



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

QUESTEMBERT Communauté

Présentation
Questembert
mai 2018



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

www.questembert-communaute.fr

QUESTEMBERT
COMMUNAUTÉ

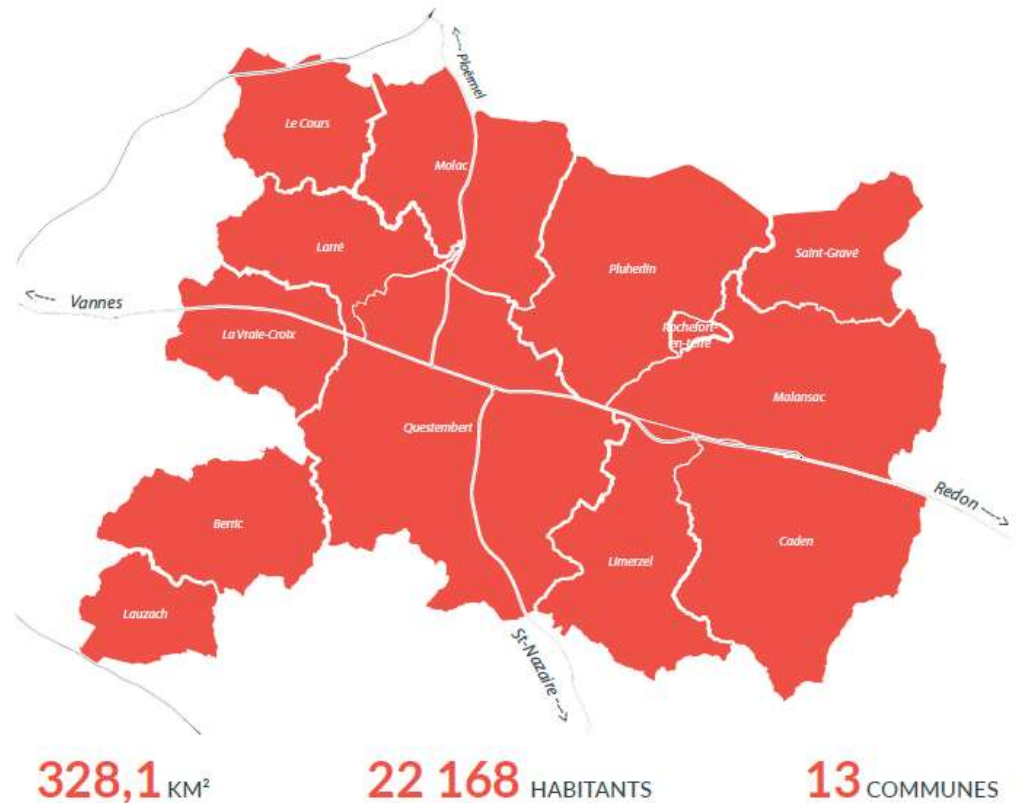
Le PLUi : Qu'est-ce que c'est ?

UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE...

... qui devra traduire le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

UN PROJET SOLIDAIRE...

... qui devra garantir la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.



UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE...

... qui régleme le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux pour les communes qui en disposent.

Le PLUi : Le contenu

Le rapport de
présentation
/Diagnostic

- Les principaux enjeux du territoire, ses faiblesses et ses atouts

Le projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables

- Les grandes orientations politiques liées à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement

Le règlement /
zonage / OAP

- Traduction réglementaire du projet en définissant des règles applicables aux autorisations de construire par type de zone

Le diagnostic territorial



LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les grands enjeux ressortis du diagnostic

A l'issue de l'état initial de l'environnement :

- La préservation et la valorisation des paysages emblématiques et du patrimoine, facteur de développement touristique et de cadre de vie,
- La qualification des franges urbaines et des entrées de ville liées au développement économique et résidentiel des bourgs,
- La préservation des continuités écologiques,

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les grands enjeux ressortis du diagnostic

A l'issue du diagnostic sociodémographique et urbain :

- Anticipation des évolutions sociodémographiques : vieillissement de la population, départ des jeunes, accueil de populations nouvelles,
- Forte dynamique de la population
- Transition vers des pratiques urbaines pérennes
- Restructuration du développement urbain (renouvellement, extension et STECAL);
- Anticipation des besoins économiques futurs
- Faciliter les liaisons douces dans les déplacements de proximité

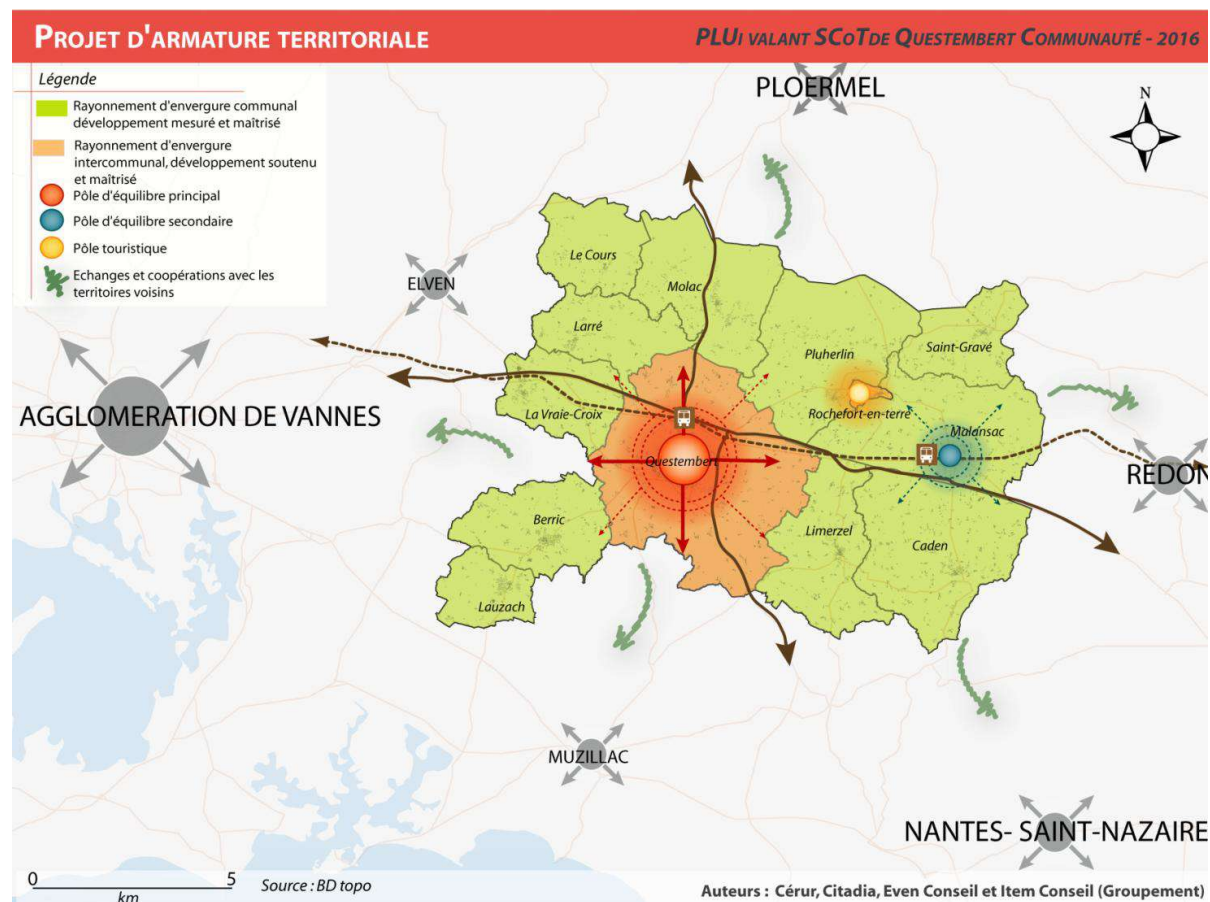
Les orientations du PADD



Le projet de territoire

Axe 1 / Organiser le territoire multipolaire

- Maintenir Questembert Communauté au cœur des échanges territoriaux grâce à une structuration forte du territoire
- Faire rayonner Questembert Communauté grâce à ses pôles économiques d'excellence
- Affirmer l'identité agricole, atout indéniable de Questembert Communauté



Le projet de territoire

Axe 2 / Accompagner la mutation des lieux de vie

- Relocaliser le développement résidentiel
- Placer la notion de proximité au cœur de la stratégie de déplacement
- Valoriser les grands espaces de nature
- Offrir un cadre de vie qualité

CARTE DE SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET

Garantir la sécurité des personnes et des biens

- Prendre en compte les risques technologiques à enjeux forts
- Prendre en compte les risques naturels d'inondation

Préserver la Trame Verte et Bleue

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Protéger les cours d'eau et zones humides
- Maintenir les réservoirs complémentaires et les corridors
- Favoriser les continuités entre la TVB et la nature en ville

Renforcer l'attractivité touristique

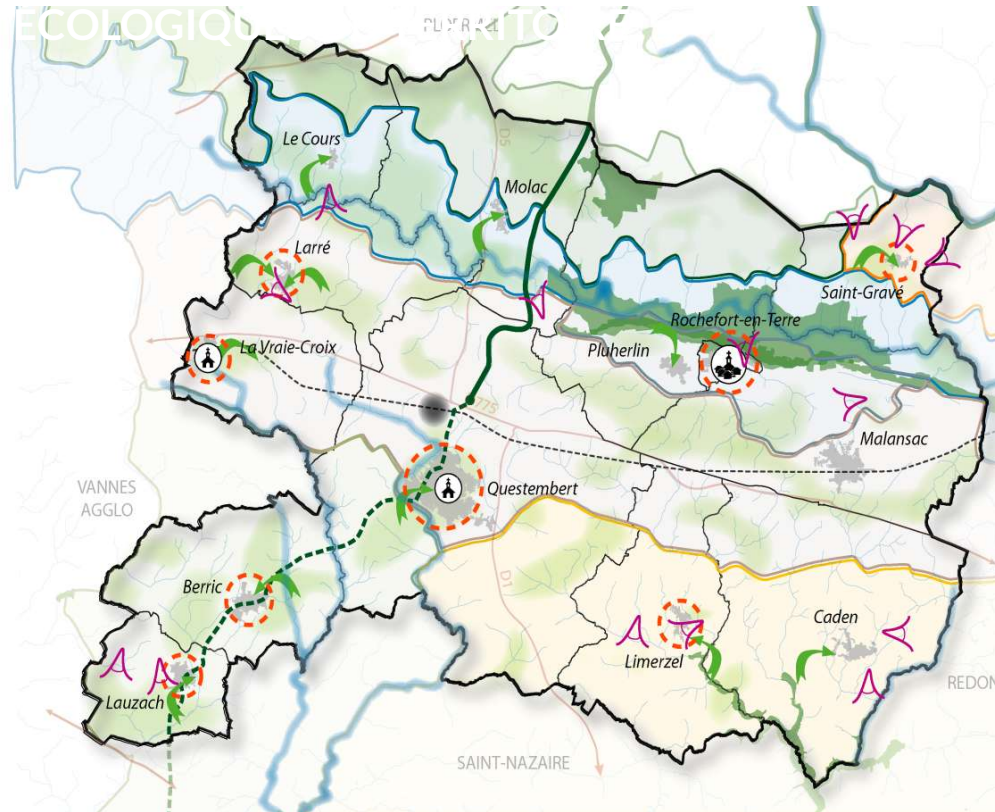
- Valoriser le pôle patrimonial principal
- Conforter les pôles patrimoniaux secondaires
- Conforter les voies vertes existantes
- Prolonger la Voie Verte vers le littoral

Protéger le paysage identitaire

- Préserver l'écrin paysager des franges urbaines et des entrées de ville
- Préserver et valoriser les vues

Préserver les caractéristiques principales de chaque unité paysagère :

- de la Plaine du Trévelo
- de l'Arrière-Littoral
- du plateau de Questembert
- du Rideau forestier
- du Plateau agricole entre 2 vallées
- des Dentelles de Rochefort
- de la Vallée de l'Arz



Le projet de territoire

Axe 3 / Anticiper les évolutions des modes de vie

- Adapter le parc de logement à la diversification des trajectoires résidentielles
- Inscrire le territoire dans la transition énergétique
- Promouvoir de nouvelles pratiques en matière de mobilité

HABITAT

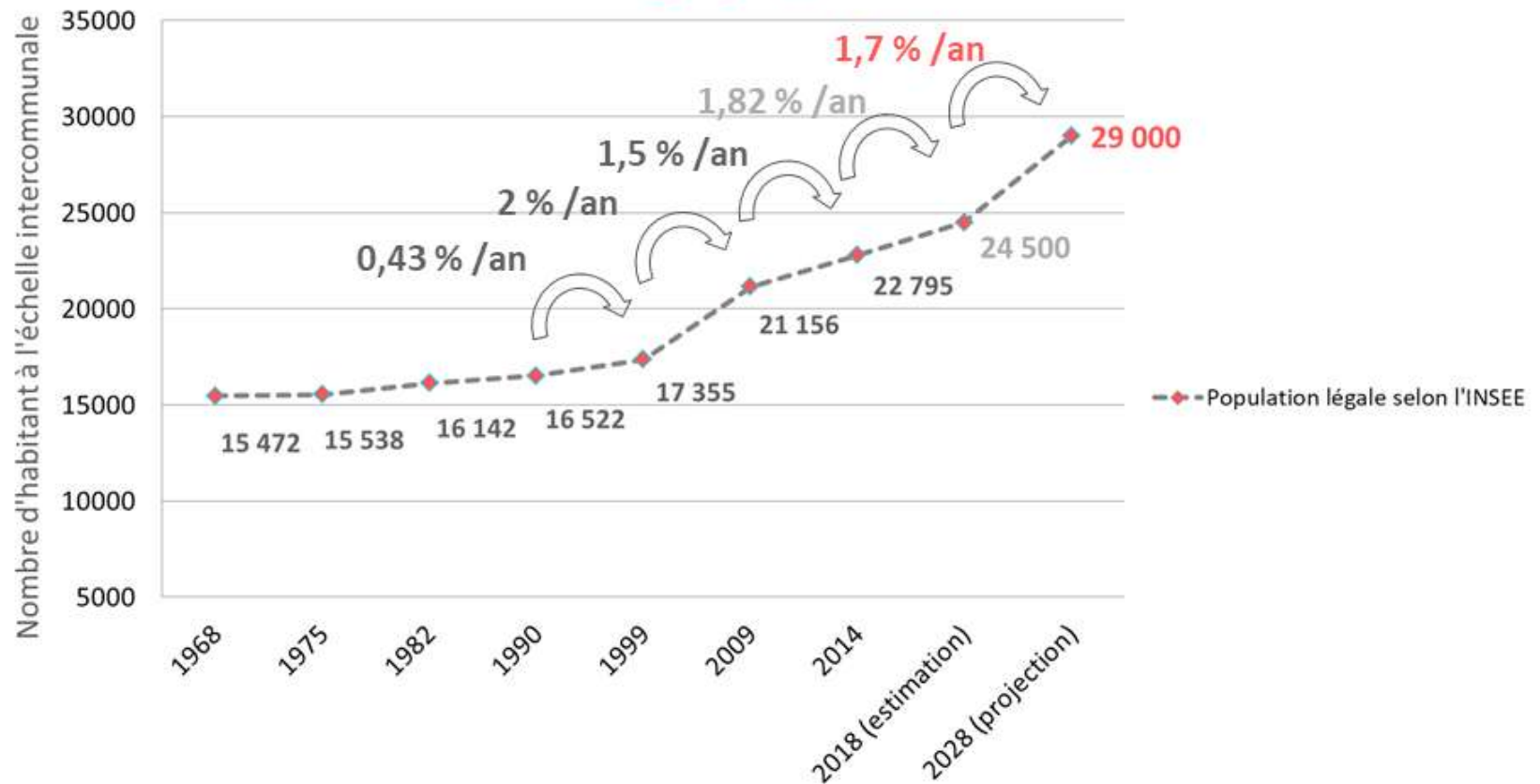


Un fondement au projet de PLUi : l'ambition politique

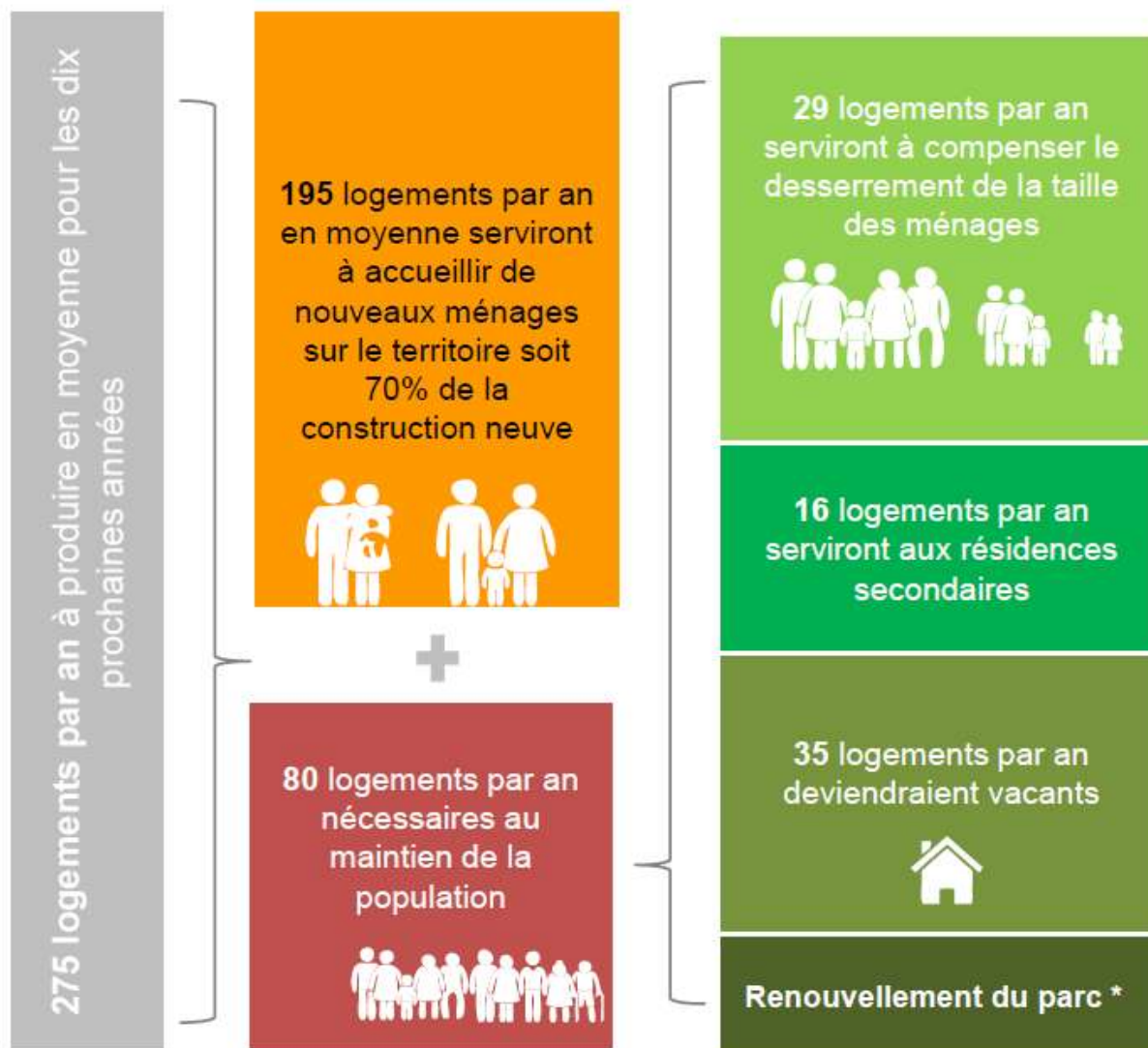
La projection démographique au cœur des besoins et du « dimensionnement du projet »

Un taux de variation annuelle de la population de **1,7 % /an** (0,8 dans le Morbihan)

Atteindre **29 000 habitants à l'horizon 2028** soit **450 nouveaux habitants par an**



Où et comment construire demain ?



Un fondement au projet de PLUi : l'ambition politique

- ◆ 40 ha ont été consommés entre 2004 et 2015 pour l'habitat à Questembert
- ◆ A Questembert, sur la période 2004-2015, on compte 94 nouvelles habitations /an
- ◆ Le projet de PLUi anticipe une hausse de cette dynamique avec un potentiel de 99 nouvelles habitations par an soit 990 nouvelles habitations entre 2017 et 2027
- ◆ Le projet de PLUi anticipe une polarisation croissante du territoire par la ville de Questembert passant de 32 à 36 % de la population intercommunale
- ◆ Le projet de PLUi anticipe une consommation d'espace pour l'habitat à hauteur de 3,8 ha /an en extension et en renouvellement

Où et comment construire demain à Questembert ?

Constat : **94 logements** construits par an
entre 2004 et 2015



75% de logements individuels pur

En majorité **de grande taille**

Objectif : **Produire plus** de logements



MAIS

Limiter l'impact sur l'environnement

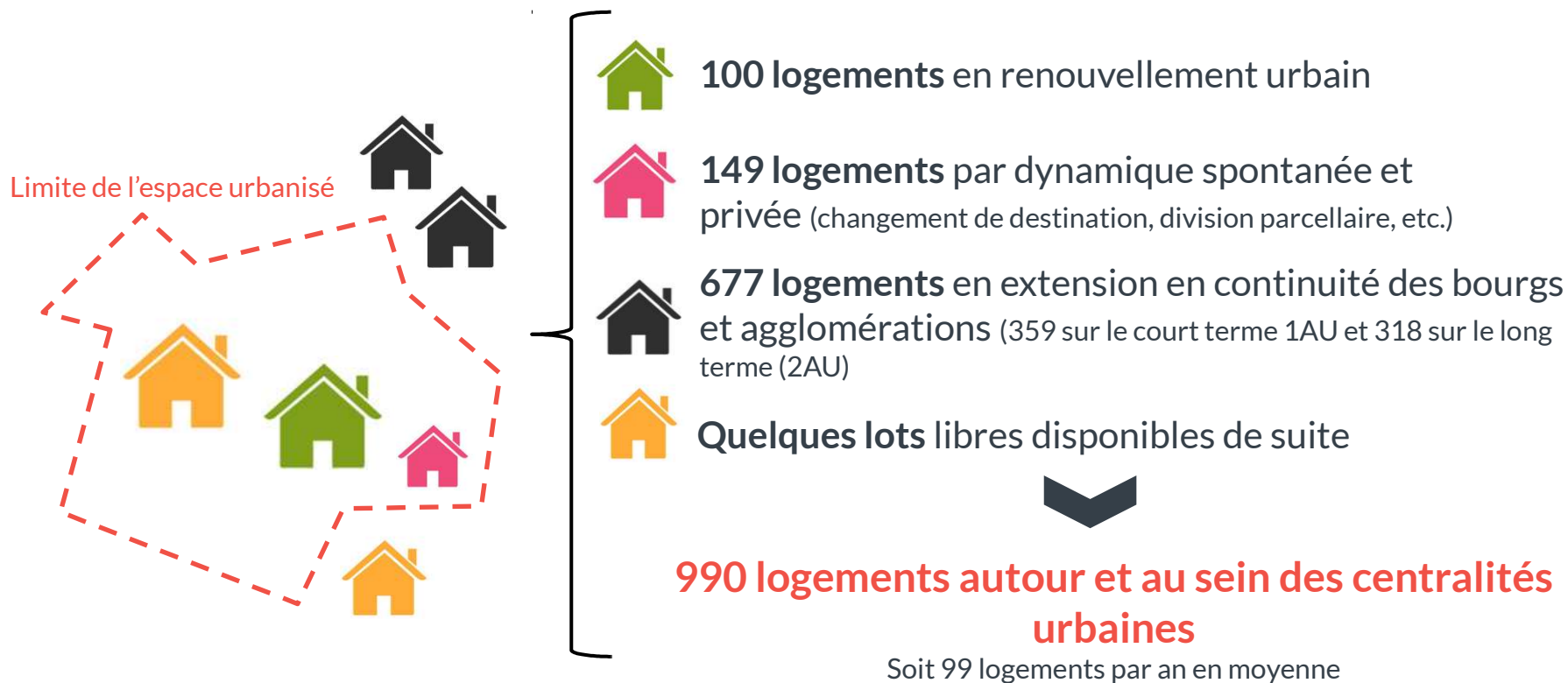


Pourquoi ? Diminution de la **taille des ménages**

Besoins plus variés



Le choix d'un nouveau modèle de développement



Une forte limitation du mitage de l'espace agricole et naturel (quelques résidus de construction nouvelle à prévoir compte tenu des autorisations d'urbanisme déposées)

Le choix d'un nouveau modèle de développement

PLU votés avant les Lois

Grenelle et ALUR



Droits à construire

disséminés



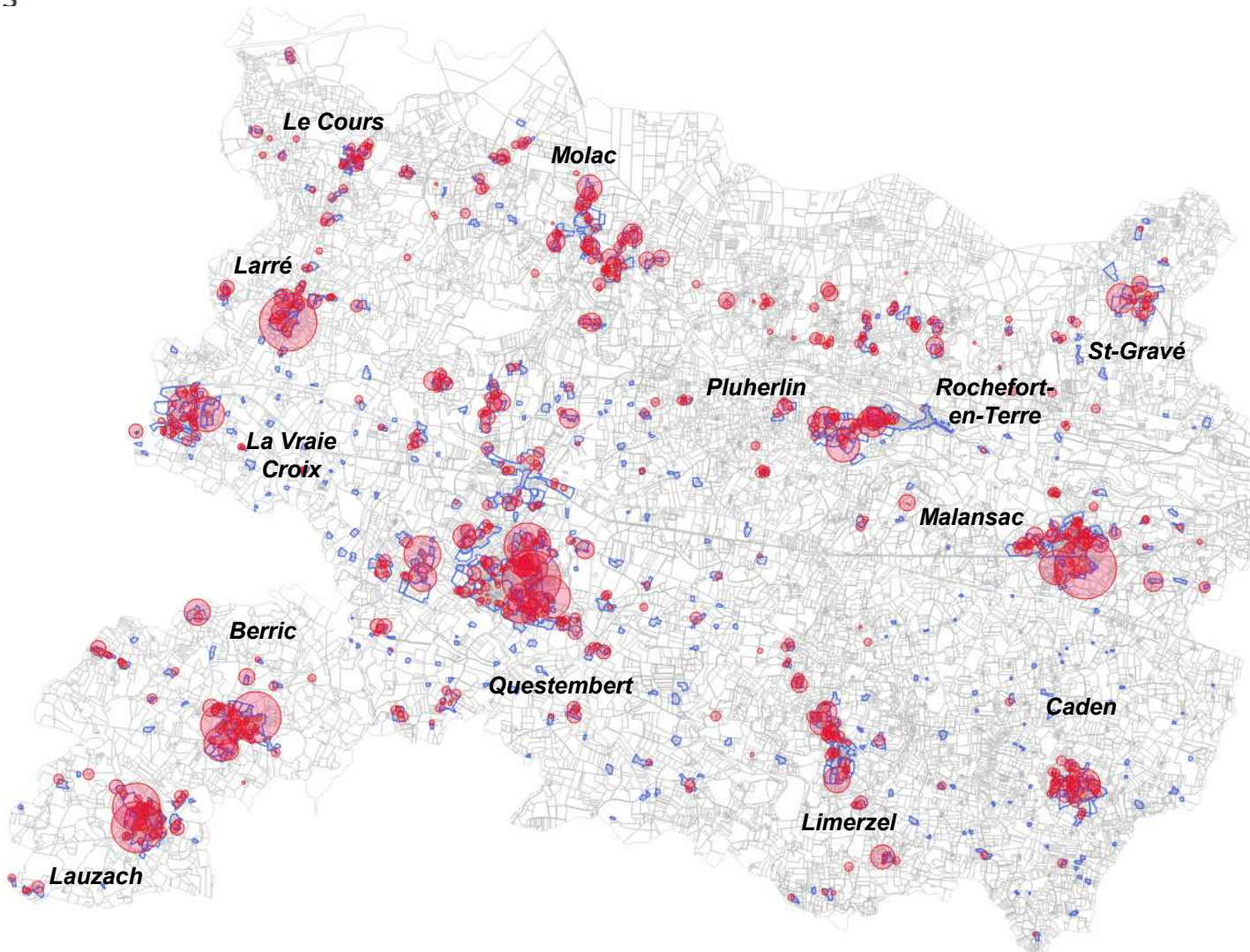
70%
de la conso
d'espace



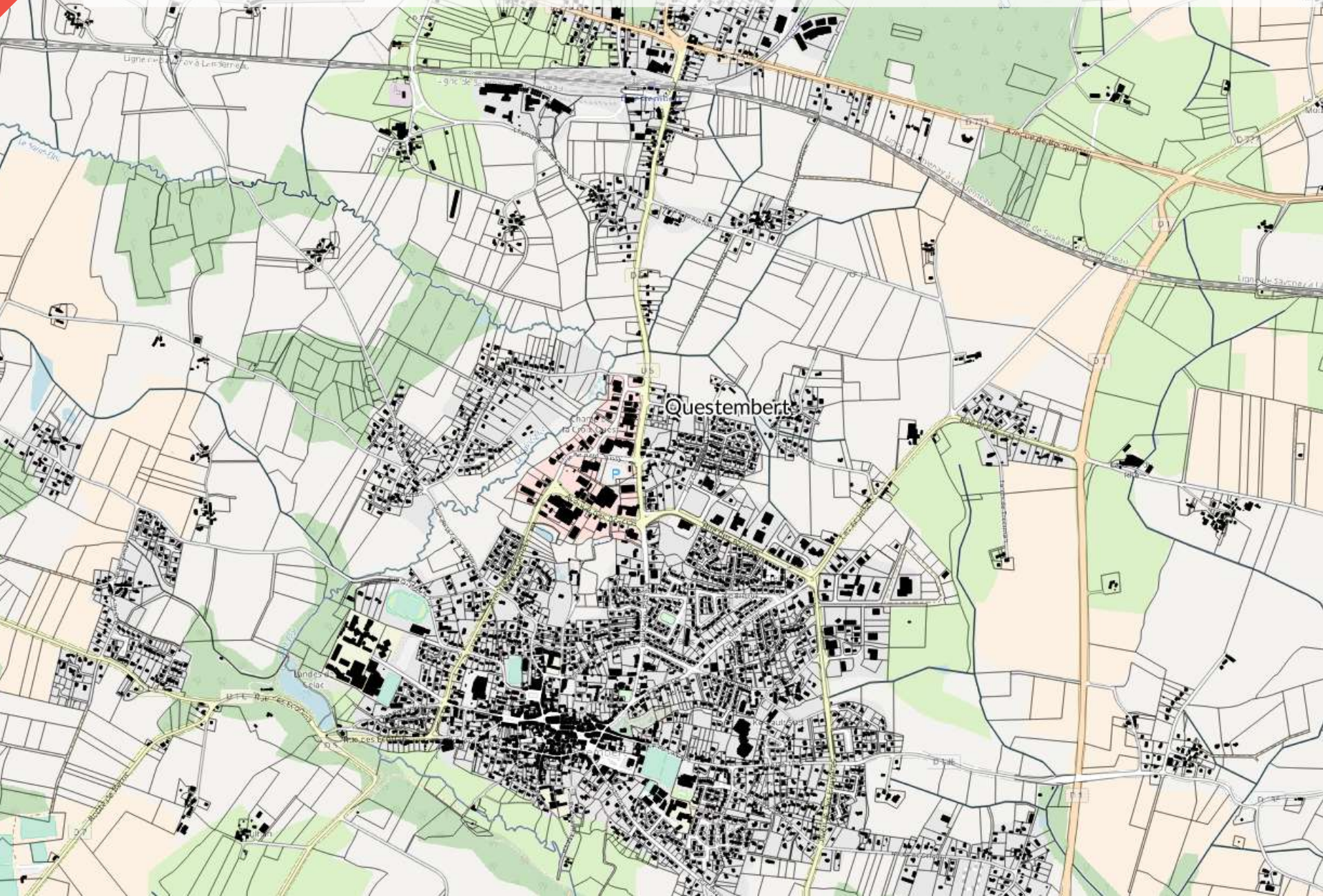
40%



18%

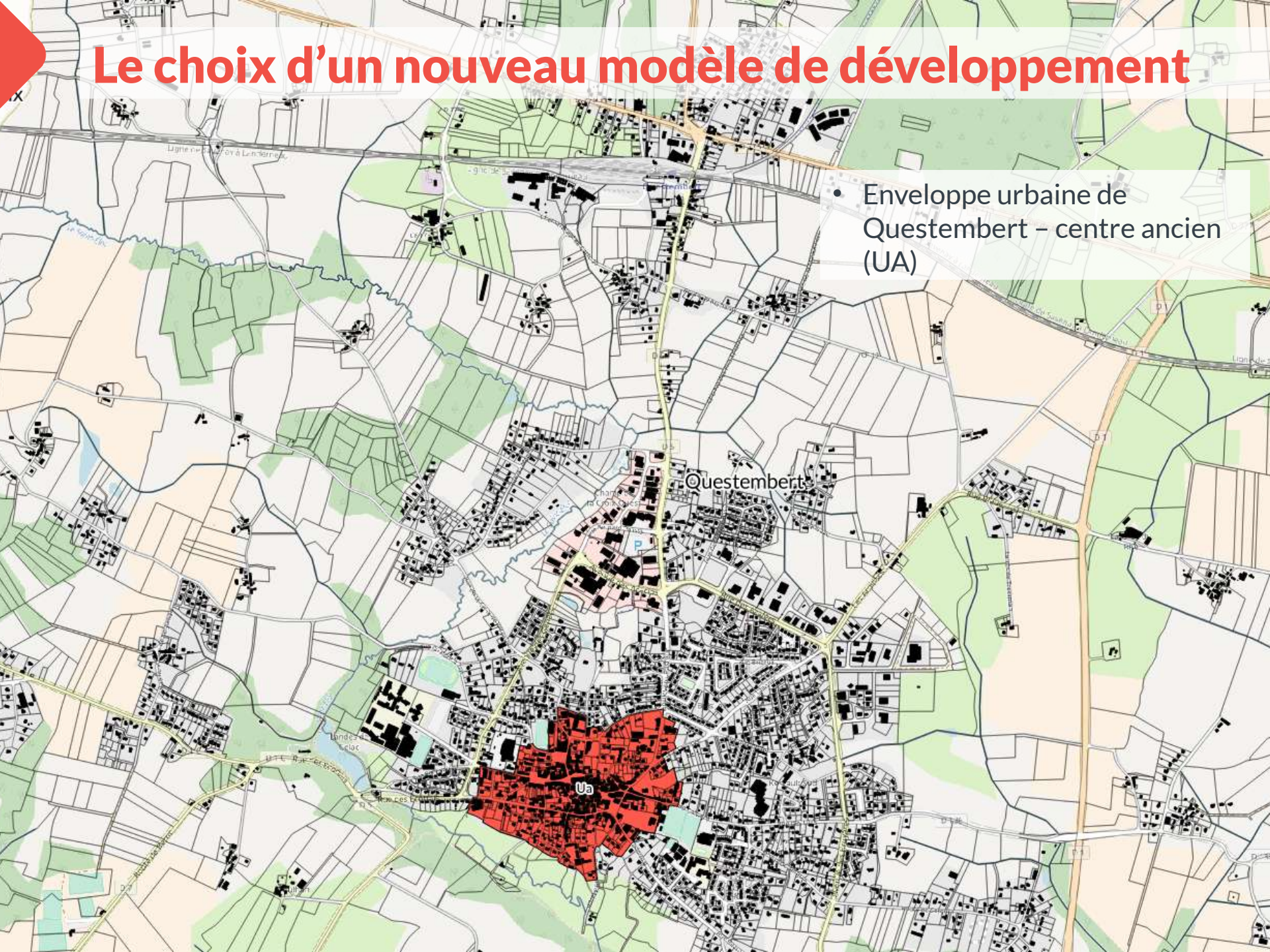


Le choix d'un nouveau modèle de développement



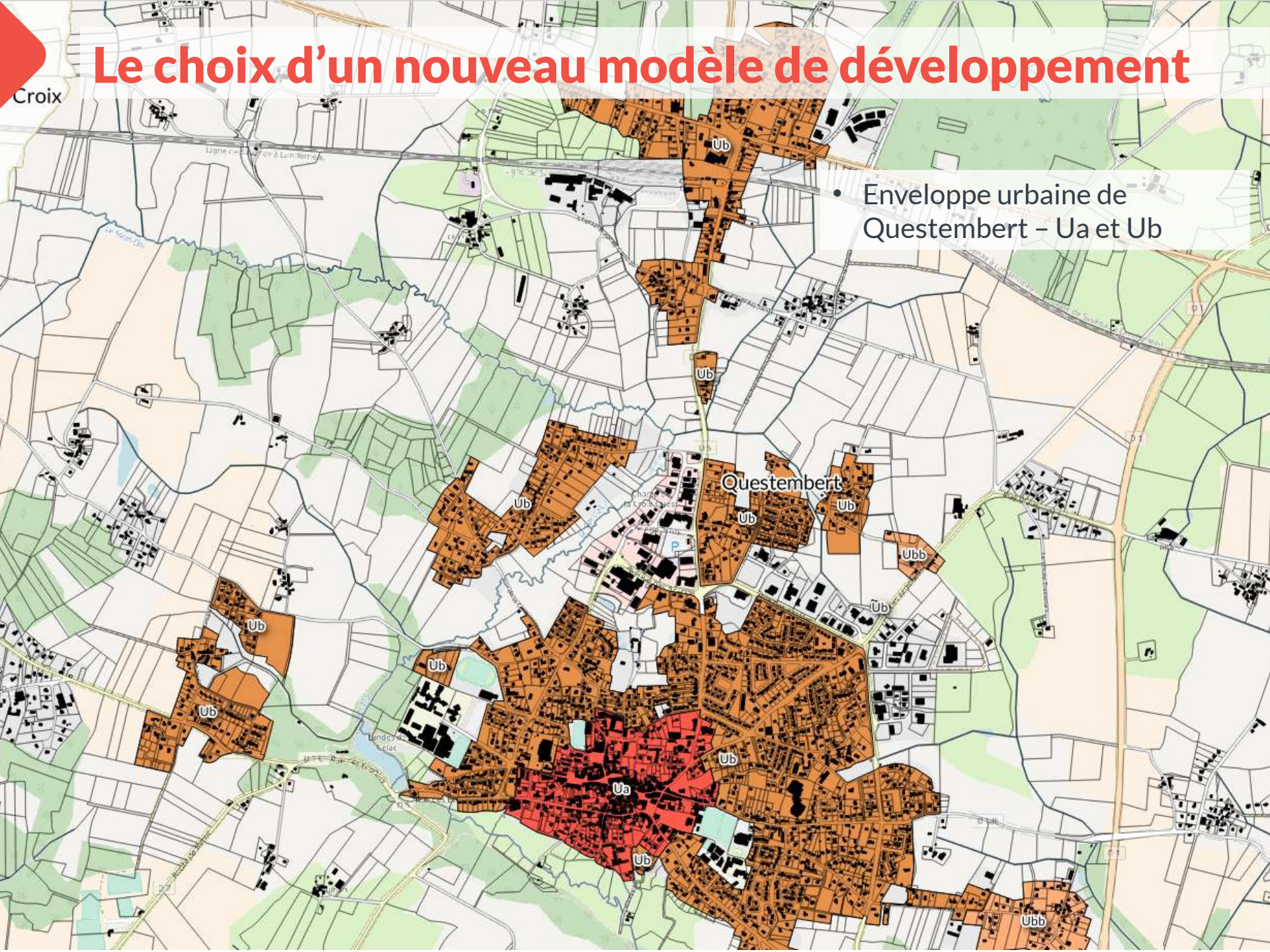
Le choix d'un nouveau modèle de développement

- Enveloppe urbaine de Questembert - centre ancien (UA)



Le choix d'un nouveau modèle de développement

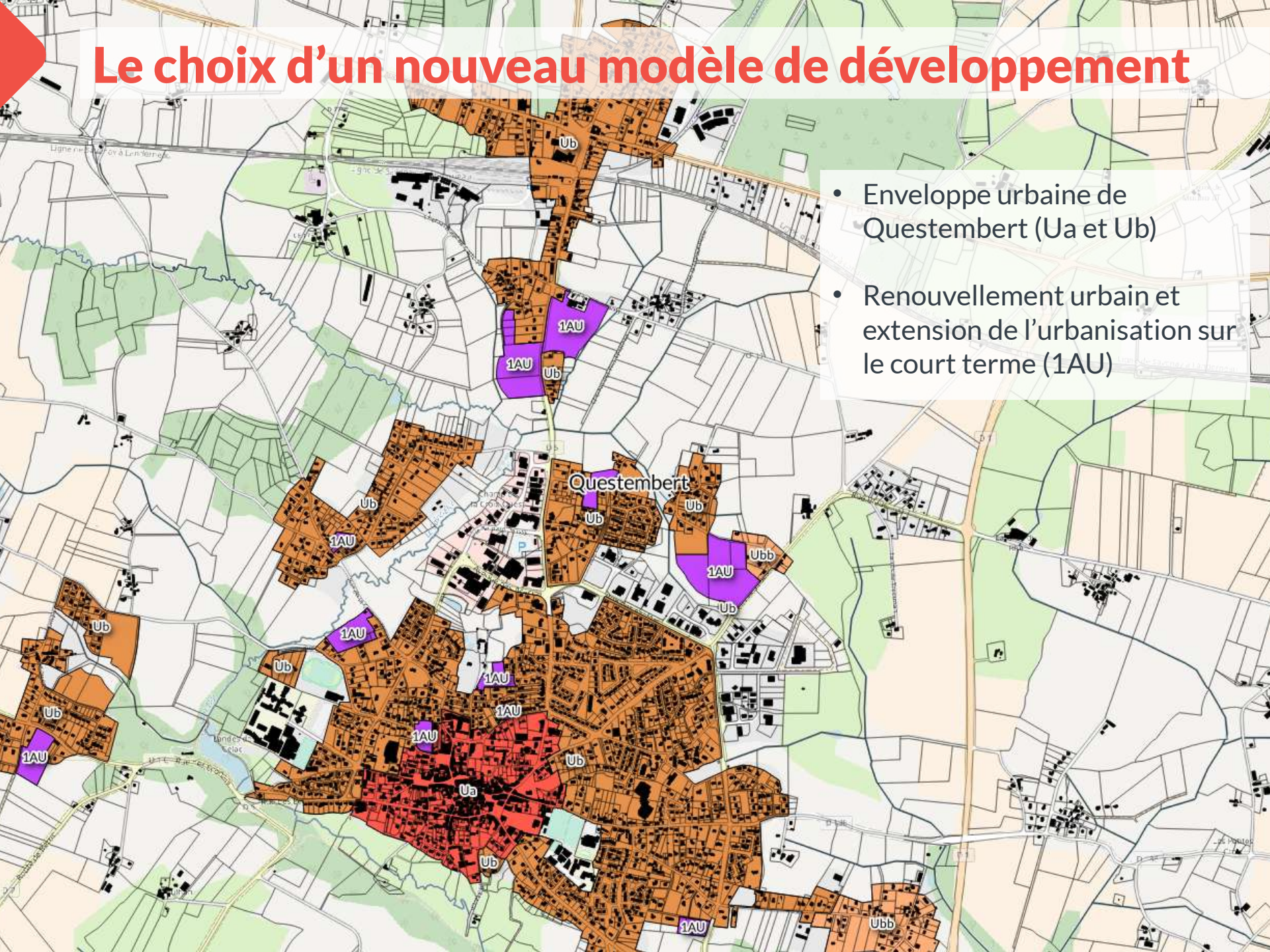
Croix



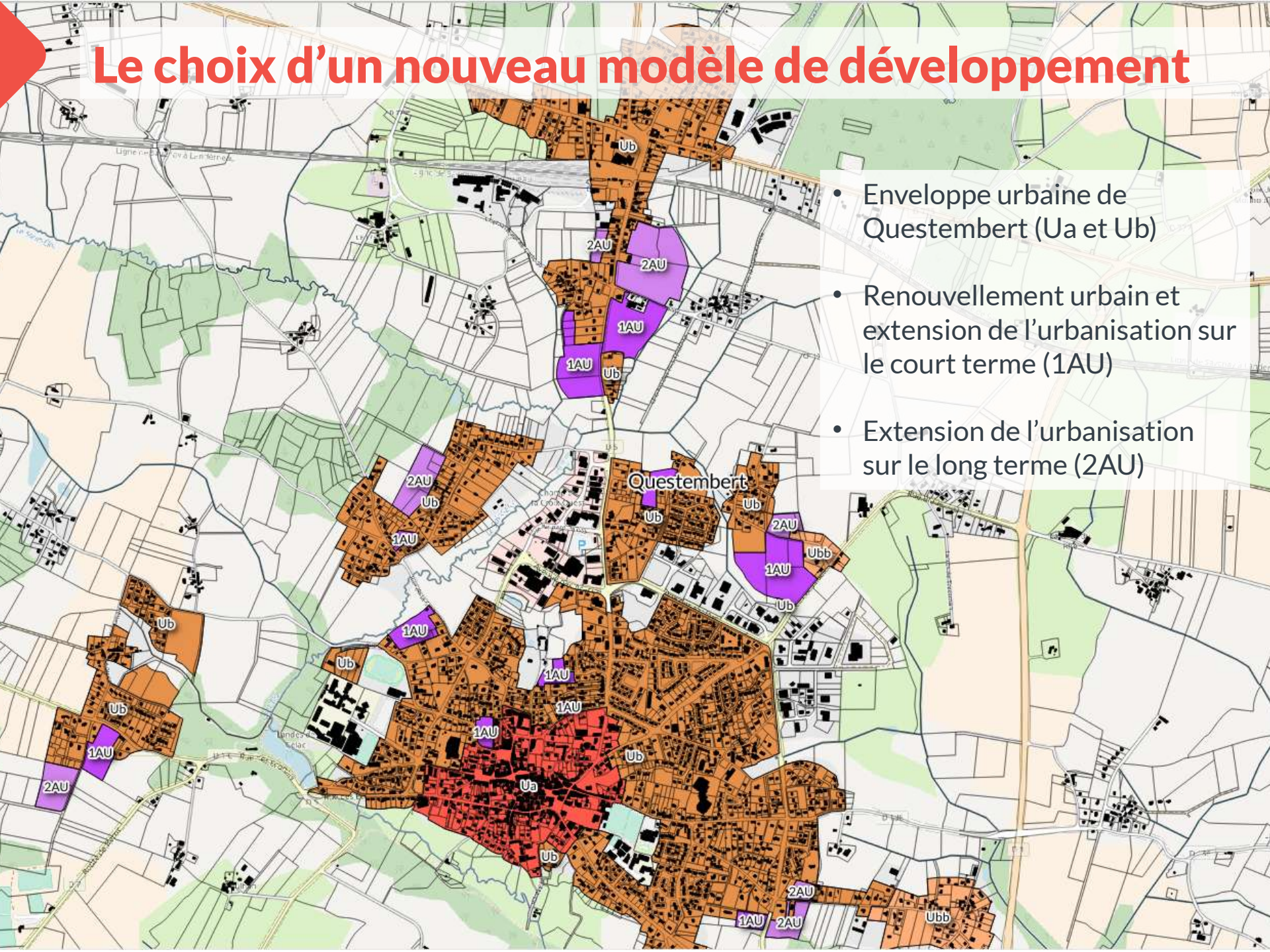
- Enveloppe urbaine de Questembert - Ua et Ub

Le choix d'un nouveau modèle de développement

- Enveloppe urbaine de Questembert (Ua et Ub)
- Renouvellement urbain et extension de l'urbanisation sur le court terme (1AU)

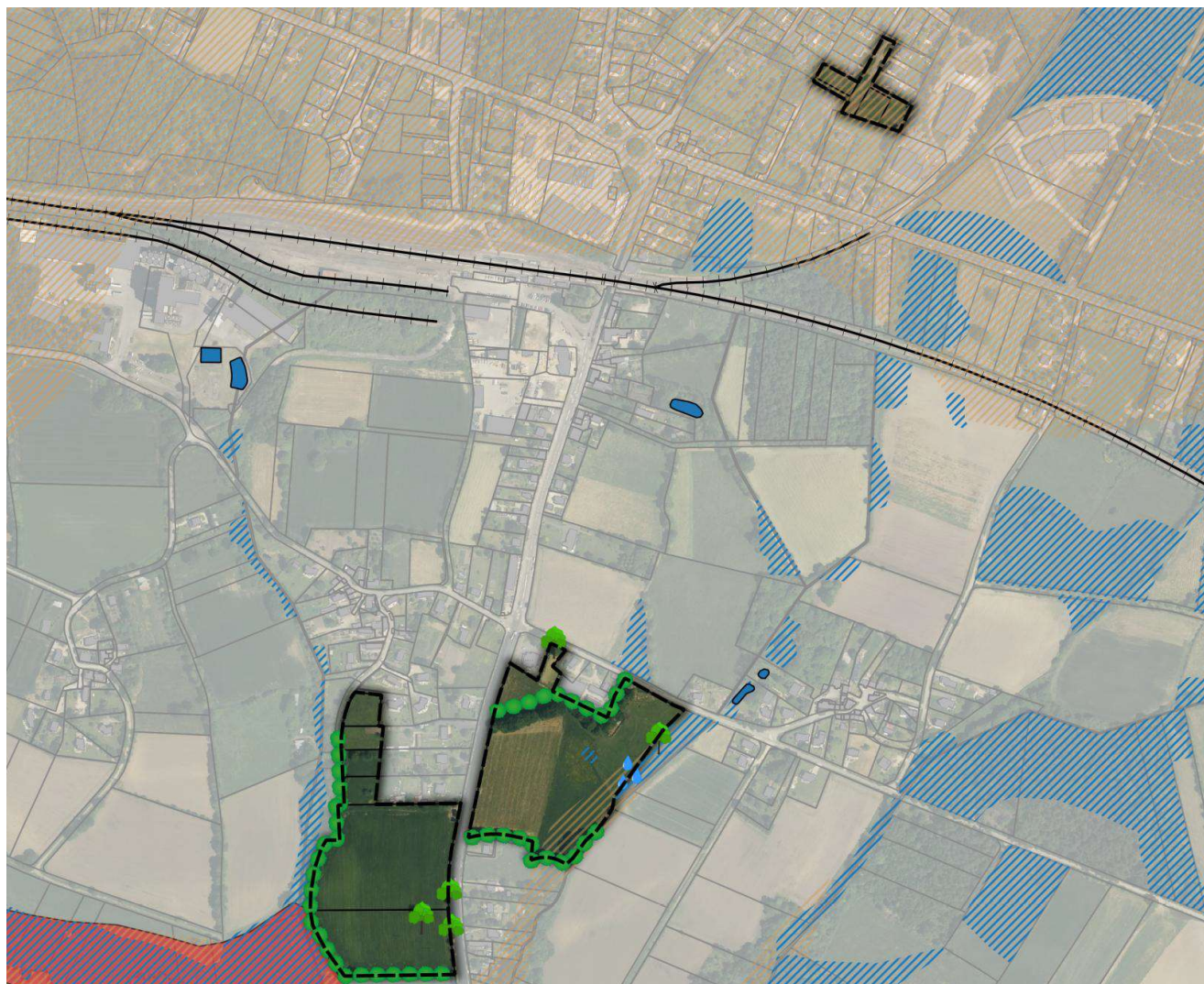


Le choix d'un nouveau modèle de développement



- Enveloppe urbaine de Questembert (Ua et Ub)
- Renouvellement urbain et extension de l'urbanisation sur le court terme (1AU)
- Extension de l'urbanisation sur le long terme (2AU)

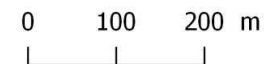
Les orientations d'aménagement et de programmation



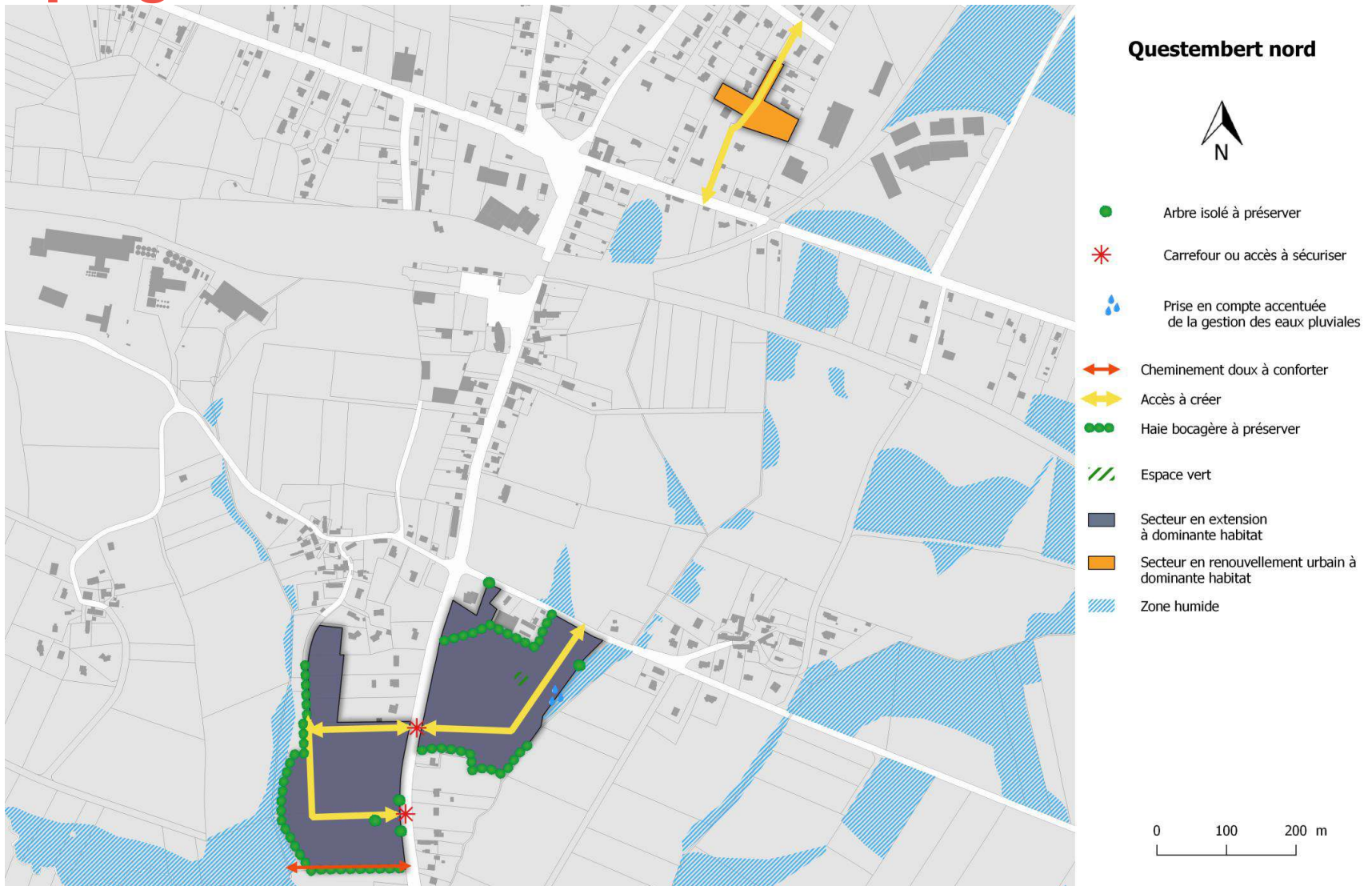
Questembert nord



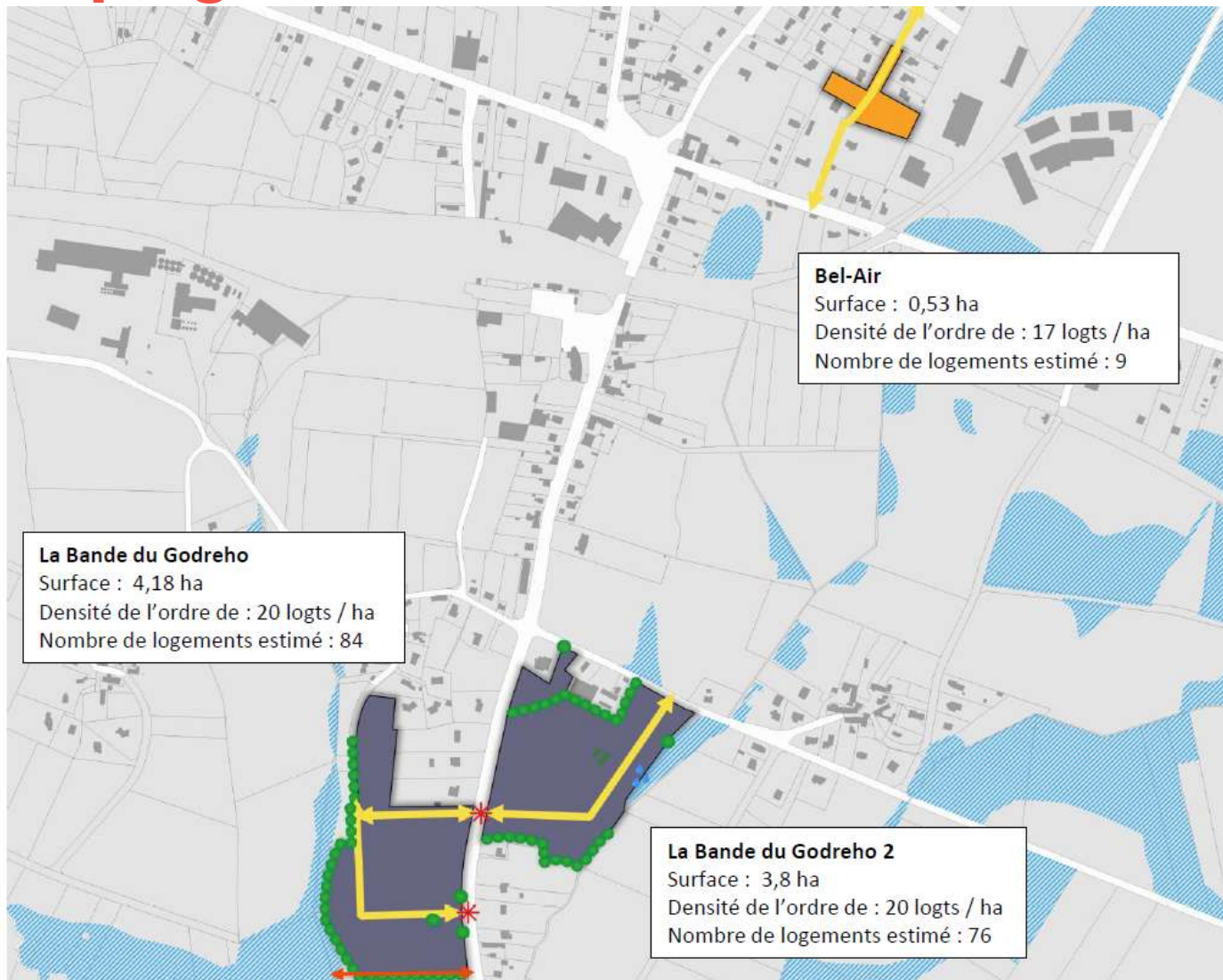
-  Secteur OAP
-  Arbre isolé
-  Exhutoire naturel des eaux pluviales
-  Haie Bocagère
-  Zone humide
-  Etendue d'eau (mare, étang, ...)
-  Aléa gonflement des argiles
-  PPRi Questembert
-  Voie ferrée



Les orientations d'aménagement et de programmation



Les orientations d'aménagement et de programmation



Questembert nord



- Arbre isolé à préserver
- * Carrefour ou accès à sécuriser
- ☼ Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales
- ↔ Cheminement doux à conforter
- ↔ Accès à créer
- Haie bocagère à préserver
- /// Espace vert
- Secteur en extension à dominante habitat
- Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
- ▨ Zone humide



0 100 200 m


Les orientations d'aménagement et de programmation


Questembert est





 Nuisance sonore à prendre en compte


 Accès à créer
 Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)


 Haie bocagère à préserver

 Cheminement doux à créer

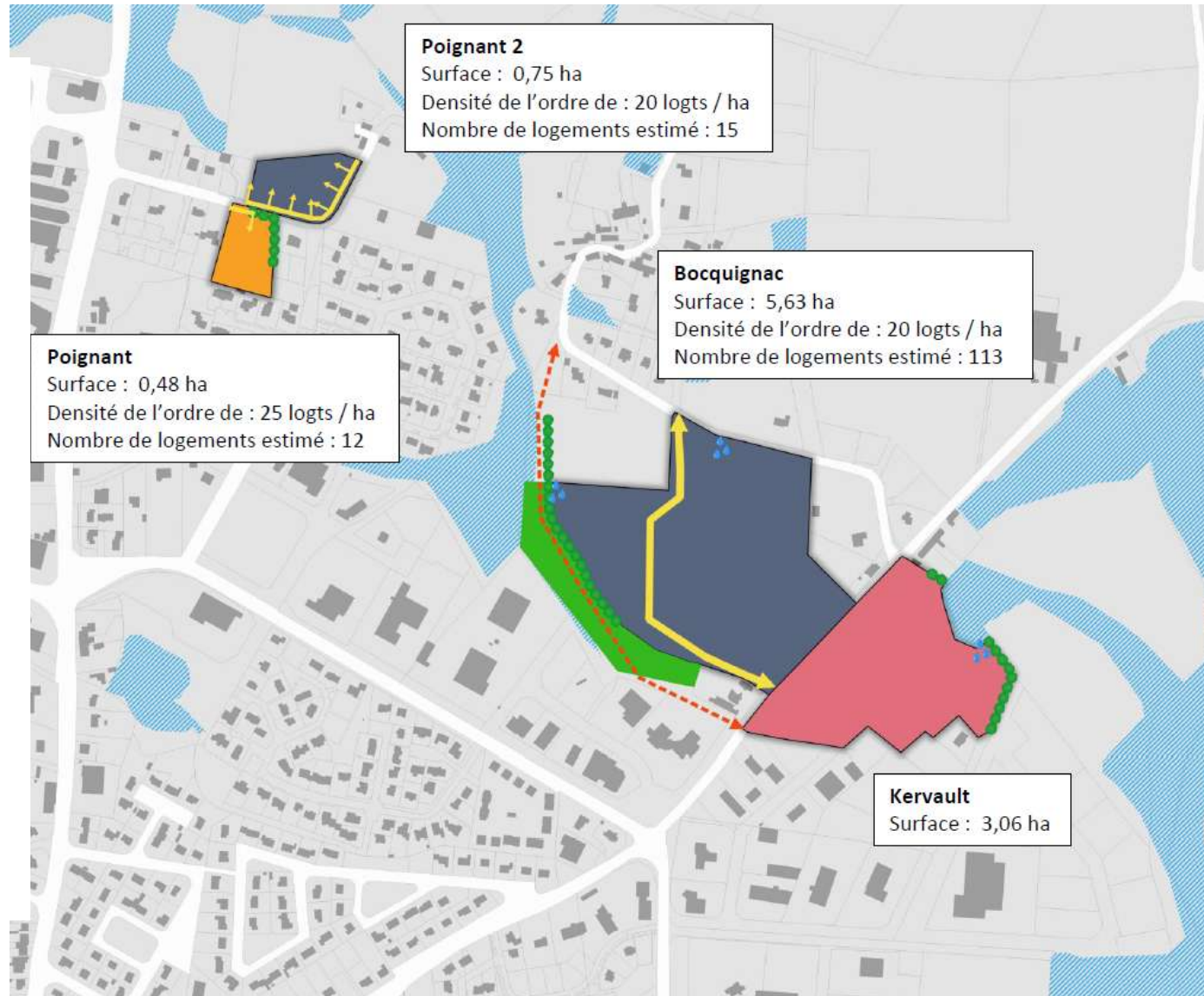
 Bande tampon zone N

 Secteur en extension à dominante économique

 Secteur en extension à dominante habitat

 Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat

 Zone humide

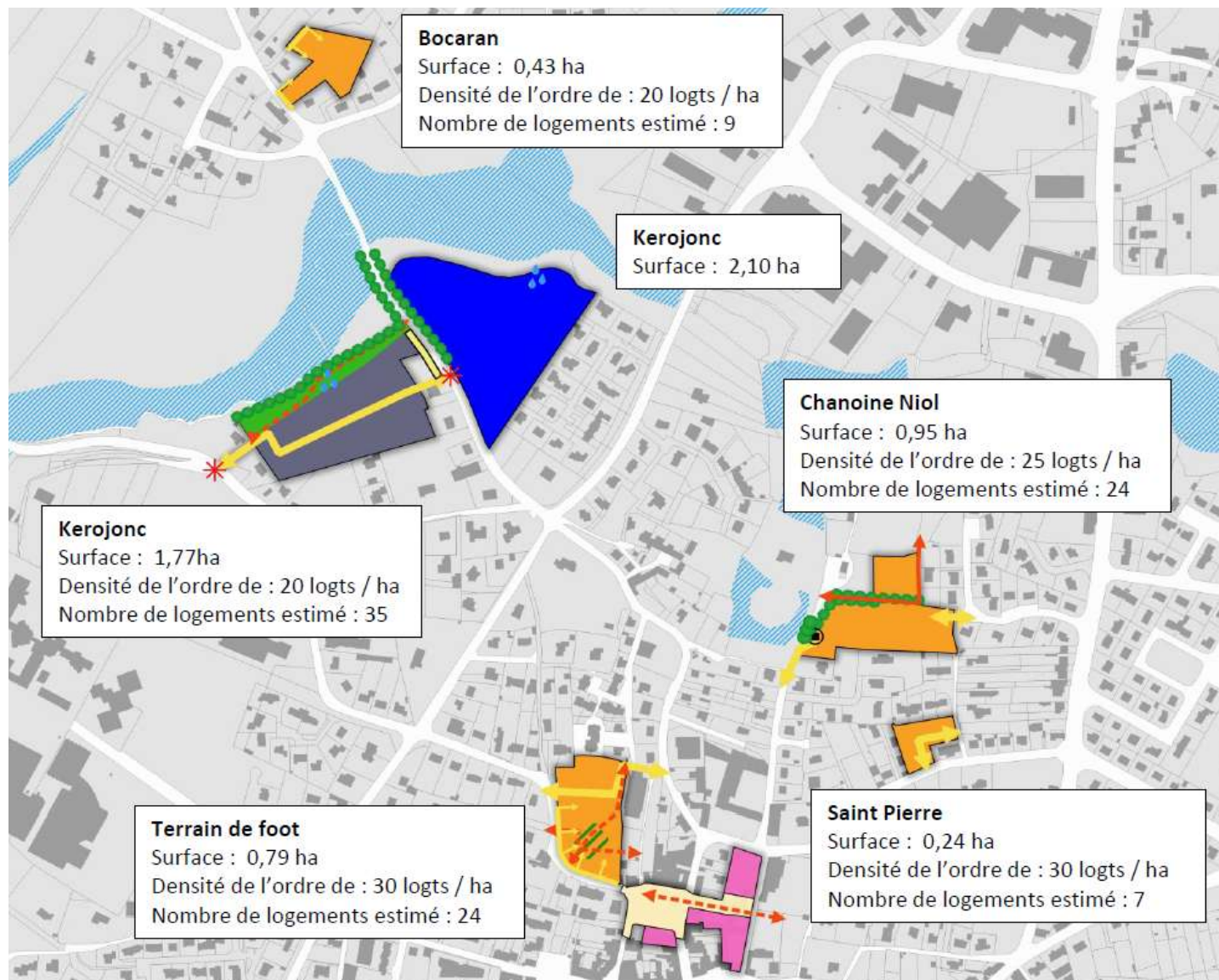


Les orientations d'aménagement et de programmation

Questembert ouest



-  Patrimoine bâti à préserver
-  Arbre isolé à préserver
-  Carrefour ou accès à sécuriser
-  Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales
-  Cheminement doux à conforter
-  Principe de front bâti à respecter
-  Accès à créer
-  Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
-  Haie bocagère à préserver
-  Cheminement doux à créer
-  Bande tampon paysagère
-  Espace vert
-  Secteur en extension à dominante habitat
-  Secteur en extension à dominante équipement ou loisir
-  Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
-  Espace public
-  Mixte
-  Zone humide



Les orientations d'aménagement et de programmation

Questembert - Le Pastelet



- Accès à créer
- Accès à créer avec placette de retournement
- Haie bocagère à préserver
- Secteur en extension à dominante habitat
- Zone humide

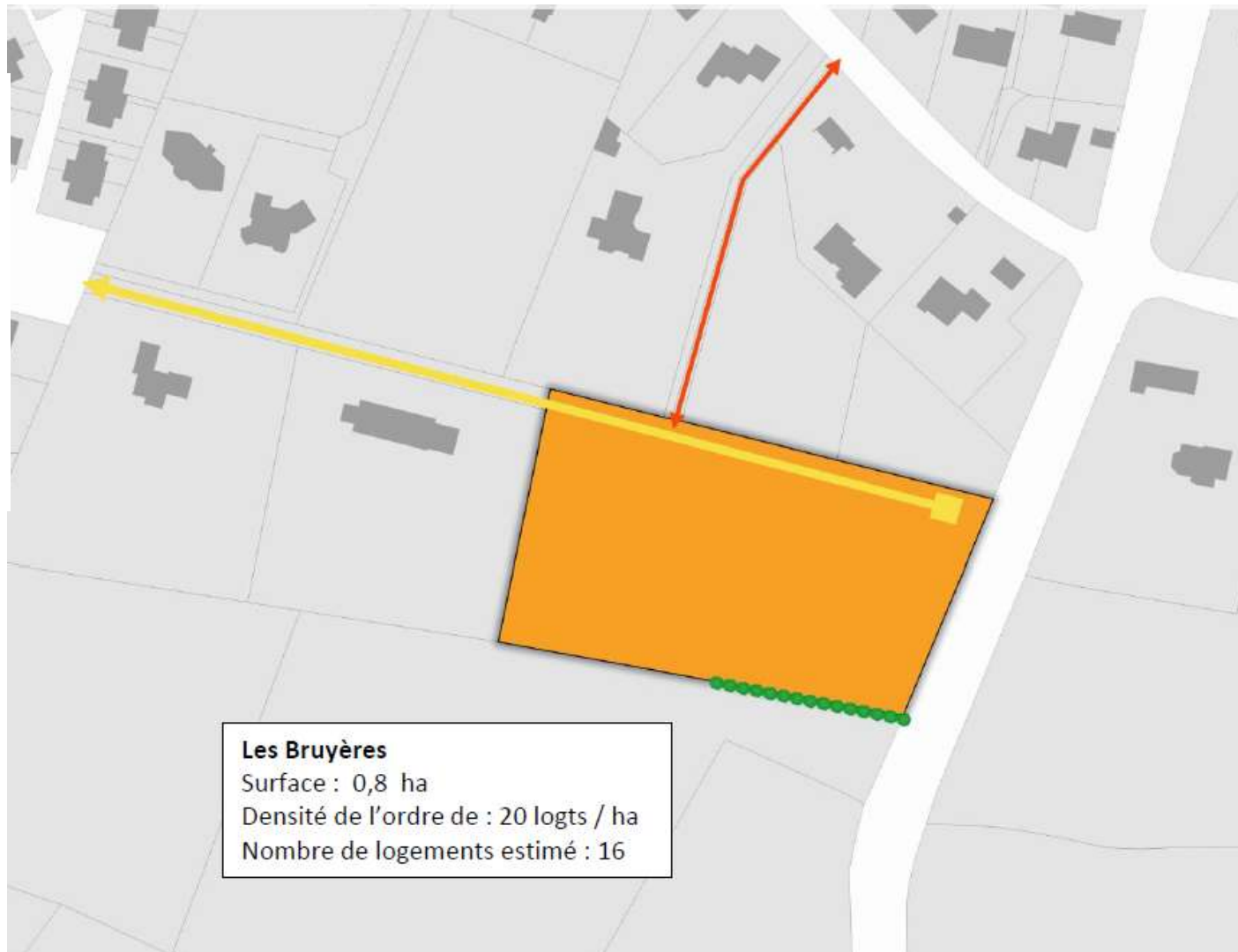


Les orientations d'aménagement et de programmation

Questembert Sud



- Cheminement doux à conforter
- Accès à créer avec placette de retournement
- Haie bocagère à préserver
- Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat



Les Bruyères

Surface : 0,8 ha

Densité de l'ordre de : 20 logts / ha

Nombre de logements estimé : 16

Le choix d'un nouveau modèle de développement

Larrã©

Ah

STECAL habitat

- Permet la création de nouvelles habitations en zone agricole
- 5 STECAL sur le PLUi dont 4 à Questembert
- Secteurs d'habitat dense sans enjeu agricole

Questembert

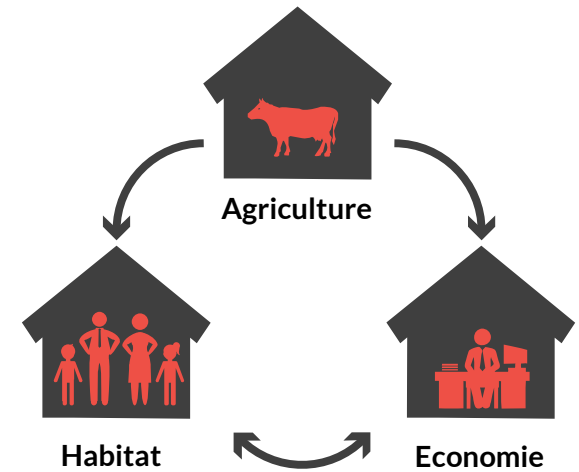
Ah

d'Ereç

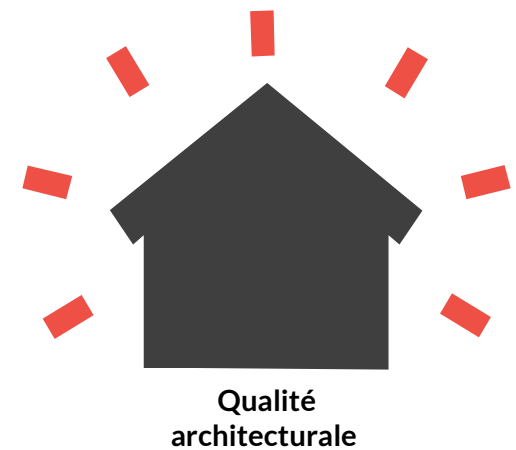
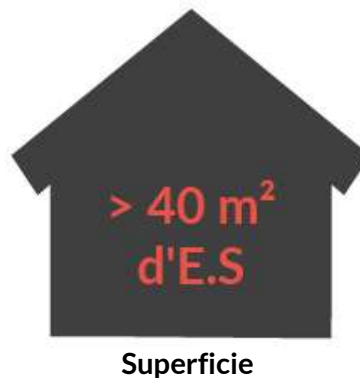
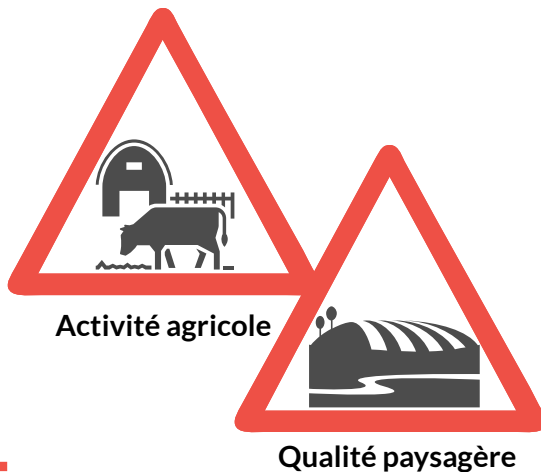
L151-13 du CU: Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés (...) Des constructions. Il précise les conditions (...) permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Vivre en campagne : Changement de destination ?

L151-11 du CU: *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) Désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis CDPENAF et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS*



Changement de destination d'un bâtiment **repéré au plan de zonage** ou d'un local accessoire autorisé sous **plusieurs conditions** :



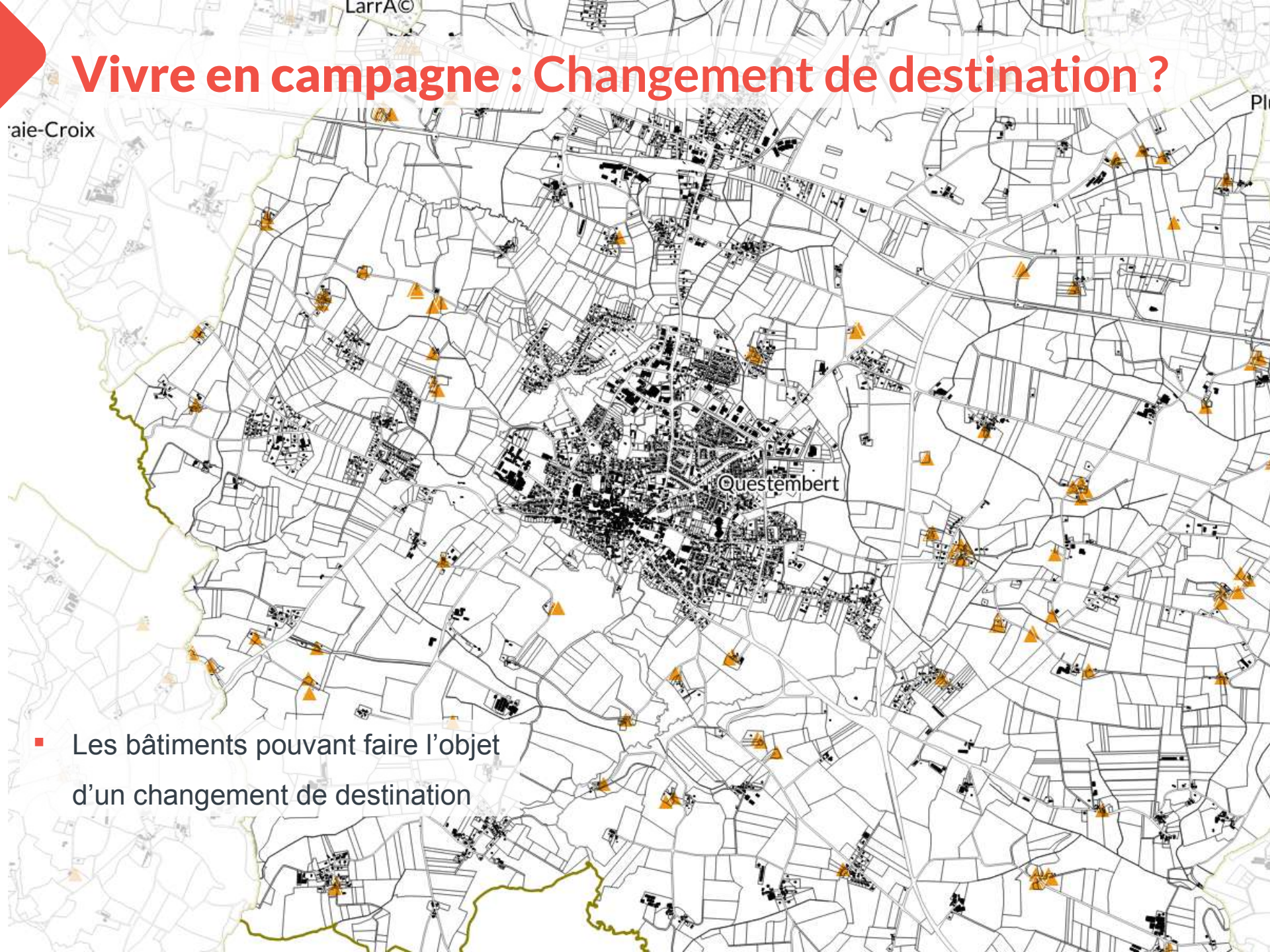
Vivre en campagne : Changement de destination ?

Maie-Croix

LarrAC

Questembert

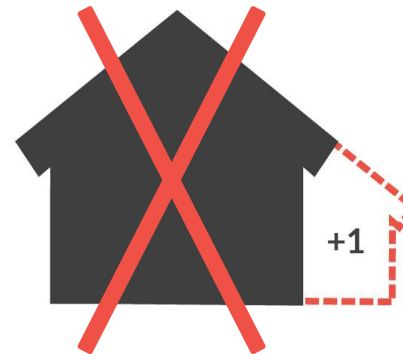
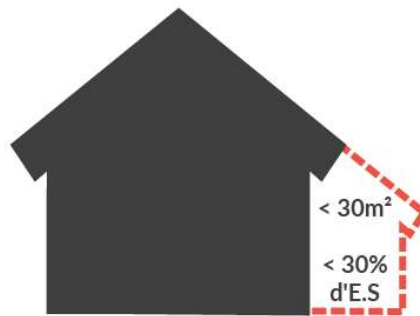
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Vivre en campagne : Transformer sa construction ?

- **Extension**

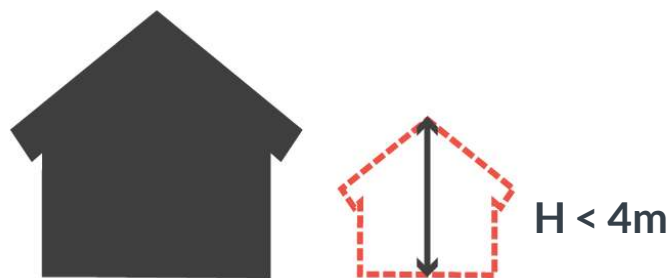
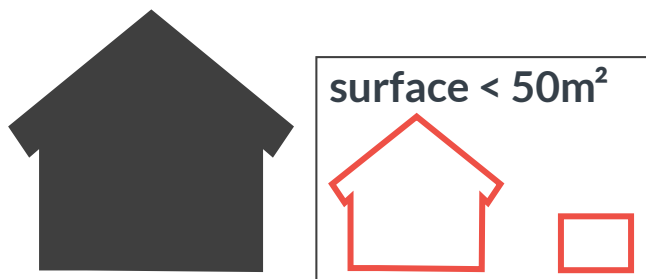
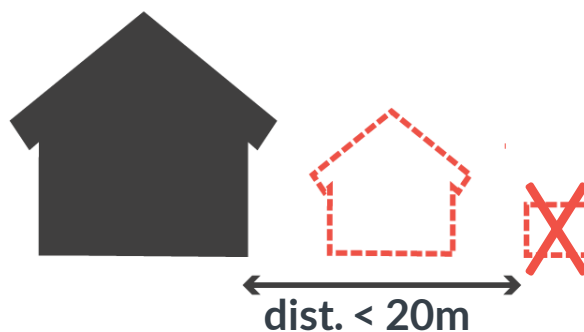
L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :



Vivre en campagne : Transformer sa construction ?

▪ Annexe

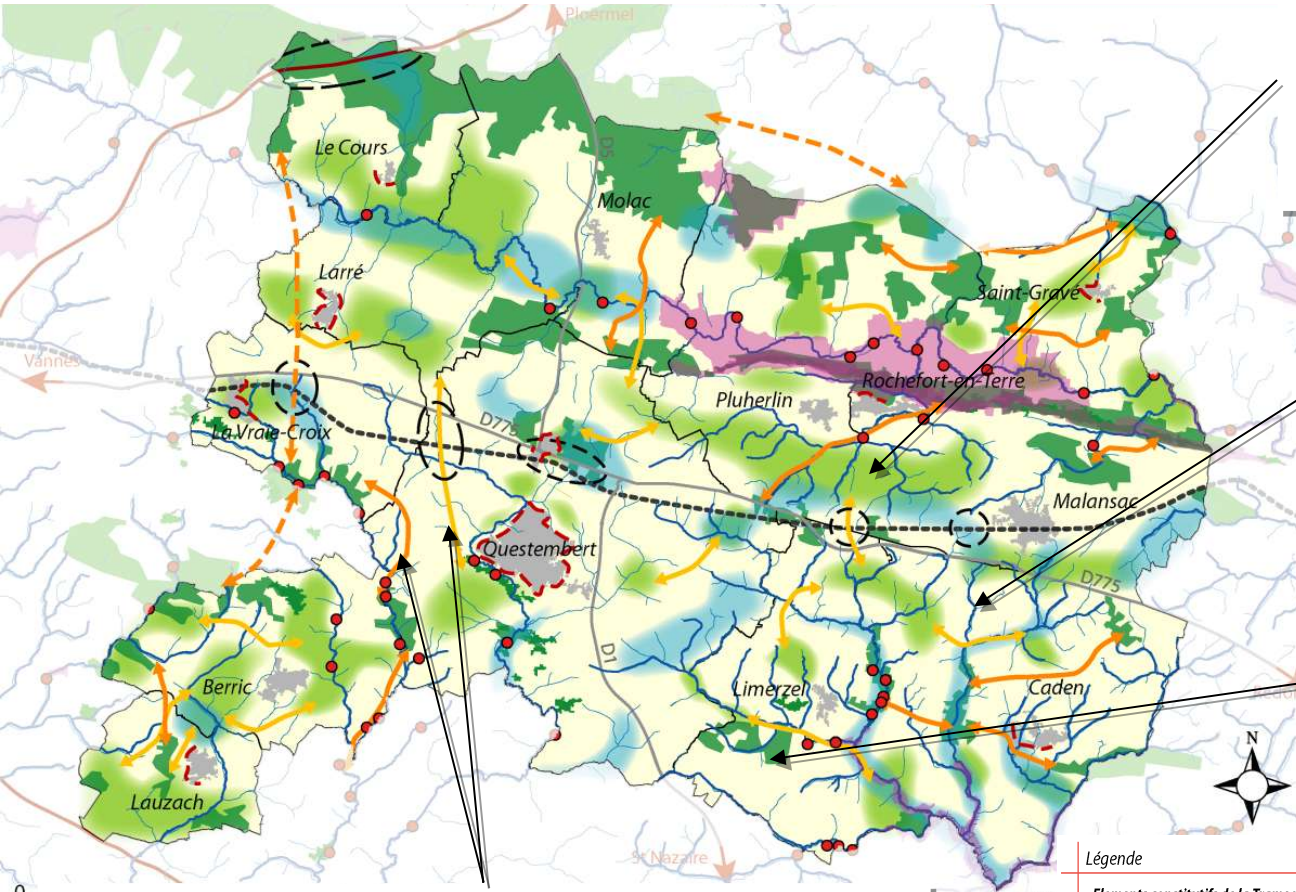
La création d'annexes est autorisée à condition :



**ENVIRONNEMENT
ET PAYSAGE**



La Trame verte et Bleue



Corridors écologiques :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (haies, zones humides, abords de cours d'eau, arbres isolés) via la **loi Paysage** ou une trame spécifique
- **Zonage A ou N** selon la vocation des sols

Réservoirs bocagers

- Préservation des haies présentant un intérêt écologique via l'**outil loi Paysage**
- Préservation des zones humides
- **Zonage A ou N** selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)

Bords des cours d'eau

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (ripisylve, zones humides) via la **loi Paysage** ou une trame spécifique
- Zonage / trame limitant l'urbanisation à proximité (**zones N ou A, marges de recul**)

Réservoirs boisés

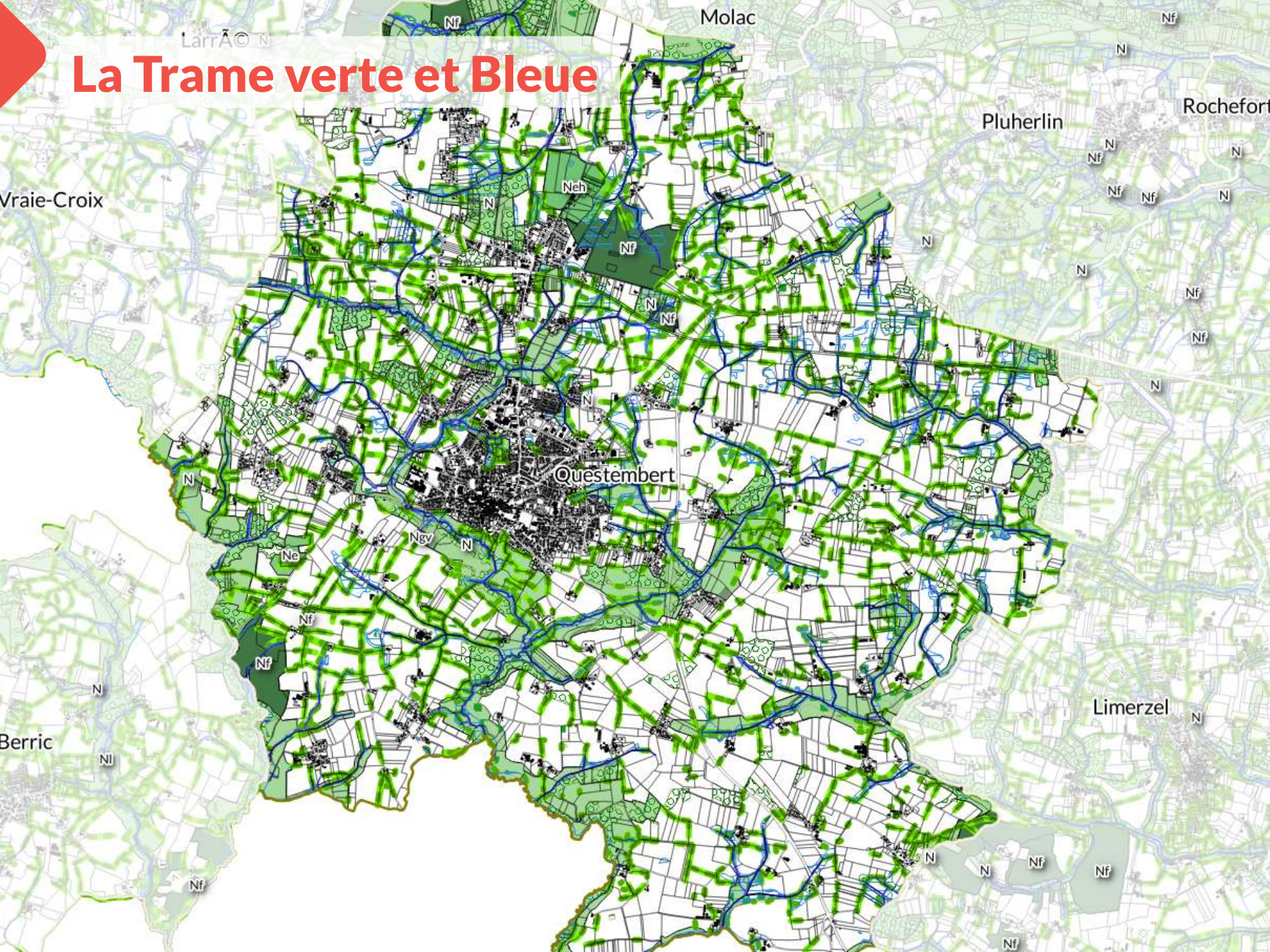
- Préservation des bois via l'**outil loi Paysage** ou **Espace Boisé Classé**
- **Zonage A ou N** selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)

Légende

- Éléments constitutifs de la Trame verte et bleue**
- Réservoirs de biodiversité réglementaires
 - Réservoirs de biodiversité "cours d'eau"
- Réservoirs de biodiversité complémentaires
- de la sous trame bocagère
 - de la sous trame boisée
 - de la sous trame des zones humides
 - de la sous trame cours d'eau

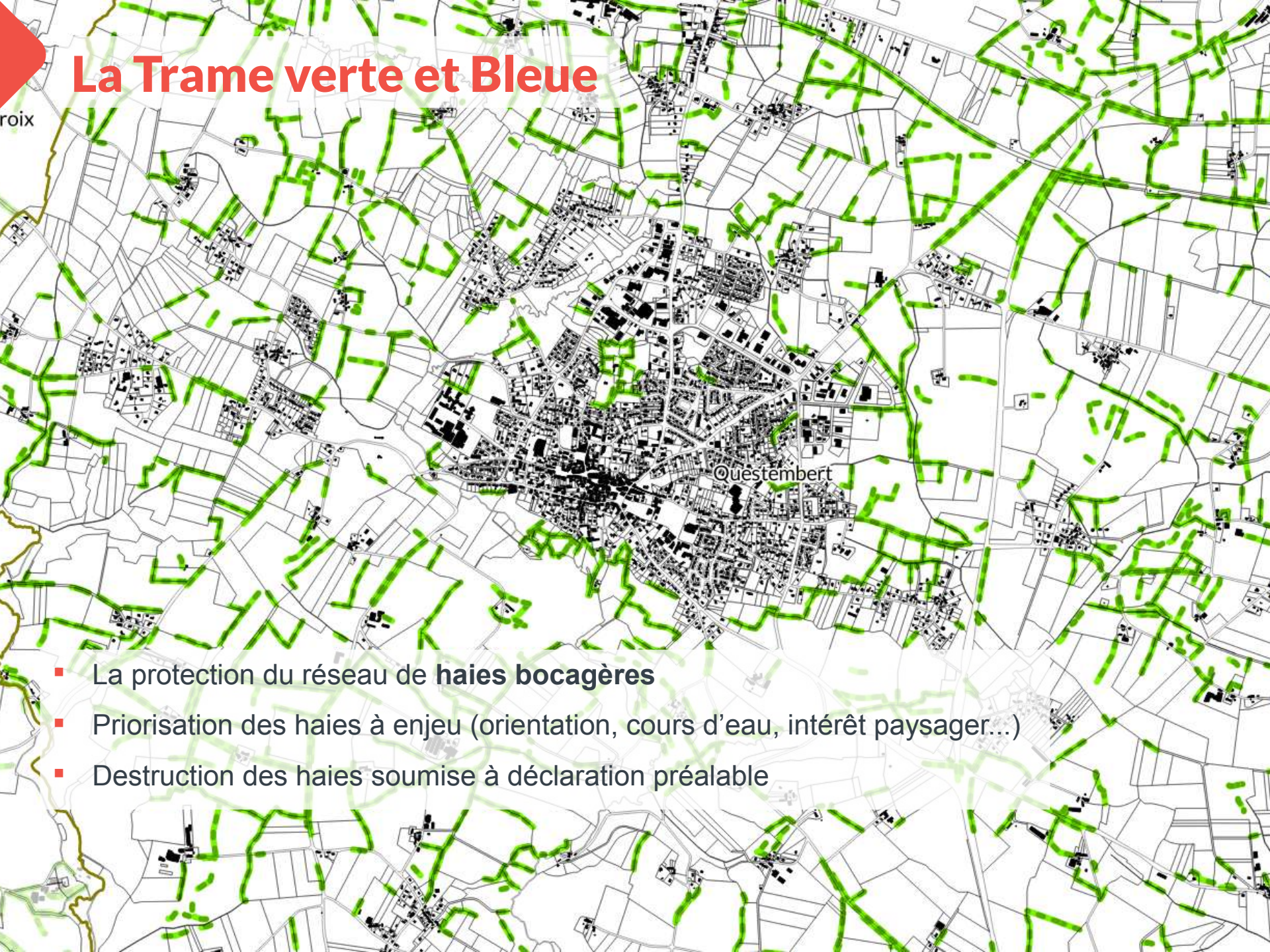
- Corridors écologiques de la sous trame bocagère
- Corridors écologiques de la sous trame boisée
- Corridors écologiques en dehors du territoire
- Secteurs à enjeu
- Espaces à proximité de réservoirs de biodiversité
Intégration paysagère et écologique lors d'éventuels projets d'extensions urbaines
- Obstacles à l'écoulement (SRCE)

La Trame verte et Bleue



La Trame verte et Bleue

roix

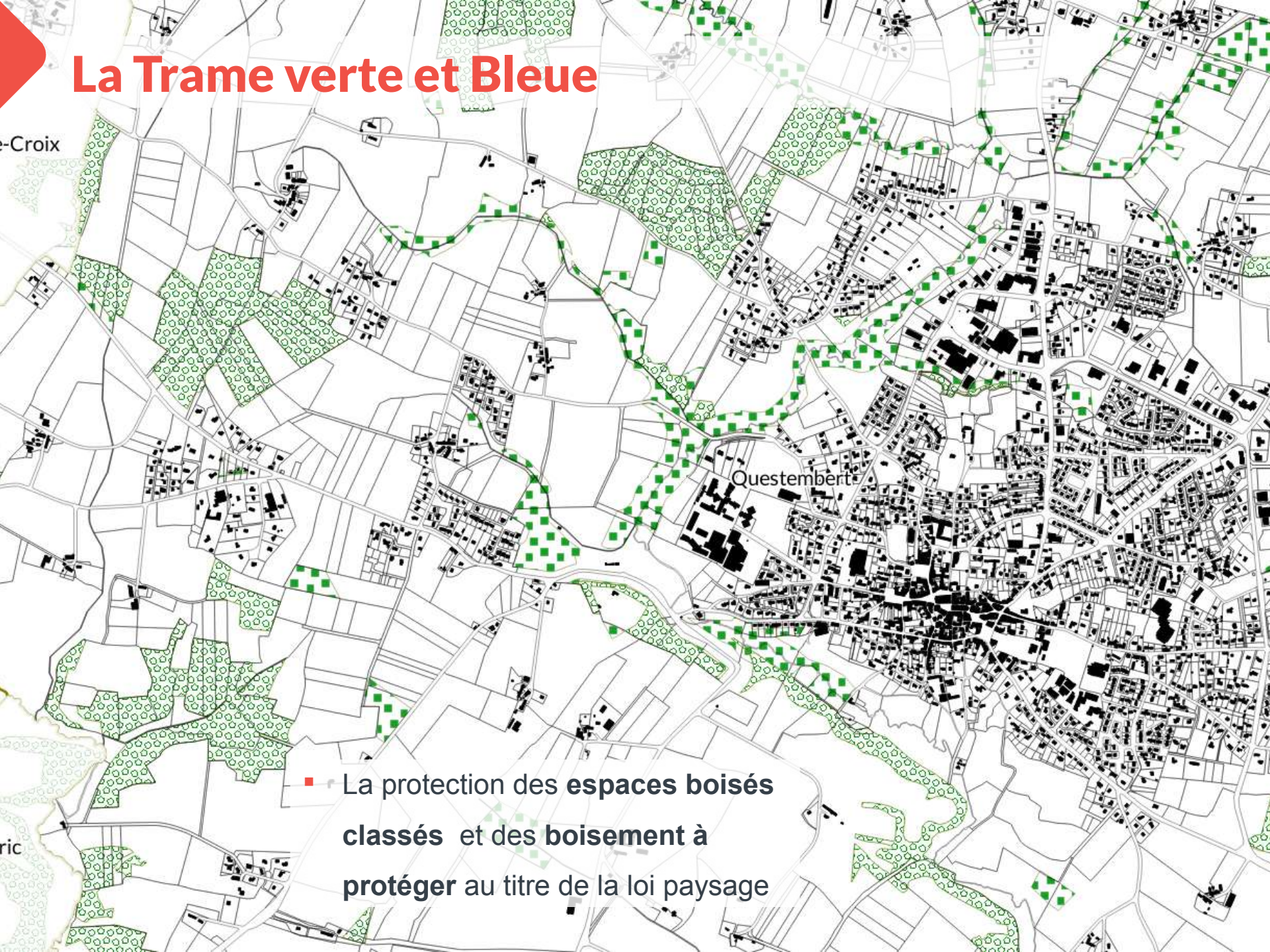


Questembert

- La protection du réseau de **haies bocagères**
- Priorisation des haies à enjeu (orientation, cours d'eau, intérêt paysager...)
- Destruction des haies soumise à déclaration préalable

La Trame verte et Bleue

-Croix



Questembert

■ La protection des **espaces boisés classés** et des **boisement à protéger** au titre de la loi paysage

ric

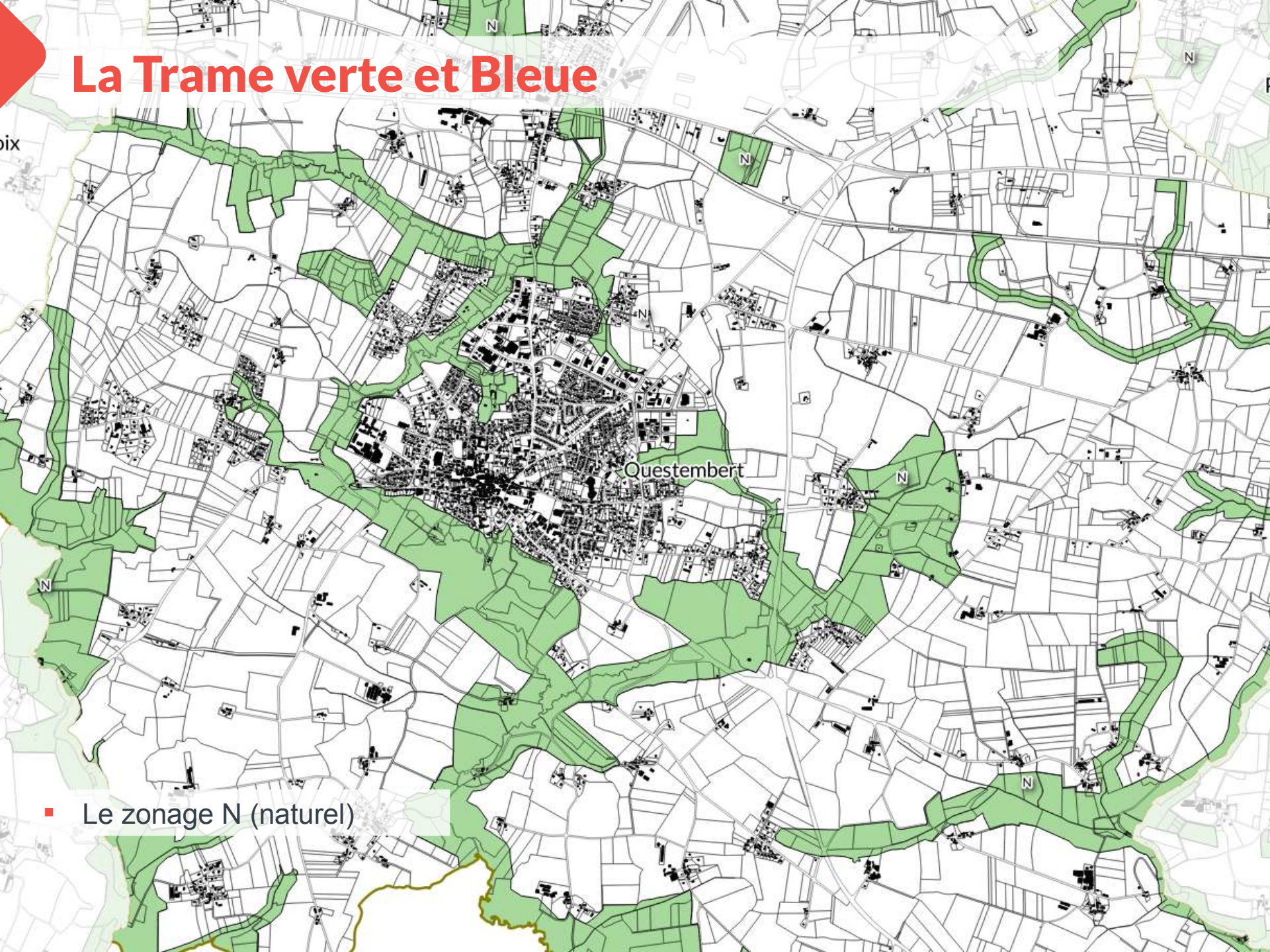
La Trame verte et Bleue

e-Croix

Questembert

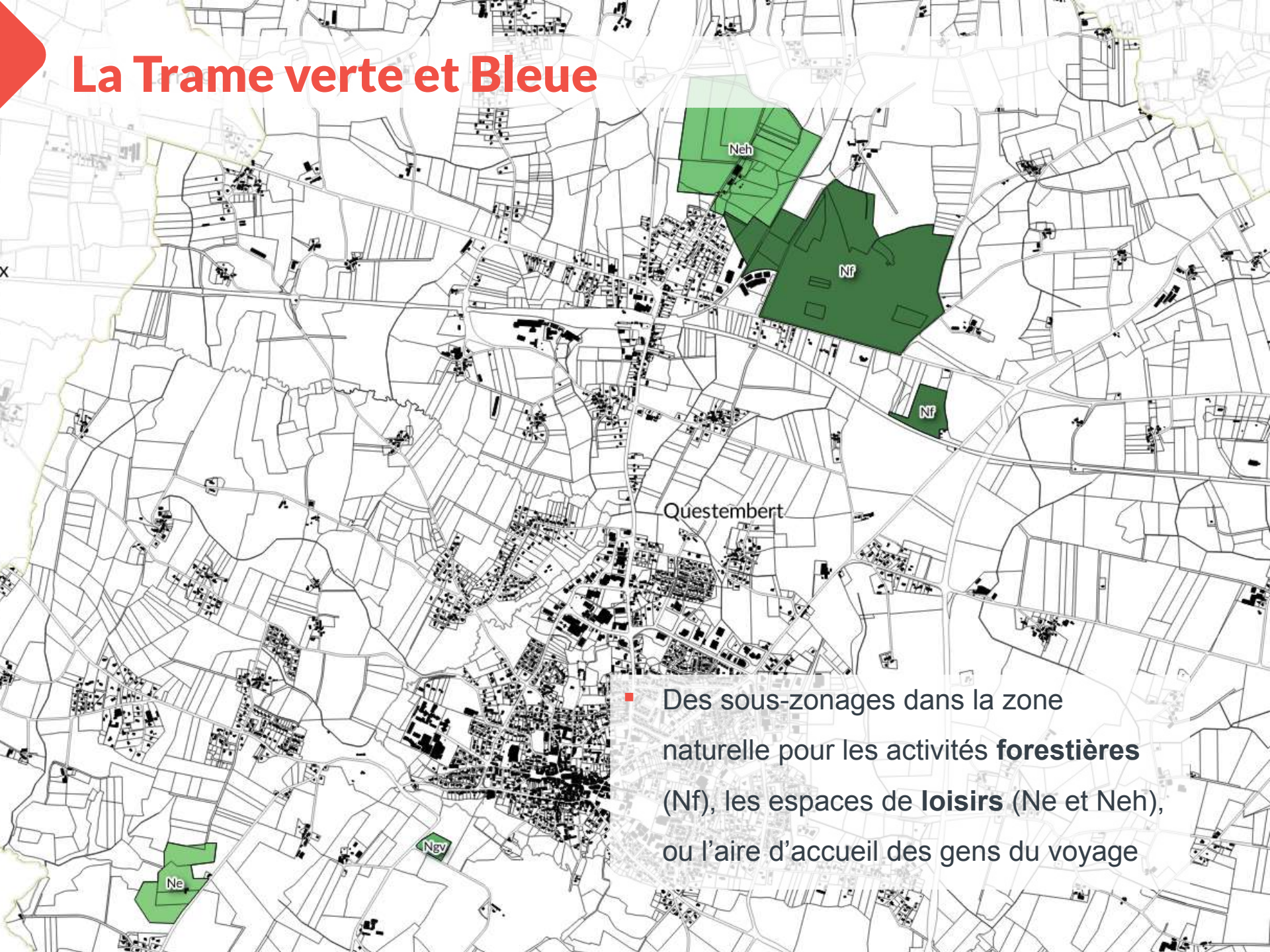
- La protection des **zones humides** sur la base d'un inventaire mis à jour
- Une bande d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau

La Trame verte et Bleue



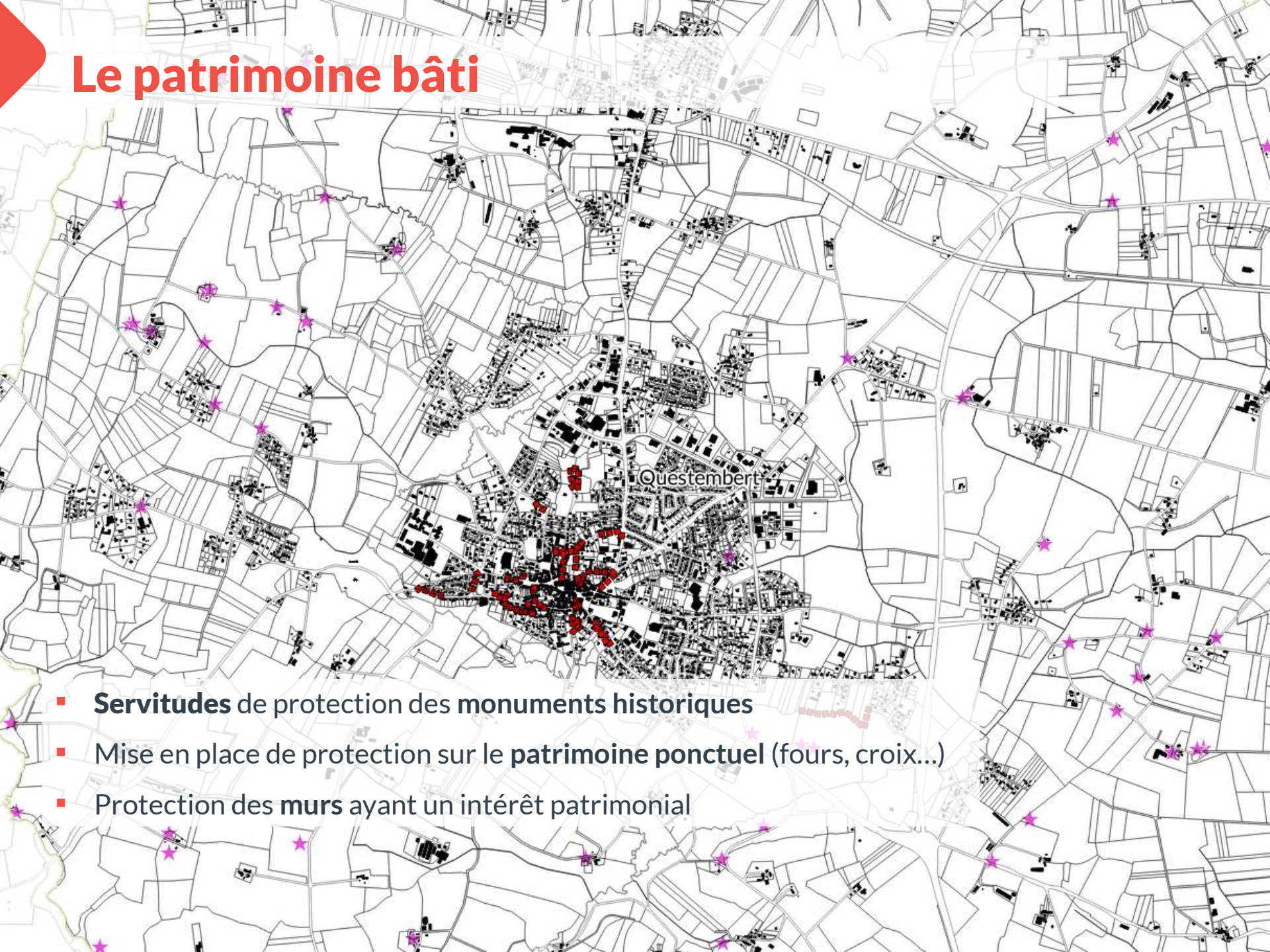
■ Le zonage N (naturel)

La Trame verte et Bleue



- Des sous-zonages dans la zone naturelle pour les activités **forestières** (Nf), les espaces de **loisirs** (Ne et Neh), ou l'aire d'accueil des gens du voyage

Le patrimoine bâti



- **Servitudes** de protection des monuments historiques
- Mise en place de protection sur le **patrimoine ponctuel** (fours, croix...)
- Protection des **murs** ayant un intérêt patrimonial

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



La consommation foncière pour les entreprises

- **Plus de 180 hectares fléchés** pour le développement économique dans les PLU actuels
- **11% de la consommation d'espace** pour l'économie
- **2,2 hectares par an** consommés pour l'activité économique



Les zones d'activités économiques

Plus de lisibilité, une offre foncière redimensionnée

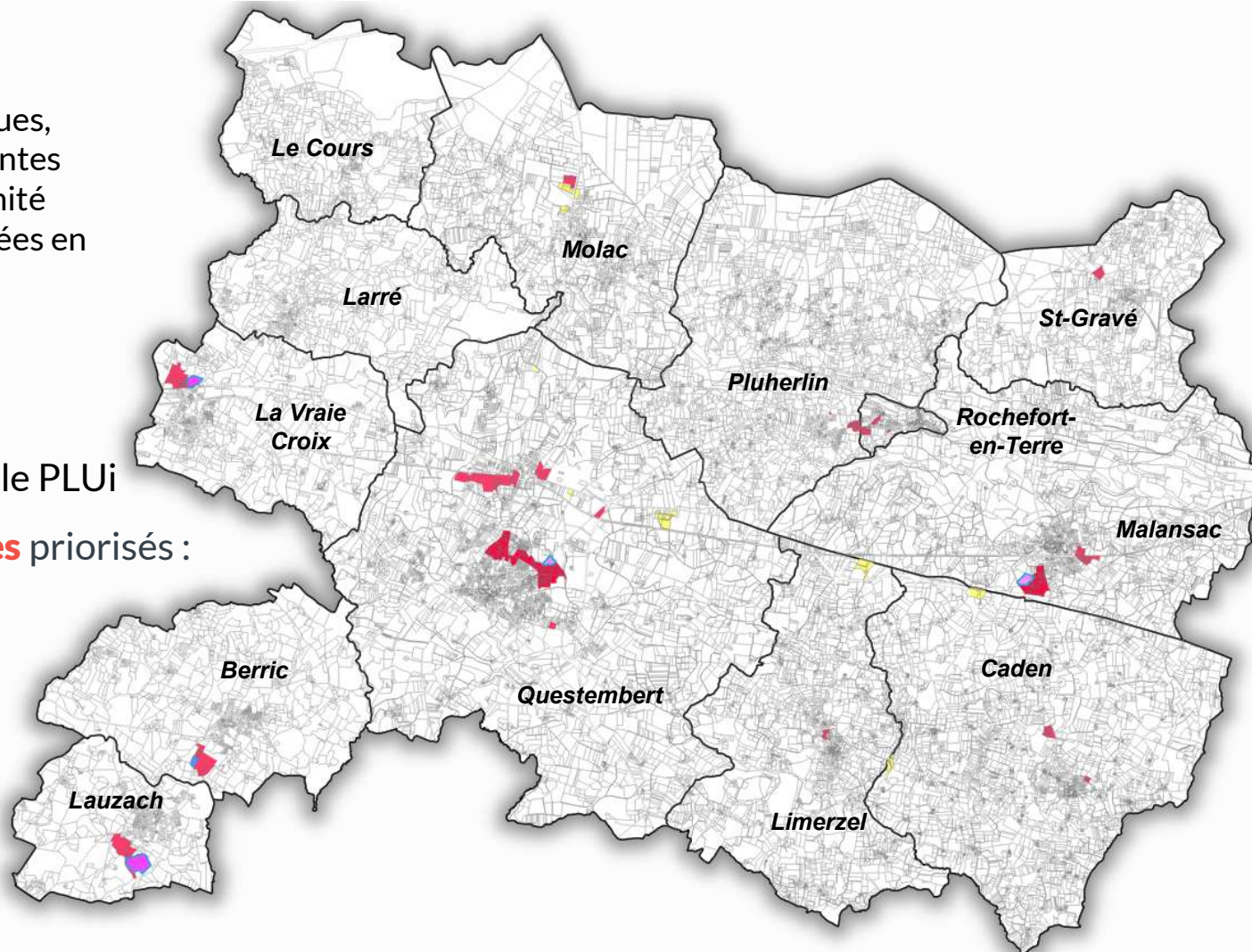
4 types de zones :

- zones stratégiques,
- zones structurantes
- zones de proximité
- entreprises isolées en campagne

29 ha fléchés dans le PLUi

4 sites stratégiques priorités :

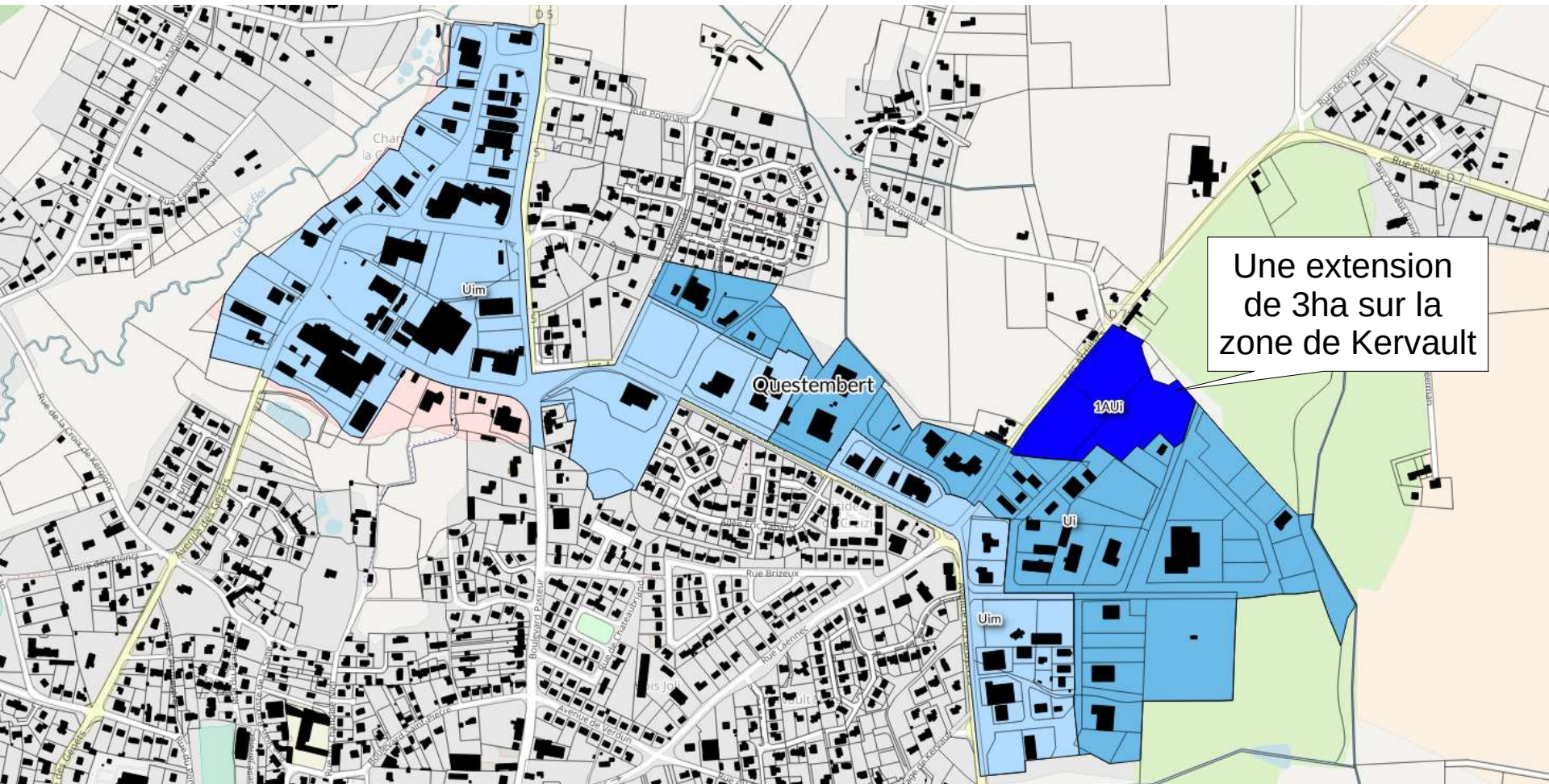
- Questembert
- La Vraie-Croix
- Malansac
- Lauzach



Les zones d'activités économiques

Plus de lisibilité, une offre foncière redimensionnée

- Kervault et Lenruit

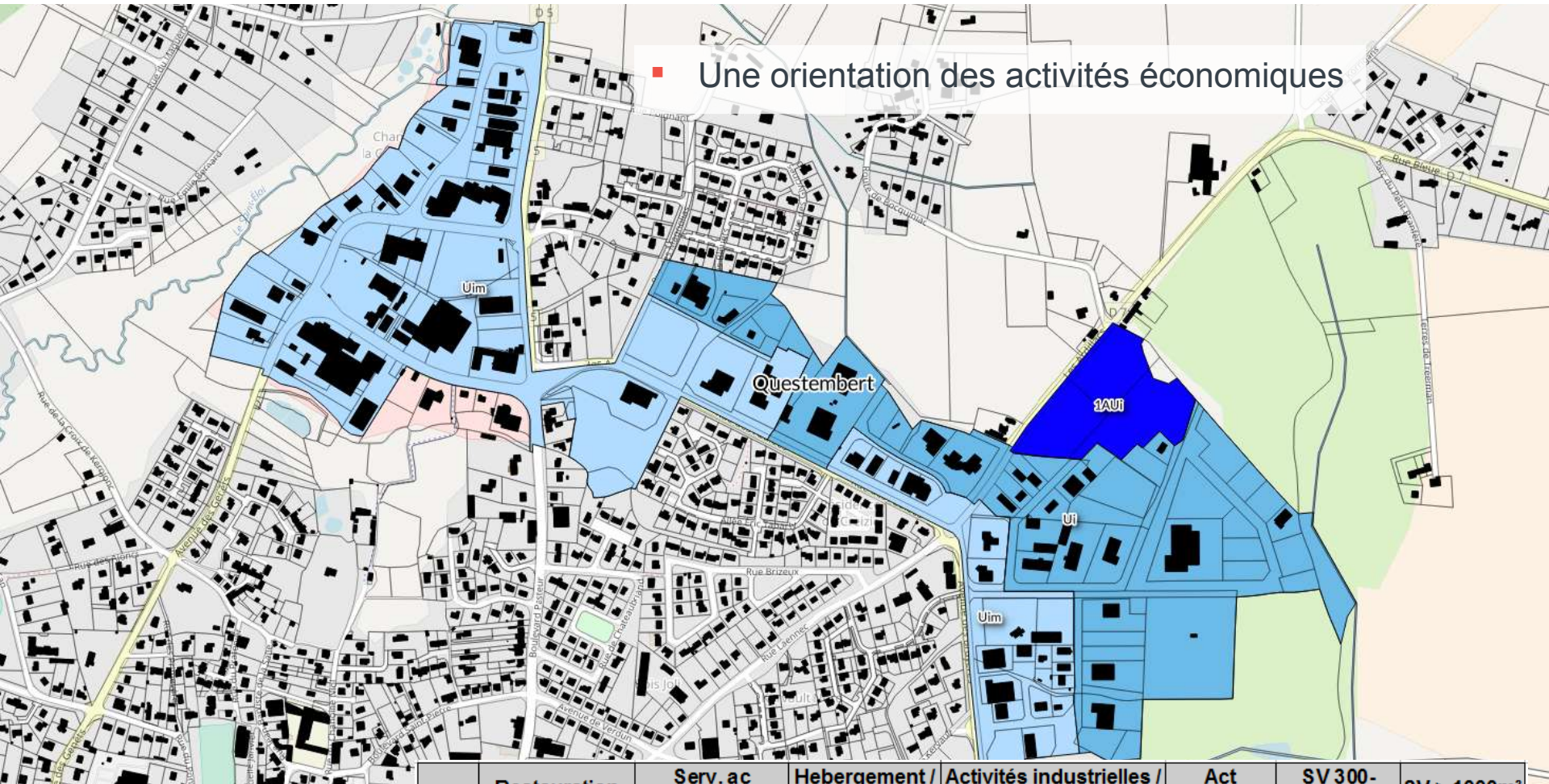


Une extension de 3ha sur la zone de Kervault

Les zones d'activités économiques

Plus de lisibilité, une offre foncière redimensionnée

- Une orientation des activités économiques



	Restauration	Serv. ac accueil pub	Hebergement / cinema	Activités industrielles / Artisanat	Act tertiaire	SV 300- 1000m ²	SV > 1000m ²
Ui	non	non	non	oui	oui	non	non
Uir	oui	non	non	oui	oui	non	non
Uis	oui	oui	non	oui	oui	oui	non
Uim	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

Les zones d'activités économiques

Plus de lisibilité, une offre foncière redimensionnée

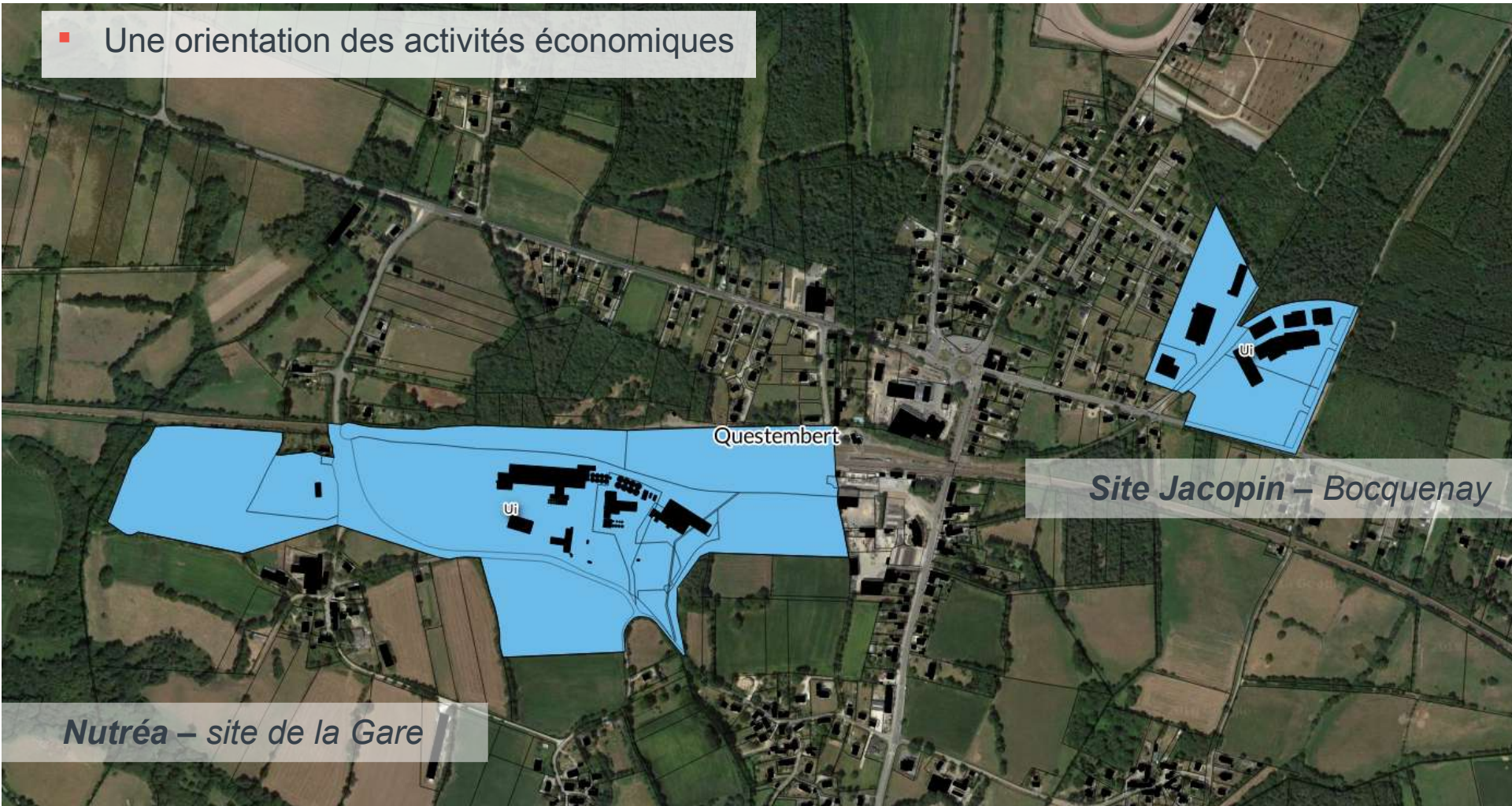


Serguin

Les zones d'activités économiques

Plus de lisibilité, une offre foncière redimensionnée

- Une orientation des activités économiques



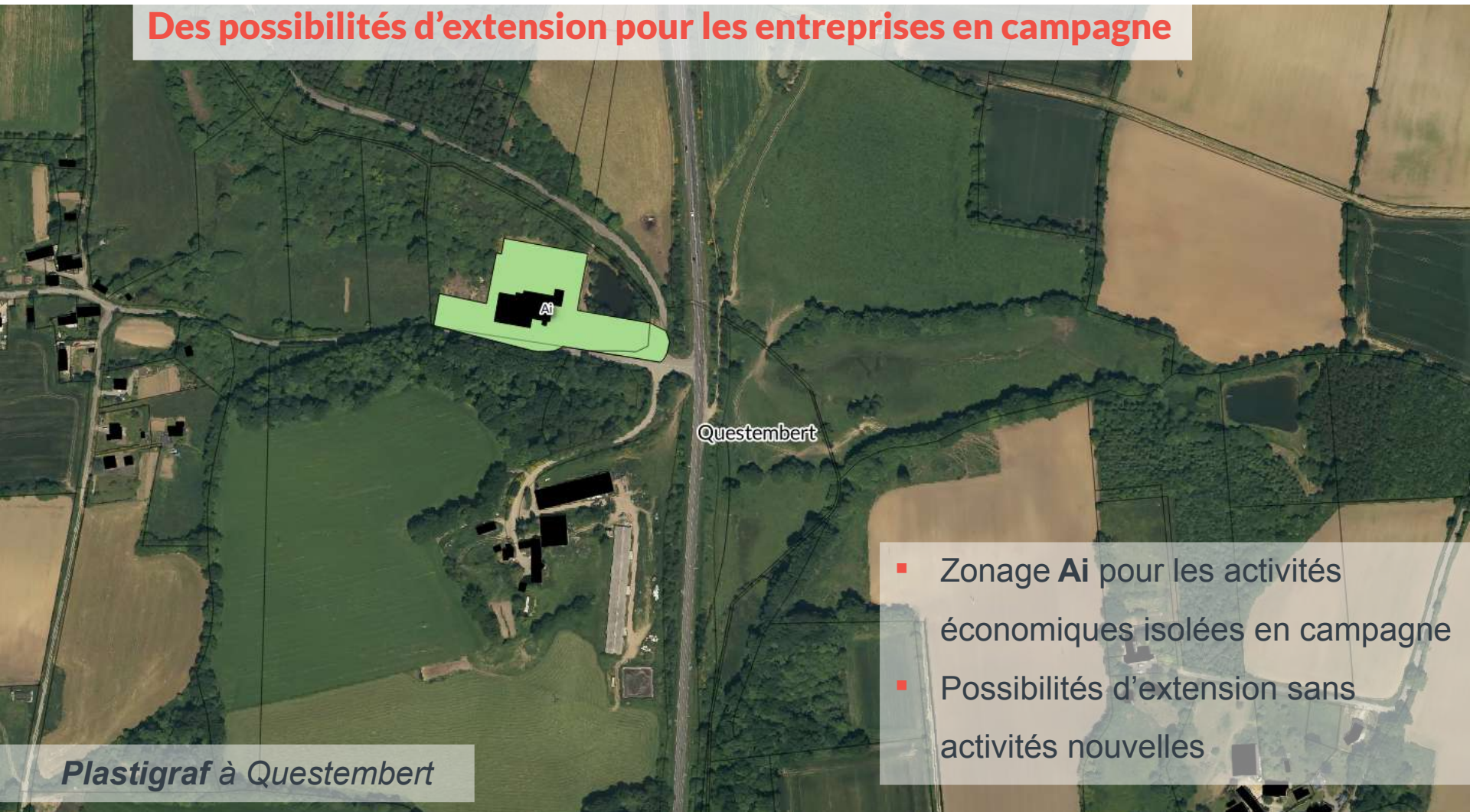
Nutréea – site de la Gare

Site Jacopin – Bocquenay

Questembert

Les zones d'activités économiques

Des possibilités d'extension pour les entreprises en campagne



- Zonage Ai pour les activités économiques isolées en campagne
- Possibilités d'extension sans activités nouvelles

Plastigraf à Questembert

Les zones d'activités économiques

Des possibilités d'extension pour les entreprises en campagne

- Zonage **Ai** pour les activités économiques isolées en campagne
- Possibilités d'extension sans activités nouvelles



Les zones d'activités économiques

Des possibilités d'extension pour les entreprises en campagne

- Zonage **Ais** pour les activités économiques isolées en campagne avec restauration / service / accueil de public
- Possibilités d'extension sans activités nouvelles



L'agriculture

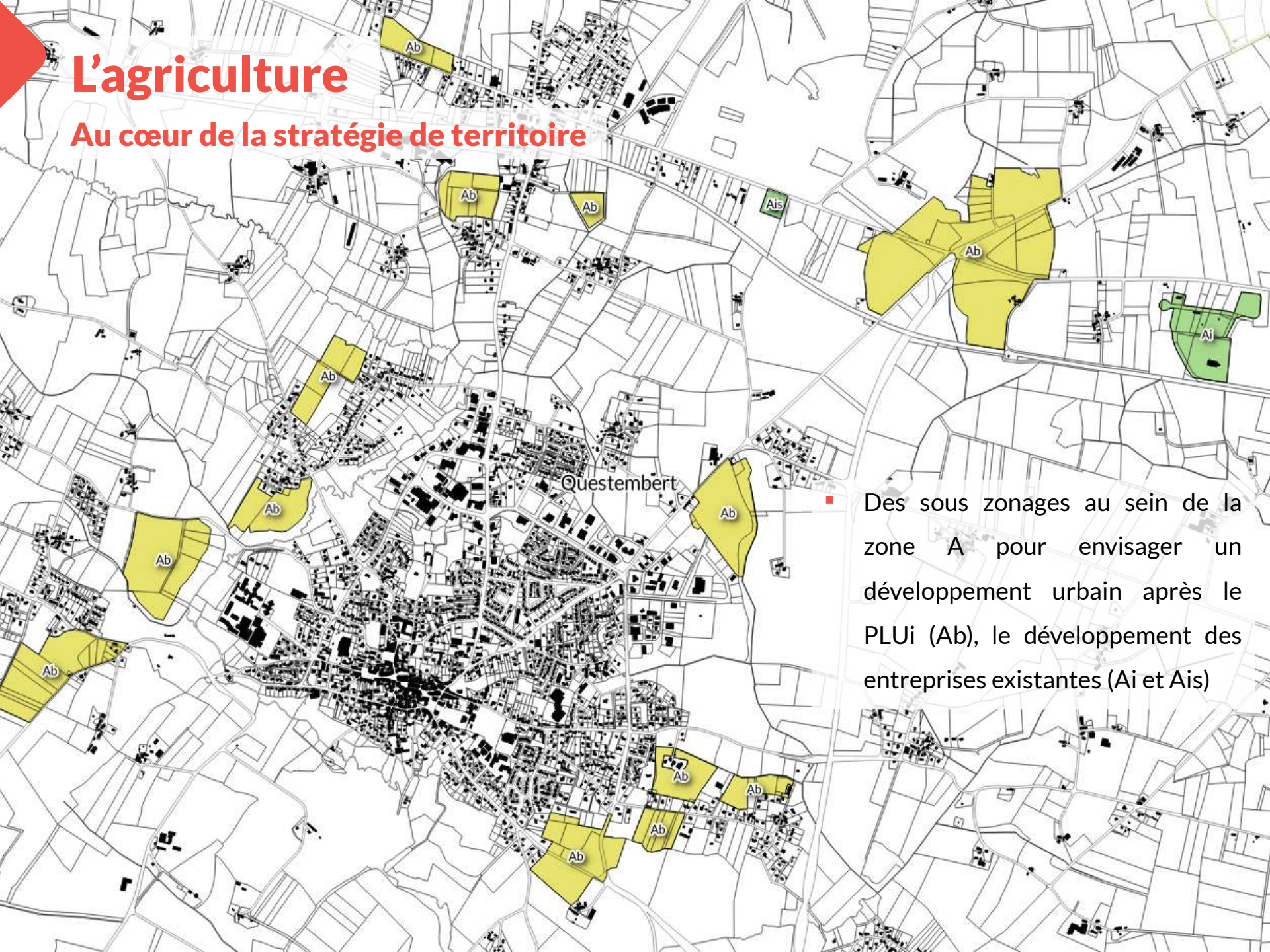
ie-Croix **Au cœur de la stratégie de territoire**

Questembert

- **Diagnostic agricole**
- Sièges et bâtiments agricoles en **zone A**
- **Consommation** de l'espace agricole limitée
- Nombreuses **zones AU et Ab** déclassées
- **Zones N** questionnées

L'agriculture

Au cœur de la stratégie de territoire



Questembert

- Des sous zonages au sein de la zone A pour envisager un développement urbain après le PLUi (Ab), le développement des entreprises existantes (Ai et Ais)

Calendrier



Calendrier

Printemps

Consultation des personnes publiques associées + passage en CDPENAF

Automne / hiver

Modification du dossier, réponses aux observations et Approbation

16 avril

Arrêt de projet

Été

Enquête publique (1 mois) + réception du rapport définitif du commissaire enquêteur

Mise en application début 2019
(après contrôle de légalité)