Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

COMMUNE DE PLUHERLIN
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU 16 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le 16 février, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de PLUHERLIN dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur GALUDEC Jean-Pierre, Maire.

Nombre de conseillers municipaux

- En exercice : 19
- Présents : 17
- Votants : 18
- Pouvoir : 1

PRÉSENTS : MM. GALUDEC Jean-Pierre, POSSÉMÉ Gildas, HAUROGNE Ludovic, Mmes BEGO Anne, GUILLET Isabelle, LOYER Roselyne, PINIER Marie-Pierre, MAGRE Brigitte, MM. FRÉOUX Jean-Paul, ONIMUS Rémy, MAGNEN Franck, HAENTJENS Vincent, M. MADIOT Régis, JACOB Romain, Mmes GARCON Bénédicte, LUCAS Sabrina, JAGUT Nolwenn.

POUVOIR : Mme HOUEIX Marie-Thérèse a donné pouvoir à Anne BEGO.

ABSENT : M. LE PIOLET Benoît.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. ONIMUS Rémy

2026.02.02 : Urbanisme : débat sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de Questembert Communauté

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-2, L151-5, L153-12

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mai 2024 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et les modalités de concertation auprès du public et de collaboration avec les communes membres,

VU les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) annexées à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire et des Conseils Municipaux au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLUi, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que les orientations générales du PADD du futur PLUi prennent en compte les objectifs fixés pour l'élaboration du PLUi,

Les objectifs poursuivis par le PLUi

Face aux enjeux d'une attractivité forte du territoire, et suite à l'annulation du précédent PLUi par la juridiction administrative en mars 2024, Questembert Communauté a prescrit, en mai 2024, l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et a fixé les objectifs

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

poursuivis, a arrêté les modalités de collaboration avec les communes membres et a définit les modalités de concertation avec le public.

Questembert Communauté s'est engagée dans cette démarche d'élaboration d'un PLUi pour accompagner les projets communaux et communautaires en vue de définir une orientation communautaire relative au développement de l'habitat, afin d'assurer une production de logements en adéquation avec les besoins et répartie sur le territoire, d'accompagner le développement économique du territoire par l'accueil de nouveaux sites et le développement des activités existantes, d'intégrer les orientations du PCAET communautaire et les nouveaux projets liés à la mobilité.

Pour rappel, les objectifs poursuivis par le PLUi sont les suivants :

- en matière de démographie et de logement : améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements pour répondre aux besoins de la population existante et future, maintien et accueil de familles et de jeunes ménages sur le territoire, coordonner l'ambition de production de logement avec la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF, diversifier l'offre de logements (qualité, formes urbaines, typologies de logements, accessibilité selon les revenus des ménages pour la location et l'accession) ;

- en matière d'environnement et d'énergie : Trame Verte et Bleue, préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et assurer leur mise en valeur, intégrer les éléments du PCAET communautaire, prendre en compte le petit et le grand cycle de l'eau, permettre le développement des énergies renouvelables et la rénovation énergétique du bâti, penser un aménagement favorable à la santé et au bien-être des habitants, anticiper les effets du changement climatique et les risques naturels et technologiques dans les choix d'aménagement, mettre en valeur le patrimoine local ;

- en matière d'économie et d'agriculture : répondre aux demandes d'implantation, de développement et d'évolution des entreprises sur le territoire communautaire dans le respect de l'objectif de réduction de la consommation foncière, développer une offre de commerces, services et équipements de proximité dans les communes, dynamiser et pérenniser la fonction commerciale des polarités principales, encourager la production locale et l'installation agricole, soutenir le développement des activités touristiques sur le territoire communautaire ;

- en matière de mobilités : faciliter le recours aux modes de déplacements décarbonés et alternatifs à l'automobile, poursuivre le développement d'itinéraires de déplacements doux, s'appuyer sur les dessertes ferroviaires pour mailler le territoire, prendre en compte les schémas directeurs cyclables et piétons et les plans d'aménagement des centre-bourgs dans les communes.

L'article L.153-12 du code de l'urbanisme prévoit que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal de chaque commune membre et de l'intercommunalité compétente en matière de PLUi au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLUI. Le conseil communautaire a débattu du PADD en date du 8 décembre 2025.

La phase PADD, l'expression du projet commun d'aménagement du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique central, clé de voûte du PLUi, il détermine le projet politique d'aménagement du territoire de Questembert Communauté 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

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux... du territoire.

Suite au lancement du PLUi, la phase diagnostic, qui s'est tenue de janvier à novembre 2025 a permis, à travers le travail de collecte et d'analyse de données démographiques, économiques, paysagères, environnementales, etc..., mais également par les échanges avec les élus, les techniciens et les acteurs extérieurs de mettre en évidence des enjeux territoriaux, c'est-à-dire les singularités du territoire, ses atouts et faiblesses.

Sur cette base, les élus ont travaillé lors de réunions et d'ateliers à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le contenu réglementaire du PADD

Dans le respect des principes et objectifs généraux mentionnés aux articles L101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme et conformément à son article L.151-5 « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 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 ;

- 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 objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le débat sur les orientations du PADD est une étape majeure dans le processus d'élaboration du PLUi. Il est rappelé que c'est à partir des orientations exprimées dans le PADD que les autres pièces du plan local d'urbanisme intercommunal vont être élaborées.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui sont présentées ci-après, afin d'être débattues, sont issues d'un travail de concertation et d'échanges entre les différents acteurs du territoire.

Le PADD du PLUi de Questembert Communauté se décline selon quatre axes non hiérarchisés et complémentaires :

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

Questembert Communauté doit 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

- Identifier la Trame Verte et Bleue et ses enjeux (identifier et protéger les réservoirs et les corridors, connecter et intégrer les différents périmètres de protection et de reconnaissance)

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

- Protéger les milieux et les composantes (milieux aquatiques, les boisements, le maillage bocager, fonds de vallée, actualiser l'inventaire des zones humides)

- Renforcer les continuités et limiter les fragmentations (ne pas aggraver les points de rupture des corridors écologiques, encourager les projets de renaturation et de restauration de cours d'eau, identifier certaines continuités écologiques à renforcer, développer le maillage bocager...)

Orientation 1.2 : Optimiser la ressource spatiale

- 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 le développement non consommateur de terres agricoles et naturelles, s'inscrire dans la trajectoire nationale déclinée par le SRADDET, limiter l'étalement urbain, intensifier le développement de l'habitat, travailler des programmes plus denses)

- Limiter l'artificialisation des sols (inscrire les notions de perméabilité et de valorisation des sols vivants dans les projets, limiter l'artificialisation des sols non bâtis dans les espaces urbanisés, identifier les secteurs adaptés à la renaturation dans les espaces urbains)

Orientation 1.3 : Améliorer la gestion de l'eau

- Ménager la ressource en eau potable (économiser l'eau, générer la récupération des eaux pluviales et le recyclage des eaux grises, protéger les captages d'eau potable et les aires d'alimentation de captage, conditionner l'accueil de population et d'activités économiques à la capacité de production d'eau potable)

- Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement (améliorer les infrastructures d'assainissement, prévoir les opérations d'évolution des stations, tenir compte de l'impact du changement climatique, privilégier l'urbanisation des zones raccordées ou facilement raccordable à l'assainissement collectif

- Organiser la gestion des eaux pluviales et anticiper les impacts de l'urbanisation (infiltration à la parcelle, réduire la dépendance aux réseaux d'eau pluviale)

Orientation 1.4 : S'adapter aux évolutions du climat et des modes de vie

- Adapter les politiques d'aménagement aux changements climatiques (lutter contre le changement climatique, intégrer dans les projets les incidences prévisibles du changement climatique, faciliter l'adaptabilité et la mutabilité des projets 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)

- Adopter des principes d'aménagement respectueux de l'environnement (renforcer la présence de la nature en ville en végétalisant les espaces publics, systématiser les espaces de stationnement perméables, inciter à la préservation des composantes naturelles dans les projets, privilégier les essences végétales locales et interdire la plantation d'espèces envahissantes, préserver et imaginer des aménagements favorables à la faune, limiter la pollution lumineuse)

- Mettre en œuvre des principes de construction durables (faciliter et encourager la rénovation énergétique de l'habitat, construire des logements économes en énergie, favoriser l'utilisation de matériaux de réemploi et biosourcés, tenir compte des enjeux d'efficacité thermique, favoriser les installations renforçant l'autonomie des bâtiments)

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

Axe 2 : Organiser la dynamique démographique

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

- Organiser l'attractivité démographique (prévoir l'arrivée de 2 200 habitants pour atteindre 28 000 habitants à l'horizon 2040, soit une croissance démographique moyenne de 0,7% par an, permettre à chaque commune de prendre ses responsabilités en matière d'accueil)

- Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle (accompagner le vieillissement, favoriser le renouvellement des générations, accueillir des jeunes ménages et des familles, prendre en compte les évolutions sociétales)

Orientation 2.2 : Faciliter le parcours résidentiel

- Adapter le parc de logements et améliorer l'existant (valoriser les projets novateurs et de rénovation du parc existant, permettre la mutation des bâtiments vers du logement, accompagner la réhabilitation des logements existants, développer de nouvelles offres d'habitat, favoriser une offre foncière et immobilière diversifiée, produire des logements adaptés aux besoins des seniors, s'appuyer sur les grands logements existants pour attirer des familles)

- Produire une nouvelle offre d'habitat équilibrée et diversifiée (prévoir la création ou la remise sur le marché de 1 650 résidences principales supplémentaires sur 12 ans, diversifier le parc résidentiel dans toutes les communes, territorialiser les objectifs de diversification de l'offre de logements, accompagner les nouvelles formes d'habitat)

- Proposer un habitat de qualité et accessible (prévoir des logements abordables parmi les logements à produire, inclure minimum 10 % de logements abordables dans toute nouvelle opération de plus de 10 logements, demander un effort renforcé de production de logements abordables dans les pôles, viser une production totale d'au moins 280 logements abordables sur 12 ans, renforcer l'offre de logements sociaux, poursuivre les politiques de développement des logements locatifs communaux)

- Garder la main sur l'aménagement du territoire (définir des stratégies communales et intercommunales en matière de politique foncière, se douter d'outils de négociation avec les promoteurs, étudier la possibilité pour Questembert Communauté d'appliquer un droit de préemption urbain sur des secteurs stratégiques)

Orientation 2.3 : Travailler l'urbanité des espaces

- Recentrer le développement au sein des enveloppes urbaines (favoriser le renouvellement urbain et accompagner l'intensification des bourgs et des quartiers de la gare, identifier des satellites urbains connectés aux tissus principaux et y encadrer des formes de densification, stopper le mitage et la construction neuve en dehors des bourgs et de leurs satellites, assurer minimum de 50 % du programme habitat en densification ou renouvellement urbain à l'échelle intercommunale, organiser le développement des bourgs selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain)

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

- 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, veiller à la qualité des espaces publics dans les nouvelles opérations, améliorer les espaces publics et communs dans les hameaux)

- Maîtriser la densification des tissus (privilégier la remise sur le marché de logements vacants, les changements de destination, la densification et le renouvellement urbain, identifier et encourager la mobilisation des potentiels de densification, accompagner les démarches de densification spontanée, identifier des sites stratégiques à densifier, assurer une densification heureuse en veillant à la bonne insertion de toute opération)

Orientation 2.4 : Conserver un bon niveau d'équipements et de services

- Assurer l'accessibilité aux équipements pour tous (maintenir et entretenir les 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 et les tissus agglomérés et non en zone périphérique ou dédiées aux activités économiques)

- 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…, 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

- 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 bouche et de restauration, protéger les commerces existants et favoriser les regroupements et les circuits marchands)

- Organiser un développement commercial complémentaire (définir une centralité dans chaque commune comme localisation préférentielle pour l'implantation du commerce de détails, éviter la dispersion des commerces dans le tissu aggloméré et privilégier les implantations en cœur de bourg, maintenir des espaces stratégiques pouvant accueillir des moyennes et de grandes surfaces commerciales, permettre l'implantation de nouveaux commerces au sein des centralités de quartiers équipées de gares ferroviaires à Questembert et Malansac, développer une offre plus diversifiée au sein des polarités structurantes de Questembert et Malansac tout en maintenant une offre de proximité dans les autres bourgs et centralités)

Orientation 2.6 : Proposer des lieux de vie sûrs et bien gérés

- Assurer une bonne 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, améliorer l'accessibilité des espaces publics et des rues aux personnes en situation de handicap, conforter les réseaux de communication numérique et leur déploiement)

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

- 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, limiter l'exposition aux nuisances en maîtrisant les développements urbains et les activités économiques)

Axe 3 : Renforcer l'identité productive

Le territoire de Questembert Communauté abrite un tissu économique dynamique. L'enjeu 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. 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 et d'appuyer son développement sur une économie et des emplois locaux, limitant les effets de dépendance.

Orientation 3.1 : Préserver le potentiel des espaces agro-naturels

- 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, 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, prendre en compte le déplacement des engins agricoles, 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)

- Protéger l'espace agricole dans sa diversité (limiter 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 à usage non agricole pour le transformer en logement de fonction avant d'envisager une construction, veiller à regrouper au maximum les bâtiments d'exploitation, bien intégrer les nouveaux bâtiments d'exploitation, assurer une protection des composantes végétales qui permettent leur entretien et leur valorisation, identifier les sièges d'exploitations agricoles et les protéger tout en facilitant leur évolution)

- 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 dans le respect de leur intérêt écologique et paysager, développer l'exploitation du bois comme source d'énergie, prendre en compte les exploitations de carrières et d'activités d'extraction sur le territoire)

Orientation 3.2: Favoriser la transition énergétique et la production renouvelable

- Encadrer et encourager le développement et la production d'énergie renouvelable (accompagner le déploiement d'installations d'énergie renouvelable sur le territoire, prioriser l'installation de nouvelles éoliennes dans des secteurs identifiés comme zone accélération des énergies

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

renouvelables 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 ou des secteurs identifiés comme zone accélération des énergies renouvelables, 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, montrer l'exemple en multipliant les dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les nouveaux équipements publics et au sein d'opérations d'ensemble, optimiser les raccordements des systèmes de production 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 la paysage et sur les milieux, étudier l'implantation de projets innovants favorisant des systèmes de production d'énergie renouvelable autres qu'électriques)

- 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

- Appuyer la stratégie économique sur les zones d'activités existantes (organiser un développement cohérent selon les rôles de chaque espace économique (bourgs, zones d'activités de proximité, zones d'activités structurantes, zones d'activités stratégiques), définir les possibilités d'évolution de chaque zone d'activité économique, favoriser la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités existantes)

- Améliorer la qualité et la gestion des zones d'activités et d'emplois (aménager les zones d'activités économiques dans une optique d'optimisation du foncier, mutualiser les équipements et services, développer les synergies entre les filières, travailler les entrées et les franges des zones d'activités, organiser l'utilisation du foncier économique, 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)

- 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, conserver des zones d'activités économiques de proximité pour les entreprises de rayonnement local, 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

- Prévenir les conflits d'usages (orienter les activités génératrices de nuisances ou de flux important hors des bourgs et espaces résidentiels, réserver des sites stratégiques en zone économique pour les activités productives et pouvant générer des nuisances)

- 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, ne pas implanter d'établissements sensibles dans les zones exposées à des pollutions ou nuisances)

Axe 4 : Faire rayonner la ruralité

Il s'agit pour Questembert Communauté de trouver l'équilibre entre l'accueil démographique 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.

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

Orientation 4.1 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine et les paysages locaux

- Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis (protéger et valoriser les monuments historiques et les sites et bâtiments inscrits ou classés, veiller à la qualité des aménagements aux abords des sites et monuments historiques, recenser et protéger le petit patrimoine, permettre le changement de destination de bâtiments patrimoniaux situés dans l'espace rural, valoriser les architectures locales et accompagner leur transformation ou leur modernisation)

- 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, améliorer la lisibilité des tissus urbains et valoriser les marqueurs des bourgs et systèmes agglomérés)

Orientation 4.2 : Proposer une offre de tourisme rural et de nature

- S'appuyer sur les atouts du territoire pour organiser le tourisme (développer les circuits locaux et des boucles cyclables et pédestres dans la continuité des circuits régionaux, développer les structures d'accueil permettant la valorisation 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)

- Conforter un tourisme respectueux de l'environnement (permettre et encadrer l'implantation de structures légères d'accueil respectueuses des sites et milieux naturels, favoriser les déplacements Gare – bourg et Gare – sites touristiques via les transports en commun ou itinéraire 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

- Maintenir des bourgs dans leur écrin agro-naturel (conserver des coupures d'urbanisation entre chaque bourg et entre les bourgs 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, renforcer le rôle et la qualité des places de villages, notamment grâce aux commerces et équipements, stopper l'urbanisation linéaire autour des routes en définissant les contours de l'enveloppe urbaine)

- 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, travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, éviter la banalisation des espaces urbanisés en jouant sur l'identité des nouvelles opérations, valoriser la qualité paysagère des portes d'entrée du territoire)

Orientation 4.4 : Repenser les mobilités en milieu rural

- 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, maintenir voire accentuer la qualité de la desserte ferroviaire en augmentant les fréquences, militer pour la création d'une halte 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, développer et aménager des aires de covoiturage)

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

- 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, pacifier la voie et limiter la vitesse dans les bourgs)

- Décarboner les mobilités (accompagner par l'aménagement la mise en œuvre du Plan de Mobilité Rurale, 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, développer les liaisons cyclables stratégiques, notamment entre bourgs et gare et vers les sites touristiques et mettre en œuvre la continuité du réseau, assurer l'accessibilité des équipements via les modes de déplacements actifs, doter chaque cœur de bourg de stationnements pour les vélos, développer les installations facilitant l'usage des voitures électriques, préserver et développer sentier et cheminements doux, intensifier les activités autour des secteurs multimodaux)

Orientation 4.5 : Renforcer la complémentarité de l'armature

- 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)

- 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, établir des responsabilités en fonction de la place de chaque commune dans l'armature territoriale notamment en matière d'habitat, travailler les spécificités et spécialités de chaque commune)

Le sursis à statuer

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** au travers de cette délibération de la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLUi conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, et du débat qui s'est tenu.
- **RAPPELLE** qu'un débat sur les orientations générales du PADD doit également avoir lieu dans chacun des conseils municipaux des communes, et que ce débat sera en tout état de cause réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLUi.
- **RAPPELLE** que le PADD sera mis à disposition du public sur le site de Questembert Communauté ainsi qu'au siège de Questembert Communauté et dans les mairies des communes membres.
- **RAPPELLE** que le sursis à statuer peut s'appliquer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque les constructions, aménagements, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi.
- **PRECISE que** cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de Pluherlin dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Dans ce même délai,

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260216-20260202-DE

la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes.

Annexe 1 : PADD

Fait et délibéré en séance publique
les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Rémy ONIMUS
Le secrétaire de séance

Jean-Pierre GALUDEC,
Le Maire

Jean-Pierre GALUDEC
Signature numérique de Jean-Pierre GALUDEC
Date : 2026.02.19 15:09:01 +01'00'