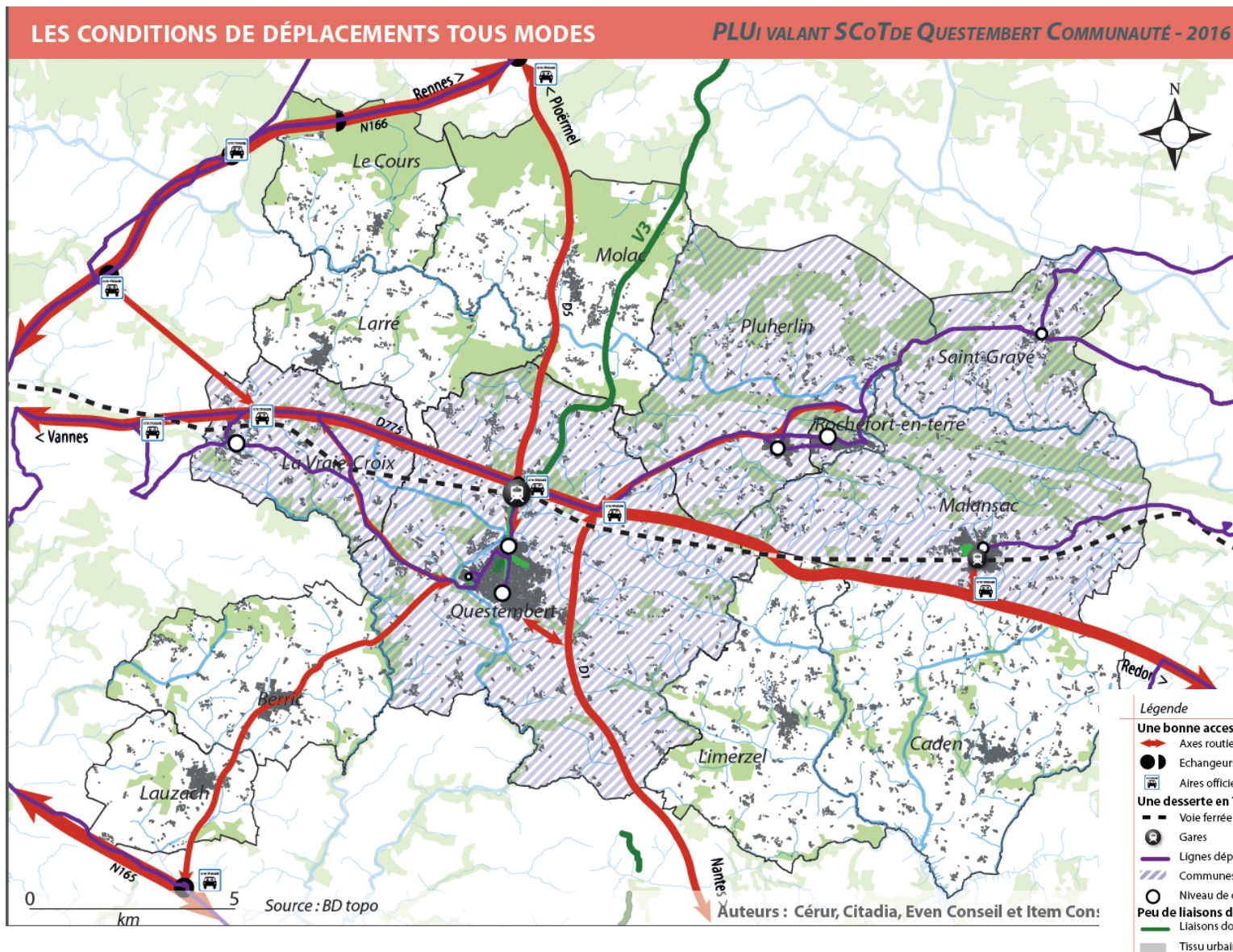
## **Une offre alternative à la voiture individuelle ne répondant pas aux besoins de déplacements locaux**

- Plus de 8 déplacement quotidiens sur 10 réalisés en voiture, laissant peu de place à l'usage du transport collectif (1%)
- 6 communes sur 13 sont desservies par une ligne régulière de transport collectif
- Seule la gare de Questembert permet une intermodalité avec l'ensemble des modes de déplacements

## **Une absence de politique volontariste en faveur des modes de transport alternatif**

- Peu d'aménagement modes doux sont présents sur les communes
- Les initiatives locales existantes peinent à perdurer : baisse de la fréquentation des lignes de pédibus, arrêt du portage et de la communication autour de Quest'en pousse

# Carte synthèse



## **Réduire l'insécurité routière**

- Poursuivre la démarche de pacification des centres-bourgs
- Assurer la sécurité des principales liaisons intercommunales

## **Développer les offres de déplacement alternatives à la voiture individuelle**

- Accompagner le développement des gares en favorisant l'intermodalité
- Développer et encourager le covoiturage de proximité sur le territoire

## **Favoriser et promouvoir les initiatives en faveur des déplacements doux**

- Faciliter les liaisons douces pour les déplacements intra-communaux et intercommunaux dans les déplacements de proximité
- Accompagner les collectivités et la population à la promotion, la sensibilisation sur les modes de déplacements doux



**SYNTHÈSE TRANSVERSALE**  
**Vers le projet de territoire**

# Enjeux transversaux

Une dilatation de l'aire urbaine de l'agglomération vannetaise qui marque la frange ouest du territoire et qui risque à terme d'amplifier le déséquilibre territorial (Ouest/Est) => prise en compte du SCoT de Vannes Agglomération qui prévoit d'amplifier le développement de pôles voisins (Elven). ***Quelle(s) solidarité(s) intercommunale(s) ?***

Un territoire structuré par le pôle principal de Questembert, le pôle secondaire de Malansac (qui présente des signes de fragilité), le pôle touristique de Rochefort-en-Terre et enfin deux communes se distinguent des autres par leur dynamique économique : Lauzach et La Vraie-Croix. ***Quelle complémentarité entre les pôles/communes ? Capacité de mise en réseau ?***

Un territoire à proximité de la frange littorale et de pôles attractifs (une proximité à double tranchant : croissance démographique, évasion commerciale, flux domicile-travail sortant, etc.). ***Quel positionnement vis-à-vis des territoires voisins et de leur attractivité ?***

Un territoire présentant des dynamiques territoriales variées (3 distinctions possibles). ***Faut-il rechercher une harmonisation des dynamiques territoriales ?***

# Enjeux transversaux

Un territoire qui ne présente pas d'identité fédératrice à l'échelle intercommunale (certes Rochefort-en-Terre, Vallée de l'Arz, Paysages, etc.) => une somme de spécificités locales /d'atouts qui ne laisse pas entrevoir une identité intercommunale. ***Sur quelles bases pérennes fonder le projet de territoire ? Quelle identité dans un contexte concurrentiel (marketing territorial) ?***

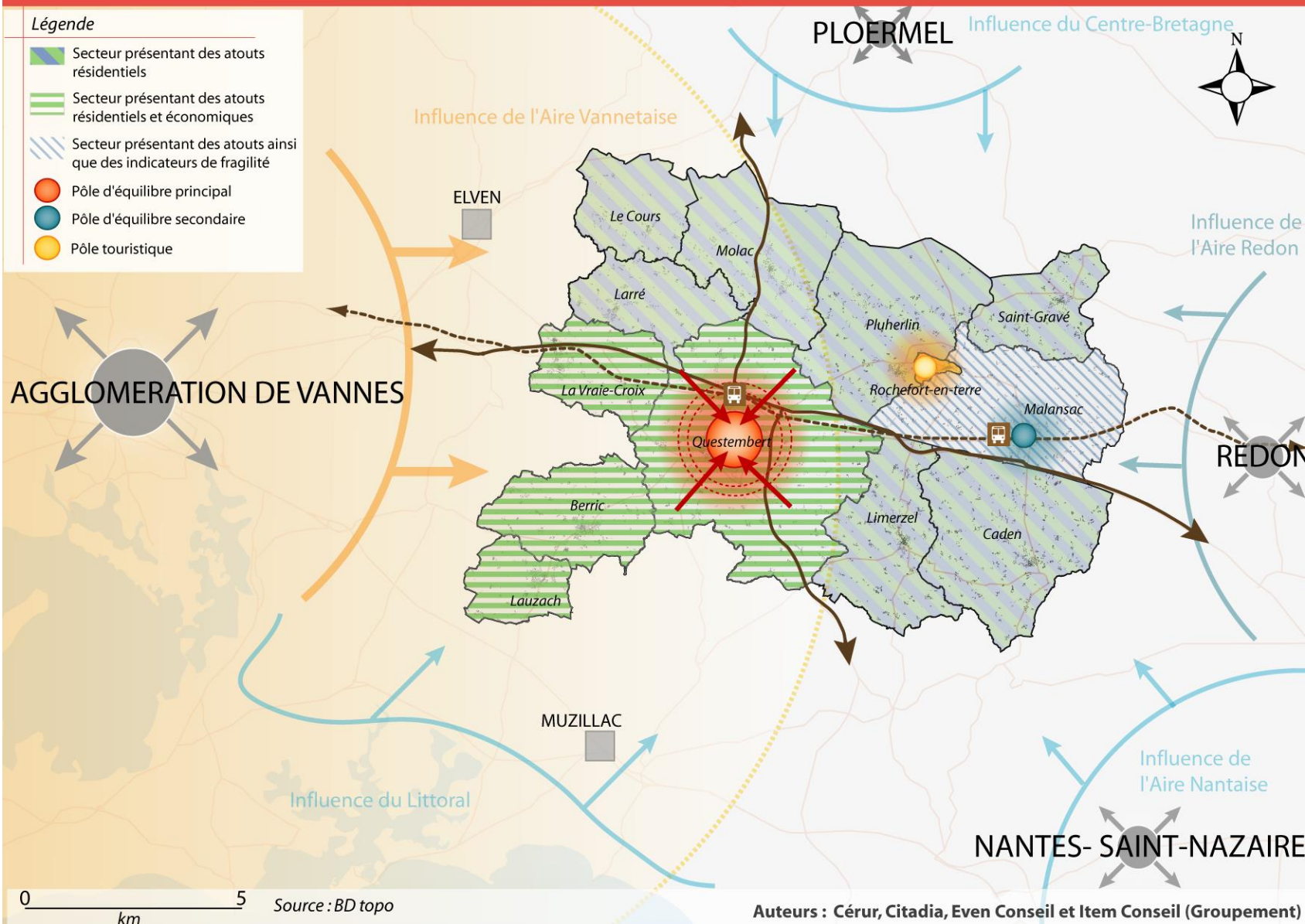
Un territoire qui offre un cadre de vie agréable principal facteur d'attractivité (caractère rural, paysage, habitation dispersé, mode de vie périurbain, etc.). ***Ces facteurs d'attractivité sont-ils pérennes ? Les choix résidentiels des ménages seront-ils toujours les mêmes ? Quelle anticipation ? Quelle(s) offre(s) alternative(s) en matière d'offre économique, résidentielle, d'équipement et service, etc. ?***

# Enjeux transversaux

ARMATURE DU TERRITOIRE ET DYNAMIQUES TERRITORIALES **PLU** VALANT **SCoT** DE **QUESTEMBERT** COMMUNAUTÉ - 2016

## Légende

- Secteur présentant des atouts résidentiels
- Secteur présentant des atouts résidentiels et économiques
- Secteur présentant des atouts ainsi que des indicateurs de fragilité
- Pôle d'équilibre principal
- Pôle d'équilibre secondaire
- Pôle touristique





En somme, la principale menace (*de l'ordre du ressenti*) : **un territoire sans distinction particulière, une attractivité par défaut et donc une identité « pas tout à fait rural », « pas tout à fait péri-urbain », « pas tout à fait attractif », etc.**

**Pour autant, le territoire offre des atouts territoriaux nombreux et indéniables** (cadre de vie, paysages, équipements, attractivité résidentielle, emplois, entreprises, etc.).

***De nombreuses questions pour construire le projet de territoire :***

- Ces atouts suffiront-ils dans un contexte territorial contraint (concurrentiel) ?
- Des atouts à mettre au service de quel projet de territoire ? (ressenti d'une somme d'individualités, quel dessein commun ?)
- Quels leviers de développement ? Et plus encore quels les éléments de différenciation (contexte d'un bassin de vie élargi, de pôles voisins attractifs) ?
- Quels modèles de développement envisagés ? Quelle ambition pour ce PLUi ?