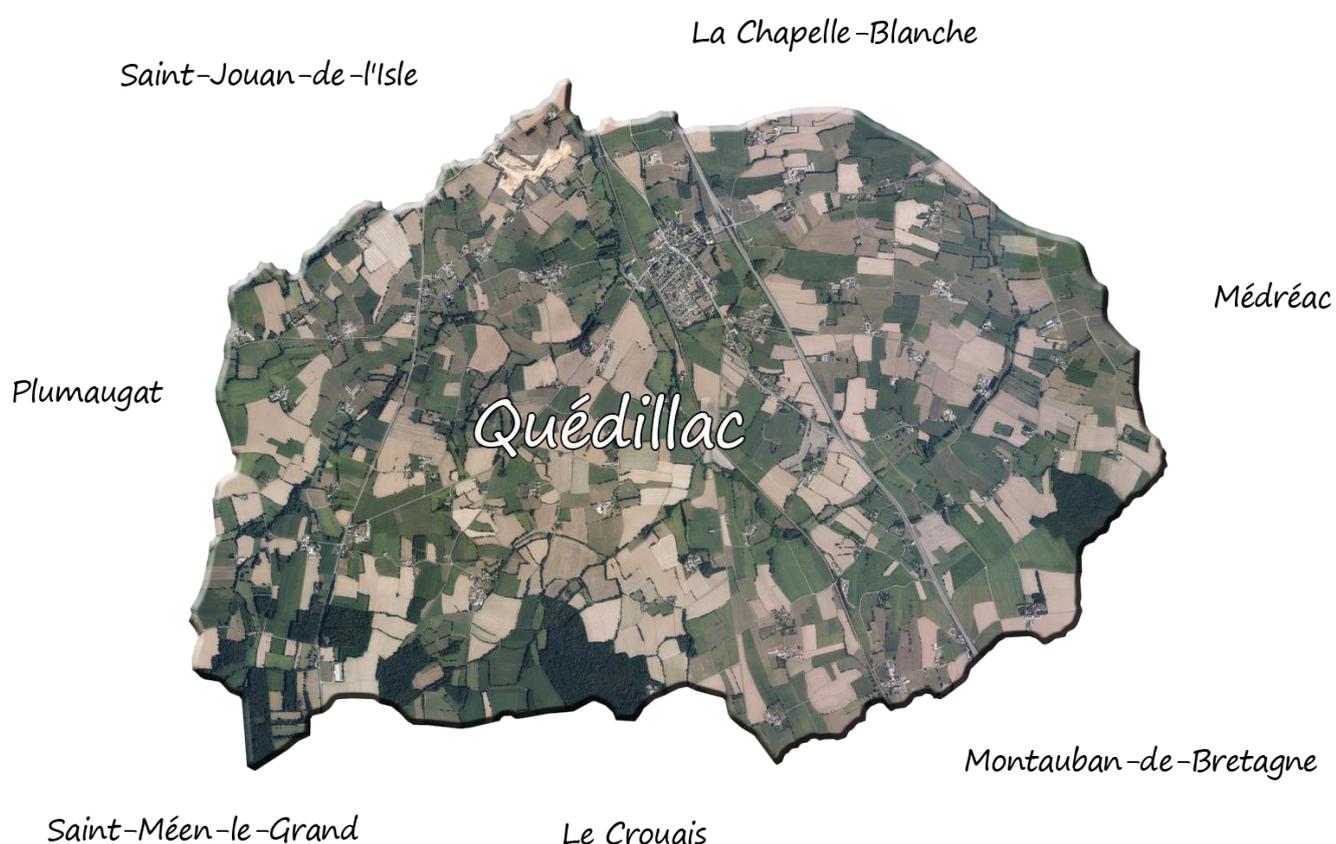


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 4 juin 2020



# COMMUNE DE QUÉDILLAC

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>Page 1</b>
<b>Présentation de la commune de QUÉBRIAC</b>	<b>Page 3</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>Page 4</b>
1 L'évolution démographique	Page 5
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 15
4 Les déplacements	Page 33
5 Le fonctionnement urbain	Page 35
<b>CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>Page 40</b>
1 L'environnement physique	Page 41
2 L'environnement biologique	Page 47
3 L'analyse paysagère	Page 62
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 65
5 La gestion des ressources naturelles	Page 77
6 Les pollutions et nuisances	Page 84
7 Les risques majeurs	Page 86
<b>CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b>	<b>Page 93</b>
1 Rappel réglementaire	Page 94
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 95
3 Analyse de la consommation d'espaces	Page 98
<b>CHAPITRE 4 : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES</b>	Page 99
1 Les prévisions économiques	Page 100
2 les prévisions démographiques	Page 101
<b>CHAPITRE 5 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>Page 103</b>
1 Les grandes orientations du PADD	Page 104
2 Le développement de l'habitat	Page 109
3 Le développement des équipements	Page 114
4 Le développement de l'activité économique	Page 117
<b>CHAPITRE 6 : TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>Page 128</b>
1 La délimitation et le contenu des zones	Page 129
2 Le bilan du précédent PLU	Page 158
3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU	Page 160
4 Les orientations d'aménagement et de programmation	Page 162
5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU	Page 166
<b>CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>Page 173</b>
1 Les incidences sur la consommation de l'espace	Page 174
2 L'impact du plan sur l'environnement	Page 176

**CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS** **Page 182**

- 1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme Page 183
- 2 Compatibilité avec les documents supérieurs Page 185

**CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI** **Page 192**

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE QUÉDILLAC

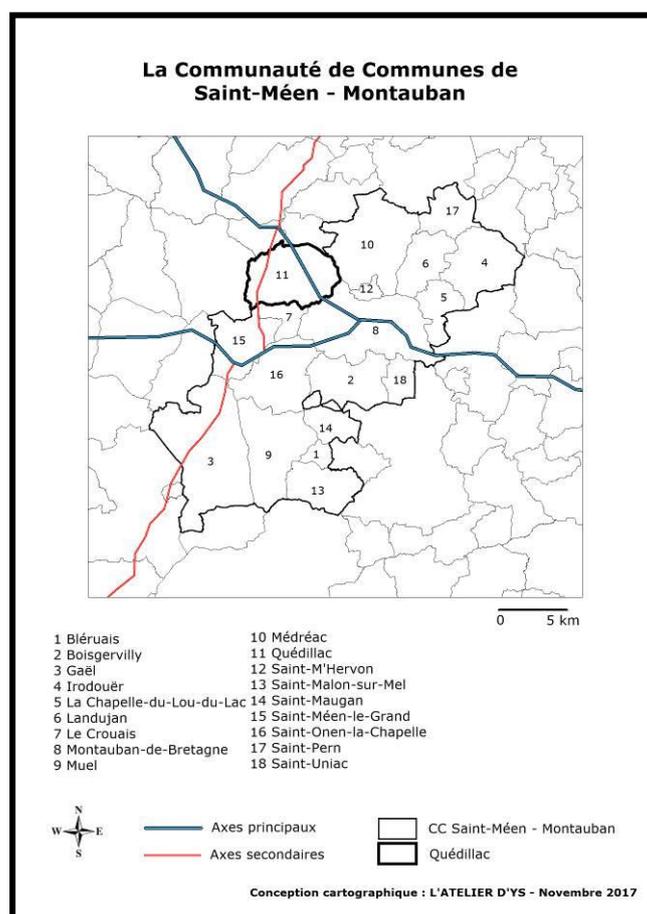
QUÉDILLAC se situe à l'ouest du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 654 hectares. Sa population est de 1 186 habitants en 2014.

Les communes limitrophes de QUÉDILLAC sont :

- Saint-Jouan-de-l'Isle et La Chapelle-Blanche au nord,
- Plumaugat à l'ouest,
- Saint-Méen-le-Grand, Le Crouais et Montauban-de-Bretagne au sud,
- Médréac à l'est.

QUÉDILLAC fait partie de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 18 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.



Administrativement, QUÉDILLAC est rattachée au canton de Montauban-de-Bretagne et à l'arrondissement de Rennes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 121 mètres.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1**

# **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

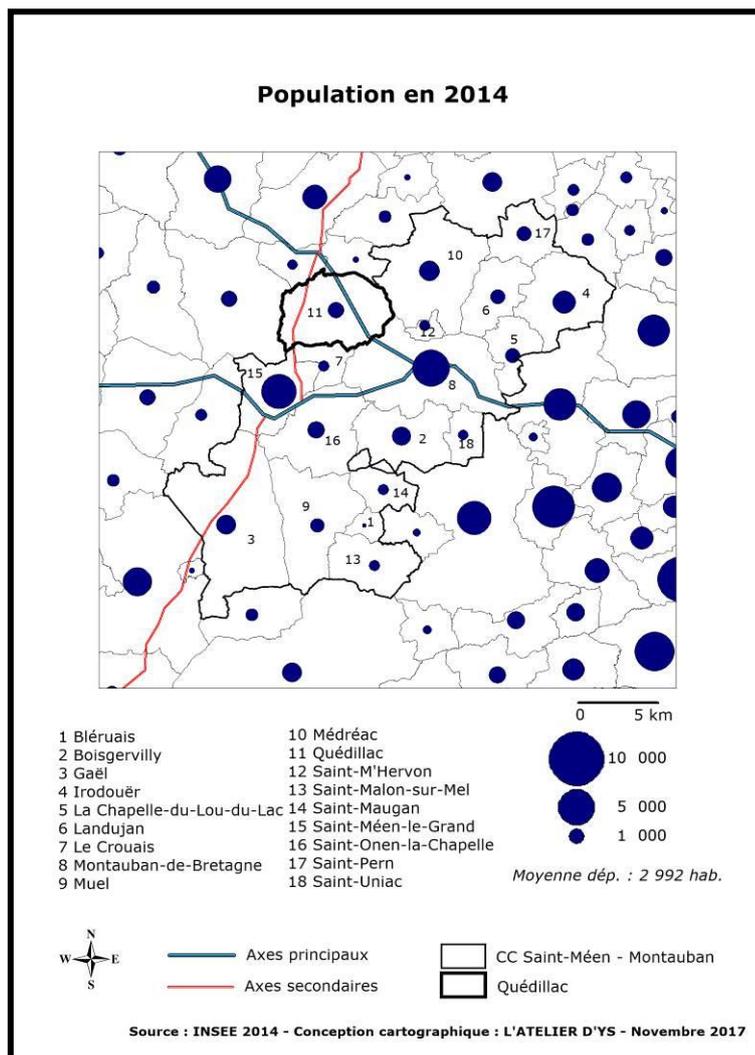
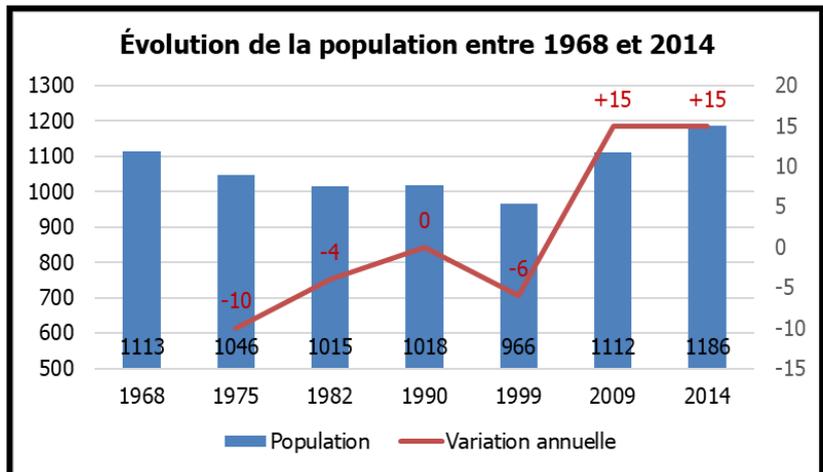
---

# 1 L'évolution démographique

## 1.1 Une reprise soutenue de la croissance démographique...

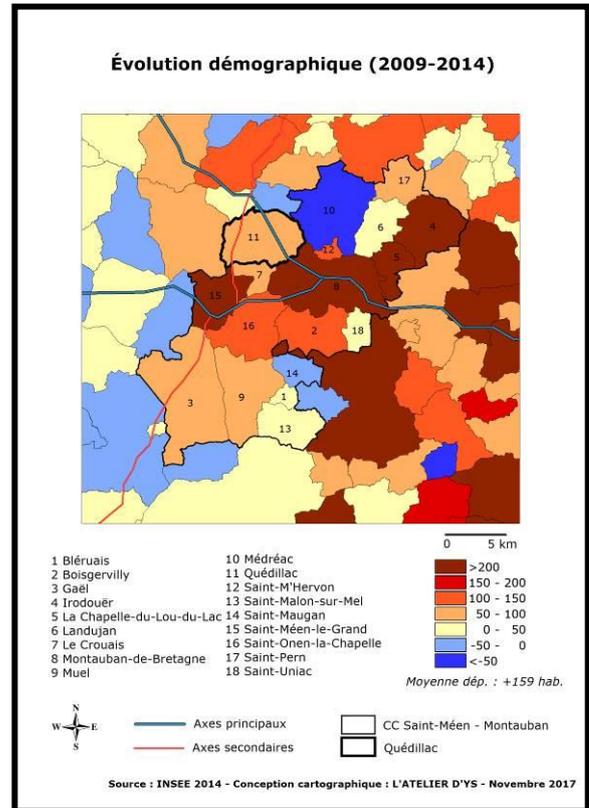
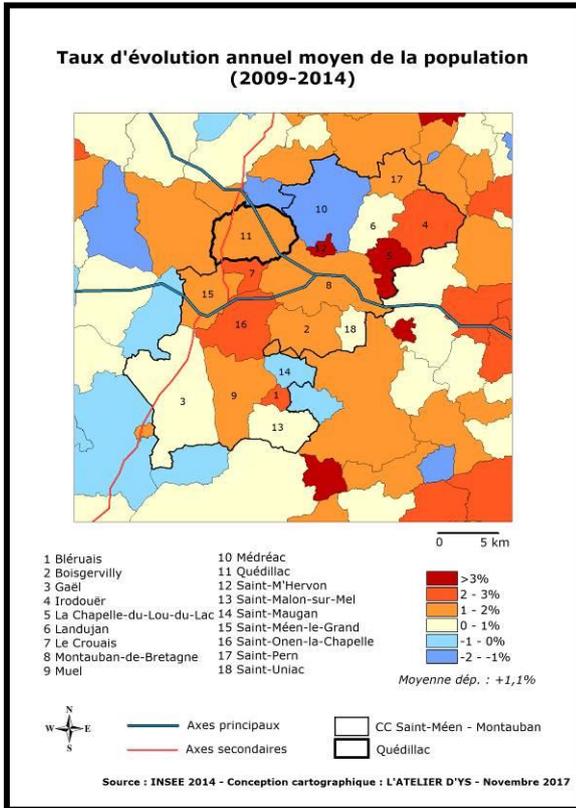
Depuis 1968, QUÉDILLAC a connu deux phases démographiques contrastées :

- une diminution quasiment constante entre 1968 et 1999 (-147 habitants), entrecoupée d'une période de stagnation entre 1982 et 1990.
- une reprise démographique depuis 1999, caractérisée par une augmentation annuelle moyenne de la population de 15 habitants.



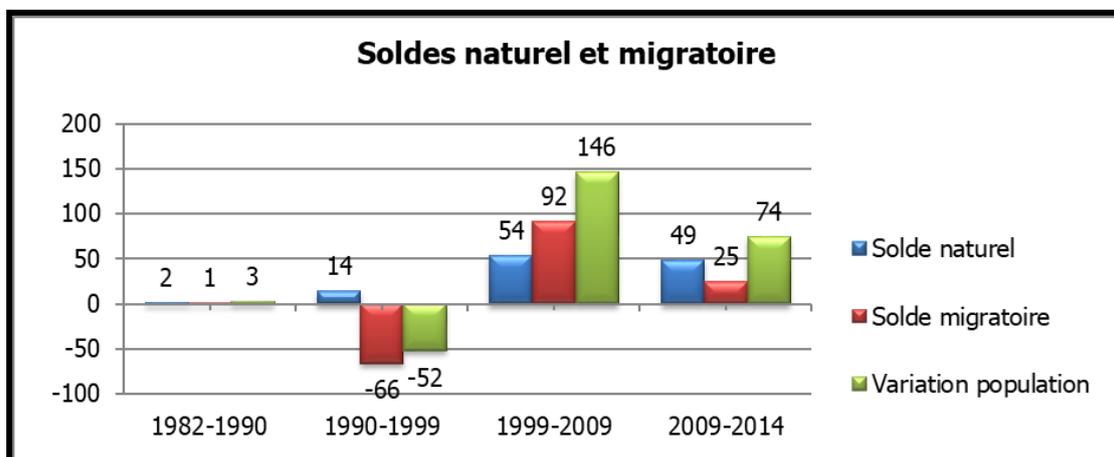
Avec 1 186 habitants en 2014, QUÉDILLAC constitue la 8<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de la Communauté de Communes.

Comme toutes les communes de la Communauté de Communes excepté Médréac et Saint-Maugan, QUÉDILLAC a gagné des habitants entre 2009 et 2014. Et preuve d'une croissance démographique relativement soutenue (1 112 habitants en 2009), son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,3% lors de la dernière période intercensitaire.



## 1.2 ...liée à un excédent des soldes naturel et migratoire

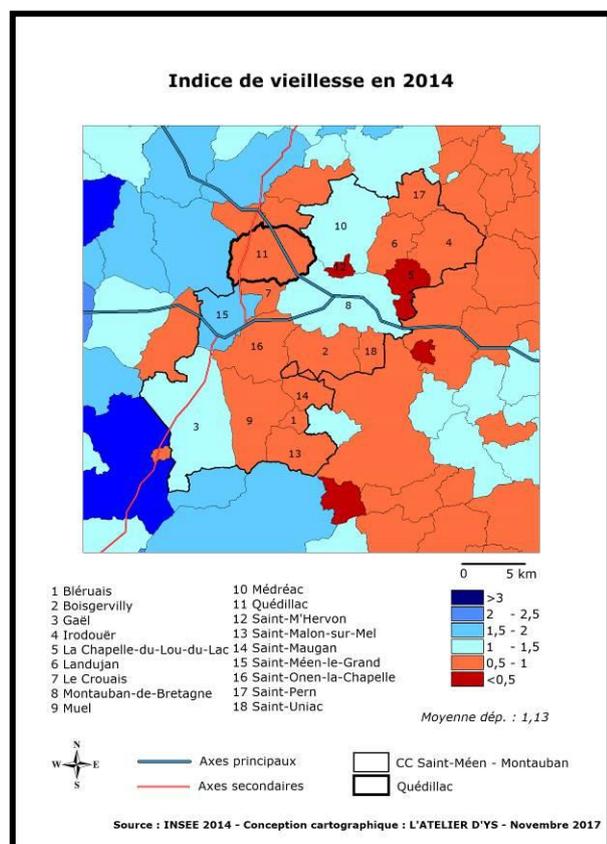
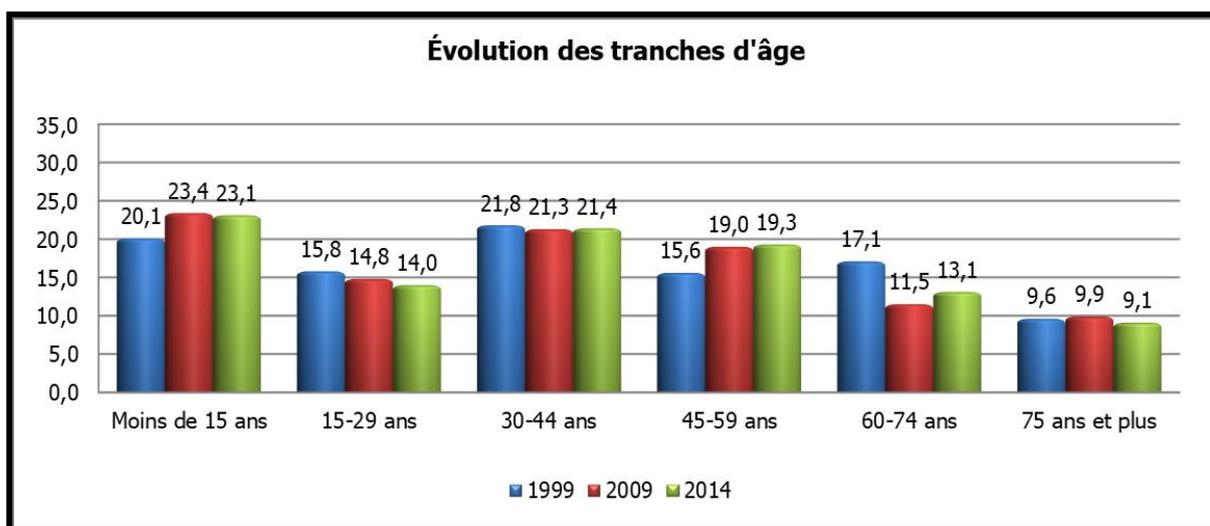
Depuis 1982, le solde naturel (différence naissances-décès) est toujours excédentaire. Le solde migratoire (différence arrivées-départs) a été nettement déficitaire entre 1990 et 1999, ce qui explique la baisse de population lors de cette période.



### 1.3 Une structure de population stable

D'une manière générale, la structure de population de QUÉDILLAC est stable depuis 1999.

D'un côté, la hausse significative de la proportion des moins de 15 ans est contrecarrée par la hausse de la proportion des 45-59 ans. De l'autre, la baisse sensible de la proportion des 15-29 ans s'équilibre avec la baisse de la proportion des 60-74 ans.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> relativement homogènes.

QUÉDILLAC possède un indice de 0,96, comparable à la moyenne intercommunale (0,97).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4 Une taille de ménages stable

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2014 s'élève à 474 contre 445 en 2009. La taille moyenne de ces ménages Quédillacais est stable depuis 1999 : elle s'élève à 2,5 personnes par logement.

La commune n'est donc pas concernée par le phénomène de desserrement des ménages observé au niveau national, qui s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de QUÉDILLAC augmente à un rythme relativement important, compris entre la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

L'indice de vieillesse communal se situe nettement en-dessous de celui de l'Ille-et-Vilaine.

Enfin, un peu plus d'1 ménage sur 4 n'est constitué que d'une personne, une proportion largement inférieure à la moyenne départementale.

#### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de QUÉDILLAC</b>	<b>Communauté de Communes de Saint- Méen Montauban</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2009-2014)	+1,3%	+1,5%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2014	0,96	0,97	1,13
Part des moins de 15 ans en 2014	23,1%	23,1%	19,3%
Part des ménages d'une personne en 2014	28,5%	28,9%	36,2%

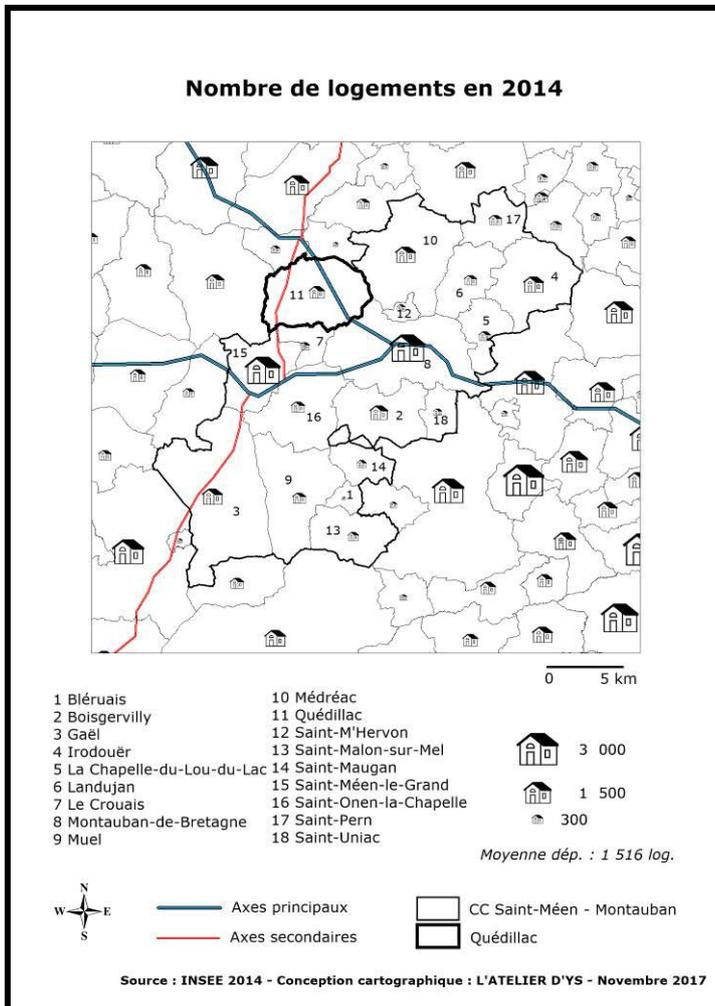
#### Enjeux :

- > Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.
- > Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent les commerces et services de proximité.

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2 L'habitat

### 2.1 Composition du parc de logements

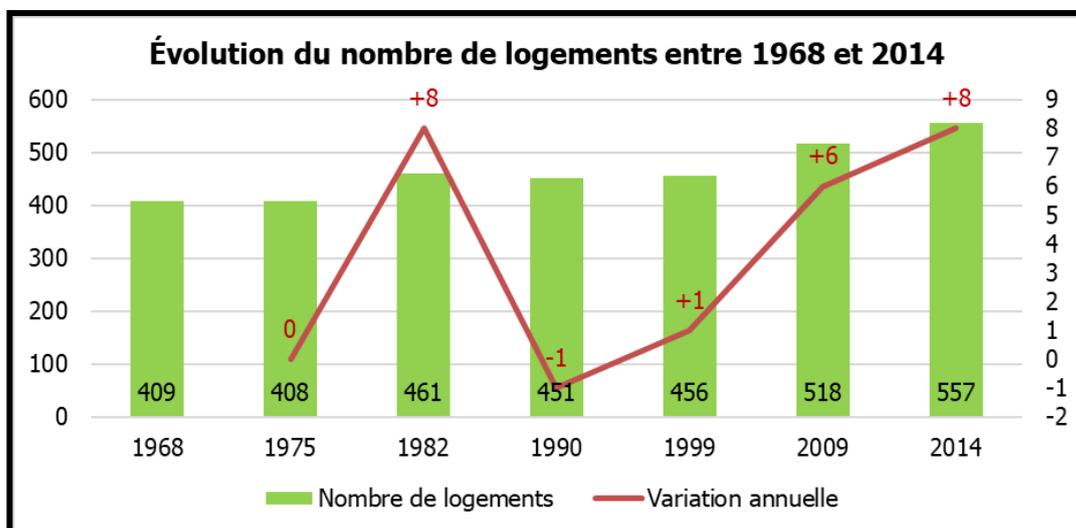


En 2014, QUÉDILLAC compte 557 logements (dont 478 résidences principales), soit moins de 5% du parc de logements intercommunal.

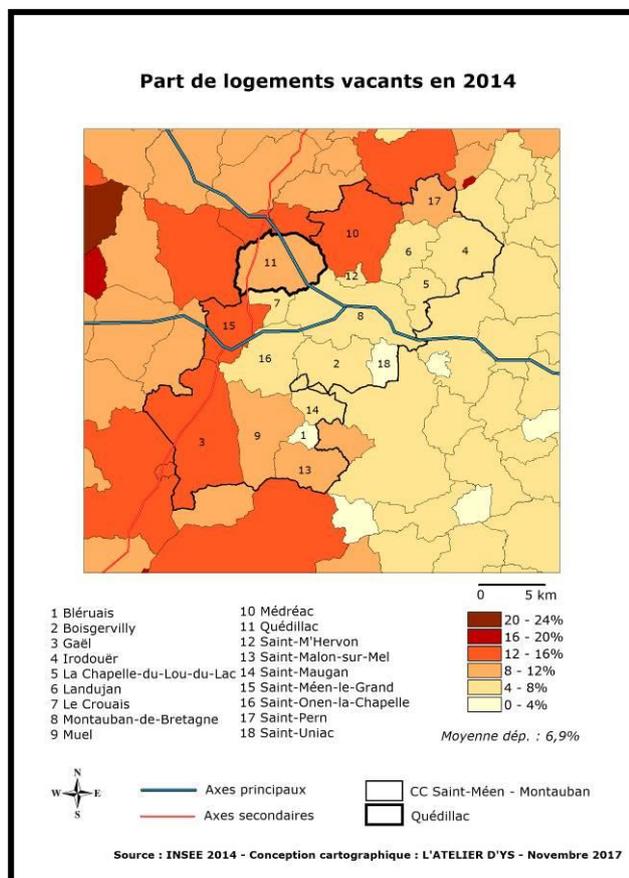
A noter que les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne concentrent à elles seules quasiment 40% des logements à l'échelle de l'EPCI.

Entre 1968 et 2014, le parc de logements a augmenté de 148 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 3 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Quédillacais va crescendo depuis 1999.



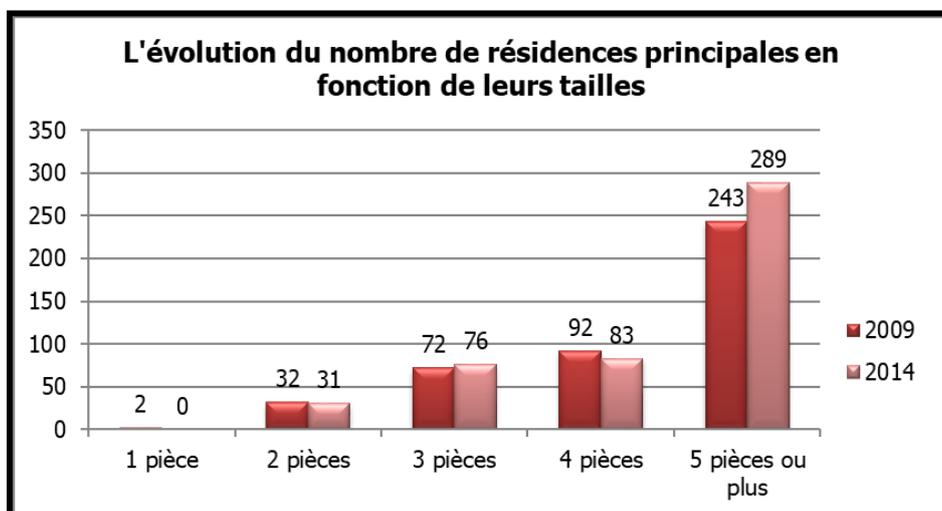
La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 3,1% des logements.



QUÉDILLAC affiche par ailleurs un taux de vacance élevé, et en légère hausse (+0,3 point) par rapport à 2009. 61 logements (soit 11%) sont concernés.

## 2.2 De plus en plus de très grands logements

Les très grands logements (5 pièces ou plus) représentent 60% des résidences principales à QUÉDILLAC. Et leur proportion est fortement croissante, contrairement aux autres types de logements, excepté les T3.



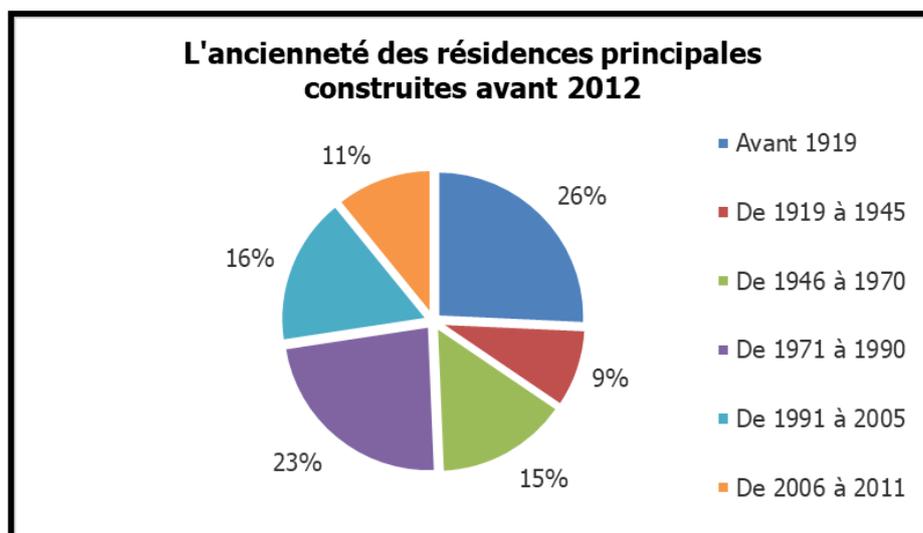
En 2014, en moyenne, une résidence principale Quédillacaise comporte 4,8 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

### 2.3 Des logements récents

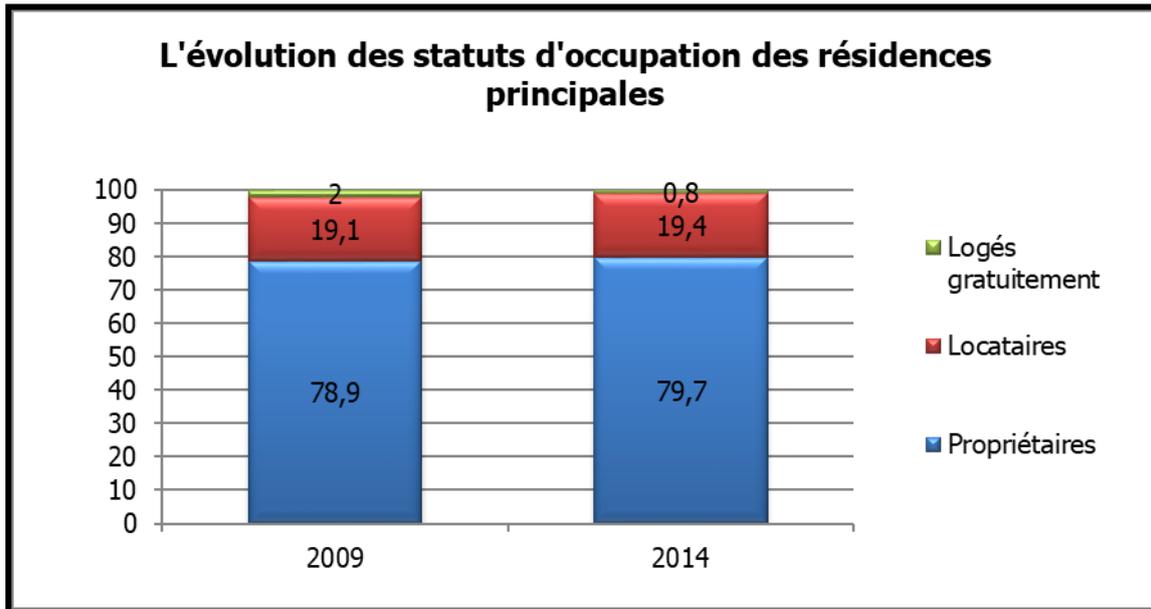
Le parc de logements Quédillacais semble relativement récent. En effet, 50% des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2011. Cependant, il est à noter que les logements d'avant-guerre représentent plus d'1 résidence principale sur 3.



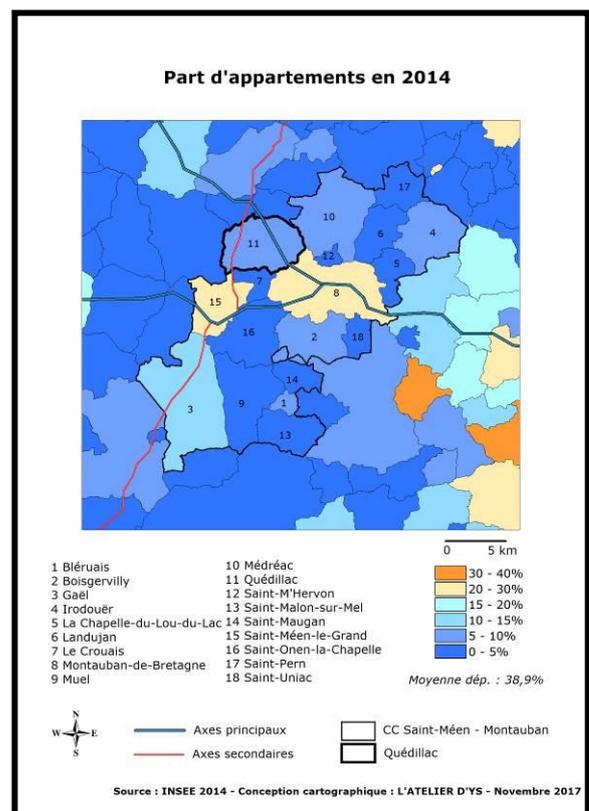
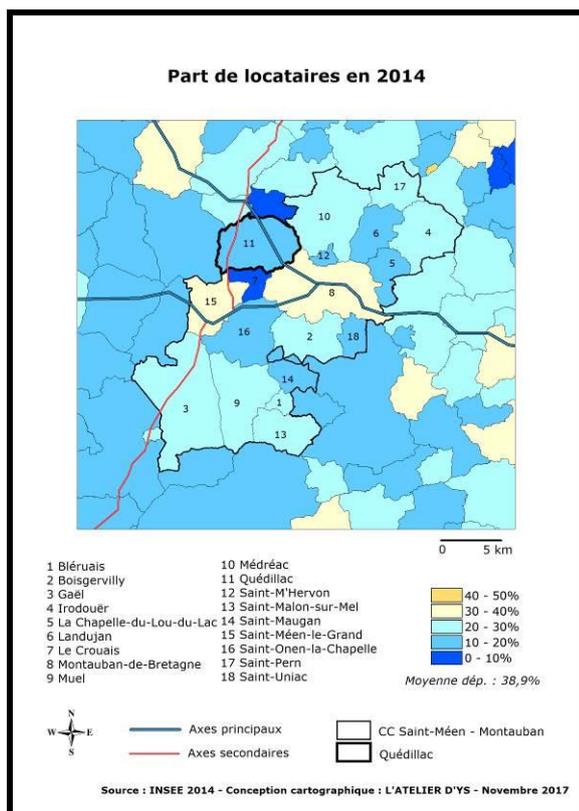
En termes de confort, on ne dénombre, en 2014, que 12 résidences principales (sur 478) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

### 2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

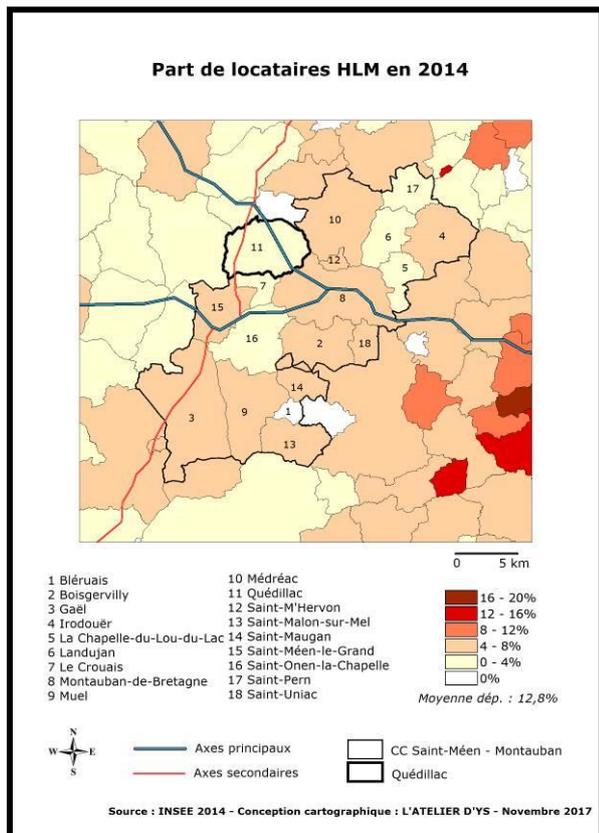
Une large majorité des résidences principales (79,7%) est occupée par des propriétaires. La part des locataires, elle, augmente quelque peu et atteint quasiment 20%.



Ce taux de locataires est quasiment 8 points inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (27,2%). Ceci peut s'expliquer en partie par une faible proportion d'appartements (5,3%) sur la commune.



## 2.5 Un parc locatif social quantitativement limité

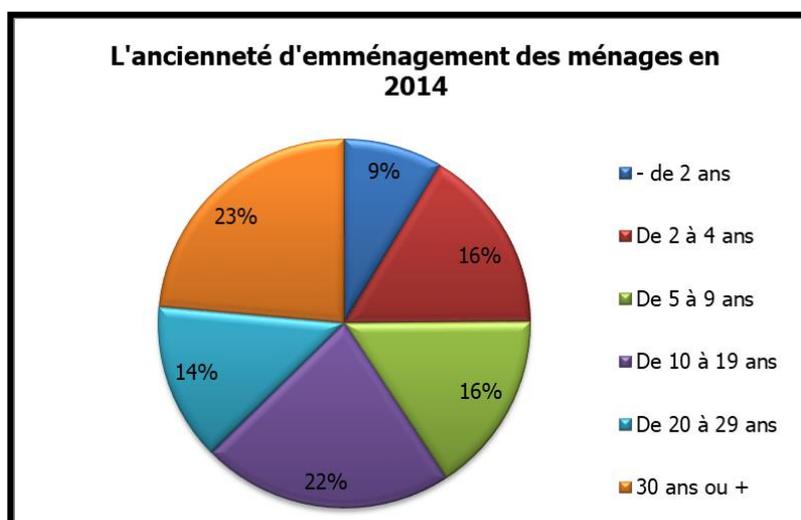


Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 4,7%.

QUÉDILLAC présente une proportion nettement inférieure (2,1%).

## 2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2014, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,8 ans à QUÉDILLAC. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 23,6%.



## ANALYSE MULTISCALEAIRE

QUÉDILLAC concentre moins de 5% des logements de l'intercommunalité.

Le rythme de construction Quédillacais entre 2009 et 2014 est comparable à la cadence intercommunale et départementale.

La proportion de logements vacants augmente quelque peu et atteint un niveau important.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque à QUÉDILLAC une part de locataires deux fois inférieure à la moyenne d'Ille-et-Vilaine, quasiment 8 points inférieure à la proportion intercommunale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de QUÉDILLAC</b>	<b>Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2009-2014)	+1,5%	+1,5%	+1,6%
Part de logements vacants en 2014	11,0%	8,9%	6,9%
Taille moyenne des résidences principales en 2014	4,8	4,6	4,2
Part de locataires en 2014	19,4%	27,2%	38,9%

### **Enjeux :**

**> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une part de logements intermédiaires, d'individuels groupés et une variété de tailles de logements afin :**

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre de l'école).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

**> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.**

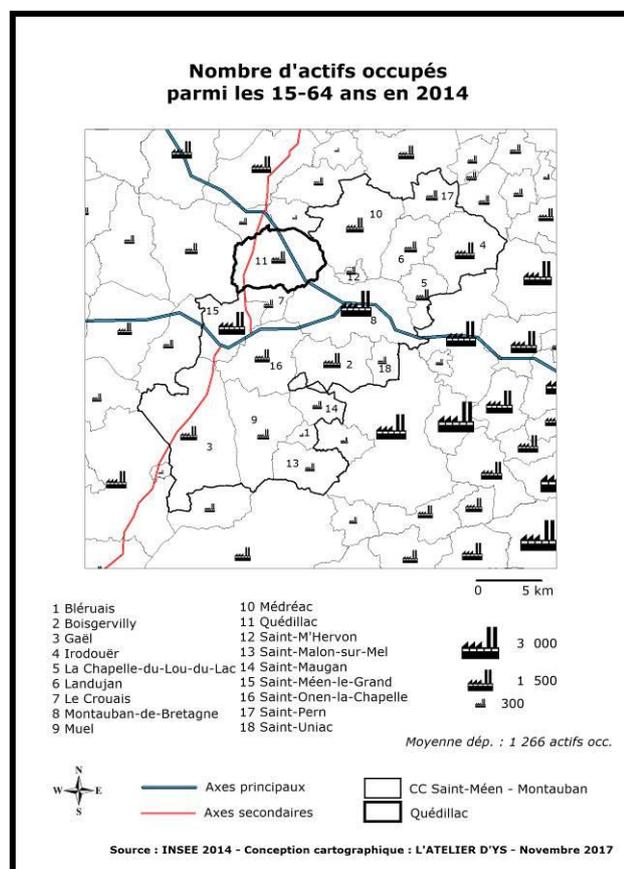
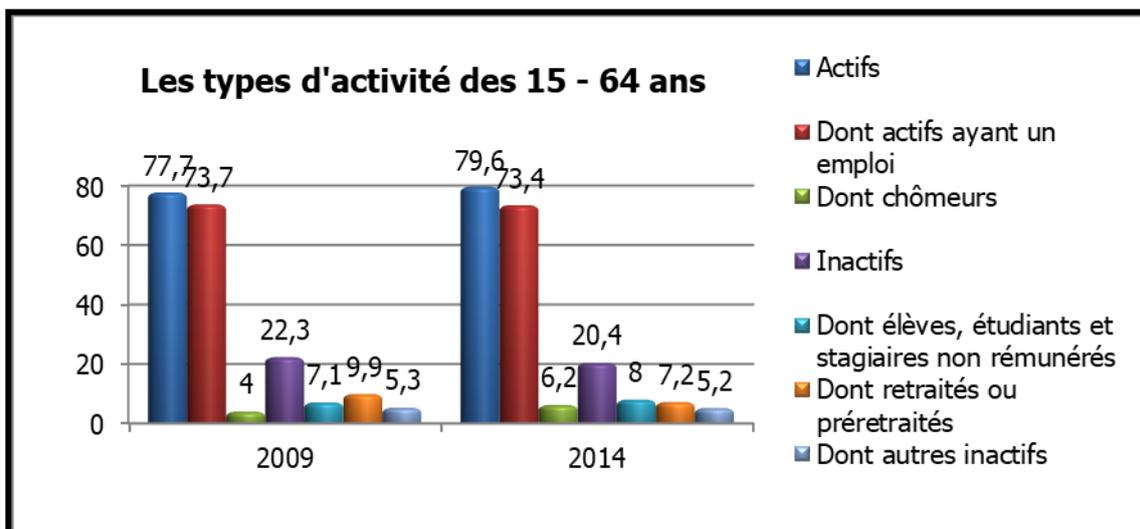
**> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2014, la population active représente 79,6% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2009 (+1,9 point). Cette proportion dépasse désormais largement la moyenne départementale (73,7%).

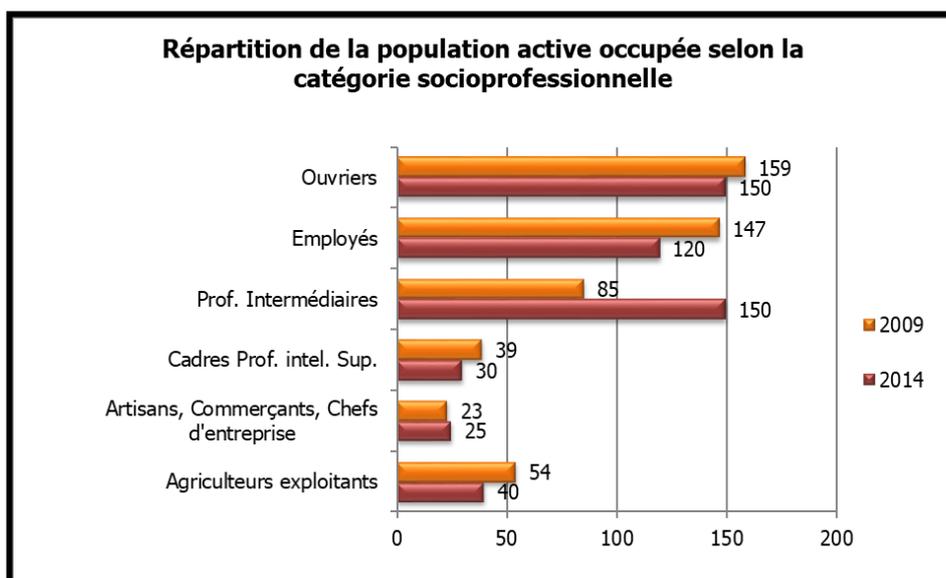
Cependant, c'est l'augmentation de la part des chômeurs qui en est responsable.



En 2014, QUÉDILLAC compte 514 actifs occupés parmi ses habitants, soit 7 de plus qu'au précédent recensement de 2009.

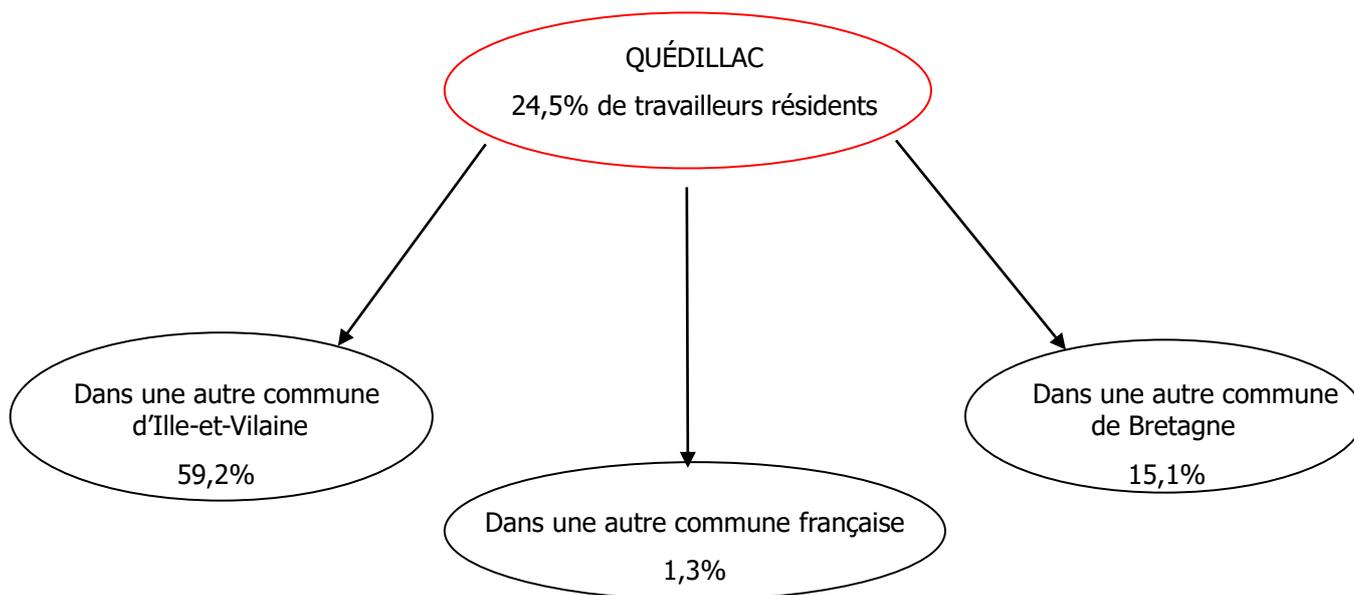
Parmi ces 514 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers » et « professions intermédiaires » qui représentent quasiment 60% de ces actifs occupés. Au niveau des tendances, on observe :

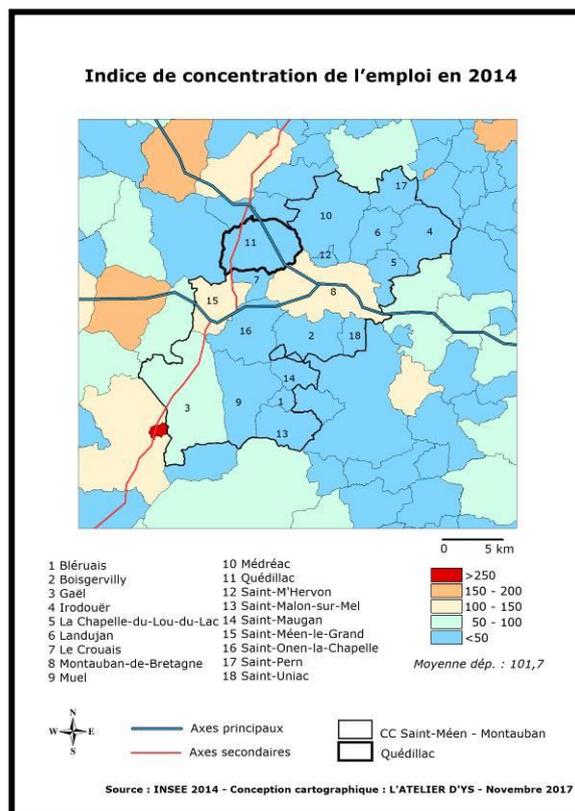
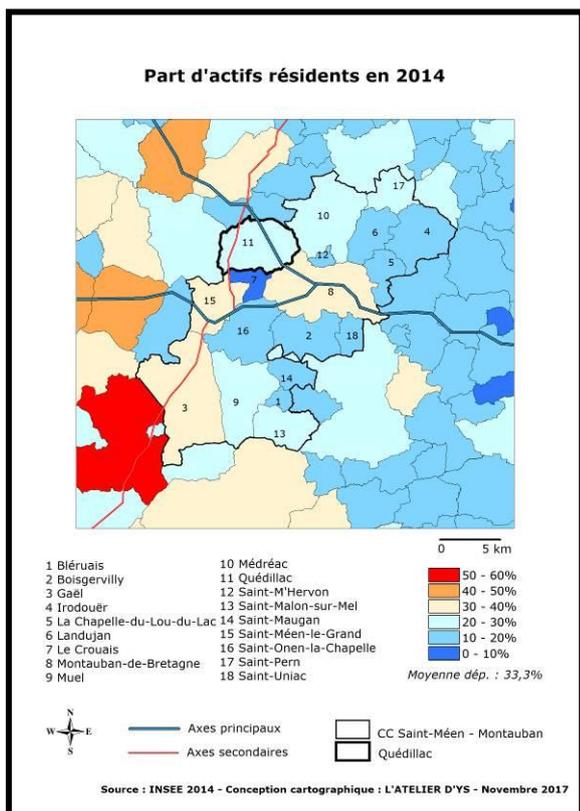
- \* une progression du nombre de professions intermédiaires (+65) et d’artisans, commerçants et chefs d’entreprise (+2).
- \* une baisse du nombre d’employés (-27), d’agriculteurs exploitants (-14), d’ouvriers (-9) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (-9).



### 3.2 Une mobilité professionnelle importante

Parmi les actifs ayant un emploi en 2014, 1 sur 4 travaille à QUÉDILLAC. Les autres travaillent en grande majorité dans le département. Les pôles d’emplois sont Saint-Méen-le-Grand et Montauban.



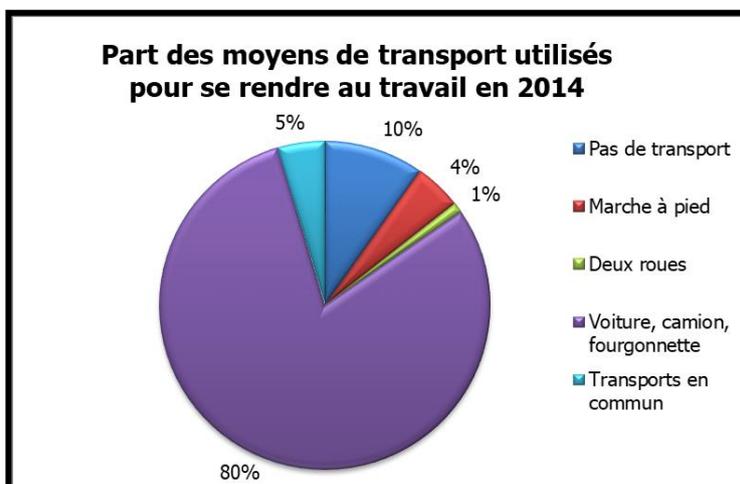


Cette part d'actifs résidents est similaire à la moyenne intercommunale (25,2%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>4</sup>, deux communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne.

A l'inverse, les autres communes, dont QUÉDILLAC, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Quédillacais utilisent dans 8 cas sur 10 une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

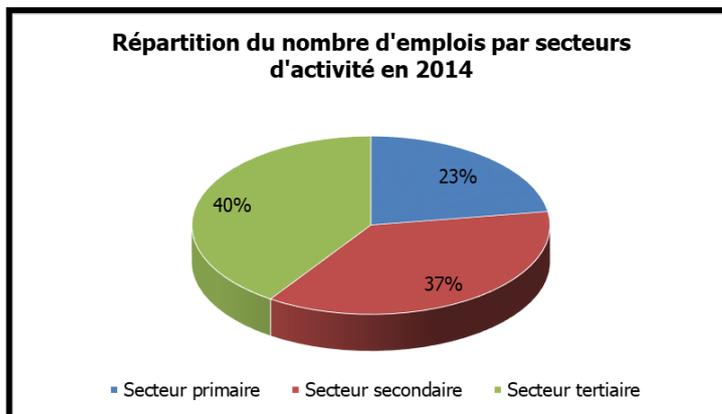


<sup>4</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

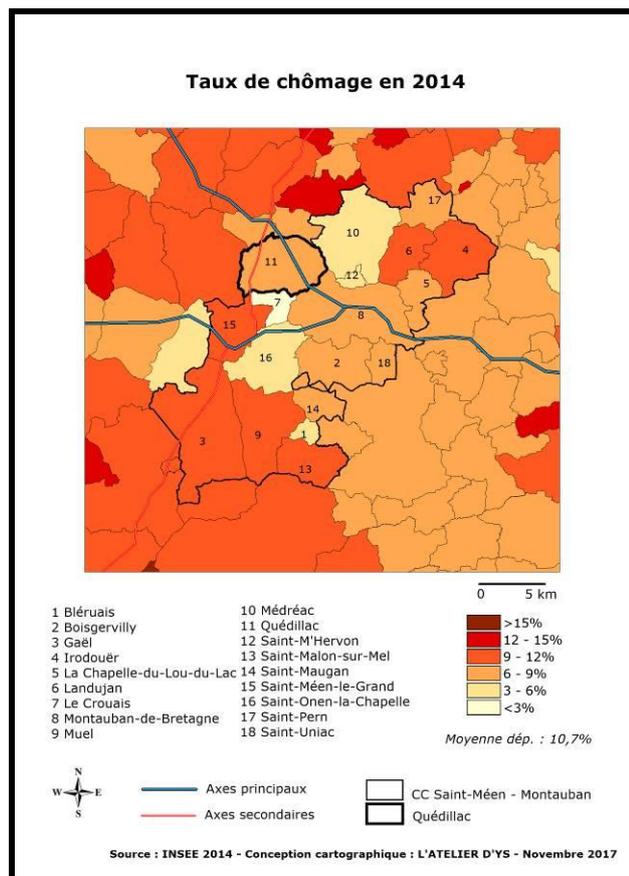
### 3.3 Quasiment autant d’emplois tertiaires que secondaires

En 2014, sur la commune de QUÉDILLAC, on dénombre 216 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l’administration publique, l’enseignement, la santé humaine et l’action sociale) concentre 40% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l’industrie et la construction) représente 37% de ces emplois.
- le secteur primaire 23%.



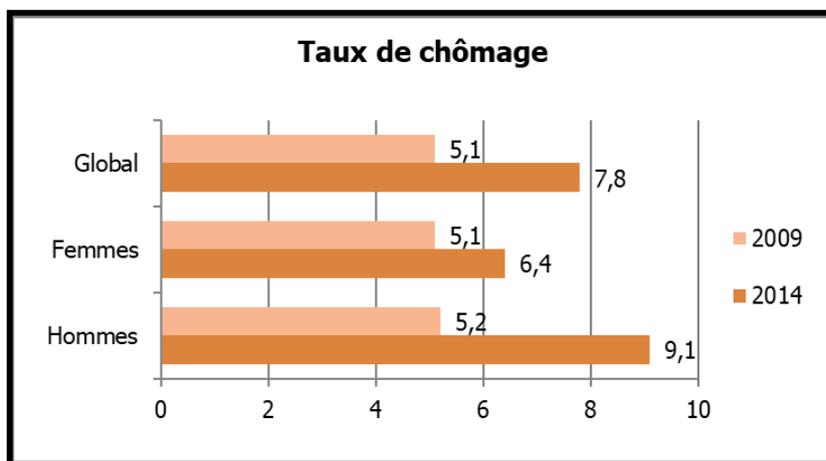
### 3.4 Un taux de chômage en hausse



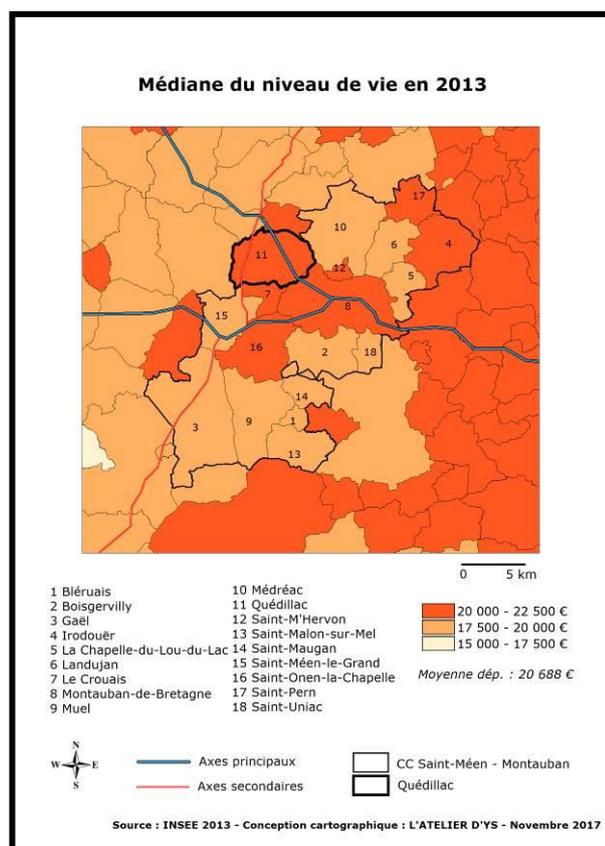
Le taux de chômage<sup>5</sup> à QUÉDILLAC a augmenté entre 2009 et 2014 (+2,7 points) mais demeure à un niveau inférieur à la moyenne départementale (7,8% contre 10,7%).

<sup>5</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque que le chômage des hommes a augmenté de façon plus importante que celui des femmes.



### 3.5 Des revenus moyens



Cette structure de la population active implique un niveau de vie<sup>6</sup> médian comparable à la médiane départementale (20 154 € contre 20 688 €).

A l'échelle de l'EPCI, on remarque des niveaux de vie homogènes.

<sup>6</sup> Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

### 3.6 La zone d'activités

La commune de QUÉDILLAC dispose d'une zone d'activités sur son territoire, au niveau de l'échangeur de la RN 12 : la zone d'activités de la Ville Mouart.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Vocation : Artisanat, Industrie, Commerce.
- Superficie : 2,7 ha.
- Superficie disponible : 7 438 m<sup>2</sup>.
- Nombre de lots disponibles : 3 lots modulables (terrains de 2 084 m<sup>2</sup> à 7 400 m<sup>2</sup>).
- Nombre d'entreprises : 7.

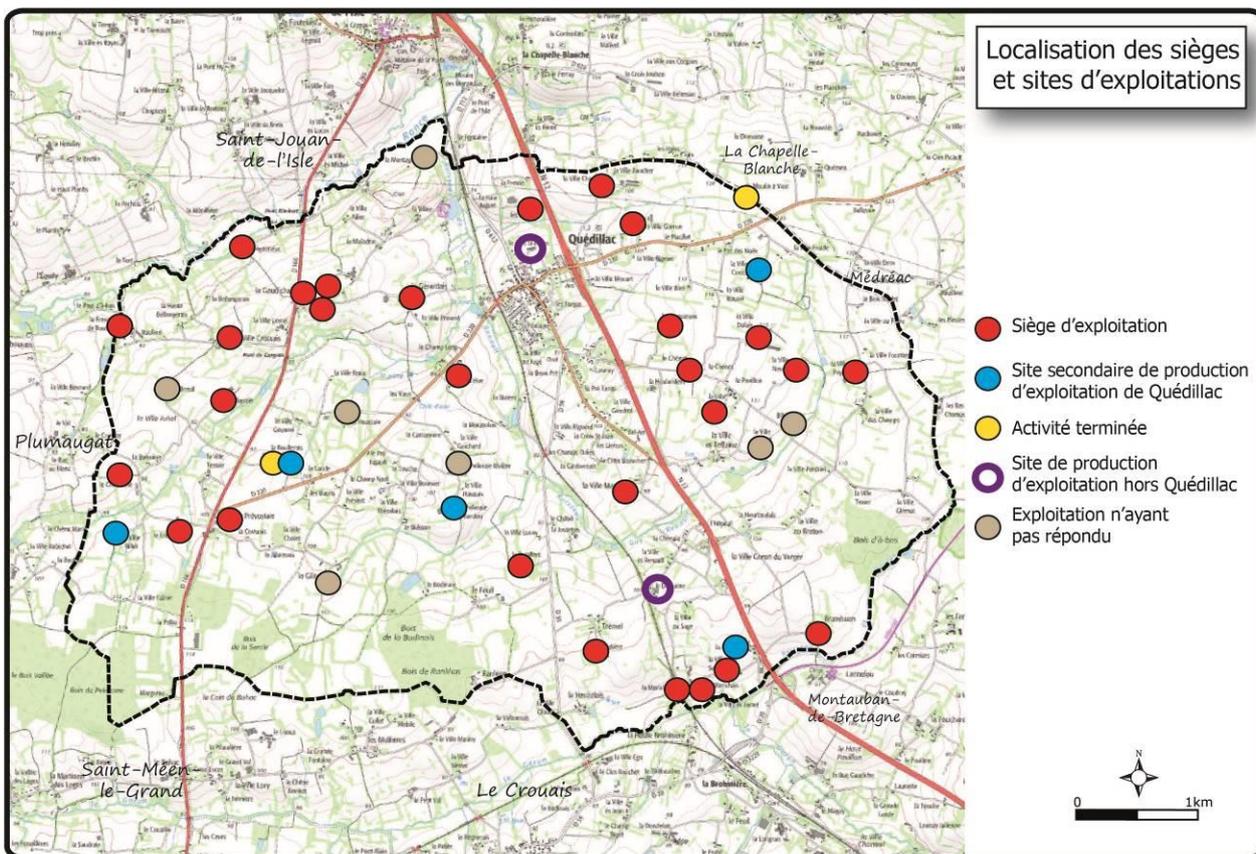


*La ZA de la Ville Mouart*

### 3.7 Le secteur agricole

#### Données générales

- 32 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles il y a :
  - 2 exploitations terminées,
  - 2 sièges d’exploitations hors commune,
  - 42 chefs d’exploitations de QUÉDILLAC et 5 chefs hors commune,
  - 28 sièges d’exploitations situés à QUÉDILLAC (deux activités sont terminées),
  - 7 sites secondaires d’exploitations sur la commune dont 2 appartenant à des exploitations hors de QUÉDILLAC.



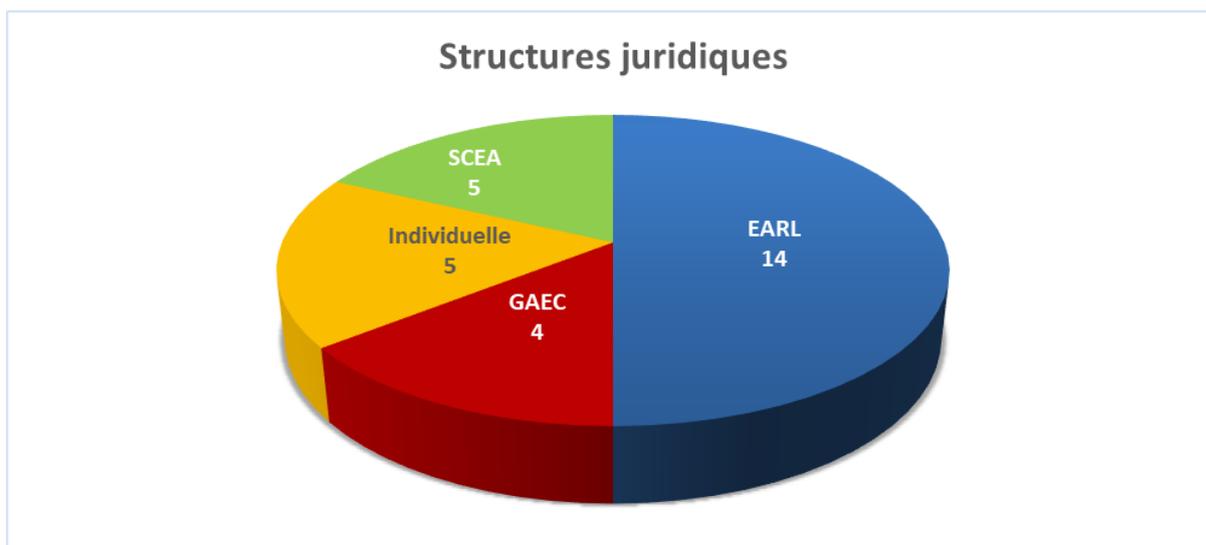
Source :Scan 25 IGN

Conception cartographique :L'ATELIER D'YS - Février 2018

L’analyse concerne donc les 28 sièges (et 5 sites) comprenant 42 chefs d’exploitations de QUÉDILLAC, ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Les exploitations hors de la commune sont analysées séparément, du fait de leur disparité géographique.

**Structures juridiques**



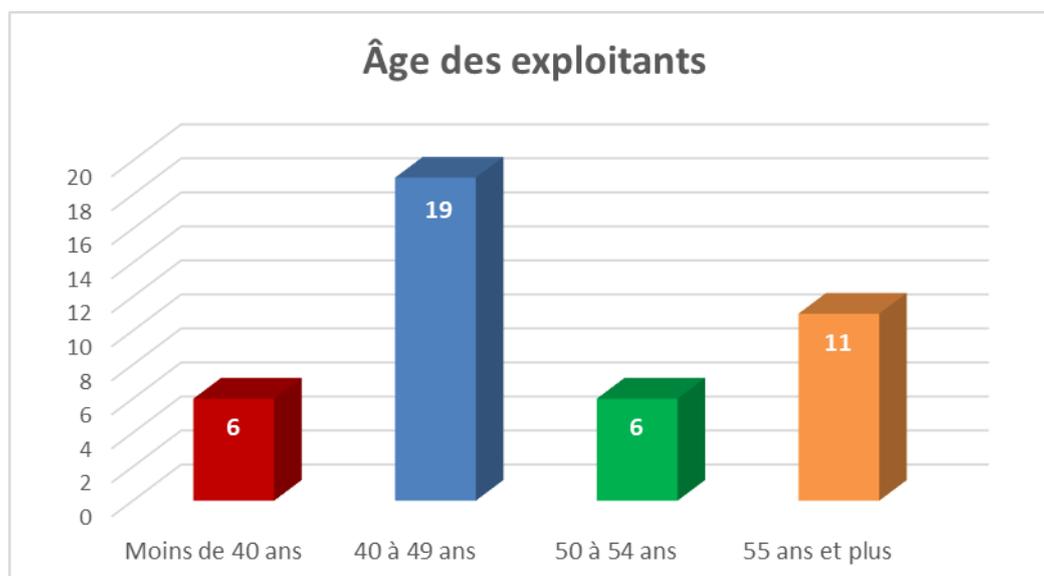
Il existe aujourd’hui quatorze EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), quatre GAEC (groupement agricole d’exploitation en commun), cinq SCEA (société civile d’exploitation agricole) et cinq exploitations individuelles.

**Âge des exploitants**

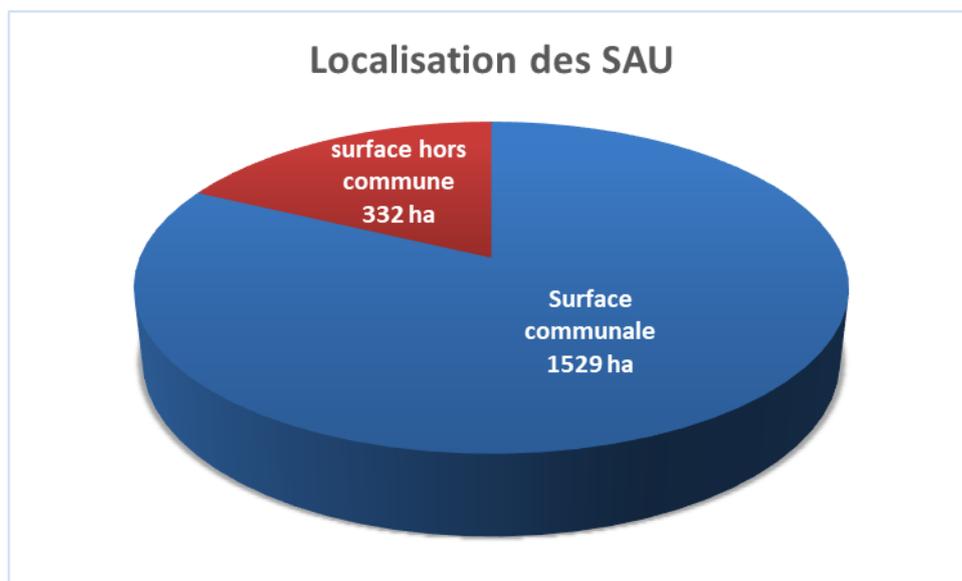
L’âge moyen des 42 chefs d’exploitations est de 47 ans.

Plus de la moitié d’entre eux a moins de 50 ans mais ils sont peu nombreux en dessous de 40 ans. Près du quart d’entre eux a plus de 55 ans et plus du tiers a plus de 50 ans. Il y a cinq projets de reprise sur treize exploitations ayant des chefs de plus de 50 ans.

Une part importante de la population agricole risque d’arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



## **Surfaces agricoles**



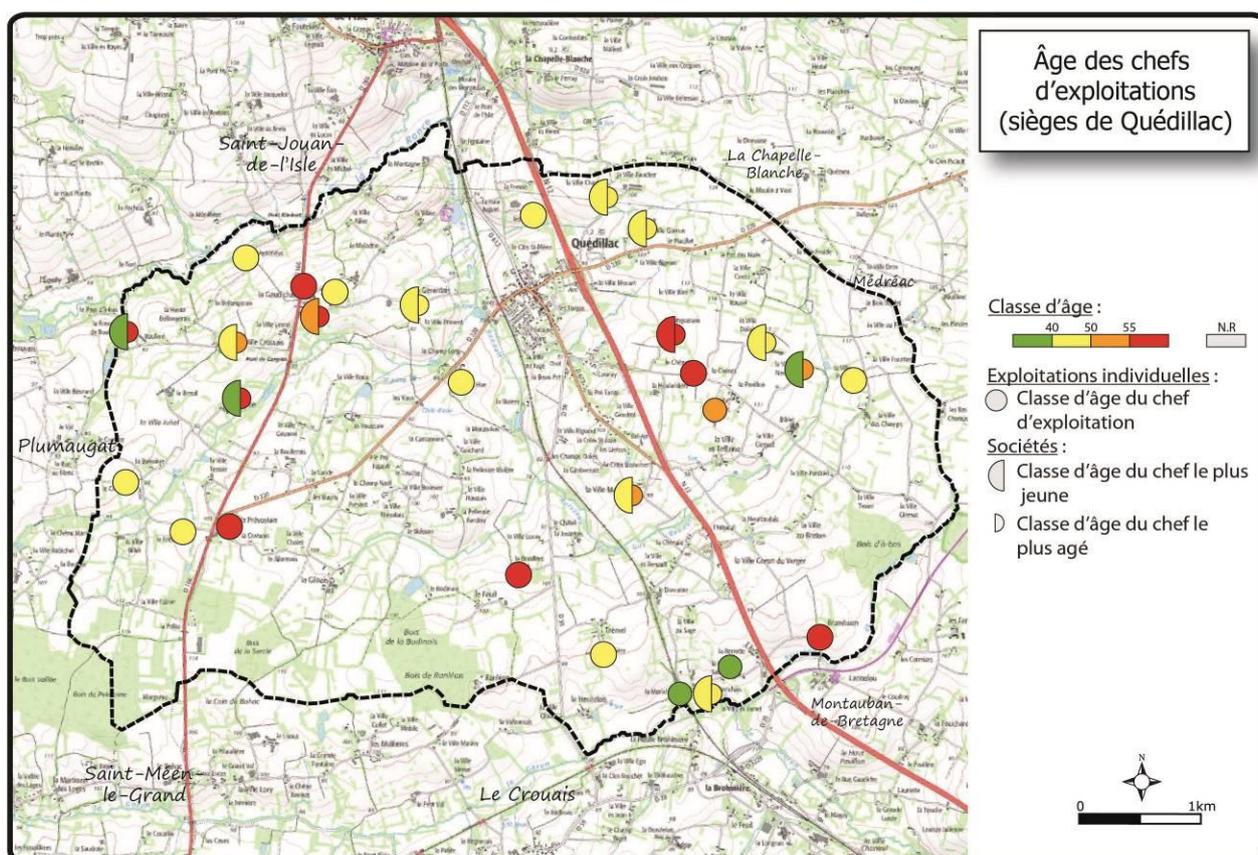
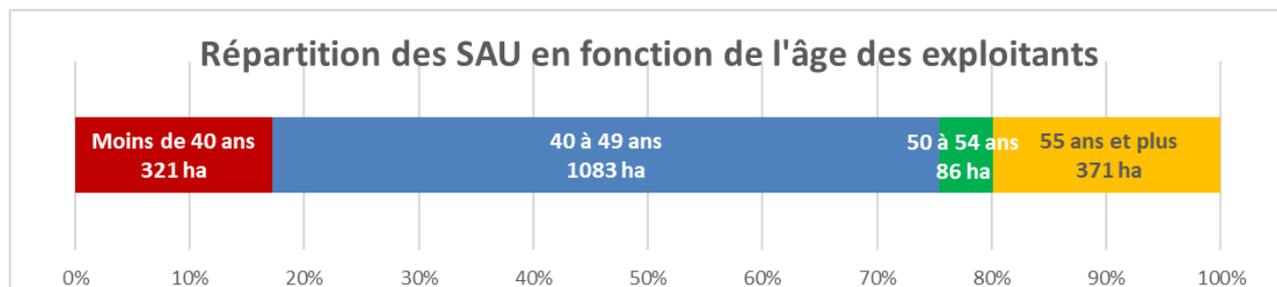
La surface agricole utile<sup>7</sup> (SAU) totale déclarée pour les 28 sièges d'exploitations présents à QUÉDILLAC est de 1 861 hectares, dont 1 529 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc fortement dépendantes du territoire communal.

Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de QUÉDILLAC est de 2 217 hectares, contre 2 212 ha en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation de QUÉDILLAC est de 66,5 hectares, légèrement supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha).

<sup>7</sup> La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants (l'âge de référence est celui du chef d'exploitation le plus jeune), il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent 75% de la SAU totale ; fortement influencé par la tranche 40-49 ans qui utilise près de 60% de la SAU totale.



Source : Scan 25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2018

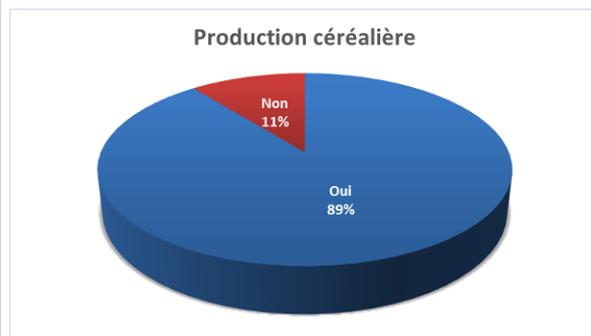
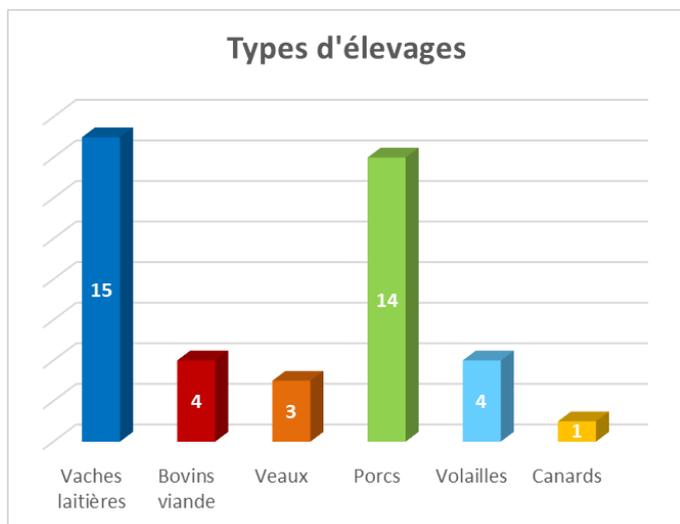
La population agricole de QUÉDILLAC est très hétérogène mais les moins de 40 ans sont peu représentés (moins d'une exploitation sur cinq).

Le tiers des sièges d'exploitations de QUÉDILLAC comprend un agriculteur de plus de 50 ans et près de 20% ne comprennent que des exploitants de plus de 55 ans.

Les trois quarts des sièges comprennent au moins un agriculteur de moins de 40 ans. Cette donnée est fortement soutenue par la classe d'âge des 40-49 ans, très largement représentée (la moitié des sièges d'exploitations).

**Productions agricoles**

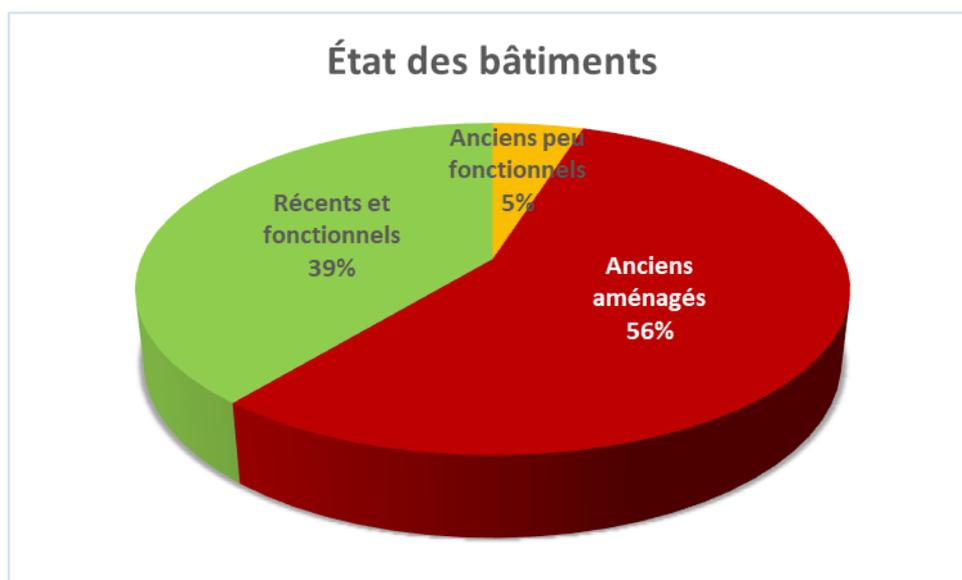
Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.



On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières et les porcs (chacune présente dans 14 exploitations). Suivent les bovins à viande et les veaux ainsi que les volailles. 90% des exploitants déclarent produire des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

Deux exploitations font du maraîchage (pas d'élevage ni de production céréalière).

**État des bâtiments**



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Seuls 5% des bâtiments sont anciens et peu fonctionnels.

## **Régime sanitaire**

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

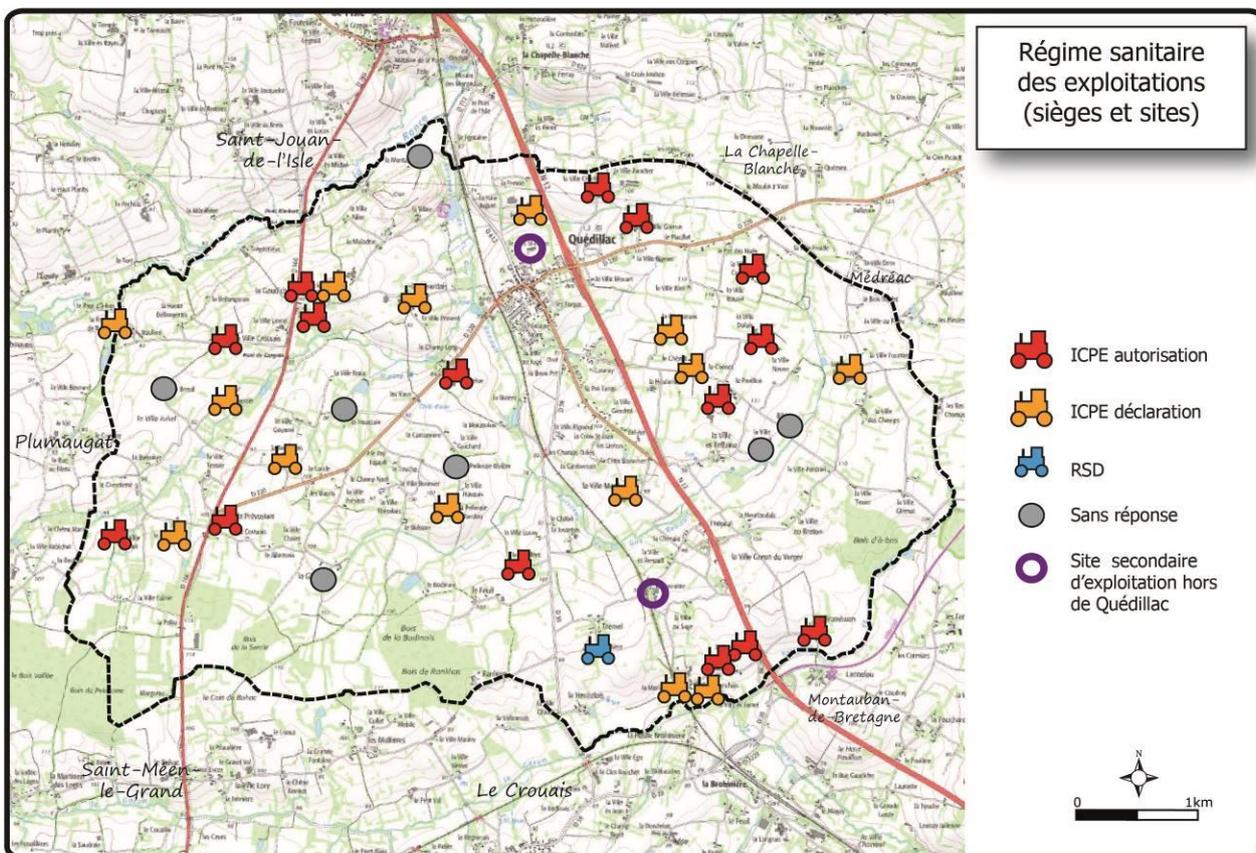
Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 28 exploitations en activité recensées à QUÉDILLAC, il existe 1 exploitation soumise au règlement sanitaire départemental, 12 ICPE soumises à déclaration et 12 ICPE soumises à autorisation.

Trois exploitations n'ont pas d'élevage.



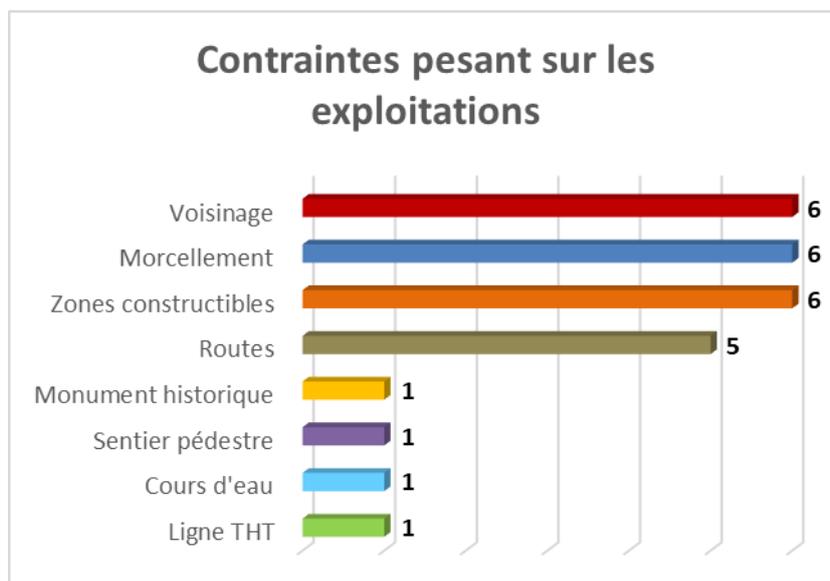
La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations de QUÉDILLAC : 28 sièges + 5 sites secondaires. Trois exploitations n'ont pas d'élevage et deux activités sont terminées.



Source : Scan 25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2018

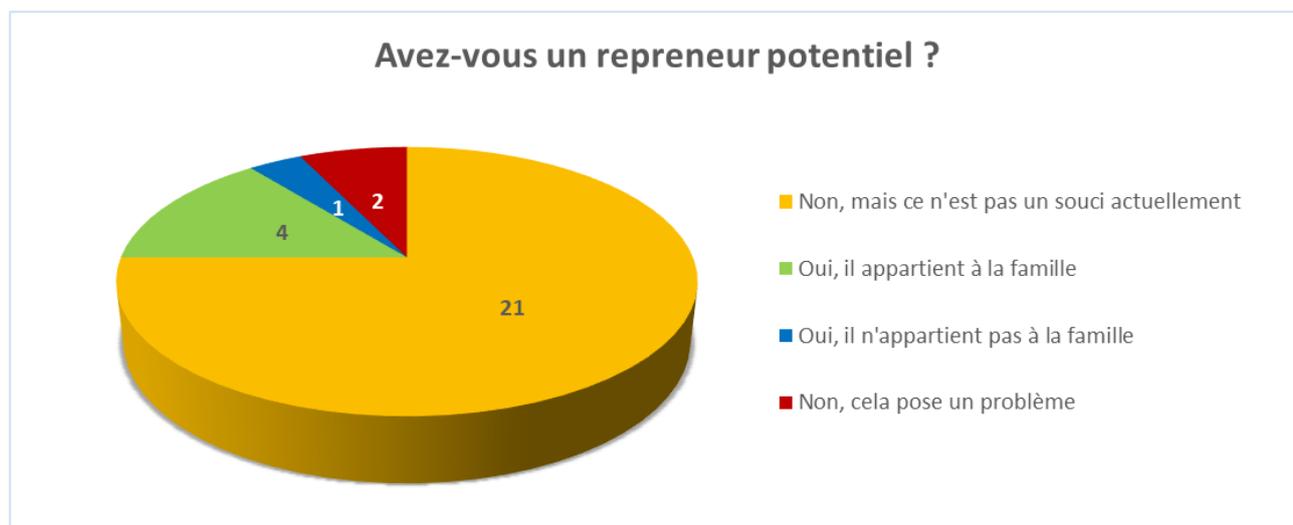
**Contraintes rencontrées**



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de QUÉDILLAC sont liées au voisinage, au morcellement, aux zones constructibles et aux routes.

Notons cependant que le tiers des exploitations déclare ne rencontrer aucune contrainte.

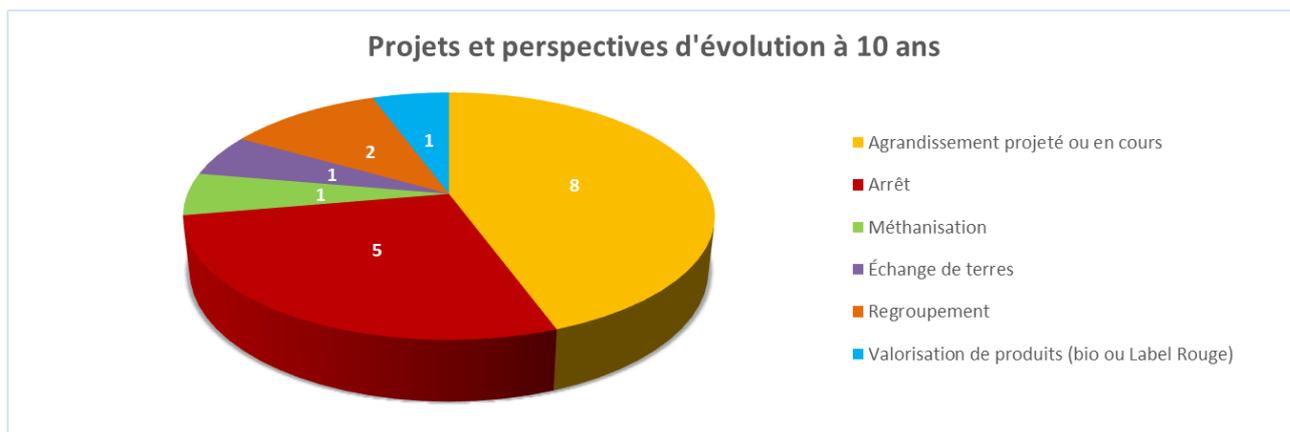
**Avenir des exploitations agricoles**



Pour 21 exploitations, la reprise de l'activité n'est pas un souci actuel.

Pour 5 autres il y a déjà un repreneur, qu'il soit de la famille ou non.

Seul deux exploitants ne trouvent pas de repreneur et considère cela comme un problème.

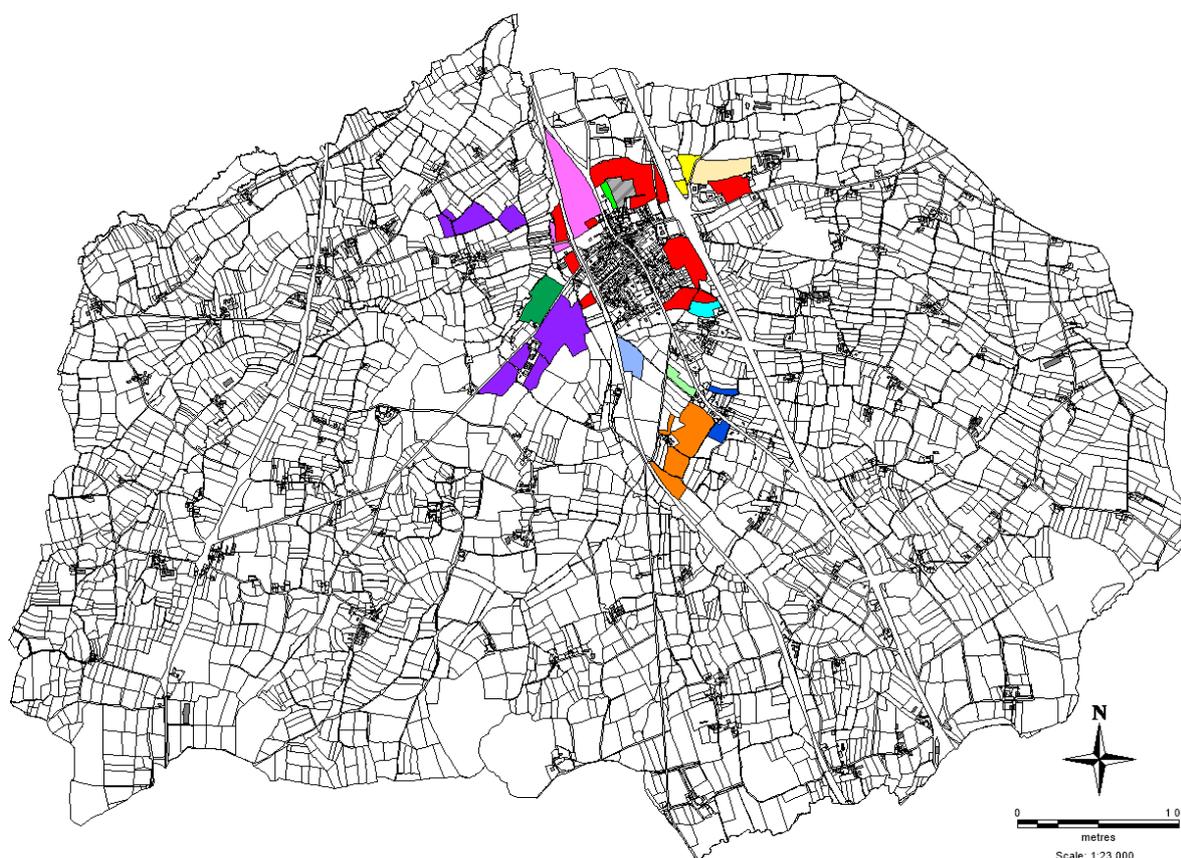


Enfin, pour la décennie à venir, 8 exploitants prévoient l'agrandissement de leur activité.

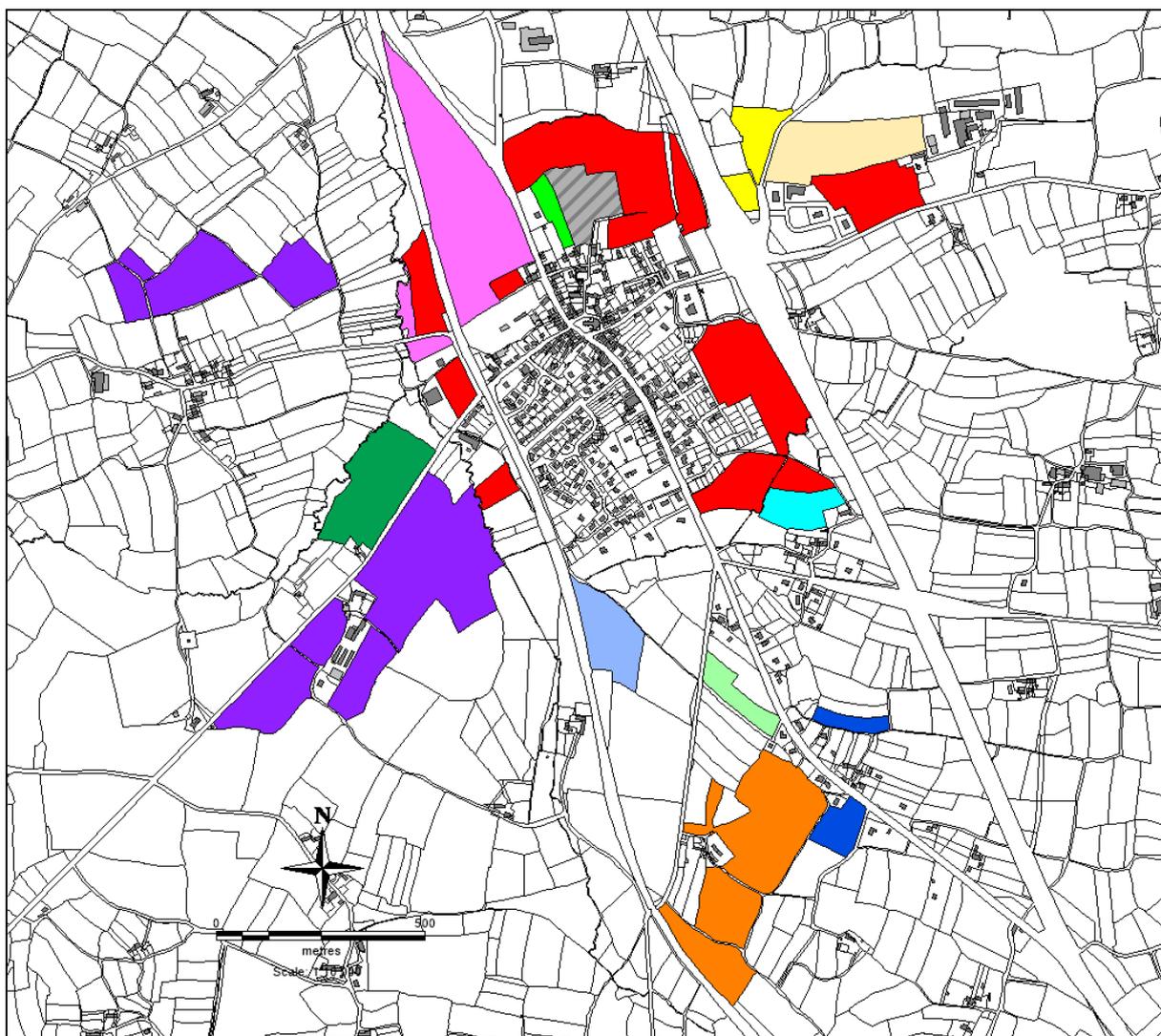
Deux exploitants prévoient le regroupement de leur activité (sites d'exploitation ou parcelles exploitées). Un exploitant prévoit le développement de son activité (méthanisation), d'autres prévoient un échange de terre ou la valorisation de leur production par des labels.

Cinq exploitants prévoient l'arrêt de leur activité.

### Les terres exploitées proches des zones urbanisées :



**Le bourg – Launay – La Ville Gendrot**



Exploitant	Age(s)	observations
[Red]	44 ans	
[Green]	Activité terminée	Retraité
[Pink]	63 ans	
[Yellow]	41 à 48 ans	
[Light Yellow]	43 à 45 ans	
[Cyan]	47 à 47 ans	
[Orange]	55 ans	Reflexion labélisation ou conversio bio.
[Blue]	44 à 48 ans	
[Light Blue]	54 ans	
[Dark Green]	43 à 53 ans	
[Light Green]	30 ans	
[Purple]	44 ans	
[Hatched]	66 ans	Siège hors de Quédillac

**Les sites secondaires appartenant à des exploitations hors de QUÉDILLAC**

Les sites appartiennent à des exploitation installées à à Gaël et à Montauban-de-Bretagne.

Le site situé au lieu-dit Le Domaine semble important avec un fonctionnement autonome : bâtiments d'élevage, fosse... Il appartient à une exploitation classée ICPE autorisation.

Le site situé au Bois Rome ne comporte qu'un bâtiment : un poulailler. Le siège de l'exploitation est situé à Montauban-de-Bretagne mais l'ensemble de l'exploitation est située au Bois Rome : 10 000 volailles pour une SAU de 2ha. L'exploitation est classée ICPE déclaration.

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

QUÉDILLAC concentre moins de 3% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi, en légère baisse, reste nettement supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle comparable à la moyenne de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban.

Enfin, le taux de chômage de QUÉDILLAC est en augmentation mais se situe toujours à un niveau raisonnable.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de QUÉDILLAC</b>	<b>Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2014	73,4%	71,5%	65,8%
Part d'actifs résidents en 2014	24,5%	25,2%	33,3%
Taux de chômage en 2014	7,8%	8,2%	10,7%

### **Enjeux :**

**> Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**

**> Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**

**> Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et maintenir la vitalité du bourg de QUÉDILLAC.**

## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de QUÉDILLAC est traversé par :

- la route départementale 220, reliant vers le nord-est Médréac et vers le sud-ouest la RD 166.
- la route départementale 612, reliant vers le nord La Chapelle-Blanche et vers le sud la RN 12.

Par ailleurs, les RD 59 (partie centrale du territoire) et 166 (partie ouest) ainsi que la RN 12, Route à Grande Circulation qui relie Rennes à Brest, traversent le territoire communal de QUÉDILLAC.

Le maillage viaire du bourg se fait autour de la RD 612, qui le traverse dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à cet axe.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 478 ménages recensés, 441 (soit 92,1%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Quédillacais en 2014 est légèrement plus élevé que la moyenne intercommunale (90,8%).

Ceci peut s'expliquer en partie par la relative proximité de l'agglomération rennaise, principal pôle d'emplois régional attirant un nombre important d'actifs de QUÉDILLAC.

### **4.3 Les transports collectifs**

#### **Les bus**

QUÉDILLAC ne figure pas sur le réseau de transports en commun (autocars) Illenoo, géré par le Département d'Ille-et-Vilaine.

#### **Le ramassage scolaire**

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

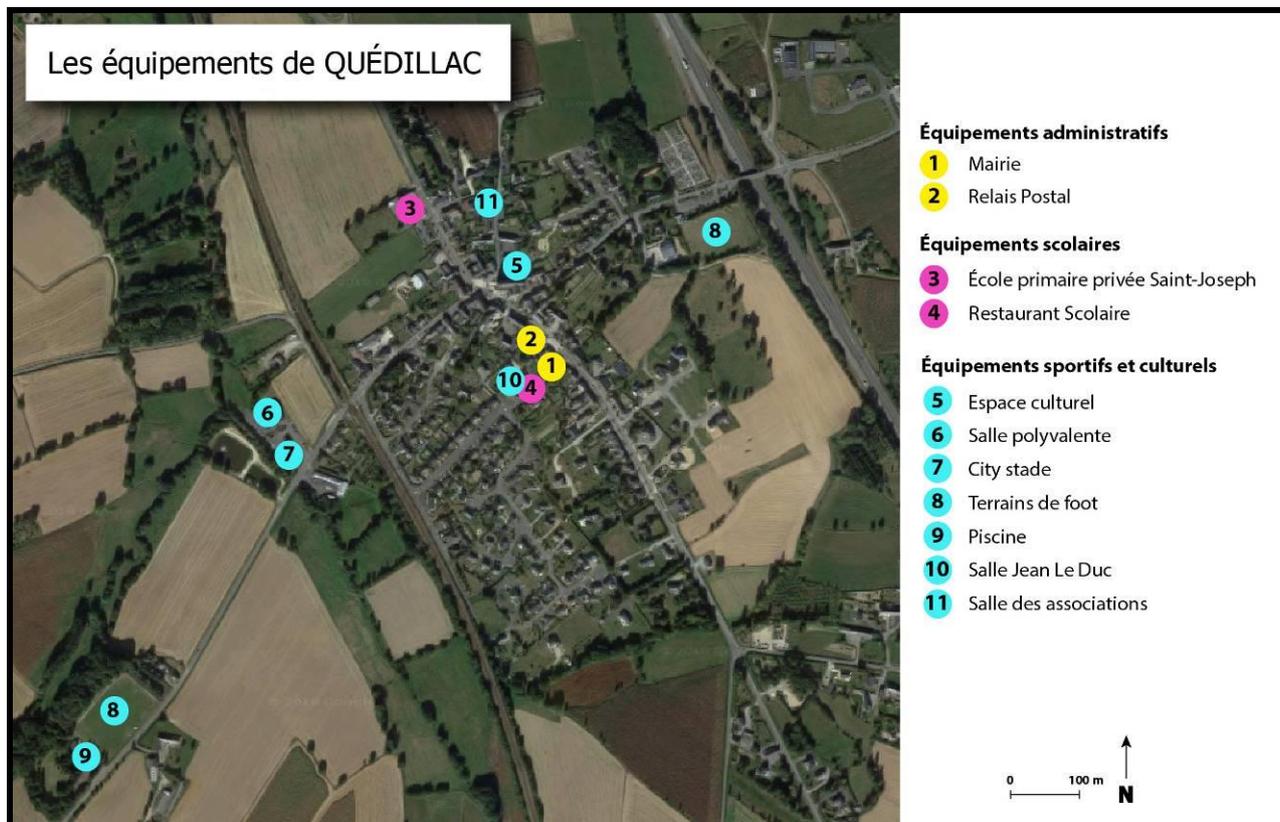
#### **La desserte ferroviaire**

La commune possède une gare SNCF. Depuis celle-ci, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes en une vingtaine de minutes.

**Enjeux :**

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- > Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.
- > Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## 5 Le fonctionnement urbain



### 5.1 Les équipements administratifs

La mairie est située en cœur de bourg, au 19 rue de Rennes.

Le relais postal est situé au 15 rue de Rennes.



*La mairie*

## 5.2 Les équipements scolaires et parascolaires

QUÉDILLAC est dotée d'une école primaire privée, située 13 rue de Saint-Brieuc, qui accueille environ 150 élèves répartis dans 7 classes de la maternelle au CM2.

Le restaurant scolaire se trouve à la salle Jean Le Duc, rue de la Plante.

Il existe également un accueil de loisir, dans les salles municipales, pendant les vacances scolaires et les mercredis en période scolaire.

À noter que des animations sont proposées tout au long de l'année pour les 0-3 ans et les 4-8 ans à la salle des associations et à l'espace culturel.



*L'école primaire Saint-Joseph*

## 5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, QUÉDILLAC dispose :

- d'un espace culturel situé place de l'Église,
- d'une salle polyvalente, située route de Saint-Méen,

- D'un city stade situé route de Saint-Méen
- de terrains de football situés au Champ-Long et route de Médréac,
- d'une piscine, située au Champ-Long,
- de la salle Jean Le Duc, d'une capacité de 80 personnes, située rue de la Plante,
- de la salle des associations, située rue du Bois Rome.



*La salle polyvalente*



*Le City stade*



*La salle des associations*

## 5.4 La vie associative

On dénombre une vingtaine d'associations sur la commune de QUÉDILLAC, touchant les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social, du périscolaire...

### **Enjeux :**

**> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

	<b>ATOUS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Croissance démographique liée à des soldes naturel et migratoire positifs.</li> <li>- Population équilibrée.</li> <li>- Taille des ménages stables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Population légèrement vieillissante.</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de construction croissant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prépondérance des très grands logements.</li> <li>- Taux de vacance élevé.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'une zone d'activités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de chômage en hausse.</li> </ul>
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne desserte routière (proximité de la 2x2 voies Rennes - Saint-Brieuc).</li> <li>- Bonne desserte TER (ligne Rennes – Saint-Brieuc).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de transports en commun communautaire.</li> <li>- Mobilité professionnelle importante.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative riche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

# **CHAPITRE 2**

# **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# 1 L'environnement physique

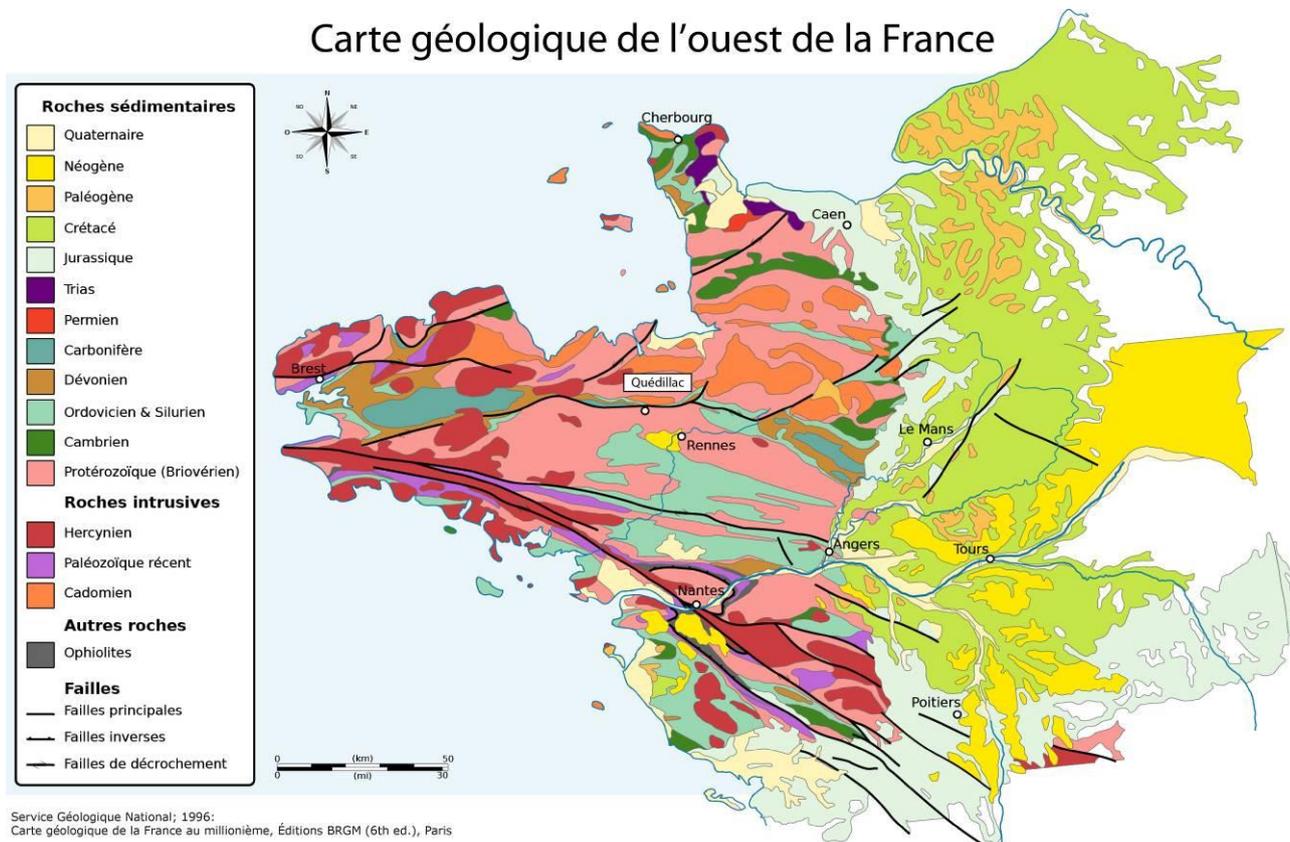
## 1.1 Une commune au cœur du massif armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

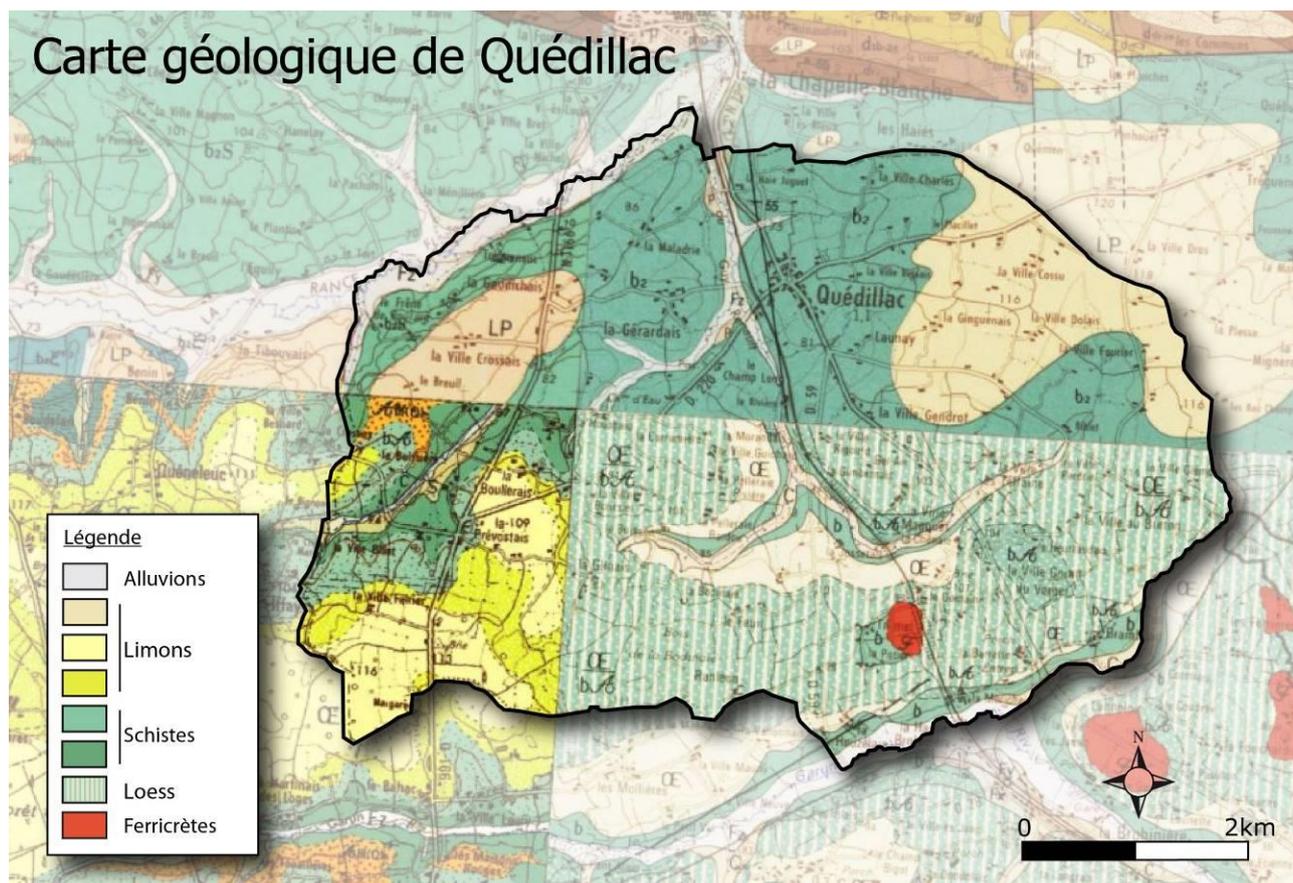
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol quédillacais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de QUÉDILLAC est située au cœur du Massif Armoricain.



Source : BRGM

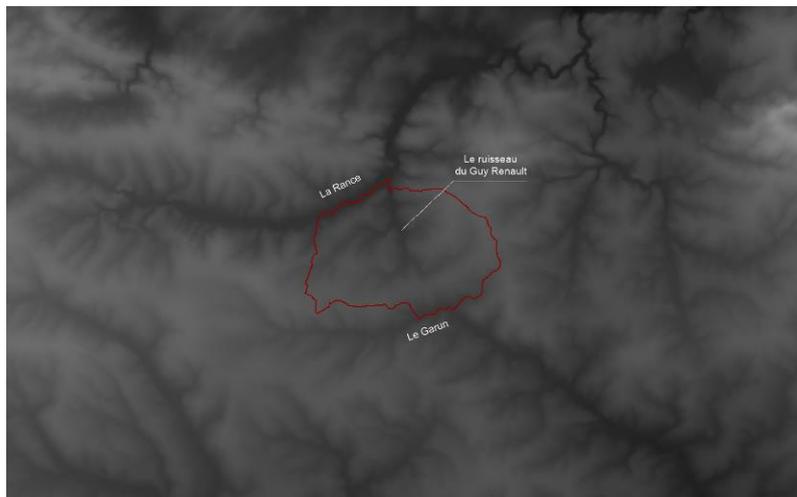
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

Le sous-sol quédillacais est composé :

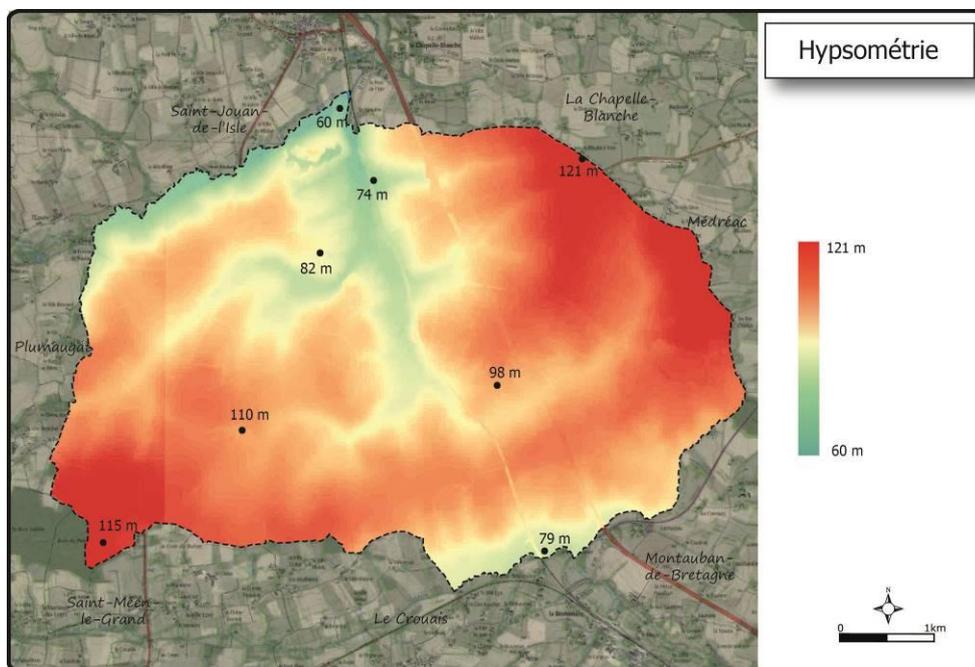
- ✓ D'alluvions accompagnant les cours d'eau.
- ✓ De poches de limon sur l'ensemble du territoire.
- ✓ De schistes sur la moitié sud du territoire.
- ✓ De loess et de ferricrètes dans le quart sud-est du territoire.

## 1.2 La charpente naturelle de QUÉDILLAC

La commune est située sur un plateau délimité par les cours d'eau de la Rance au nord-ouest et du Garun au sud. Le plateau est innervé de petits cours d'eau, dont le ruisseau du Guy Renault.



Le relief communal est marqué par une large vallée peu encaissée, celles du ruisseau du Guy Renault, qui découpe le territoire du sud au nord pour rejoindre la vallée de la Rance, marqueur de la limite communale nord-ouest. Le secteur sud-ouest est davantage marqué par une crête s'étalant du bois de Pelmoine vers l'ouest. Le secteur est est également marqué par une crête délimitant le territoire communal et offrant les points les plus élevés de la commune.



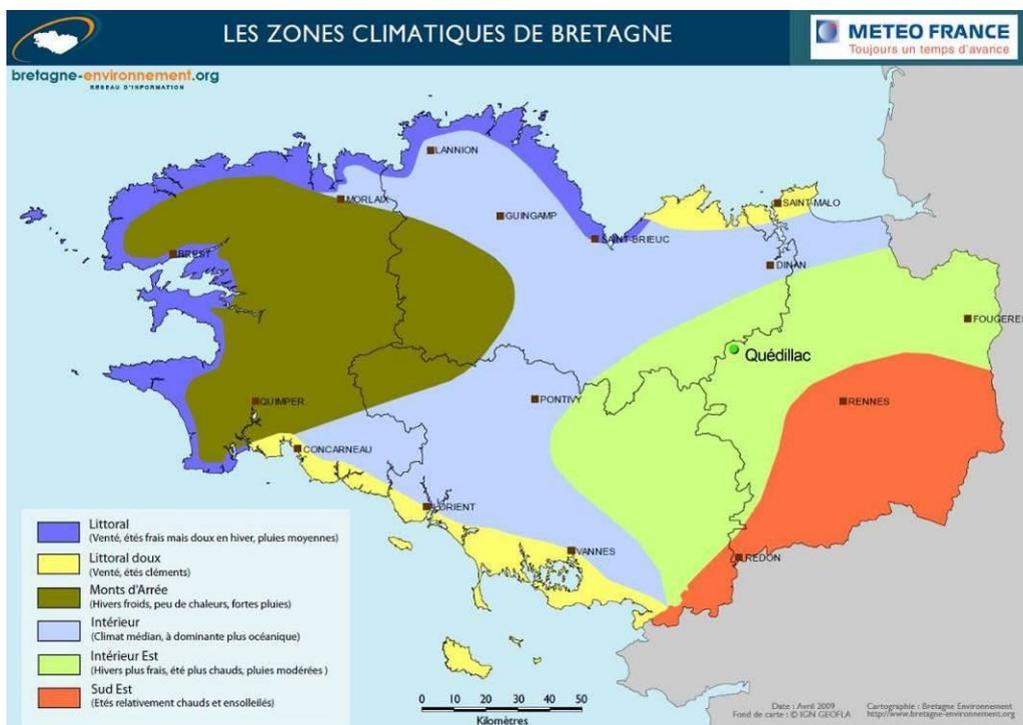
Source : MNT IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

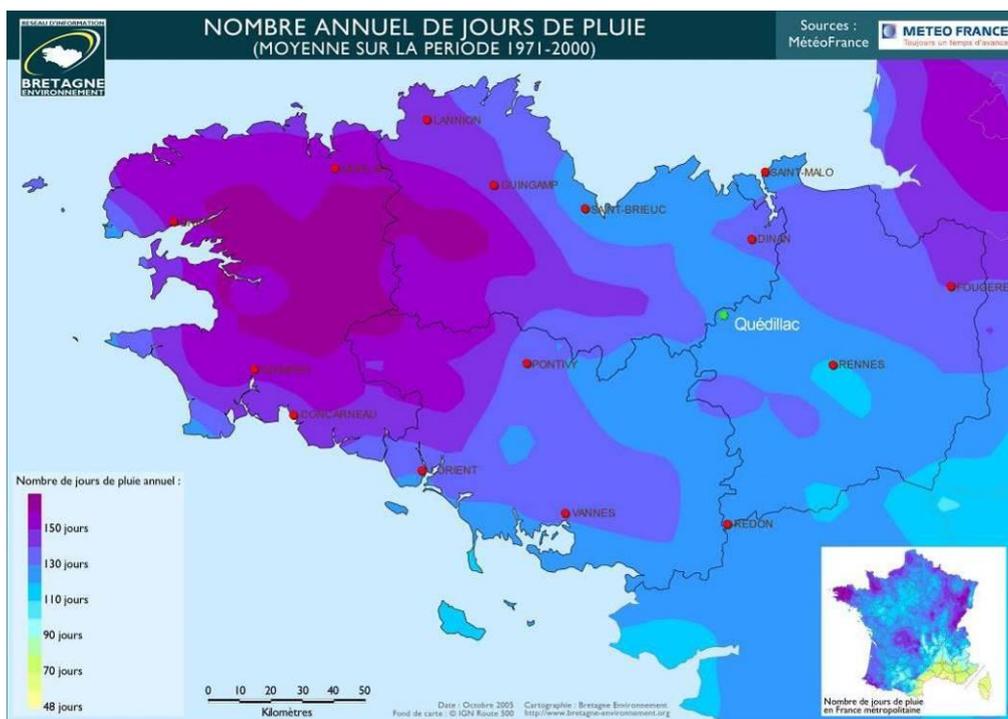
Le point le plus haut de la commune (120 mètres) est situé au lieu-dit « Le Moulin à Vent », en limite communale de La Chapelle-Blanche. Le point le plus bas (58 m) est quant à lui situé au nord du territoire à la confluence du ruisseau du Guy Renault et de La Rance. Cette amplitude maximale de plus de plus de 60 mètres caractérise un relief légèrement marqué sur le territoire.

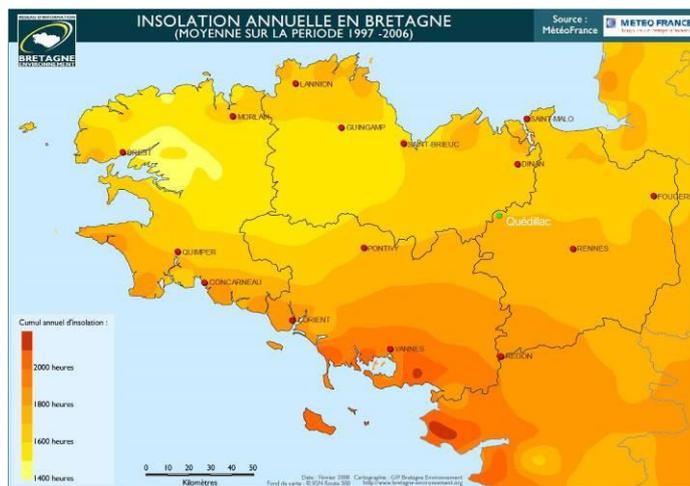
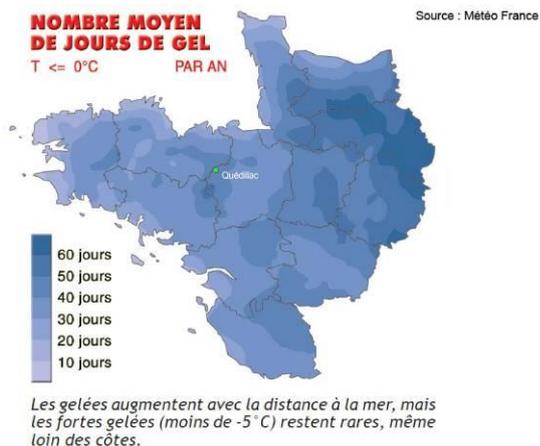
Le bourg de QUÉDILLAC s'est implanté sur un coteau axé est-ouest.

### 1.3 Un climat océanique dégradé



Le climat de la région de QUÉDILLAC est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.





Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de QUÉDILLAC enregistre plus de 40 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11° et l’ensoleillement d’environ 1 717 heures par an.

**Durée totale d'insolation en heure**

Villes	Lille	Strasbourg	Rennes	Paris	Bordeaux	Marseille
<b>Durée totale d'insolation en heure</b>	1641	1696	<b>1800</b>	1814	2076	2866

## 1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau issus de l'inventaire communal réalisé en 2019 pour l'EPTB Vilaine.

La commune de QUÉDILLAC fait partie du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beussais ainsi que du SAGE Vilaine pour l'extrémité sud-est du territoire.

La commune de QUÉDILLAC est traversée par plusieurs cours d'eau :

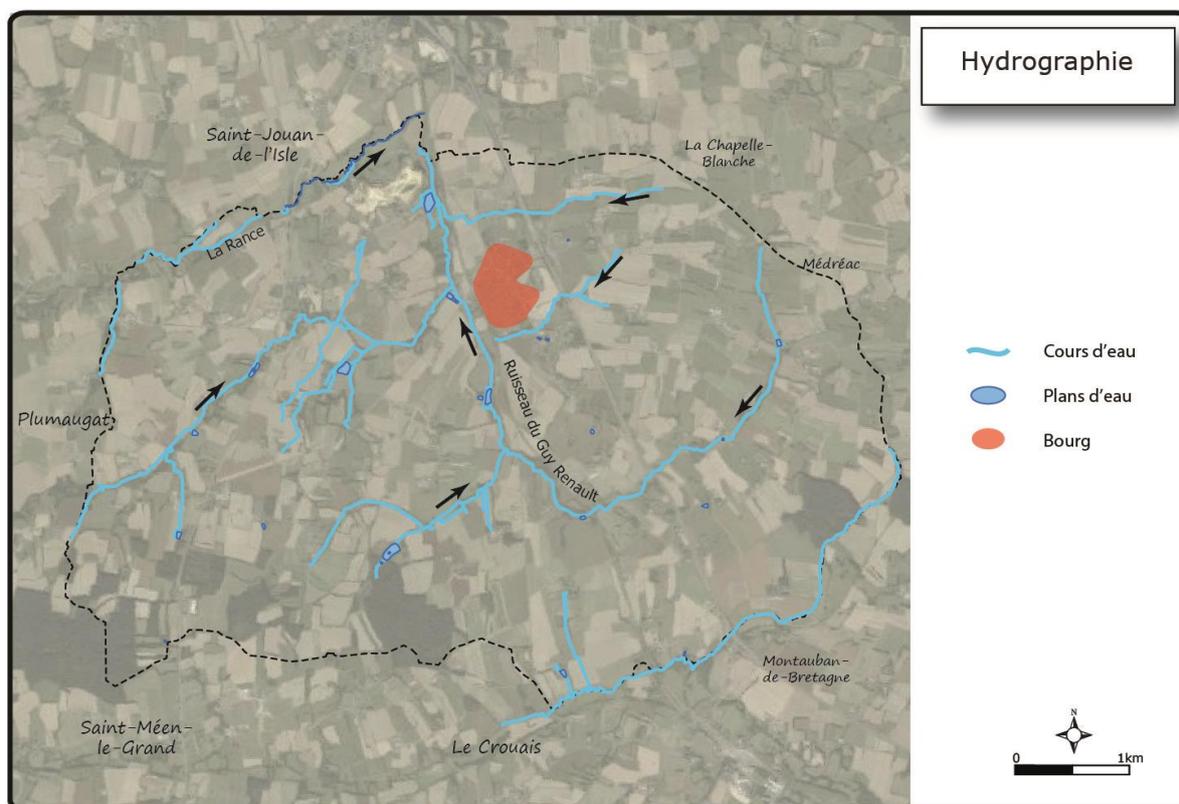
- ✓ La Rance en limite nord-ouest de la commune
- ✓ Le ruisseau de Guy Renault traverse le territoire de l'ouest vers le nord pour se jeter dans la Rance.
- ✓ Des affluents complètent ce réseau.

Ce réseau hydrographique de plus de 34 km constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

La commune possède également quelques petits plans d'eau recouvrant environ 6 ha.

Les cours d'eau sont consultables sur la cartographie progressive des cours d'eau du site de l'État, prise au titre de la police de l'eau et des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) :

<http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine>



Source : Orthophoto - BV Vilaine

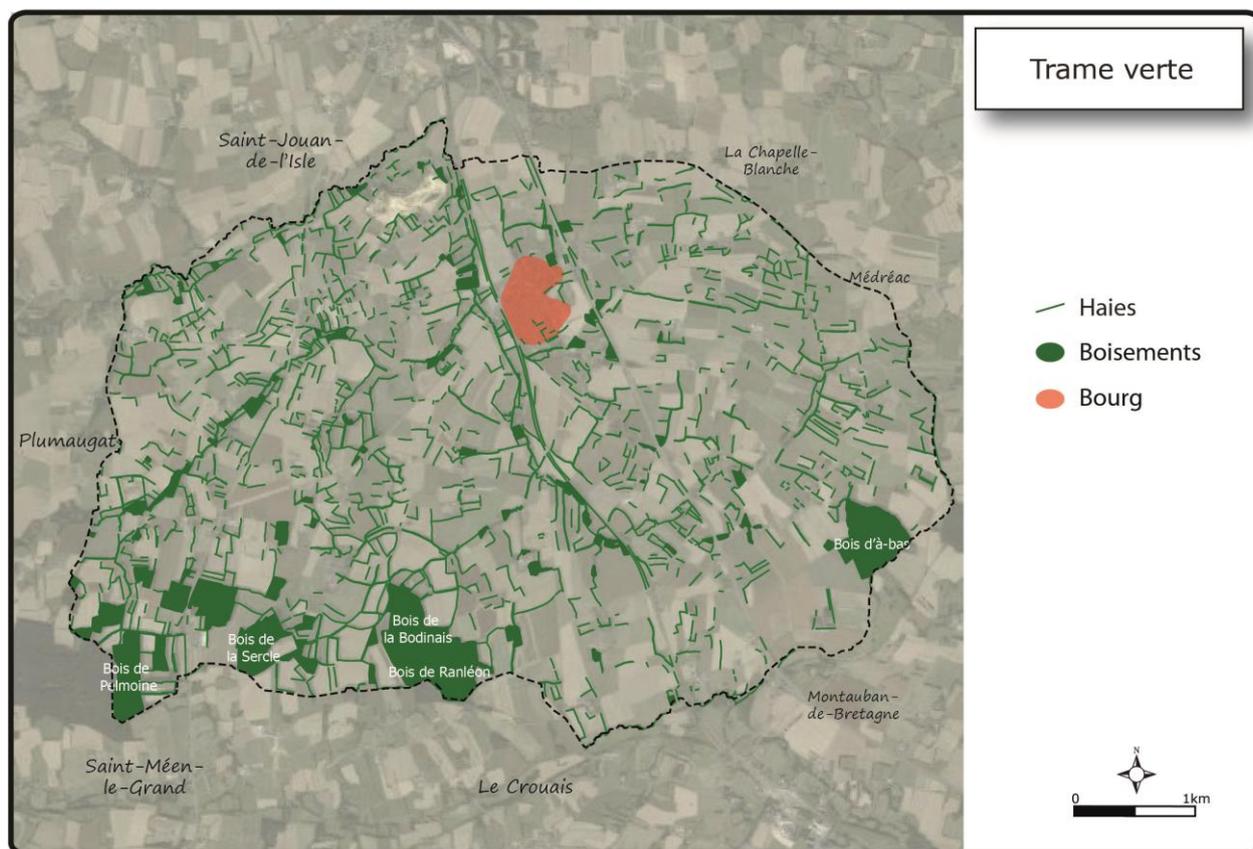
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019

### **Enjeu :**

**> Protéger les abords des cours d'eau.**

## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale



Source : Orthophoto - CCSMM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019

Les boisements de QUÉDILLAC constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces boisements couvrent plus de **155 ha** du territoire, soit près de 6% de QUÉDILLAC. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur près de **202 km**, environ 76ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha.

L'inventaire bocager a été réalisé en 2019 par le service environnement de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, il est annexé au PLU.

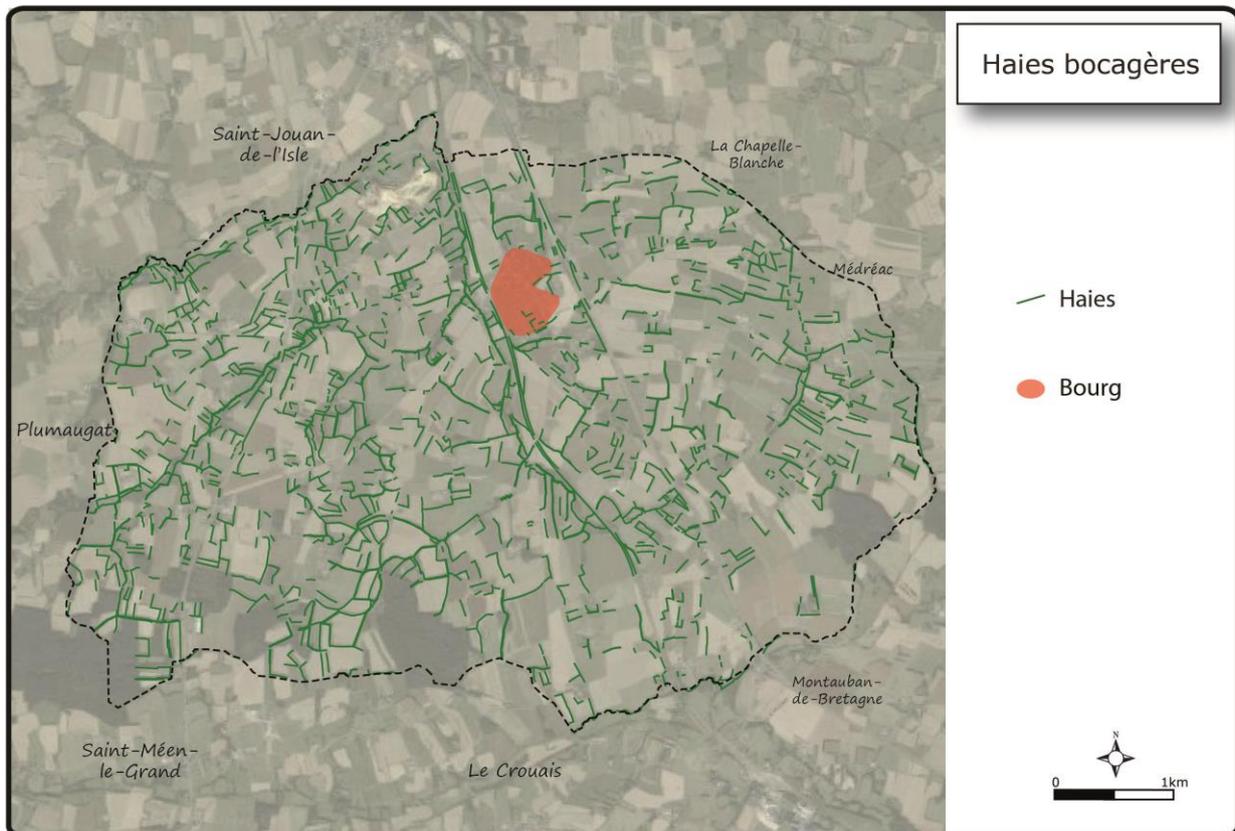
Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



Source : Scan25 IGN - Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017



Source : Orthophoto - CCSMM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019



QUÉDILLAC, de 1950 à nos jours. Maintien et densification des boisements. Source : Géo-Bretagne



QUÉDILLAC, de 1950 à nos jours. Perte de linéaire bocager. Source : Géo-Bretagne



QUÉDILLAC, de 1950 à nos jours. Perte de linéaire bocager. Source : Géo-Bretagne

Globalement les boisements ont été maintenus voire densifiés.

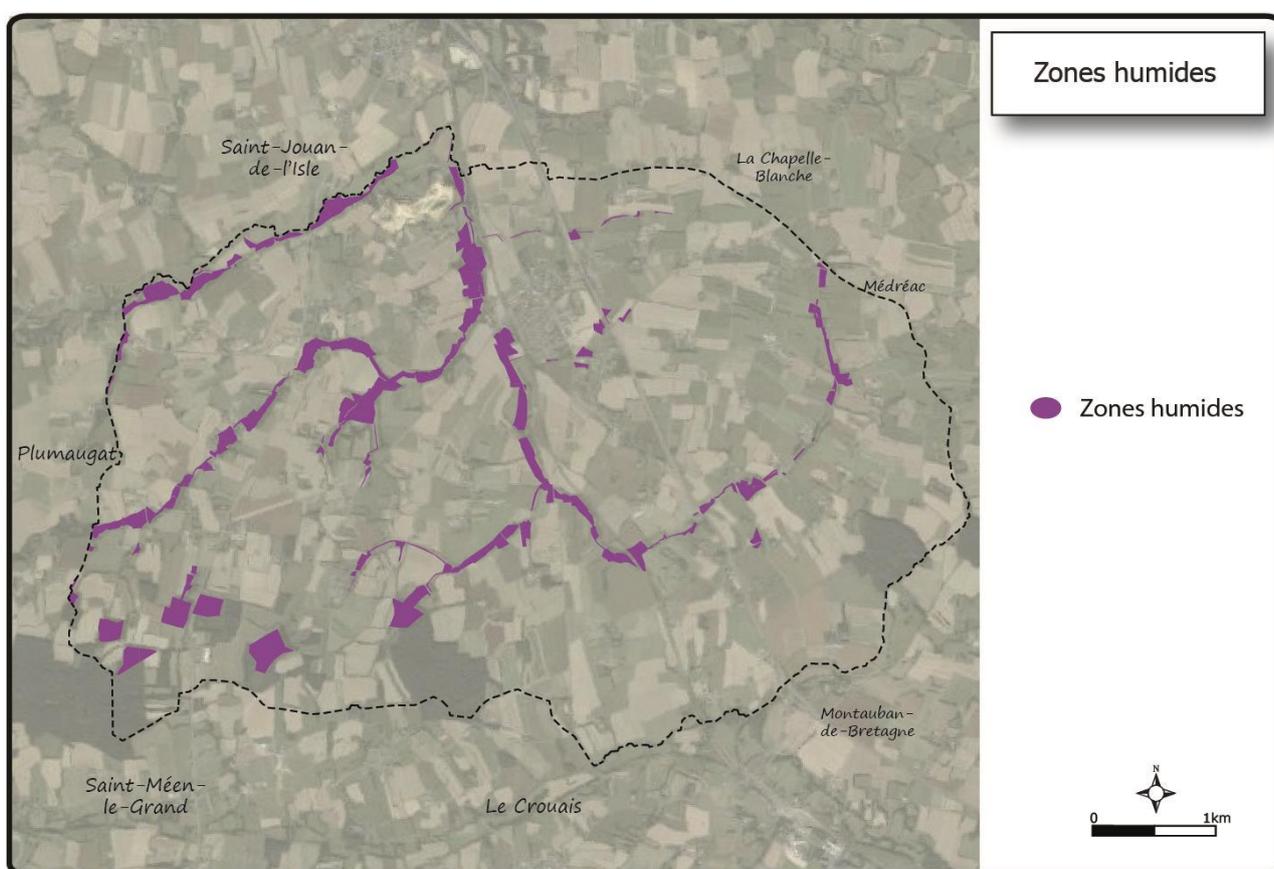
Les remembrements successifs, depuis les années 1950, ont supprimé de nombreuses haies sur l'ensemble du territoire communal. Avec 155 km, le linéaire bocager reste visible sur la commune mais la trame bocagère présente il y a 60 ans est difficilement lisible aujourd'hui.

## 2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "**les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.**" (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Les zones humides ont été inventoriées en 2012. Elles couvrent environ **130 ha** sur la commune, soit environ 5% du territoire communal.



Source : Orthophoto - BV Vilaine

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019

### Enjeu :

> **Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.**

## 2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

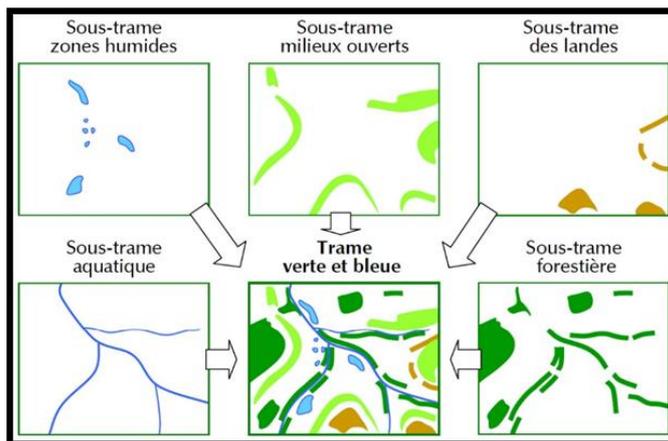
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

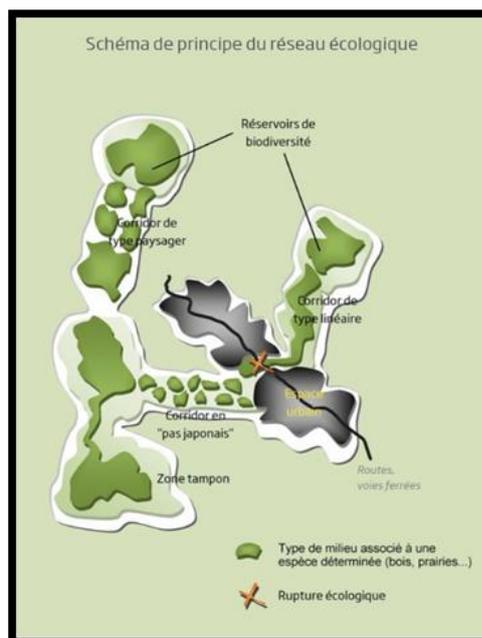
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## 2.3.2 Les continuités écologiques de QUÉDILLAC

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de QUÉDILLAC, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.3.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur QUÉDILLAC :

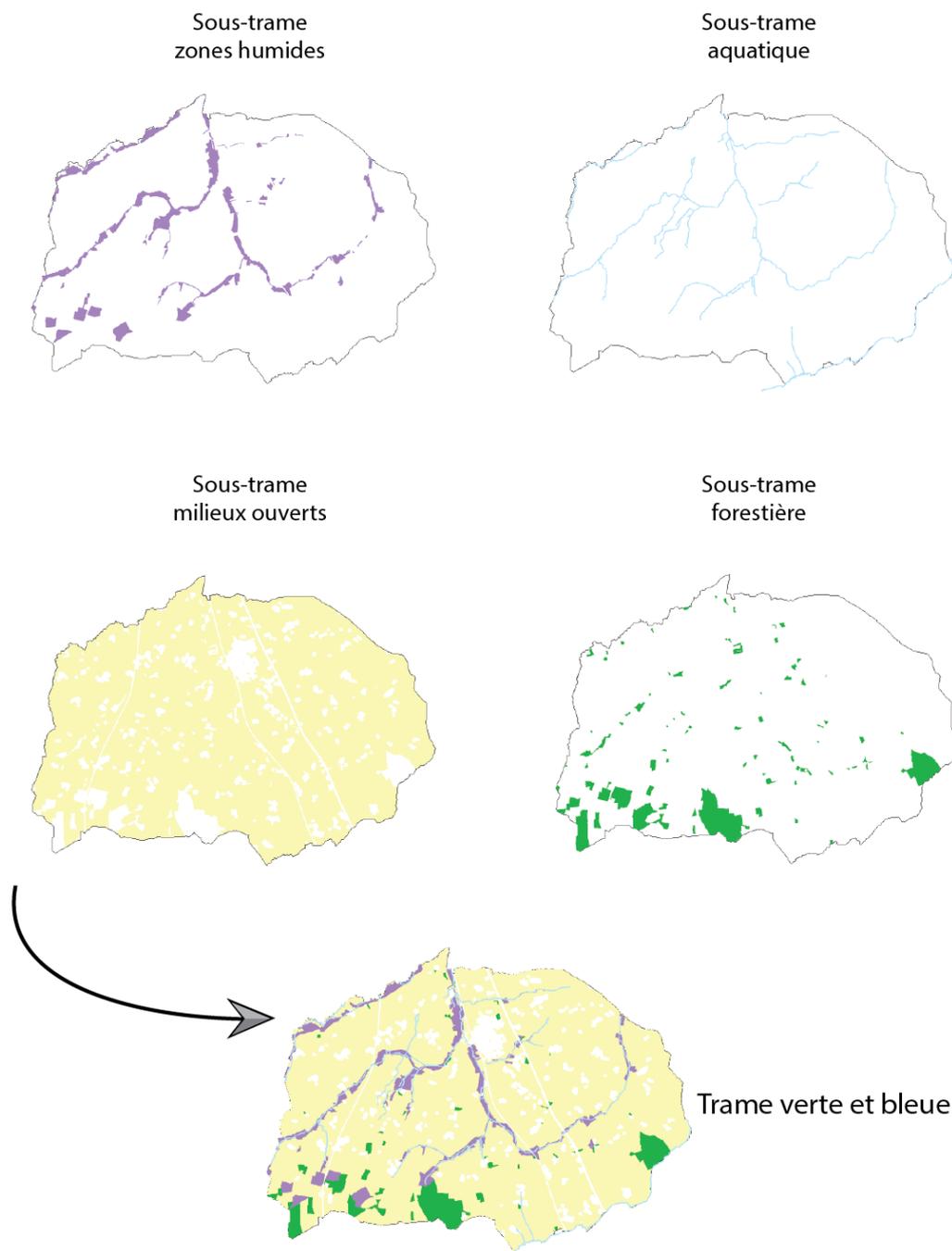
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

La sous-trame des milieux humides est issue de l'inventaire réalisé en juillet 2012.

La sous-trame des milieux aquatiques est basée sur le Scan 25 IGN.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



### Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

LA tache urbaine du bourg et la carrière, l'emprise ferroviaire ainsi que les routes les plus fréquentées (RN 12 et RD 166) peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : CD 35 - Scan 25 - Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2018

### 2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de QUÉDILLAC ne possède aucun périmètre connu et identifié (ZNIEFF, Natura 2000 etc.).

A une échelle plus large, le SCOT du Pays de Brocéliande ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



Source : Pays de Brocéliande

## TRAME VERTE ET BLEUE

**Protéger durablement et améliorer l'usage et la gestion écologique des grands sites et coeurs de nature**

Réservoir de biodiversité

**Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques**

Continuité écologique

Continuité écologique à restaurer

Espace de perméabilité

**Intégrer les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir dans une démarche environnementale**

Espace densément urbanisé

Principaux axes routiers

**Identifier les éléments qui ont un rôle essentiel sur le plan écologique, hydraulique et paysager**

Zones humides

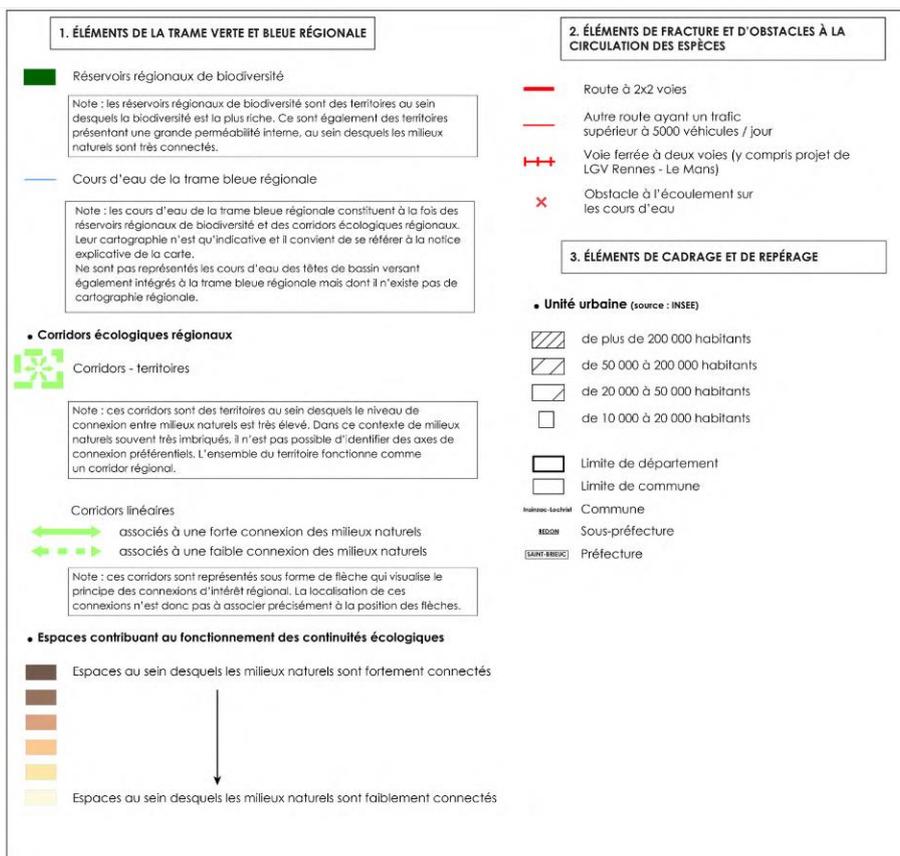
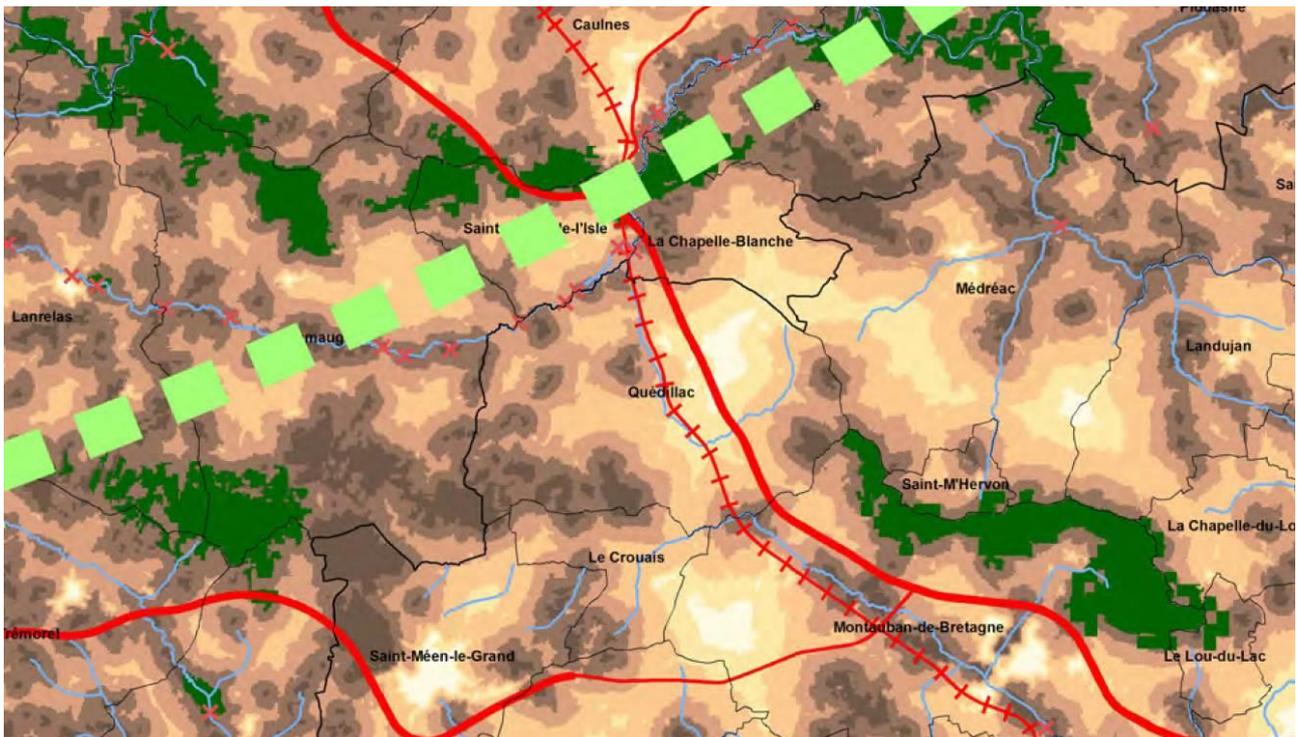
Cours d'eau

Haies bocagères

Extrait du PADD du SCoT du Pays de Brocéliande

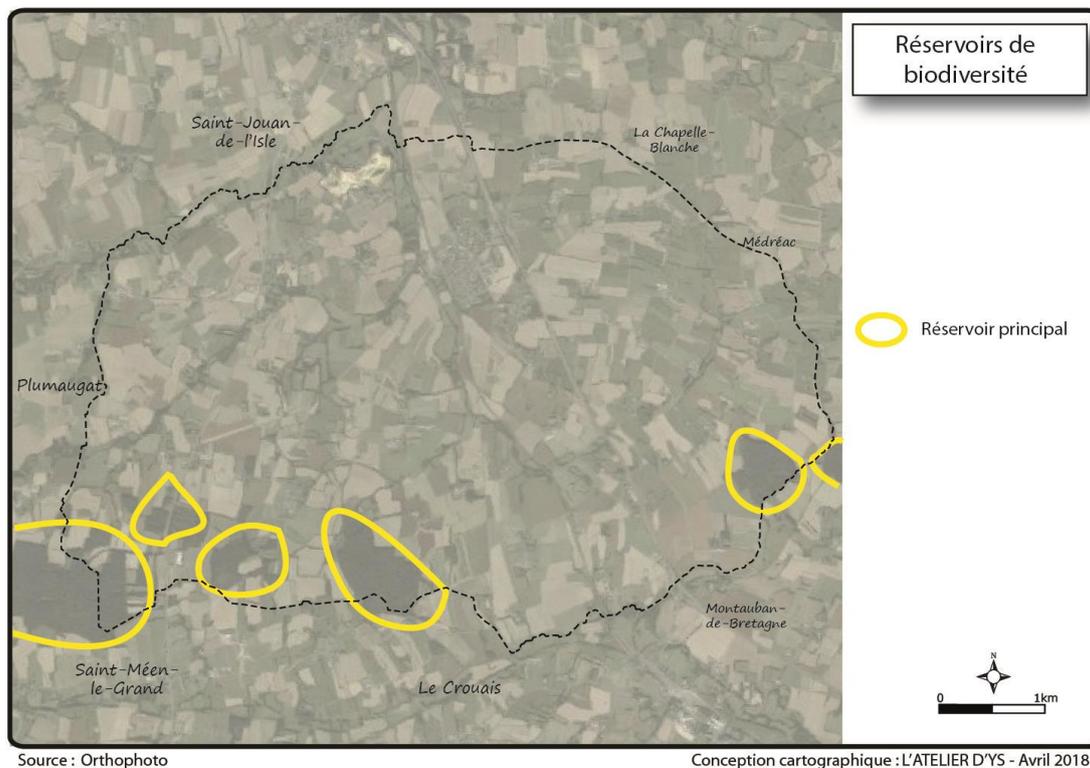


Zoom sur QUÉDILLAC (extrait du projet de SCoT du Pays de Brocéliande)



Extrait du SRCE de Bretagne

Nous pouvons ainsi considérer que les boisements au sud du territoire constituent des réservoirs principaux de biodiversité à QUÉDILLAC.

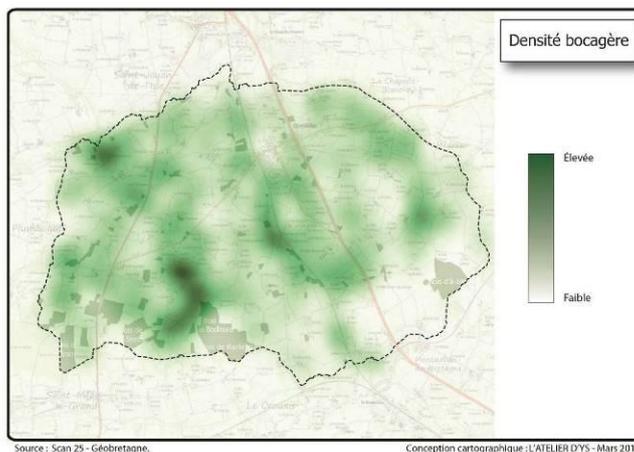


### L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère quédillacaise a été modélisée sur la carte ci-dessous (environ 155 km, de haies soit 58 ml/ha.<sup>1</sup>).



<sup>1</sup> 57 ml/ha en Ille-et-Vilaine et 67 ml/ha en Bretagne en 2008 (source AGREST-DRAAF Bretagne)

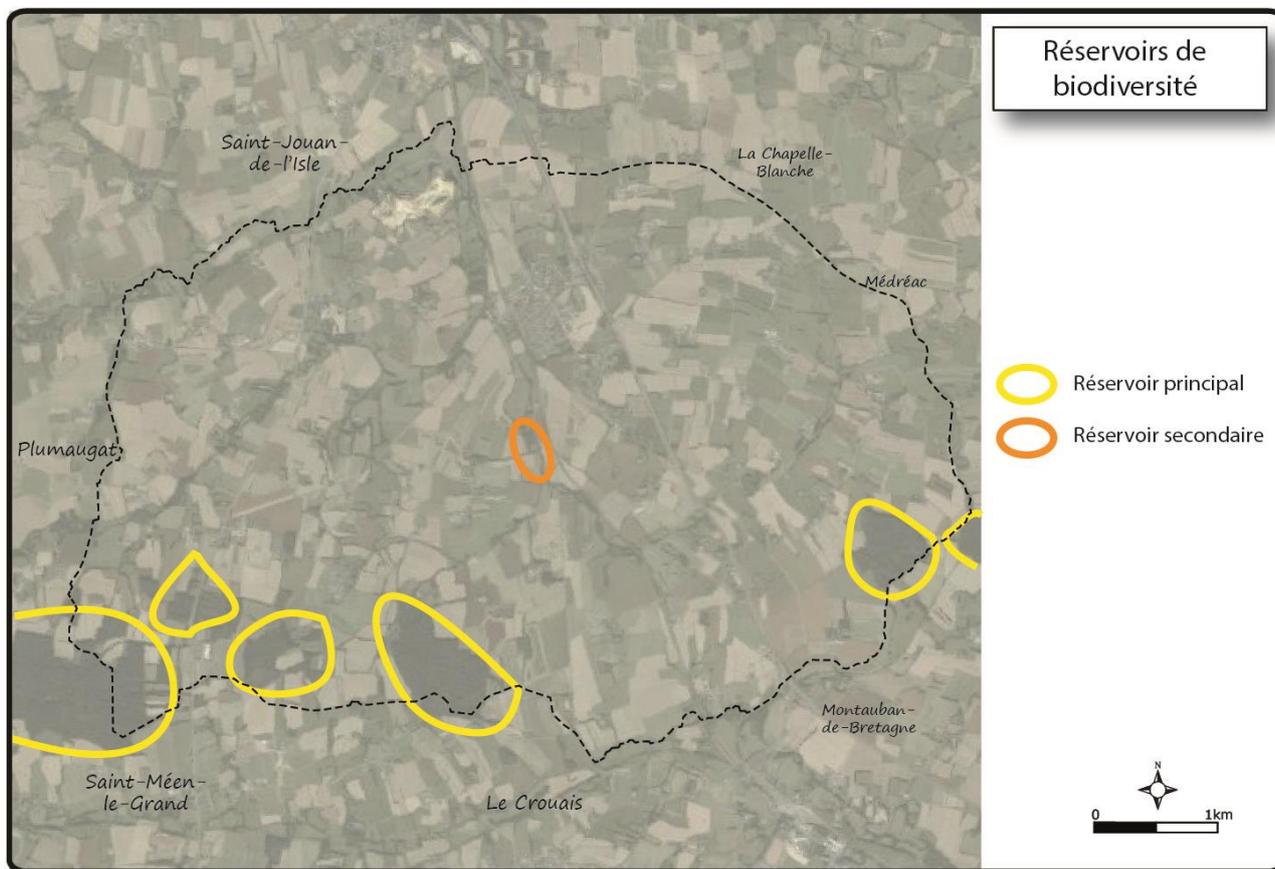


*Linéaire bocager (La Glinais).*

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

En fonction des données existantes, nous pouvons considérer qu'il existe 6 réservoirs de biodiversité sur la commune.



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2018

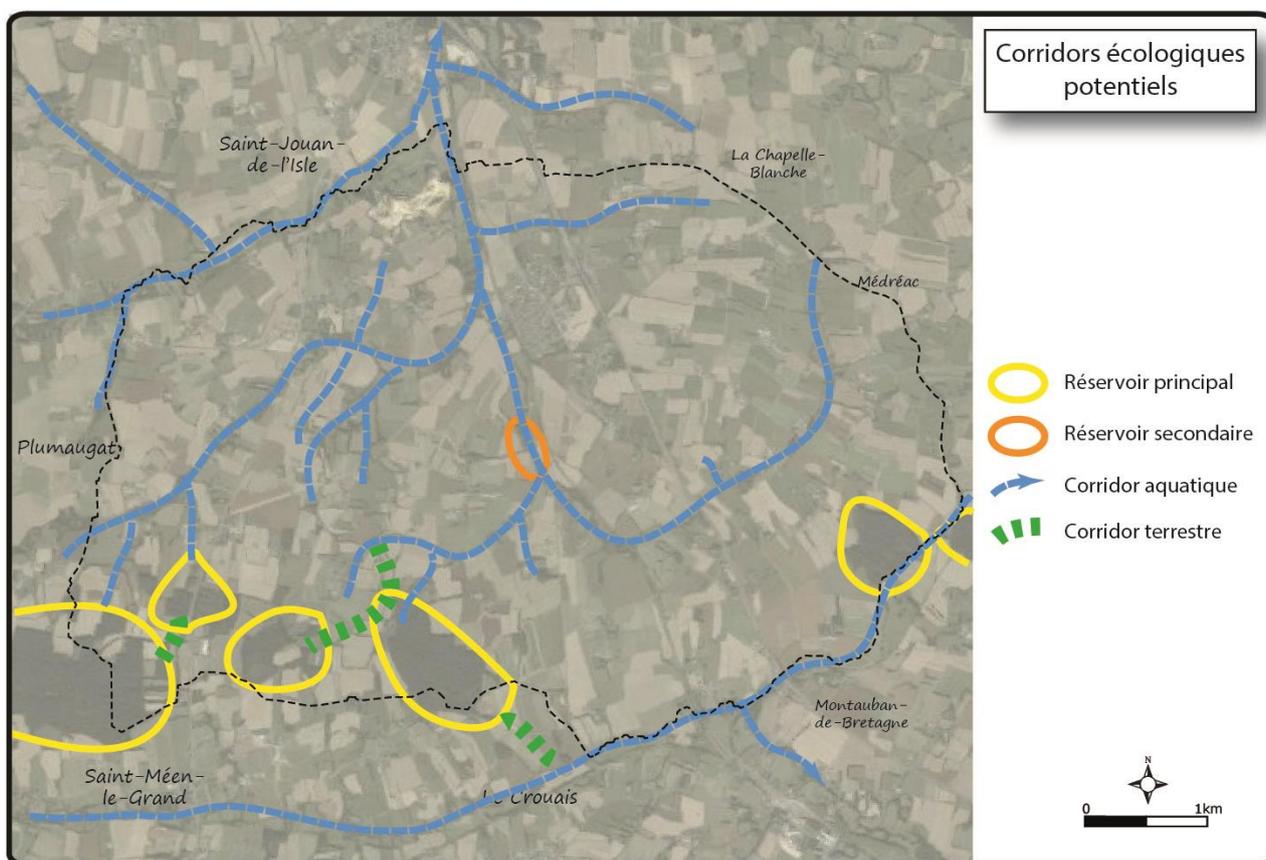
### 2.3.2.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...



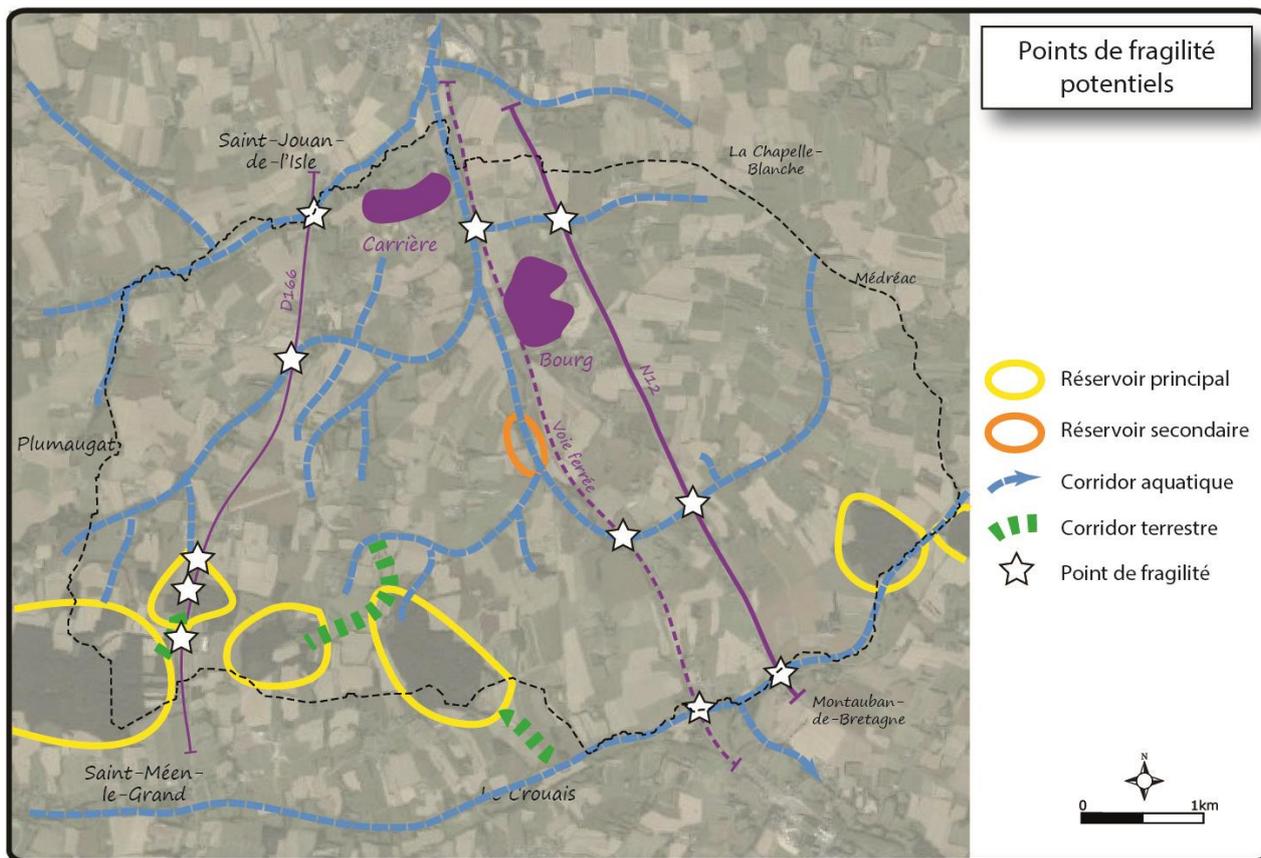
Source : Orthophoto - BV Vilaine

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019

La vallée du ruisseau du Guy Renault peut être considérée comme le principale corridor communal. Le bocage dégradé limite fortement la présence de corridors terrestres. Le plus significatif est localisé au sud du territoire entre le bois de la Bodinais et le bois de la Sercle.

### 2.3.2.4 L'identification des points de fragilité ou de rupture

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Source : Orthophoto - BV Vilaine

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019

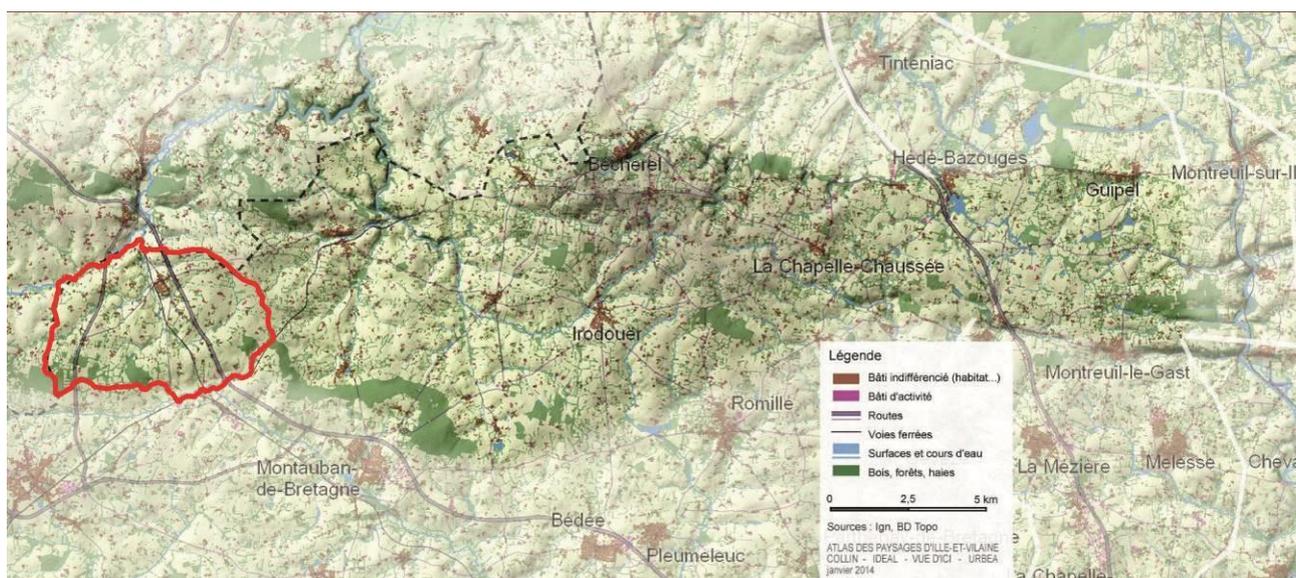
Plusieurs obstacles peuvent être recensés sur QUÉDILLAC et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés à l'urbanisation et aux voies de communication.

## 3 L'analyse paysagère

### 3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de Quédillac est compris dans l'unité paysagère des collines de Bécherel.

L'unité paysagère des collines de Bécherel se caractérise par un relief vallonné innervé de cours d'eau.



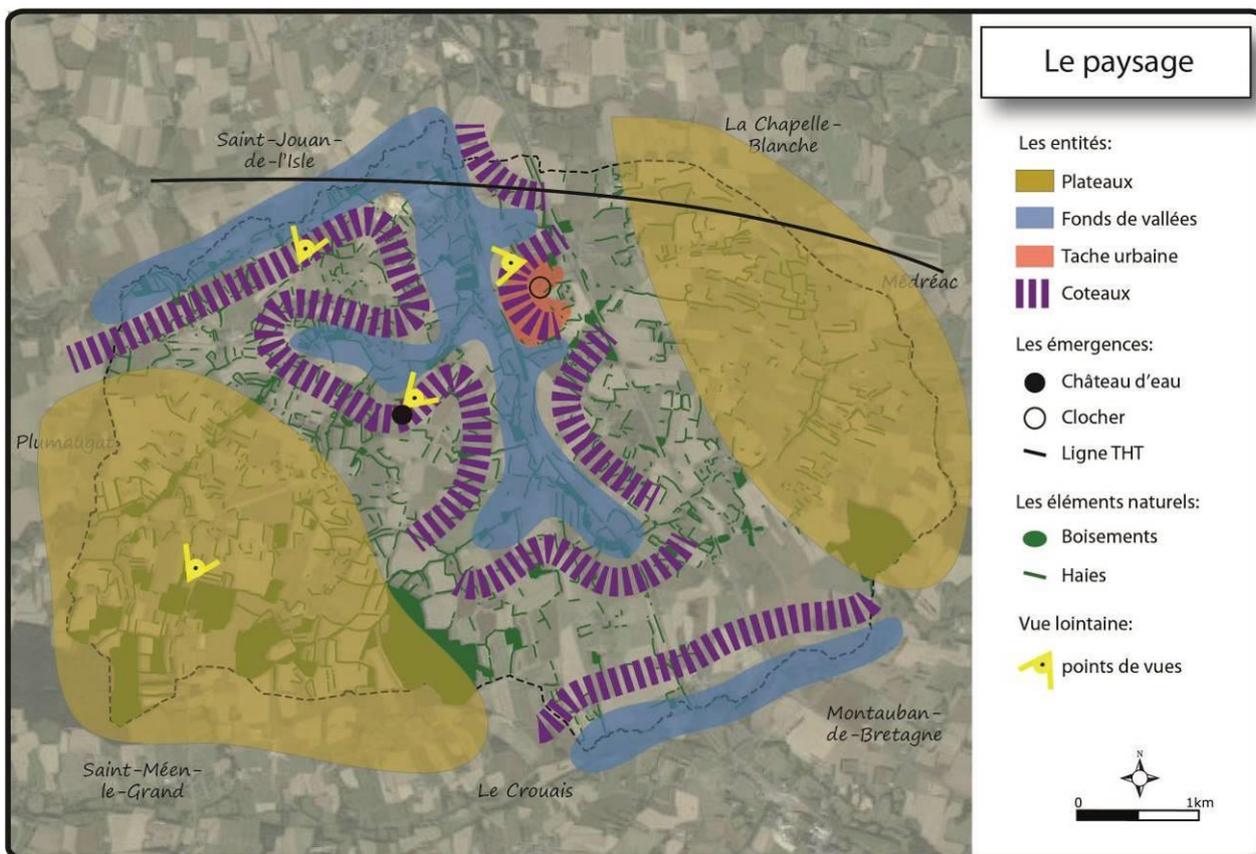
Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine.

### 3.2 L'approche communale

La commune se compose de quatre types de paysages : les plateaux, les vallées, les coteaux et les secteurs urbanisés. La principale image de la commune est celle des paysages agricoles ouverts ou boisés visibles depuis les coteaux.

Elle est traversée par les RN 12 et la voie ferrée.

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les vallées et vallons, les rebords, le bourg et les plateaux nord-est et sud-ouest. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.



Source : Scan 25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2017

### 3.2.1 Les plateaux

Les plateaux représentent les points hauts de la commune. Ils sont situés dans les parties ouest et est du territoire communal.

Ils sont majoritairement occupés par des espaces agricoles plus ou moins ouverts et offrent donc des paysages agraires marqués par des linéaires bocagers.

Aux limites sud du territoire communal, les paysages bocagers des plateaux laissent davantage place à des espaces agricoles entrecoupés de boisements de petites surfaces.



Plateau ouest, vue depuis la RD 166.

### 3.2.2 Les vallons et les coteaux

La vallée du ruisseau du Guy Renault cisaille le territoire communal du sud au nord. Il s'agit d'un vallon relativement uniforme aux coteaux très évasés. Les affluents du ruisseau principal répètent ce paysage sur une grande partie du territoire communal. Cependant, il convient de noter que les cours d'eau sont faiblement perceptibles en fond de vallée et peu accessibles.

Les coteaux sont évasés et proposent des pentes douces. Ils offrent des paysages lointains sur les espaces agricoles ponctués de linéaires bocagers. Cette variété de boisements, de linéaire bocager et d'éléments ponctuels autorise un paysage varié qui évolue au rythme des saisons et des productions agricoles.

La densité du bâti est très faible, à l'exception du coteau accueillant le bourg.



*Les vallons et les coteaux vus depuis RD 166.*

### 3.2.3 Les espaces urbanisés

Le bourg est situé sur un coteau orienté est ouest. Il est très visible depuis la RD 220 : les teintes claires des pignons ressortent dans le grand paysage. L'urbanisation y est concentrée et laisse peu d'étalement urbain, excepté au sud du bourg, le long de la RD 612.

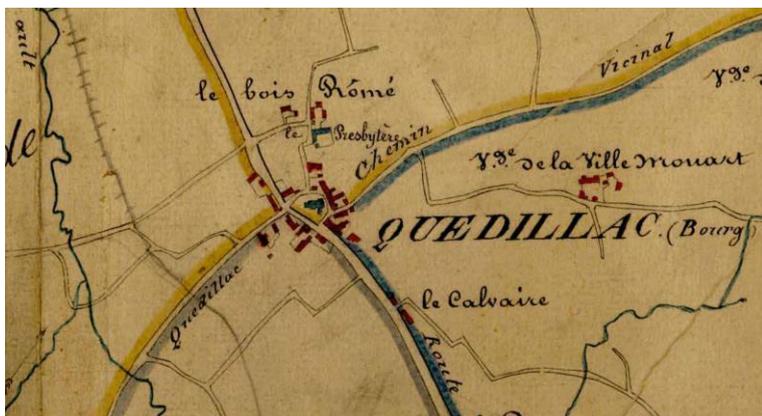
La RN 12 est globalement bien dissimulée dans le paysage du fait de son décaissement. La voie ferrée est également peu visible en fond de vallée : à proximité du bourg elle s'intègre au paysage urbain puis elle profite également d'un décaissement en continuant vers le sud. Cependant, ces axes de communication créent des ruptures physiques dans les entités paysagères ; même dissimulés, ils nécessitent des infrastructures de franchissement.



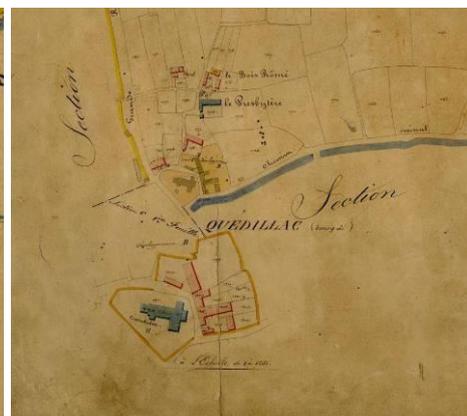
*Vues du bourg depuis la RD 220.*

## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Le développement du bourg



Extrait du plan d'assemblage du cadastre napoléonien, 1836.



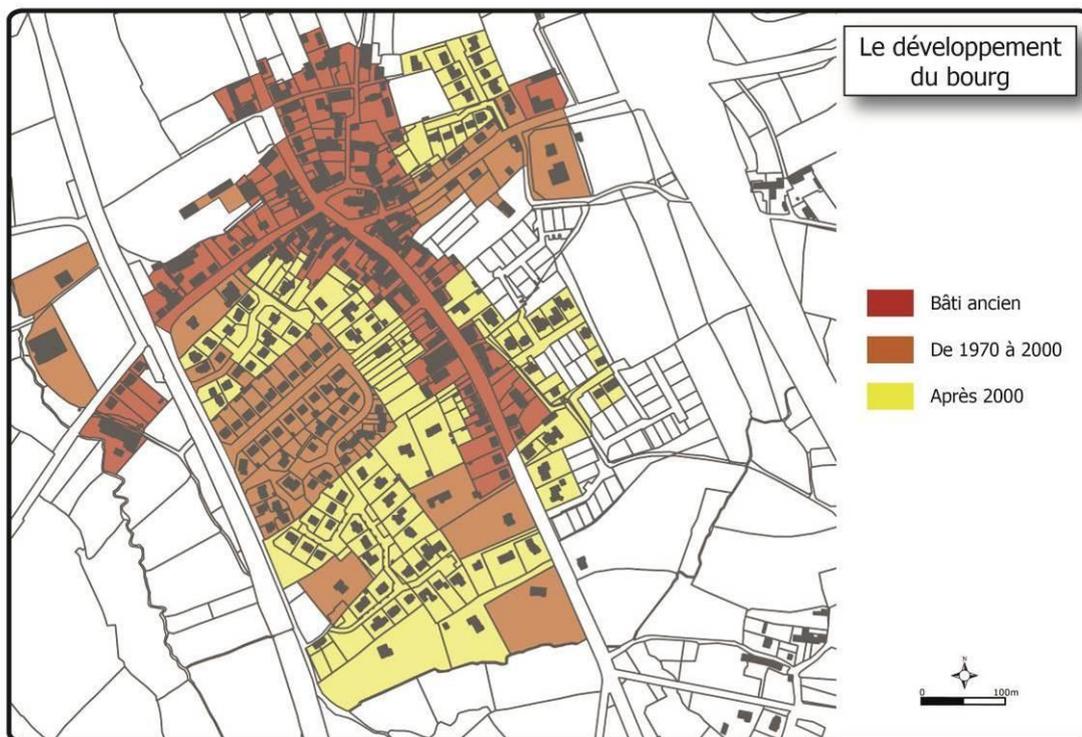
Extrait du cadastre napoléonien, 1836.

En 1836 le bourg était constitué autour de la place de l'église. Par la suite, le développement s'est concentré sur quelques fonds de parcelles, autour du presbytère et le long de la rue de Rennes.

La trame viaire de l'époque est toujours existante aujourd'hui et les voies d'accès au bourg n'ont pas changé.



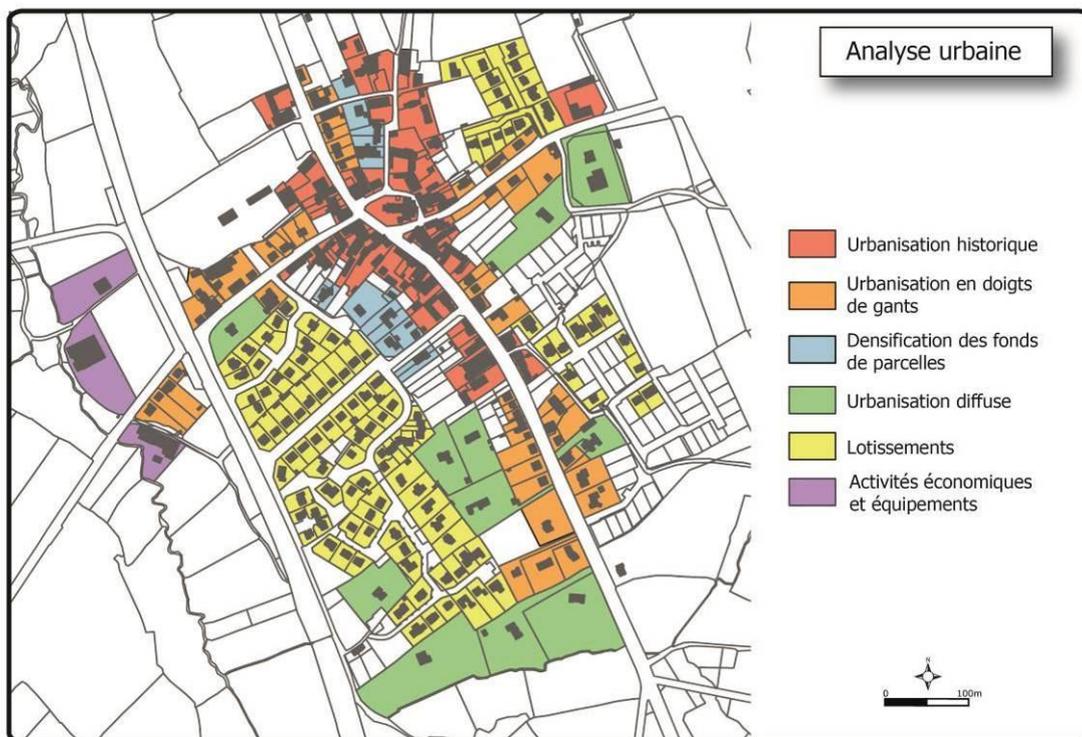
Évolution du bourg de Quédillac de 1950 à nos jours. Source : IGN.



Sources : Cadastre - Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2017

## 4.2 L'analyse du tissu bâti



Sources : Cadastre - Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2017

## L'urbanisation historique



Elle correspond à la trame la plus ancienne du bourg, datant du XIX<sup>ème</sup> ou du début du XX<sup>ème</sup> siècle, développée essentiellement autour de l'église, du presbytère et le long de la rue de Rennes. Les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies et très imbriquées. Quelques implantations bâties sont organisées en retrait de la voie ou autour d'une cour, elles correspondent aux anciens corps de fermes. Le bâti est majoritairement en R+1+combles.

## L'urbanisation en doigts de gants

À quelques exceptions, elle correspond au développement de l'urbanisation de 1945 aux années 1970. L'urbanisation s'est implantée de manière linéaire, le long des axes routiers, sans prendre de profondeur. Le résultat offre un étalement urbain en « drapeaux », étirant les entrées de bourg.

Le bâti est implanté en léger retrait de la voie, un murêt marquant l'alignement de la rue. Cette implantation offre une petite « courette » en avant et un grand jardin en arrière.

Deux types de bâtis se distinguent :

- le R+1 ou R+combles dédiés entièrement à l'habitation,
- le R+1 avec un rez-de-chaussée technique et l'espace logement au premier étage.

## L'urbanisation en profondeur des parcelles

L'urbanisation s'est faite en profondeur en arrière des constructions implantées le long des voies, au plus près du bourg historique. La trame urbaine est plus resserrée et offre un paysage urbain plus concentré.

## L'urbanisation diffuse

Elle correspond à une implantation spatialement plus anarchique qui s'est vraisemblablement faite au gré des opportunités foncières.

La très faible densité résulte des implantations du bâti sur de très grandes parcelles.

## Les lotissements

Les premiers lotissements sont apparus dans les années 1970. Ce développement urbain a permis de combler l'ensemble du secteur entre la rue de Rennes et la voie ferrée entre 1970 et 2010.

La division parcellaire géométrique donne des implantations bâties linéaires le long des voies de dessertes. Le bâti prend la forme de constructions individuelles implantées en milieu de parcelles ou en léger retrait de la voie.

Les lotissements les plus anciens se distinguent par une largeur de voirie importante doublée d'espaces de stationnement publics et de larges trottoirs de chaque côté (les emprises au sol atteignent 12 à 13 mètres de large).

Le lotissement des forges est en cours à l'est du bourg, une dizaine de lots sont actuellement construits.



*Rue de la Plante.*



*Allée des Violettes.*

### Le bâti d'activités économiques et d'équipements

Le bâti d'activités ainsi que la salle des sports se sont d'abord implantés à l'ouest du bourg. Plus récemment, la zone d'activités de la Ville Mouart a permis l'implantation des activités économiques à proximité de l'échangeur de la RN 12.

## 4.3 Les densités

Les différents types de tissus urbains présentent des densités variables.

**Le tissu historique :** rue de Médréac et rue de Rennes.

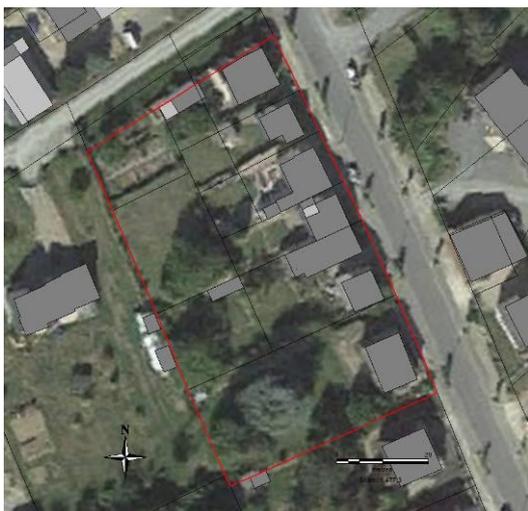


**Densité nette :** 71 logements/hectare.

**Type :** maisons de ville accolées de niveau R+1+combles.

**Parcellaire :** moyenne de 108 m<sup>2</sup>.

**Observations :** maisons mitoyennes à l'alignement de la voie avec petite cour arrière ou jardinet.

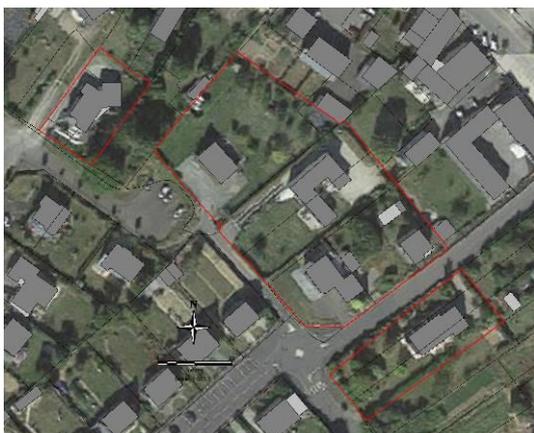
**L'urbanisation en doigts de gants : 35 à 47 rue de Rennes.**

**Densité nette :** 17 logements/hectare.

**Type :** maisons individuelles de niveau R+1+combles.

**Unité foncière :** moyenne de 576 m<sup>2</sup>.

**Observations :** maisons individuelles un retrait de la voie avec petite cour avant et jardin.

**L'urbanisation des fonds de parcelles :**

**Densité nette :** 9 logements/hectare.

**Type :** maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

**Unité foncière :** moyenne de 1 120 m<sup>2</sup>.

**Observations :** maisons individuelles implantées en milieu de parcelles.

**L'urbanisation diffuse :**

**Densité nette :** 1,3 logement/hectare.

**Type :** maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

**Parcellaire :** moyenne de 7 500 m<sup>2</sup>.

**Observations :** maisons individuelles implantées en milieu de très grandes parcelles.

## Les lotissements



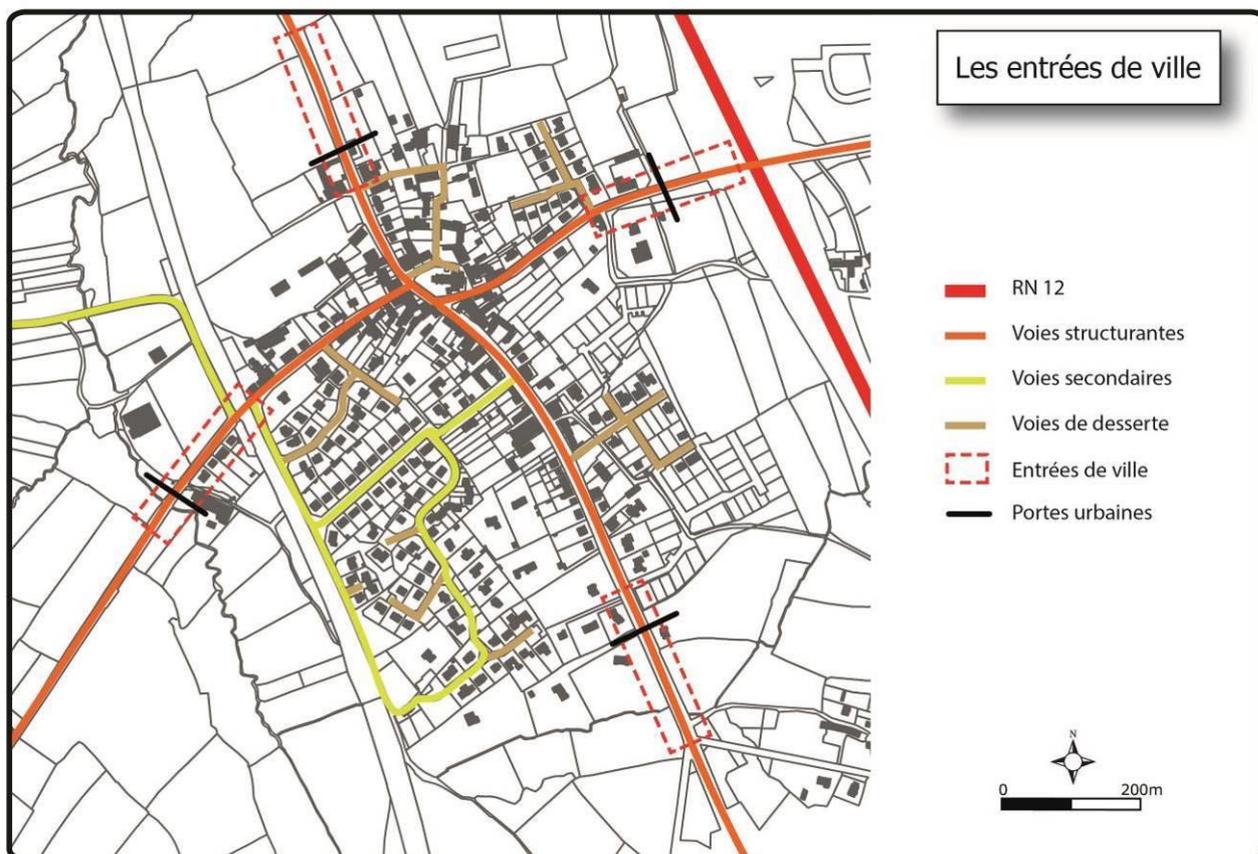
**Densité nette** : 13 logements/hectare.

**Type** : maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

**Parcellaire** : moyenne de 780 m<sup>2</sup> comprenant 20% d'espaces publics

**Observations** : maisons individuelles implantées en milieu de parcelles.

### 4.4 Les entrées de ville



Sources : Cadastre - Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2017

**L'entrée est** par la RD 220, venant de Médréac ou de la RN 12, offre l'image la plus qualitative de la commune en raison d'un paysage urbain travaillé. Le mur d'enceinte du cimetière et les aménagements des parterres créent une transition douce entre les espaces agricole précédant le pont et l'arrivée dans le bourg. Cet environnement, associé au point de fuite visuel représenté par le pignon de la maison, prépare progressivement l'arrivée dans le bourg de QUÉDILLAC.

**Enjeu :**

Conserver cet environnement de transition ainsi que la qualité du paysage urbain associé.



**L'entrée ouest** est plus chaotique. L'étalement en doigts de gants (unilatéral) sur la gauche de la voie marque une porte urbaine peu lisible et conduit directement sur le passage à niveau qui limite le bourg constitué.

**Enjeu :**

Matérialiser l'entrée de bourg et assimiler le passage à niveau dans le paysage urbain.



**L'entrée sud** est très étirée et la ligne droite permet une visibilité lointaine des limites urbaines. Cependant, l'urbanisation se développant le long de la voie rend peu lisible l'entrée de ville, si bien que le processus d'entrée semble long.

**Enjeux :**

Maîtriser l'impact des futures constructions en entrée d'agglomération et traiter les franges ville/campagne



**L'entrée nord** est très lisible. Le processus d'entrée est rapide depuis le panneau d'entrée d'agglomération. Le traitement de voirie par chicane et le cheminement piéton accompagnent jusqu'à la porte urbaine, représentée par les bâtis de l'école et de la maison.

**Enjeu :**

Accompagner l'entrée de ville d'un traitement paysager et traiter les franges ville/campagne.



## 4.5 Les hameaux

Il y a peu de hameaux sur le territoire communal, mais plutôt des lieux-dits et écarts disséminés à travers la campagne.

## 4.6 Le patrimoine

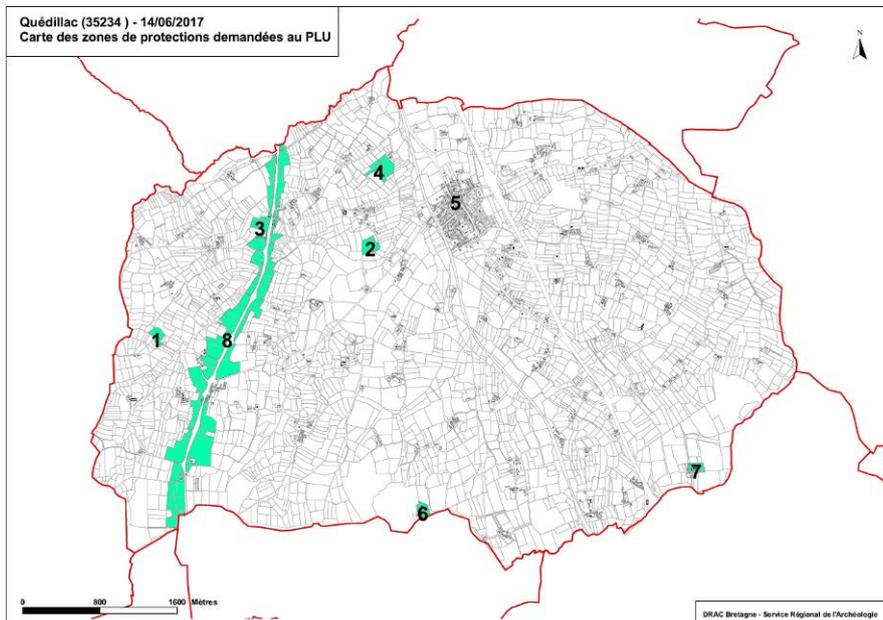
Aucun édifice de la commune ne fait l'objet d'une protection relative aux monuments historiques. Cependant QUÉDILLAC est concernée par le périmètre des abords des monuments historiques pour la chapelle Notre-Dame-de-Lannelou (Montauban-de-Bretagne).

En outre, l'église Saint-Pierre (XV<sup>ème</sup> siècle) est un élément patrimonial intéressant compte tenu de son architecture datant du Moyen-Âge pour les parties les plus anciennes. La chapelle de la Villé (XVII<sup>ème</sup>) les manoirs de La Heuzelais et de Ranléon constituent également le patrimoine majeur de QUÉDILLAC.

D'autres éléments tels le pigeonnier de la Ville Mouart (1783), la grotte Notre-Dame-de-Lourdes (XIX<sup>ème</sup> siècle) et la croix des Sept Loups sont également des éléments notables.

Enfin, Quédillac possède également un patrimoine vernaculaire : maisons de pierres, longères...

### 4.7 Les entités archéologiques



Huit sites ou indices de sites archéologiques sont recensés sur le territoire de QUÉDILLAC :

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2016 : E.591; E.592.	6306 / 35 234 0001 / QUÉDILLAC / LA BOISSIERE / LA BOISSIERE / occupation / Gallo-romain
2	1	2016. A.467; A.471; A.469	17238 / 35 234 0003 / QUÉDILLAC / LA GERARDAIS / LA GERARDAIS / ferme ? / Age du fer
3	1	2016 : E.187;E.194; E.195	20183 / 35 234 0004 / QUÉDILLAC / LA VILLE LEVREL / LA VILLE LEVREL / ferme ? / Age du fer - Gallo-romain
4	1	2016 : A.580;A.581;607;608;1002; A.1417	20184 / 35 234 0005 / QUÉDILLAC / LA VILLEE / LA VILLEE / exploitation agricole / Gallo-romain ?
5	1	2016 : AB.54; AB.55	24310 / 35 234 0006 / QUÉDILLAC / EGLISE SAINT-PIERRE / LE BOURG / église / cimetière / Moyen-âge - Période récente
6	1	2016 : C.1001; C.1002; C.1061 à 1067; C.1074; C.1075	24312 / 35 234 0007 / QUÉDILLAC / MANOIR DE RANLEON / RANLEON / motte castrale / manoir / Moyen-âge - Période récente
7	1	2016 : B.1151 à 1153; B.1157 à 1160; B.1245	24313 / 35 234 0008 / QUÉDILLAC / MANOIR DE BRAMBUAN / BRAMBUAN / manoir / Moyen-âge - Période récente
8	1	2016 : E.152;E.154 à 159;E.165;E.166;E.187;E.188;E.194;E.196 à 199;E.201;E.290 à 292;E.296;E.298;E.299;E.302;E.306;E.307;E.366 à 368;E.371;E.373;E.621;E.648 à 650;E.683 à 689;E.675;E.682;E.683;E.686;E.687;E.690;E.723;E.727;E.728;E.731 à 734;E.752;E.757 à 759;E.764 à 767;E.774 à 776;E.778;E.779;E.788;E.789;E.791;E.803;E.810;E.811;E.827;E.830 à 843;E.846;E.848 à 852;E.872;E.873;E.874;E.875;E.876;E.877;E.879;E.881;E.885;E.887;E.889;E.891;E.893;E.895;E.897;E.898;E.901;E.903;E.905;E.908;E.913;E.915;E.917;E.919;E.921;E.933 à 936;E.939;E.940;E.942;E.943;E.973;E.974;E.976 à 984;E.988;E.1000;E.1004;E.1005;E.1008;E.1009;E.1095;E.1096 2016 : A.11 à 15;A.19 à 21;A.27;A.30 à 33;A.60;A.61;A.63;A.64;A.66;A.268;A.276;A.307;A.309;A.312;A.328;A.329;A.669 à 671;A.926;A.941;A.959;A.961 à 964;A.1006;A.1008;A.1010;A.1012;A.1014;A.1016;A.1018;A.1020;A.1022;A.1024;A.1026;A.1028;A.1032;A.1034;A.1036;A.1038;A.1040;A.1042;A.1044;A.1046;A.1050;A.1056;A.1060;A.1084;A.1224 à 1227;A.1243 à 1245;A.1247;A.1275;A.1276;A.1304;A.1305;A.1309 à 1315;A.1342 à 1345;A.1364 à 1367;A.1392;D.16;D.19;D.21 à 23;D.31;D.63;D.65 à 70;D.75;D.84;D.88;D.89;D.93;D.458;D.463;D.464;D.480 à 482;D.485 à 487;D.489 à 491;D.493;D.510 à 517;D.564 à 567.	10297 / 35 234 0002 / QUÉDILLAC / VOIE CORSEURIEUX / Section du Pont-Rimbert à Margarou / route / Gallo-romain - Période récente 10297 / 35 234 0002 / QUÉDILLAC / VOIE CORSEURIEUX / Section du Pont-Rimbert à Margarou / route / Gallo-romain - Période récente

## 4.8 Les espaces publics

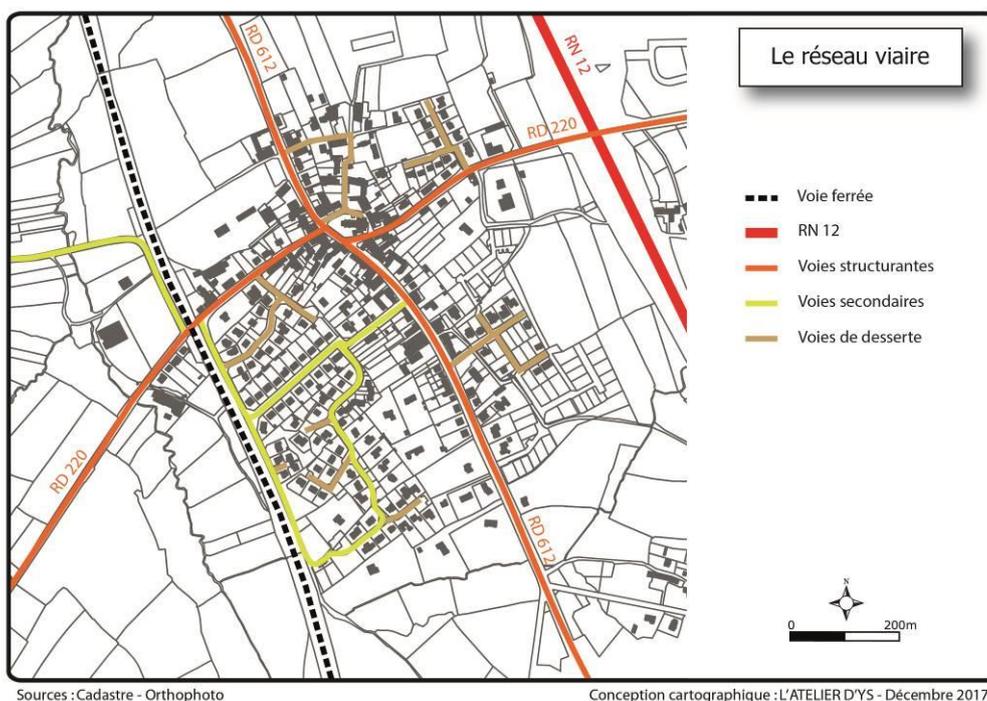
Le centre ancien du bourg de QUÉDILLAC a connu des aménagements autour de l'église et sur les deux routes départementales. Le traitement est exclusivement minéral.

Les espaces publics végétalisés se trouvent dans les lotissements et derrière l'ancien presbytère.

Les espaces publics autour des équipements scolaires se résument essentiellement à des parkings.

## 4.9 Les mobilités

### Le réseau viaire



Le bourg de QUÉDILLAC est traversé par deux départementales : la RD 220 d'est en ouest et la RD 612 du nord au sud.

Le réseau de voiries secondaires et les voies de dessertes des lotissements irriguent l'ensemble des secteurs habités.

Par ailleurs, la voie ferrée Rennes – Saint-Brieuc longe la frange ouest du bourg et la RN 12 traverse le territoire communal à l'est du bourg.

### Les déplacements doux

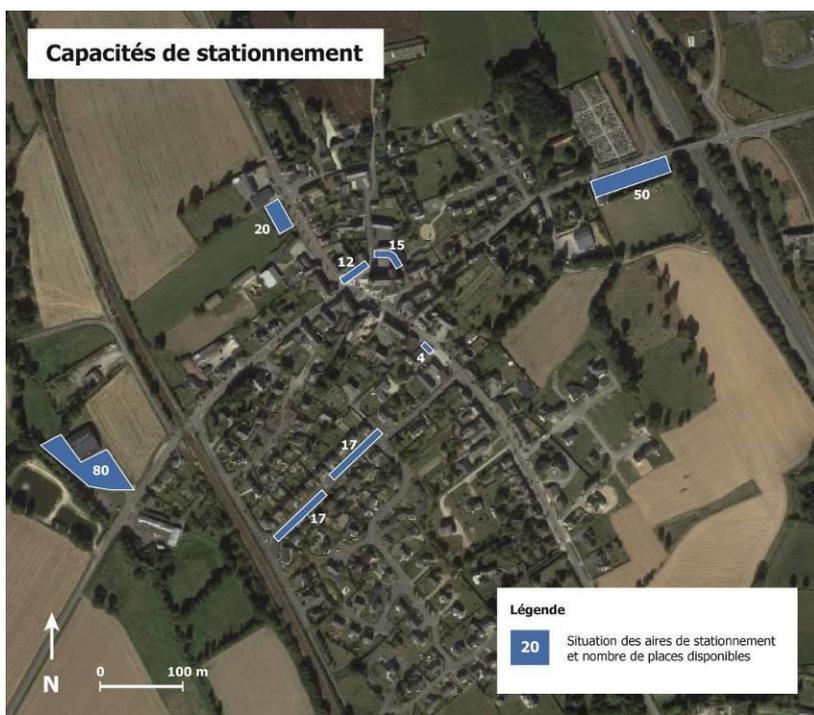
Il existe plusieurs liaisons douces sur la commune. Elles permettent l'accès aux équipements scolaires ou aux espaces sportifs et de loisirs.

Des liaisons douces sont également présentes dans les lotissements.

### Les transports en commun

En termes de transports en commun, QUÉDILLAC est desservie par la ligne la ligne TER Rennes - Saint-Brieuc.

### Le stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 215 places dans le bourg de QUÉDILLAC :

- 20 places à proximité de l'école,
- 12 et 15 places autour de l'église,
- 50 places au nord du stade de foot,
- 4 places face à la supérette,
- 2 x 17 places rue de la Plante,
- Environ 80 places autour de la salle des sports et du city stade.

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont quasiment nulles étant donné leur dispersion en dehors du cœur de bourg.

## 5 La gestion des ressources naturelles

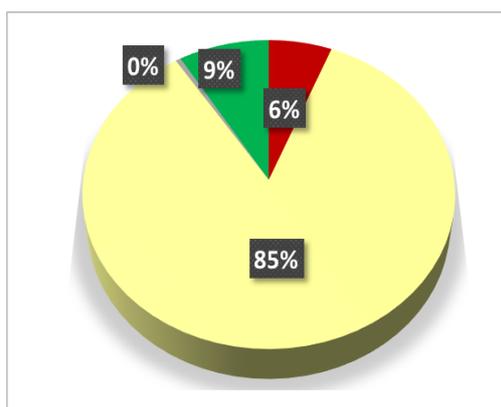
### 5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

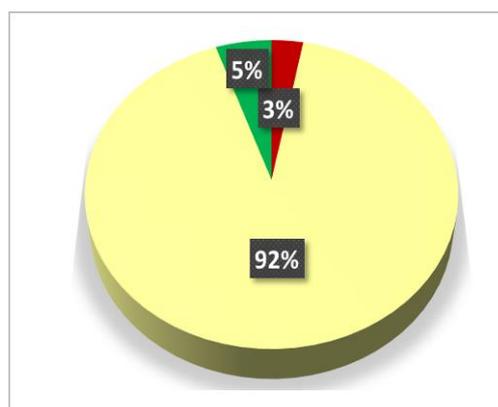
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

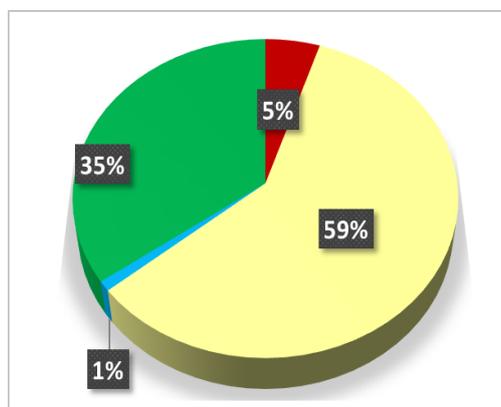
**Département de l'Ille-et-Vilaine**



**CC de Saint-Méen Montauban**



**Territoire national**

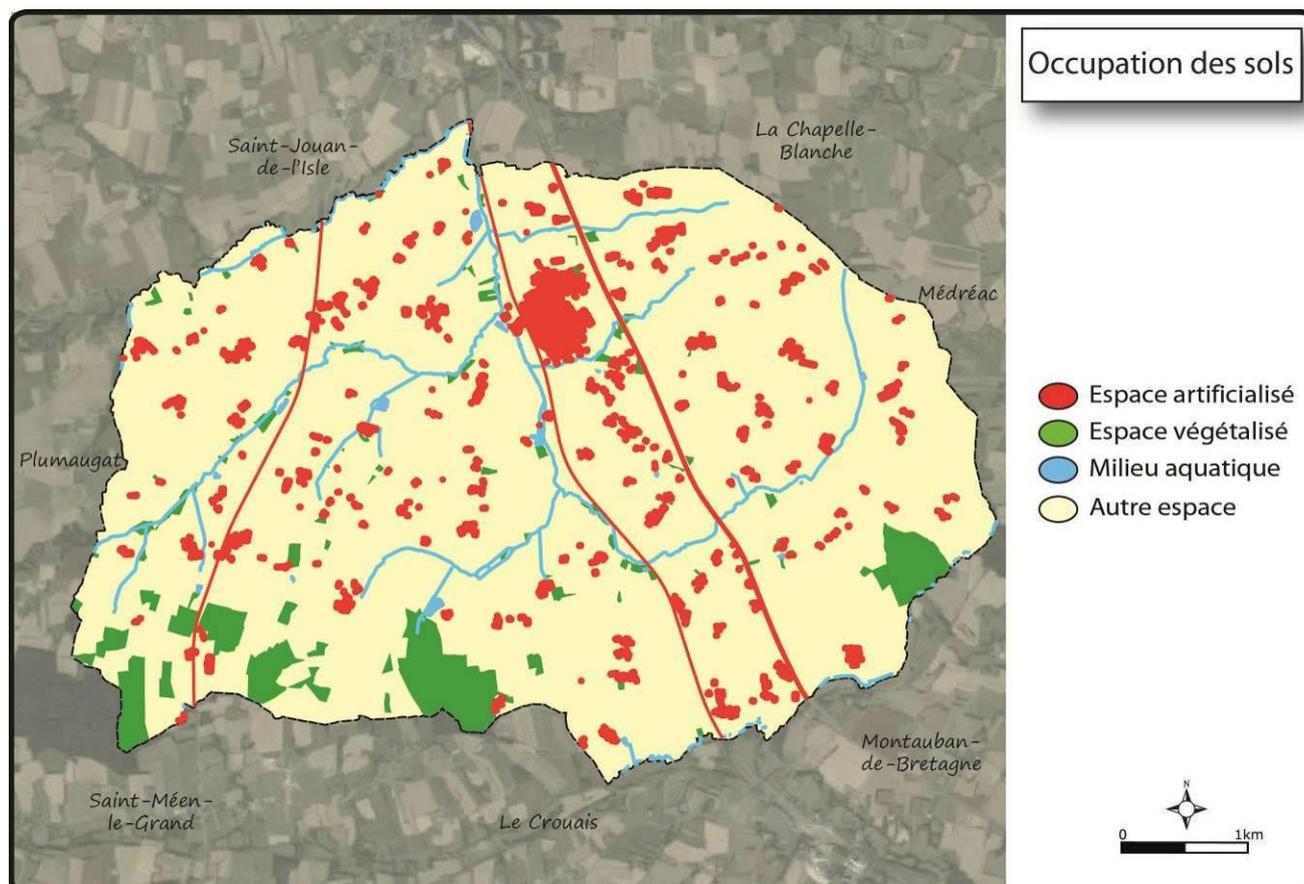
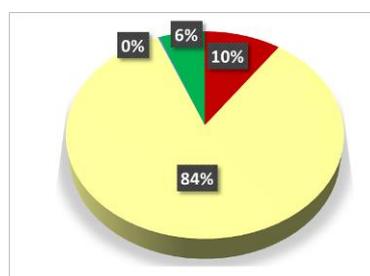


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de QUÉDILLAC. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de QUÉDILLAC	Ha
Artificialisés	261
Agricoles et autres	2232
Milieux aquatiques	6
Forêts et milieux semi-naturels	155
<b>Total</b>	<b>2654</b>

	Artificialisés (cadastre 2016)
	Agricoles et autres (cadastre 2016)
	Milieux aquatiques (cadastre 2016)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2013)



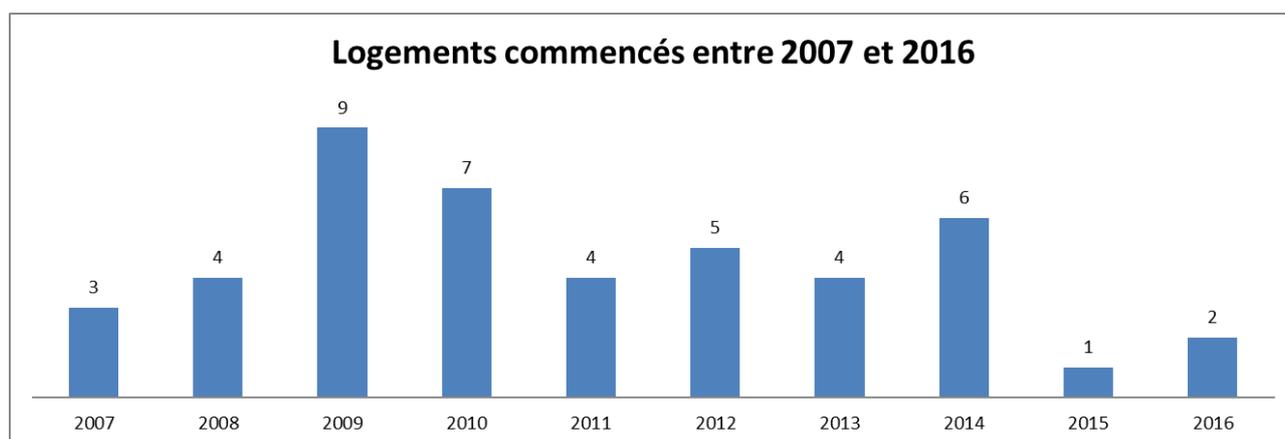
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 10% du territoire communal de QUÉDILLAC ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit plus de **261 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 226 ha soit 86% de l'artificialisation communale dont 40 hectares pour la voie ferrée, la RN12 et la RD166) et plus modestement dans le bourg (environ 35 ha).

Les forêts et milieux semi-naturels sont peu représentés sur la commune et occupent 6% du territoire (environ 155 ha). Les boisements les plus conséquents sont situés au sud du territoire communal : les bois de Pelmoine, de la Sercle, de la Bodinais de Ranléon et d'à-bas.

L'activité agricole est toujours très présente et couvre 84% des sols de QUÉDILLAC. Ce taux tend à diminuer au détriment de l'artificialisation.

### Une faible évolution de l'usage des sols

La commune de QUÉDILLAC a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2007 et 2016. Lors de cette période, seulement 45 logements ont été commencés (environ 5 par an), tous en habitat individuel (source SITADEL<sup>2</sup>).



<sup>2</sup> Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

## 5.2 La gestion des déchets

Sur la commune de QUÉDILLAC, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM Centre Ouest Ille-et-Vilaine, qui regroupe 64 communes pour environ 90 000 habitants :

- COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES NON RECYCLABLES : une fois par semaine en bac en porte-à-porte et en campagne.
- COLLECTE ET TRI DES EMBALLAGES ET PAPIERS RECYCLABLES : dans les bourgs et en campagne, collecte en bac jaune, toutes les 2 semaines.
- COLLECTE DES EMBALLAGES EN VERRE RECYCLABLE : en colonne, une fois toutes les 2 semaines.
- COLLECTE DES DÉCHETS DES PROFESSIONNELS ASSIMILABLES AUX ORDURES MÉNAGÈRES : collecte soumise à facturation des déchets des artisans et commerçants dans le cadre de la collecte traditionnelle.
- EXPLOITATION DE 9 DÉCHÈTERIES : dans les Côtes-d'Armor (Caulnes, Loscouët-sur-Meu), dans le Morbihan (Guilliers, Porcaro) et en Ille-et-Vilaine : Gaël, Le Verger, Montauban-de-Bretagne, Montfort-sur-Meu, Plélan-le-Grand.
- TRAITEMENT DES DÉCHETS MÉNAGERS NON RECYCLABLES.
- SUIVI DE 2 CENTRES DE STOCKAGE DE DÉCHETS RÉHABILITÉS : installations situées à Gaël et Le Verger.

A noter également que le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et assimilés de l'Ille-et-Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral en mars 2003.

## 5.3 La gestion de l'eau potable

La commune de QUÉDILLAC fait partie du SIAEP de Montauban-Saint-Méen qui a la compétence en matière de production et distribution de l'eau potable sur le territoire.

Le rôle du SIAEP est d'assurer la production et la distribution de l'eau potable sur son territoire, regroupant 19 communes et environ 26 000 habitants, avec deux objectifs principaux : la qualité de l'eau du robinet, et une quantité de ressource suffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble des abonnés.

Il n'existe pas de périmètre de protection de captage d'eau potable sur la commune de QUÉDILLAC.

## 5.4 La gestion des eaux usées

### L'assainissement collectif

QUÉDILLAC dispose d'une station d'épuration, de type lagunage naturel et d'une capacité de 950 équivalents habitants (EH). Elle a été mise en service en 1986 et réhabilitée en 2016.

Cet équipement est implanté à l'ouest du bourg. Il est géré en régie par la commune.

Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de Guy Renault.

### **L'assainissement non collectif**

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), le service est géré en régie.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- l'instruction des demandes de construction de dispositif d'assainissement individuel.
- le contrôle de leur réalisation.
- le diagnostic et le suivi du fonctionnement des installations existantes.

## **5.5 La gestion des eaux pluviales**

*En attente de données*

## 5.6 La gestion de l'énergie

### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

#### Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

#### Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

#### Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

#### Traitement des données : GIP BE - OREGES

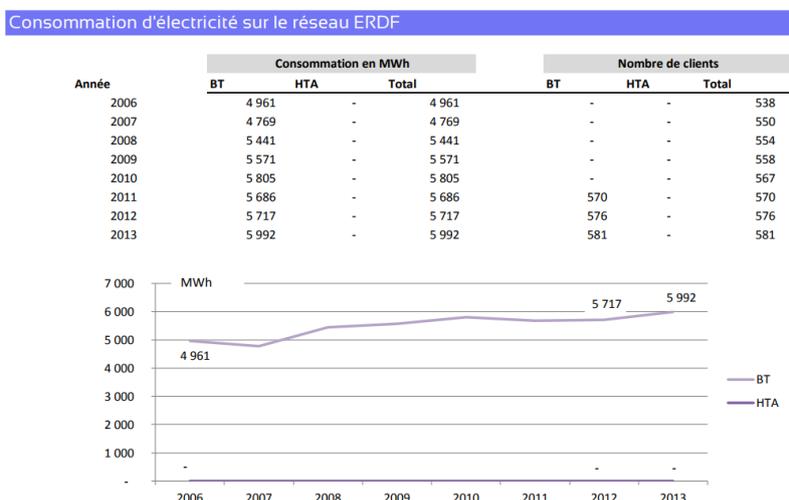
Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.



### La production d'énergie renouvelable

**Clés de lecture** : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

**UIOM** : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

**Solaire thermique** : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

**Bois bûche** : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

**Bois déchiqueté des chaufferies** : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

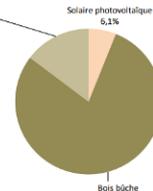
**Sources des données** : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

#### Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

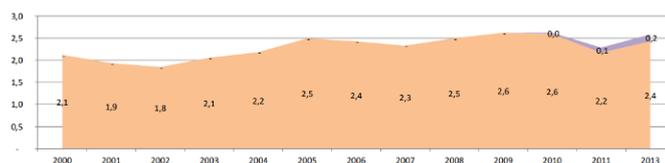
La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	23,0	0,2	0,2	-	-	-	0,2
<b>Sous-total</b>		<b>23,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	-	-	-	<b>0,2</b>
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	-	nd	-	-
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	nd	2,0	2,0
	Bois chaufferie	-	-	-	2,0	nd	0,4	0,4
	Liquueur noire	-	-	-	-	nd	-	-
<b>Sous-total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,0</b>	<b>nd</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>TOTAL</b>		<b>23,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>nd</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>

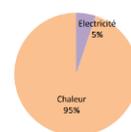
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



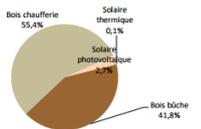
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



#### La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

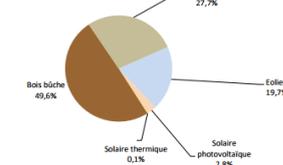
Communauté de communes de Saint-Méen Montauban

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	0,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	2,4
<b>Sous-total</b>		<b>2,4</b>
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	-
	Bois bûche	37,5
	Bois chaufferie	49,6
	Liquueur noire	87,2
<b>Sous-total</b>		<b>174,4</b>
<b>TOTAL</b>		<b>176,8</b>



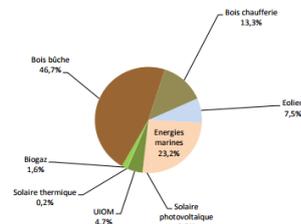
Pays de Brocéliande

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	35,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	5,2
<b>Sous-total</b>		<b>40,9</b>
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	-
	Bois bûche	92,2
	Bois chaufferie	51,6
	Liquueur noire	144,0
<b>Sous-total</b>		<b>240,0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>280,9</b>

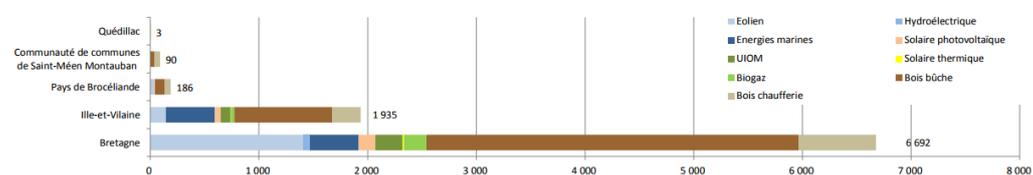


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
<b>Sous-total</b>		<b>647,5</b>
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
	Liquueur noire	1 287,6
<b>Sous-total</b>		<b>2 475,3</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3 122,8</b>



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



## 6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à QUÉDILLAC.

### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 5 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de QUÉDILLAC.

Identifiant	Nom	Activité	État
<b>BRE3503138</b>	ODIC Michel	Atelier de travail du bois et application de peinture	Activité terminée
<b>BRE3503424</b>	QUÉDILLAC CASSE AUTO SARL	Dépôt de métaux	Activité terminée
<b>BRE3504269</b>	SCEE	Entrepôt de matières pulvérulentes non ensachées	Activité terminée
<b>BRE3504437</b>	Commune de QUÉDILLAC	Station d'épuration	En activité
<b>BRE3504550</b>	HENRY	Station-service	Activité terminée



Source : Basias

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

## 7 Les risques majeurs

### 7.1 Les risques naturels

La commune de QUÉDILLAC a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19990241	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19970009	16/06/1997	17/06/1997	03/11/1997	16/11/1997
35PREF20100004	28/02/2010	28/02/2010	07/09/2010	10/09/2010

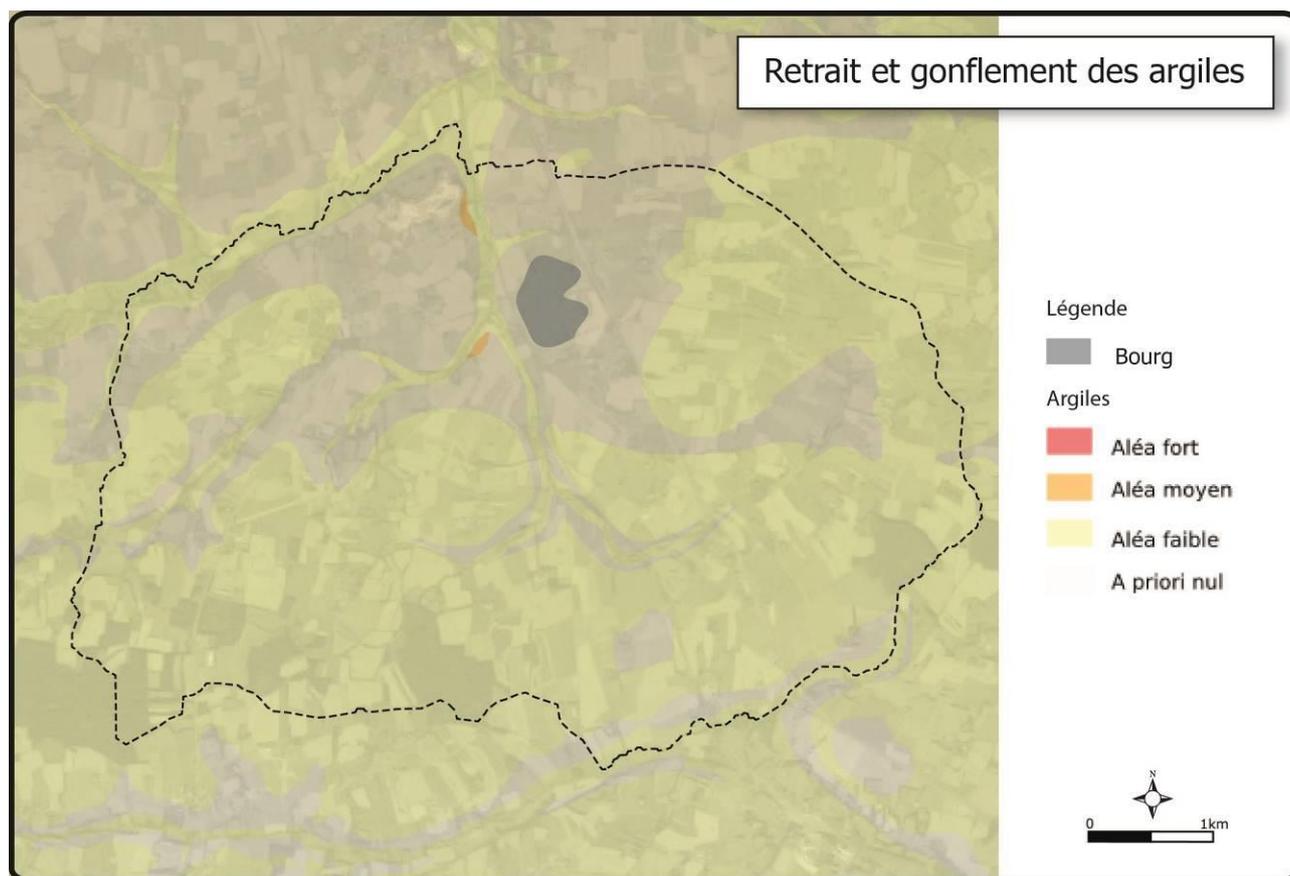
Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19870228	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

#### **Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles**

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ile-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

La commune de QUÉDILLAC est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible et moyen. Le bourg est classé en aléa nul.



Source : BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de

trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

Il existe en Ile-et-Vilaine un atlas des zones inondables (AZI) sur le bassin de la Vilaine et dans les Côtes-d'Armor un atlas des zones inondables (AZI) sur le bassin de la Rance. Ces atlas, dépourvus de caractère réglementaire, sont des outils de références qui permettent d'améliorer la connaissance. Ils ont pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune de QUÉDILLAC est couverte par les Atlas des Zones Inondables Rance du 01/10/2003 (pour la Rance) et PHEC 95 (pour le Garun).

La commune de QUÉDILLAC est couverte par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne (PGRI) 2016-2021.

### Le risque lié aux tempêtes et grains

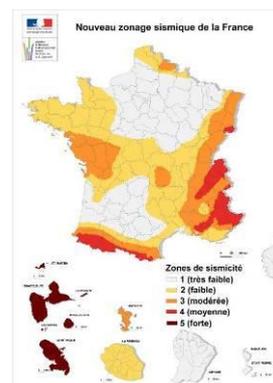
La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

### Le risque lié aux séismes

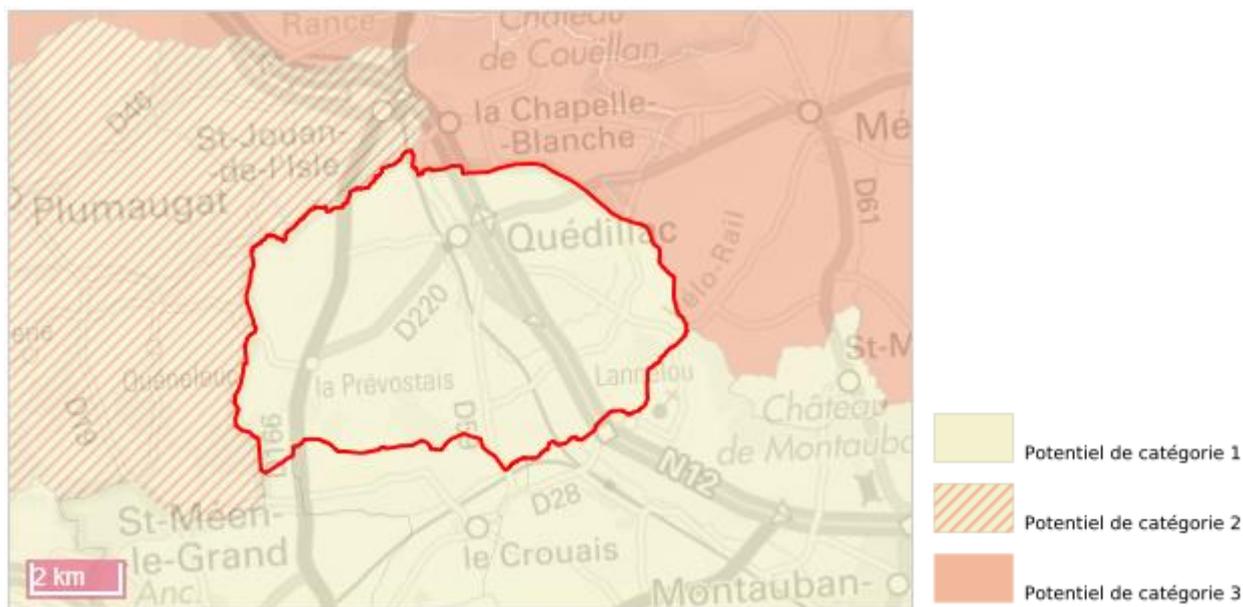
La commune de QUÉDILLAC est classée en zone 2 : sismicité faible.



### Le risque radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé QUÉDILLAC en zone 1 par arrêté en date du 27 juin 2018. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées les plus faibles comparativement aux autres formations.

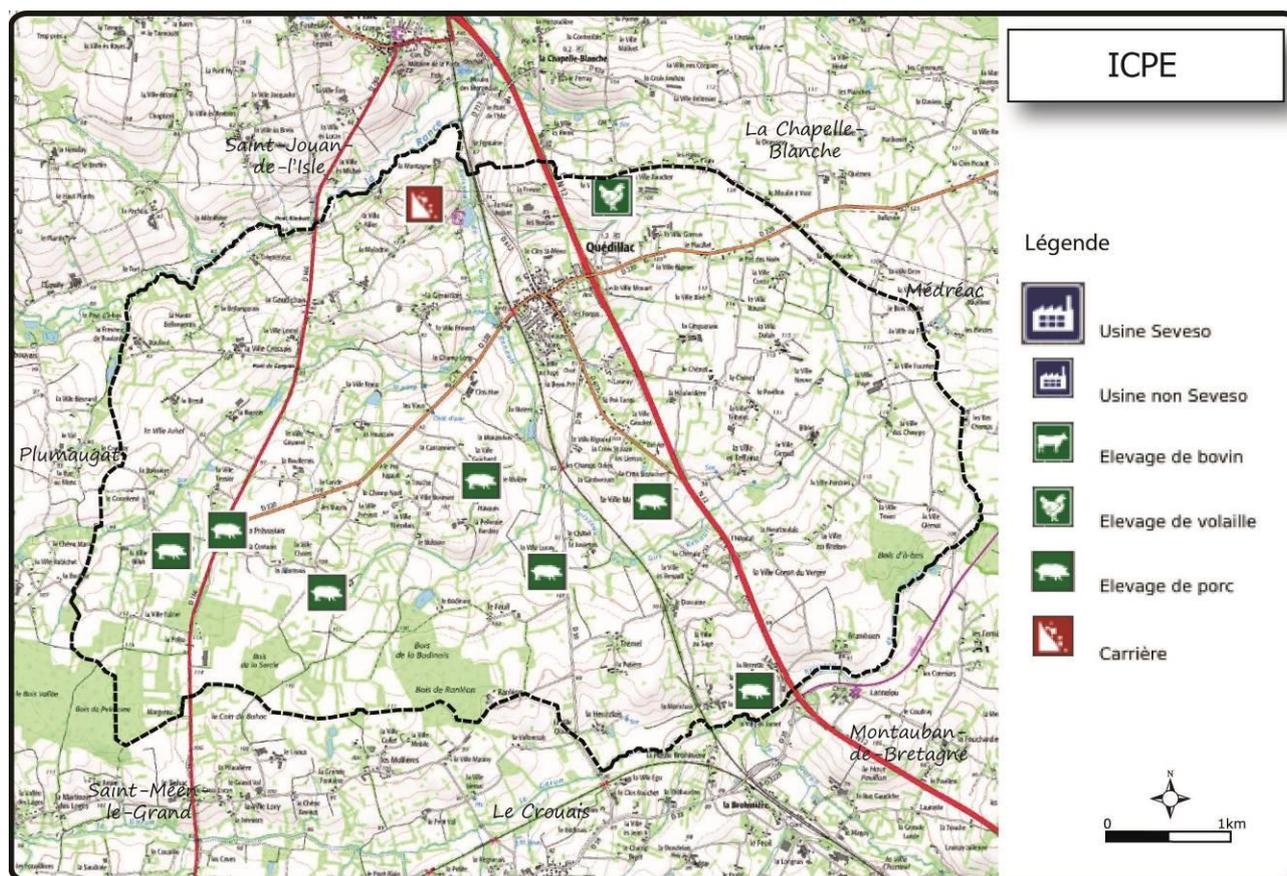


Source : Géorisques

## 7.2 Les risques technologiques

### Les installations classées

Les services de l’État ont enregistré 9 installations classées sur la commune de QUÉDILLAC. Une activité industrielle (Carrière de Lafarge Granulats), un élevage avicole (SCEA Ville Charles) et sept élevages porcins (EARL DU FRESNE, EARL RESLOU, EARL TOXE, GAEC DE LA VILLE MAGOUE, GAEC LA GLINAIS, JASLET Didier, BIZETTE Éric).



Source : Géorisques - BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

### Le risque lié à la rupture de barrage

La sécurité des ouvrages hydrauliques est un élément important de la politique de prévention des risques. Le décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques a introduit, pour les barrages et les digues, une notion de classement. Ce classement s’articule en quatre niveaux (A, B, C ou D) définis selon des critères techniques précis (hauteur de l’ouvrage, nombre d’habitants résidant dans la zone protégée (pour les digues), volume de la retenue (pour les barrages...)).

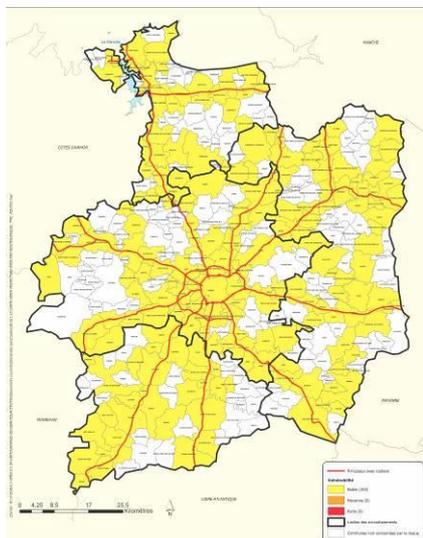
La commune de Quédillac est concernée par une exposition classée « Faible » à la rupture des barrages de Villée et de Bodinai (classés en catégorie D).

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

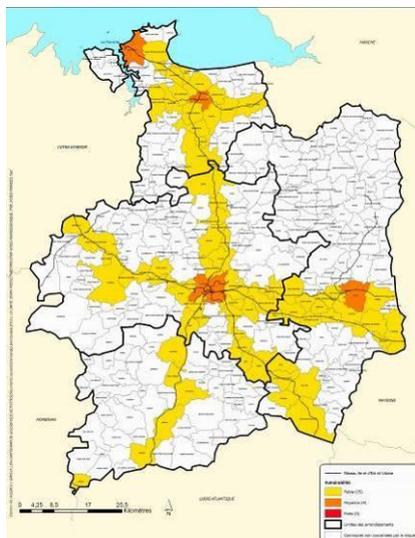
Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d’eau ou par canalisation.

La commune de QUÉDILLAC est concernée par le TMD au titre du transport :

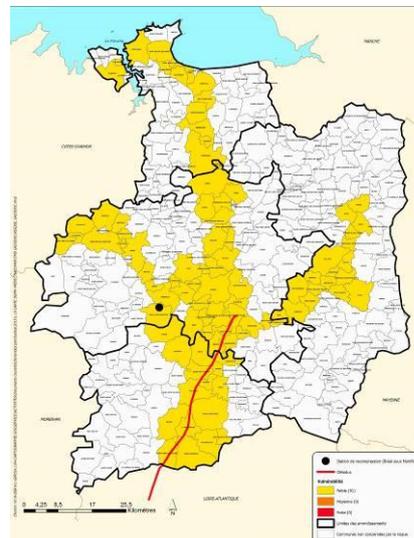
- par voie routière pour la RN12,
- par voie ferroviaire,
- par canalisation (gazoduc).



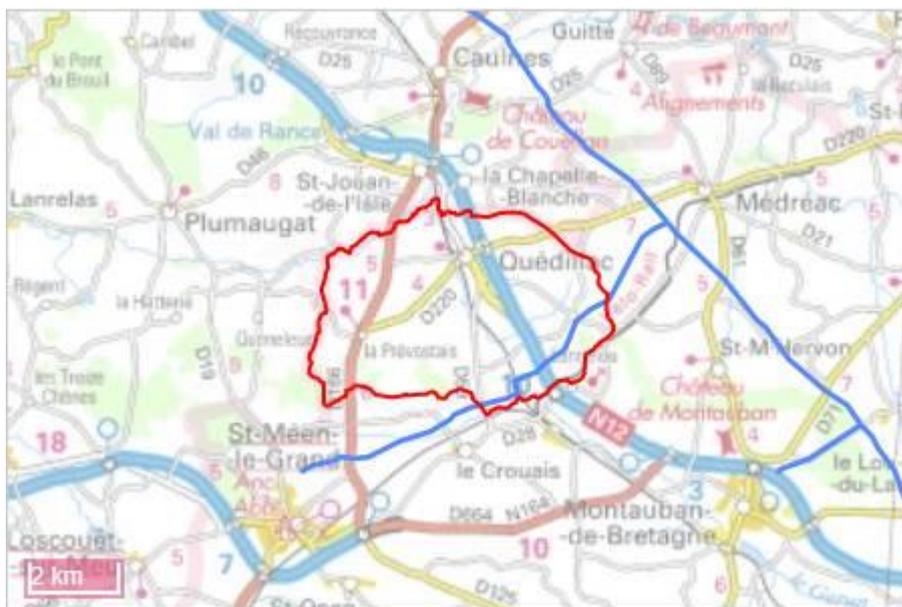
TMD routes



TMD voie ferrée



TMD par canalisation



TMD par canalisation. Sources : Géorisques – CEREMA.

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de QUÉDILLAC, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Interdire l'urbanisation en extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

## **CHAPITRE 3**

# **IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

## **1 Rappel réglementaire**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### Détermination de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

### Identification du potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Partie nord du bourg

Secteur	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements potentiels	Remarques
<b>1</b>	Rue de la Batiste	3 330	4	/

<b>2</b>	Rue de Médréac	596	-	Rejeté : jardin d'agrément, dénivelé important.
<b>3</b>	Rue de Médréac	4 865	7	/
<b>4</b>	Allée des Violettes	576	1	/
<b>5</b>	Rue de la Gare	604	-	Rejeté : jardin d'agrément, dénivelé important. Accès entre la maison et l'atelier de l'artisan.



Partie sud du bourg

Secteur	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements potentiels	Remarques
<b>6</b>	Allée des Rosiers	3 632	5	/
<b>7</b>	Rue de Rennes	2 103	-	Rejeté : forte rétention foncière des propriétaires.
<b>8</b>	Rue de Rennes	2 683	4	/
<b>9</b>	Allée des Lilas	1 423	-	Rejeté : forte rétention foncière.
<b>10</b>	Route de la Ville au Juge	1 350	2	/
<b>11</b>	Rue de Rennes	854	1	/

L'analyse du potentiel de densification montre qu'environ 24 logements pourraient être bâtis lors de la prochaine décennie dans le bourg de QUÉDILLAC.

En outre, le lotissement des Forges, en cours de livraison à l'est du bourg, dispose encore de 20 lots disponibles (cf. illustration de la partie sud du bourg).

### **3 Analyse de la consommation d'espaces**

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de QUÉDILLAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2008 et 2017 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

<b>Localisation</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Bourg	39	3,1

Entre 2008 et 2017, la commune de QUÉDILLAC s'est développée en accueillant 39 nouveaux logements, majoritairement dans le bourg. Ces logements se sont implantés dans plusieurs lotissements, mais aussi de façon non maîtrisée (permis individuels).

En totalité, 3,1 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 12,6 logements par hectare. Cela signifie que ces habitations ont consommé en moyenne environ 790 m<sup>2</sup>.

---

# **CHAPITRE 4**

## **PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
  - de développement économique
  - de surface agricole
  - de développement forestier
  - d'aménagement de l'espace
  - d'environnement
  - d'équilibre social de l'habitat
  - de transport
  - de commerce
  - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

## **1 Les prévisions économiques**

### **1.1 Économie artisanale et commerciale**

QUÉDILLAC dispose de quelques entreprises artisanales et commerciales, notamment au sein de la zone d'activités de la Ville Mouart. Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien et la création d'emplois sur la commune.

### **1.2 Économie agricole**

Les 35 sièges d'exploitations (28 exploitations interrogées lors de l'étude agricole et 7 qui n'ont pas répondu) et les 1 861 ha de surface agricole utile, recensés lors de l'étude agricole réalisée en 2018, prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

## 2 Les prévisions démographiques

### 2.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2020

**1 207**

Taux de croissance annuelle	90-99	99-09	09-14	14-17
	<b>-0,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,7%</b>

Nombre de personnes par ménage	2014
	<b>2,5</b>

QUÉDILLAC se caractérise par une croissance démographique soutenue (entre 1999 et 2014) qui a tendance à ralentir au cours des dernières années.

On observe un léger desserrement des ménages depuis 1999. En 2015, le nombre de personne par ménage est de 2,5.

### 2.2 Les scénarios de développement démographique

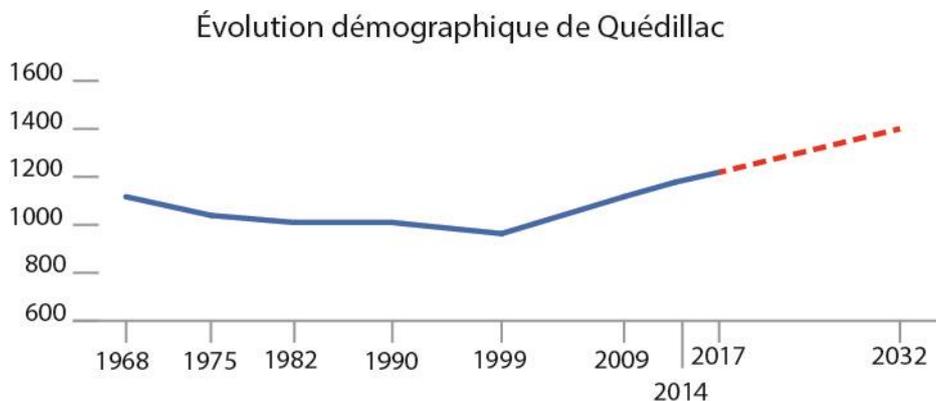
En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement **sur 12 ans** :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an, correspondant à une poursuite de la diminution de croissance observée depuis 2014. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 70 habitants d'ici 2032. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 41 unités.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,2% par an, légèrement inférieure au taux de croissance observé entre 1999 et 2014. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 193 habitants d'ici 2032. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 90 unités.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2% par an, correspondant à un taux supérieur à celui observé au cours des vingt dernières années. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 323 habitants d'ici 2032. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 142 unités.

Un apport de population trop important sur QUÉDILLAC entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de l'école notamment.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 1 400 habitants à l'horizon 2032.** Ces prévisions sont justifiées par la dynamique démographique importante depuis près de 20 ans, liée en partie à la présence de la RN 12 et de la ligne TER Rennes – Saint-Brieuc et rapprochant la commune de l'agglomération rennaise. Cependant, la volonté des élus est également de prévoir une croissance mesurée afin de maîtriser l'urbanisation.



---

## **CHAPITRE 5**

# **CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

# 1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **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.
- **définit** 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.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

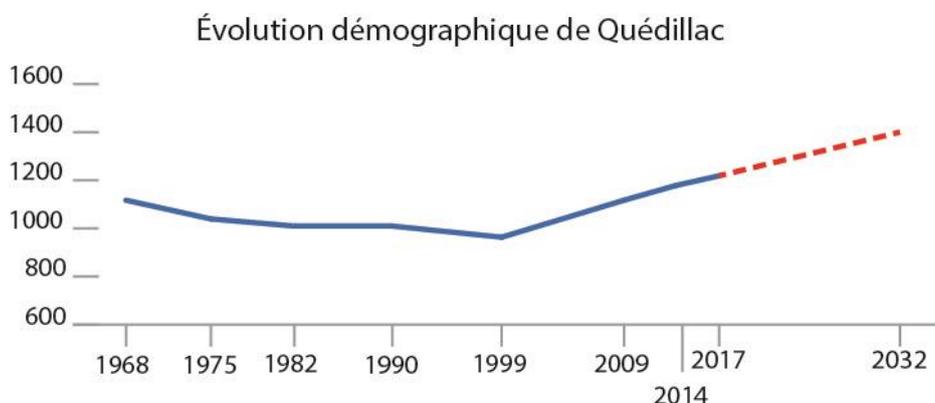
- Centraliser l'habitat et maîtriser l'urbanisation
- Valoriser le cadre de vie de la commune
- Conforter l'activité économique
- Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

## 1.1 Centraliser l'habitat et maîtriser l'urbanisation

### Maîtriser la croissance démographique et la production de logements

Depuis la fin des années 1990, la population de QUÉDILLAC a augmenté. En 2020, la population communale est estimée à 1 207 habitants.

D'ici 2032, la commune prévoit une croissance démographique annuelle de 1,2%, pour atteindre environ 1 400 habitants, soit environ 193 habitants supplémentaires.



## Le calcul du nombre de logements

Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, environ 90 logements neufs sont à prévoir d'ici 2032 :

- 193 nouveaux habitants sur 12 ans, à raison de 2,5 personnes par ménage -> 77 logements.
- Le desserrement des ménages observé entre 1999 et 2014 tend à diminuer. Cependant, à l'horizon 2032, QUÉDILLAC nécessitera environ 1,1 logements par an pour assurer le maintien de la population (point mort), soit 13 logements sur 12 ans.

77 logements pour l'accueil de la population + 13 logements nécessaires au point mort = 90 logements.

## Favoriser la densification du bourg

Après analyse du potentiel de densification, il ressort qu'environ 24 constructions pourraient raisonnablement voir le jour au cours des douze prochaines années dans quelques secteurs de densification du bourg.

En outre, le lotissement des Forges dispose encore d'une trentaine de lots disponibles.

Après une analyse approfondie de la vacance, les élus recensent 13 logements vacants dans le bourg. Sur ces treize logements, 1 est en cours de rénovation et 5 sont en vente. Les élus estiment que les 7 logements restant sont très difficiles à mobiliser. Étant donné que le PLU ne dispose d'aucun outil pour le faire, ils ne souhaitent pas comptabiliser ce potentiel.

Cependant les élus estiment que 5 logements pourraient être créés par changement de destination.

Les autres habitations (31 nouveaux logements) prendront place dans deux secteurs d'extension urbaine représentant moins de 2 ha et situé au nord du bourg, à proximité de l'école et de la halte TER.

- Un secteur 1AUE de 1,2 ha accueillera 19 logements.
- Un secteur 2AUE de 0,77 ha pourra accueillir 12 logements à moyen ou long terme.

## Contribuer à l'effort de réduction de la consommation d'espace

La commune a pour objectif une moyenne brute de 16 logements par hectare, sachant que l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité brute de 12,5 logements par hectare.

## Préserver le caractère des hameaux

Les écarts n'auront donc pas vocation à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

En revanche, le bâti existant de ces hameaux conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation.

## Poursuivre la mixité urbaine et sociale

Pour favoriser le parcours résidentiel des ménages, un équilibre sera recherché entre la production de petits logements, de logements de taille intermédiaire et de grands logements.

Pour favoriser la mixité urbaine, le PLU vise à rapprocher l'habitat, les équipements et les commerces.

## **1.2 Valoriser le cadre de vie de la commune**

### **Adapter les équipements et services aux besoins actuels et futurs**

Les élus souhaitent rapprocher la cantine scolaire de l'école pour éviter aux élèves de traverser le bourg.

Un pôle culturel est en projet pour regrouper dans un même lieu la médiathèque, le centre de loisir, un accueil petite enfance itinérant, un espace jeu et un espace jeunesse.

Les élus réfléchissent également à un projet de base de loisirs à l'étang de la Villée.

Enfin, le bâtiment des services techniques bénéficiera d'une extension.

### **Encourager les déplacements alternatifs**

Les élus souhaitent promouvoir les liaisons douces pour les déplacements de proximité. Ainsi, différents cheminements sont en réflexion pour relier les équipements, les commerces et les lotissements.

### **Gérer le stationnement**

Pour permettre l'accès aux équipements et l'achalandage des commerces, les élus souhaitent aménager des espaces de stationnements à proximité du futur pôle d'équipement, à proximité de l'école et autour de la halte TER.

### **Accompagner le développement des énergies renouvelables**

Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

### **Permettre le développement des communications numériques**

Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

## **1.3 Conforter l'activité économique**

### **Conforter la zone d'activités de la Ville Mouart**

Le PLU a pour ambition de pérenniser la zone d'activités de la Ville Mouart.

À ce titre, elle pourra accueillir de nouvelles entreprises, sur le site actuel ou deux lots sont disponibles et dans deux secteurs d'extension urbaine recouvrant une surface totale de 3,69 ha.

### **Conforter les commerces et les services**

QUÉDILLAC dispose de quelques commerces de proximité qu'il convient de protéger. Le PLU souhaite soumettre à autorisation le changement de destination de ces cellules commerciales implantées dans le bourg.

En outre, les élus ont déterminé un périmètre de centralité commerciale, dans le bourg, qui facilitera l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité.

### **Assurer la pérennité des sites d'exploitations en zone agricole**

84% de la superficie communale de QUÉDILLAC possèdent un caractère agricole.

En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

### **Assurer l'avenir des activités installées en campagne**

Le territoire quédillacais comporte plusieurs activités implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le PLU détermine des STECAL à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

La délimitation de ces STECAL s'effectue dans le respect et la préservation de l'activité agricole avoisinante.

## 1.4 Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

### Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs fonctions

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur la commune : ils correspondent essentiellement aux boisements situés au sud du territoire communal.

Ces espaces sont protégés pour garantir leur fonctionnalité.

### Protéger les milieux humides

Les cours d'eau et leurs abords sont protégés, tout comme les zones humides.

### Préserver la trame verte

Le PLU protège les boisements et les haies bocagères. Ces dernières ont été identifiées par le service environnement de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban.

Il s'agit d'identifier puis de maintenir les haies bocagères les plus intéressantes, notamment celles qui ont pour rôle de :

- créer une transition végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.
- diversifier les structures paysagères présentes sur le territoire.
- réduire les problèmes d'érosion des sols lorsqu'elles sont plantées perpendiculairement à la pente.
- protéger les pâtures et cultures contre le vent.

### Mettre en valeur les paysages quédillacais

Le PLU contribue à maintenir la qualité paysagère communale et les diverses entités paysagères identifiées :

#### Les boisements

- Préserver les boisements qui animent le paysage

#### Les vallées (de la Rance, du Guy Renault et du Garun)

- Conforter les vallées et préserver les coteaux qui offrent des points de vue sur le grand paysage.

#### La campagne

- Protéger les plateaux qui accueillent les paysages agro-naturels bocagers

#### L'urbanisation

- Limiter l'étalement urbain et traiter franges urbaines
- Restaurer et mettre en valeur le patrimoine

### Protéger les éléments du patrimoine vernaculaire

QUÉDILLAC dispose de nombreux éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun.

Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.

## 2 Le développement de l'habitat

### 2.1 La densification du bourg de QUÉDILLAC

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de QUÉDILLAC (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ 24 logements.



*Nombre de logements potentiels par secteur de densification*

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

Ainsi, pour couvrir les besoins communaux estimés pour les 12 prochaines années, sur le potentiel théorique total (cf. chapitre 3), **24 constructions** pourraient raisonnablement être réalisées.

## 2.2 Le lotissement communal des Forges

Le lotissement communal des Forges est en cours de livraison. Il en reste environ 30 lots disponibles, la tranche 2 est en cours de livraison et les tranches 3 et 4 suivront.



*Lotissement des Forges*

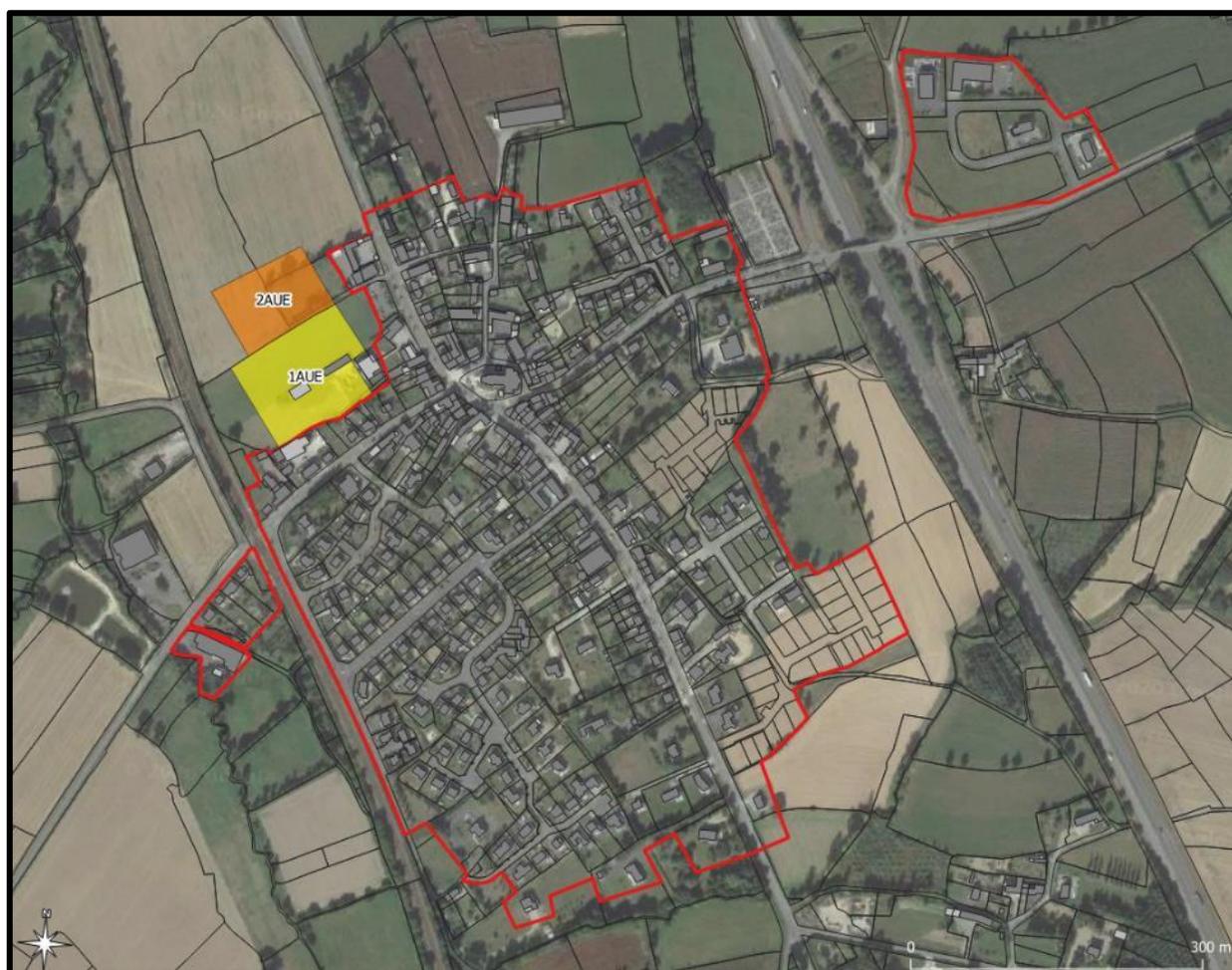
Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, **environ 30 constructions** pourront être réalisées au sein de ce lotissement des Forges.

## 2.3 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considéré comme situé en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité nord de l'enveloppe bâtie du bourg.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au contact du bourg, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leurs impacts limités sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



*Extensions urbaines à vocation d'habitat (en jaune)*

Le secteur 1AUE occupe partiellement les parcelles cadastrées AB n°251, 252, 456 et 621. Il possède une superficie d'1,2 ha et accueillera **19 nouveaux logements**.

Le secteur 2AUE, destiné à une urbanisation à plus long terme, occupe partiellement les parcelles cadastrées AB n°217, 218 et 219. Il possède une superficie de 0,77 ha et pourra accueillir **12 nouveaux logements**.

Ils se situent à proximité immédiate du bourg et des services, notamment de l'école primaire et de la halte TER.

Le secteur 1AUE fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Le secteur 2AUE nécessitera une modification ou une révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.

**Impact sur l'activité agricole :**

Certaines parcelles sont cultivées.

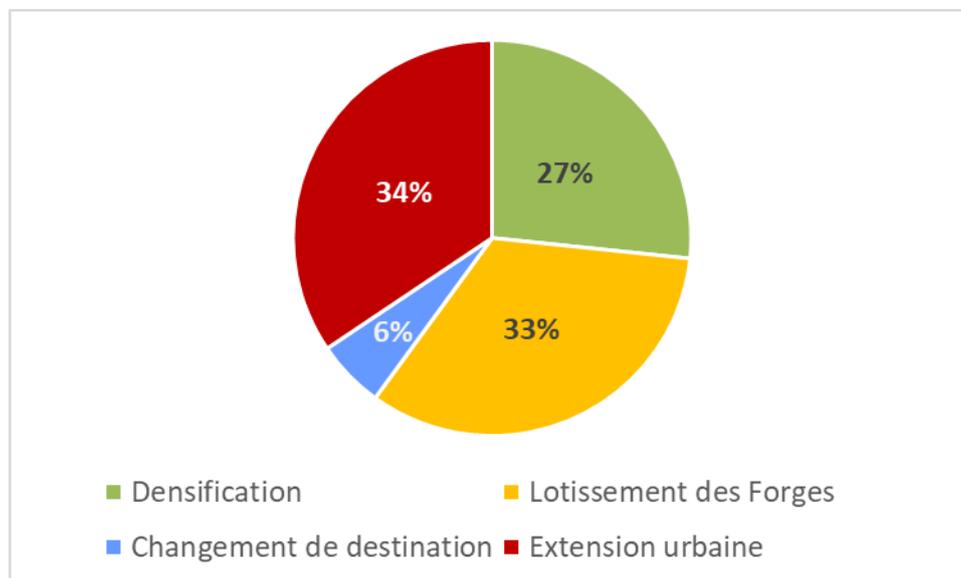
<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>CRESPEL Vincent</b>
Adresse du siège d'exploitation	Les Bandes
Age de l'exploitant	44 ans
SAU de l'exploitation	100 ha
Surface totale consommée	0,24 ha
% de la SAU consommée	0,24%
N° section et parcelles	AB n° 219 partielle
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	500 m

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>JASLET Didier</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Prévostais
Age de l'exploitant	63 ans
SAU de l'exploitation	75 ha
Surface totale consommée	0,38 ha
% de la SAU consommée	0,51%
N° section et parcelles	AB n° 217 et 218 partielles
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	3 km

Certaines parcelles sont utilisées par un particulier qui n'est pas exploitant agricole (fauche et fourrage pour quelques chevaux).

<b>Nom</b>	<b>CHEVALIER Roland</b>
Adresse de l'exploitation	Pas d'exploitation
Age de l'exploitant	-
SAU de l'exploitation	Pas d'exploitation
Surface totale consommée	1,2 ha
% de la SAU consommée	-
N° section et parcelles	AB n° 252, 546 et 621 (partielles)
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	-

## 2.4 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation



Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les douze années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 400 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **90 logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **24 logements**.

Le lotissement des Forges offre encore **30 lots disponibles**.

Les changements de destination pourront créer **5 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 31 logements** pourront y voir le jour, **19 en zone 1AU** et **12 en zone 2AU**.

L'objectif initial de la commune de QUÉDILLAC ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

### **3 Le développement des équipements**

Etant donné les perspectives de croissance démographique, QUÉDILLAC se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement.

Globalement, la commune souhaite centraliser ses équipements futurs dans le bourg, au plus près des secteurs résidentiels.

C'est pourquoi un secteur d'extension est prévu, dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg et de l'école primaire.



*Les secteurs d'équipements (bleu) et l'extension urbaine à vocation d'équipements (hachures bleues)*

Les zones à vocation d'équipements actuelles occupent divers secteurs autour du bourg (école, salle des sports, terrain de foot...) et au Champ Long (terrains de foot, piscine) à l'est du bourg.

Le secteur d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le prolongement nord du bourg, en continuité de l'école et à proximité immédiate du secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Il occupe les parcelles cadastrées

AB n°219, 219 et 621, pour une superficie d'environ 0,4 ha.

Situé en continuité de l'école, ce secteur pourra accueillir la cantine scolaire et permettra l'agrandissement du parking de l'école.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### Impact sur l'activité agricole :

Certaines parcelles sont cultivées.

Nom de l'exploitation	CRESPEL Vincent
Adresse du siège d'exploitation	Les Bandes
Age des exploitants	44 ans
SAU de l'exploitation	100 ha
Surface totale consommée	0,09 ha
% de la SAU consommée	0,09%
N° section et parcelles	AB n° 219 partielle
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	500 m

Nom de l'exploitation	JASLET Didier
Adresse du siège d'exploitation	La Prévostais
Age de l'exploitant	63 ans
SAU de l'exploitation	75 ha
Surface totale consommée	0,14 ha
% de la SAU consommée	0,19%
N° section et parcelles	AB n° 218 partielle
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	3 km

Certaines parcelles sont utilisées par un particulier qui n'est pas exploitant agricole (fauche et fourrage pour quelques chevaux).

<b>Nom</b>	<b>CHEVALIER Roland</b>
Adresse de l'exploitation	Pas d'exploitation
Age de l'exploitant	-
SAU de l'exploitation	Pas d'exploitation
Surface totale consommée	0,16 ha
% de la SAU consommée	-
N° section et parcelles	AB n° 621 en partie
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	-

## 4 Le développement de l'activité économique

La commune possède une zone d'activités (la Ville Mouart) et un secteur en sorite ouest du bourg qui accueille une charcuterie artisanale (Les Charcuteries de l'Osier).

Aucune extension n'est prévue pour « les Charcuteries de l'Osier », il s'agit juste de conforter l'entreprise en place.

La ZA de la Ville Mouart ne propose plus que deux lots disponibles sur la parcelle A 1335. Un secteur d'extension urbaine est donc prévu pour pérenniser les activités présentes et favoriser l'installation de nouvelles entreprises.



*Secteurs à vocation économique et extension urbaine à vocation économique (hachures violettes).*

### 4.1 La zone d'activités de la Ville Mouart

L'extension de la ZA de la Ville Mouart a été réfléchi en association avec la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban. Elle se fera par l'est et par le sud de la ZA actuelle sur une surface totale de 3,69 ha.

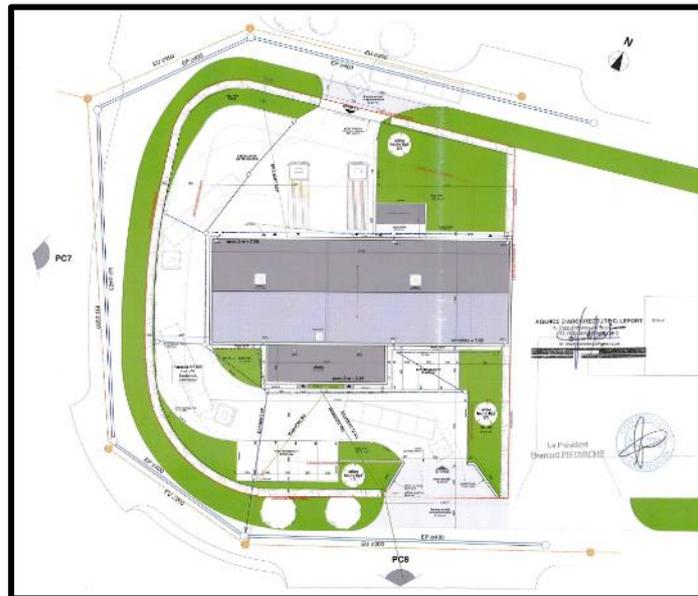
Ce secteur d'extension occupe entièrement les parcelles cadastrées B n° 1461, 1462, 1463, 1464 et partiellement les parcelles cadastrées A n° 878, 1210, 1211 et B n° 527, 528,

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

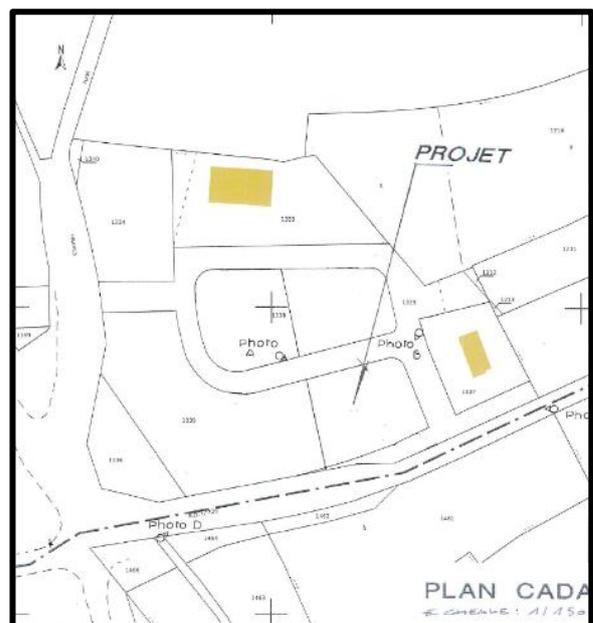
La ZA ne propose plus que deux lots disponibles au sud-ouest. Par conséquent, plus de 2,2 ha ont déjà été consommés. Les élus souhaitent une extension sur 3,69 ha (en accord avec le service développement économique de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban. Un porteur de projet, l'entreprise EURL GOBIN déjà installée à QUÉDILLAC, souhaite déménager dans l'extension sud de la ZA et occuper 1 ha. Il restera alors 2,69 ha disponibles, sensiblement la même enveloppe que celle de la ZA actuelle qui est pratiquement entièrement consommée.

Certains nouveaux bâtiments de la ZA n'ont pas encore été mis à jour sur le cadastre numérisé. Les plans suivants, fournis lors des dépôts de permis de construire attestent de l'implantation des bâtiments.

Parcelle A 1404 :



Parcelle A 1335 (partie est) :



**Impact sur l'activité agricole :**

Les parcelles sont cultivées.

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>CRESPEL Vincent</b>
Adresse du siège d'exploitation	Les Bandes
Age des exploitants	44 ans
SAU de l'exploitation	100 ha
Surface totale consommée	1,88 ha
% de la SAU consommée	1,88%
N° section et parcelles	A n°878, 1210, 1211 et 1213 partielles
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance/siège de l'exploitation	700 m

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>GAEC La Bigeais</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Bigeais
Age des exploitants	25 à 61 ans
SAU de l'exploitation	95 ha
Surface totale consommée	2,45 ha
% de la SAU consommée	2,58%
N° section et parcelles	B n°1461, 1462, 1463 et 1464 (entières). B n°527 et 528 (partielles).
Zonage en vigueur PLU	A et NH
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance/siège de l'exploitation	3 km

## 4.2 Les STECAL à vocation économique

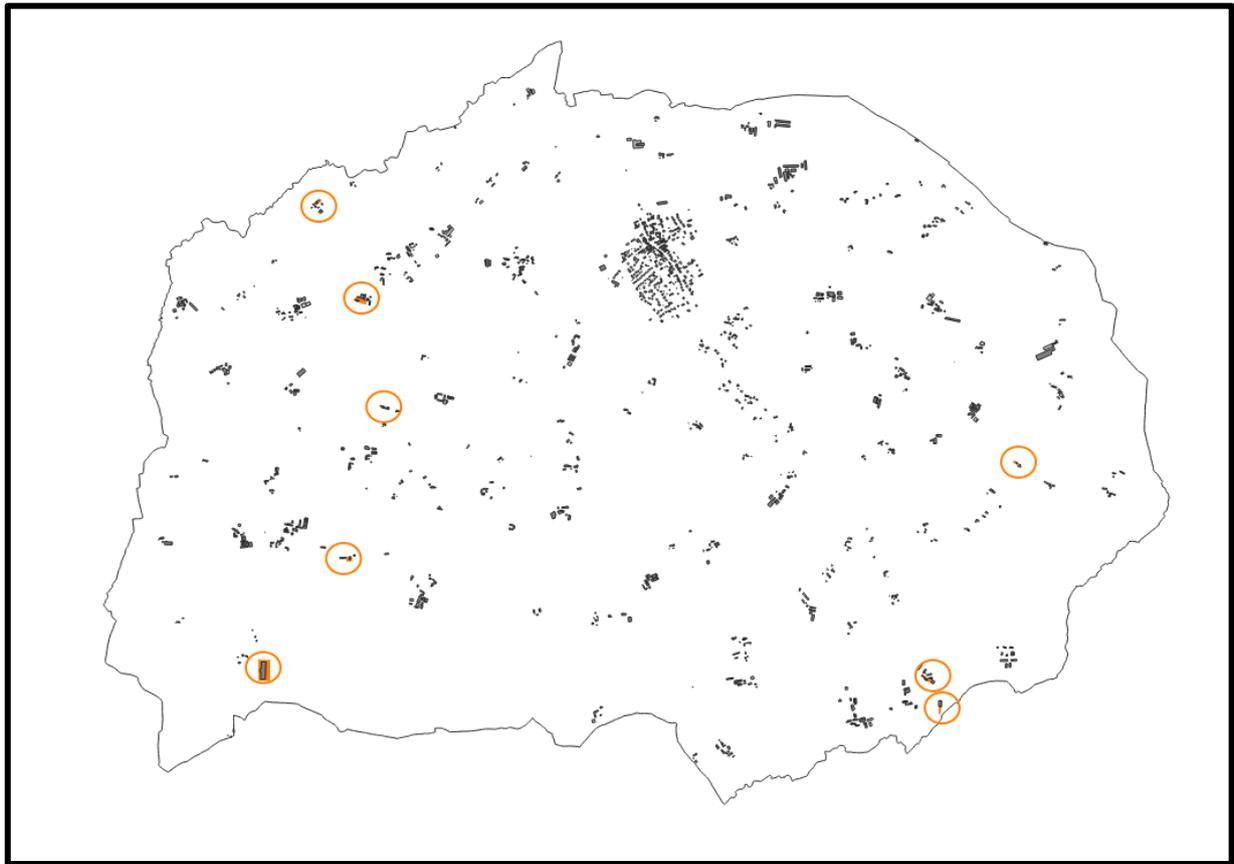
Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

### 4.2.1 Localisation

Outre les deux secteurs d'activités, 8 STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale d'environ 2,13 ha.

L'objectif est de conforter les entreprises artisanales installés en campagne, pourvoyeuses de quelques

emplois, en leur permettant d'évoluer.



*Localisation des STECAL*

### **STECAL de Tregueneuc**

Ce STECAL, d'une superficie totale de 1 120 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit de Tregueneuc. Il couvre une entreprise d'élagage. Il est composé de plusieurs bâtiments d'une superficie totale de 600 m<sup>2</sup>.

La sous-destination autorisée est « Industrie ».



*STECAL de Tregueneuc*

### STECAL de La Gaudichais

Ce STECAL, d'une superficie totale de 2 600 m<sup>2</sup>, est situé à environ 1,8 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit La Gaudichais. Il est composé d'un bâtiment d'une superficie totale d'environ 300 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité de terrassement et travaux publics.

La sous-destination autorisée est « Industrie ».



*STECAL de La Gaudichais*

### STECAL de La Ville Gouazel

Ce STECAL, d'une superficie totale de 400 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Ville Gouazel. Il est composé d'un bâtiment d'une surface d'environ 165 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité de fabrication de crêpes et galettes.

La sous-destination autorisée est « Artisanat et commerce de détail ».



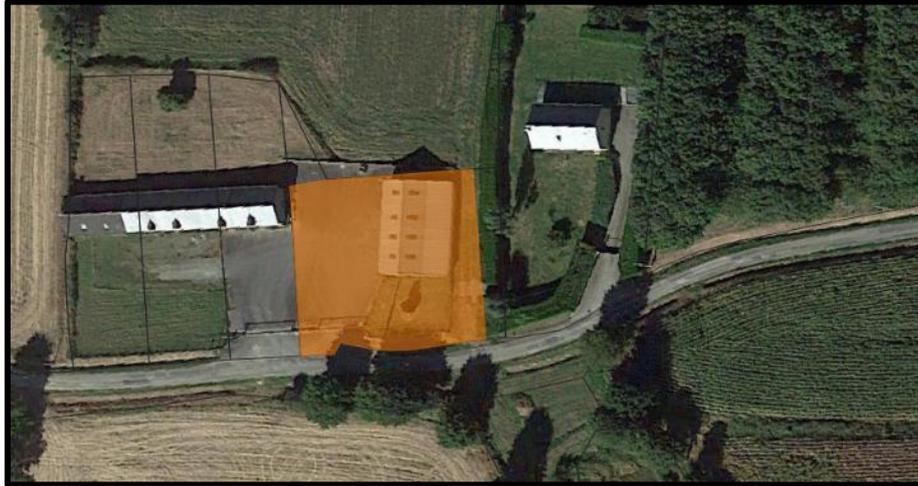
*STECAL de La Ville Gouazel*

### STECAL de La Jalonnais

Ce STECAL, d'une superficie totale de 1 300 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2,5 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Jalonnais. Il est composé d'un bâtiment d'une surface d'environ 270 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité de transport.

La sous-destination autorisée est « Entrepôt ».



*STECAL de La Jalonnais*

### STECAL de La Polka

Ce STECAL, d'une superficie totale de 1,18 ha, est situé à 3,5 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Polka. Il est composé d'un bâtiment de 4 000 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité en lien avec le bâtiment.

La sous-destination autorisée est « Industrie ».



*STECAL de La Polka*

### **STECAL de La Ville Perdriel**

Ce STECAL, d'une superficie totale de 570 m<sup>2</sup>, est situé à 2,5 km au sud-est du bourg, au lieu-dit La Ville Perdriel. Il est composé d'un bâtiment de 90 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité de couverture.

La sous-destination autorisée est « Industrie ».



*STECAL de La Ville Perdriel*

### **STECAL de La Barrette 1**

Ce STECAL, d'une superficie totale de 1 800 m<sup>2</sup>, est situé à 3 km au sud du bourg, au lieu-dit La Barrette. Il est composé de deux bâtiments de 220 m<sup>2</sup> et 370 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité d'élagage et nacelle.

La sous-destination autorisée est « Industrie ».



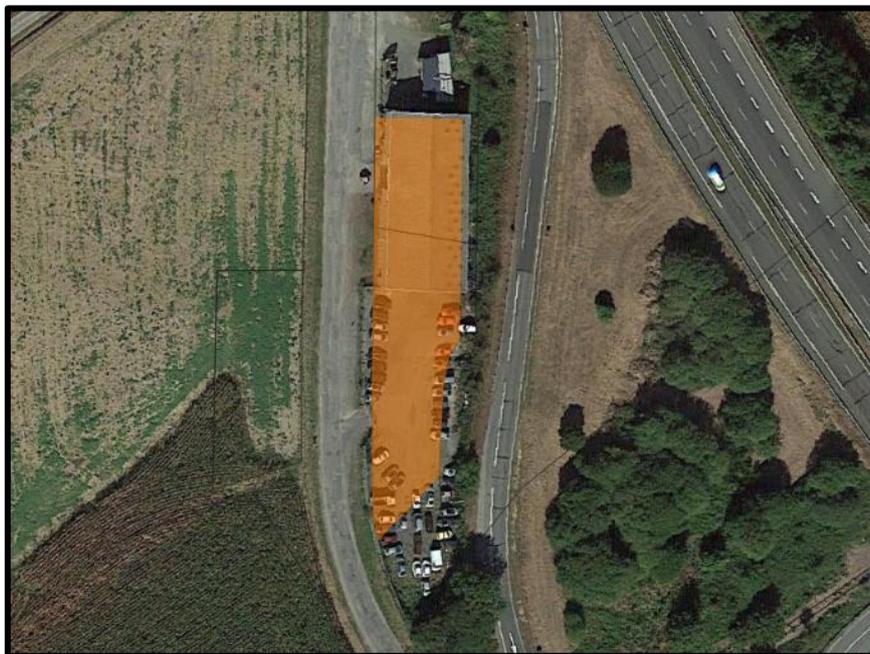
*STECAL de La Barrette 1*

## STECAL de La Barrette 2

Ce STECAL, d'une superficie totale de 1 670 m<sup>2</sup>, est situé à 3 km au sud du bourg, au lieu-dit La Barrette. Il est composé d'un bâtiment de 800 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de conforter une activité liée à l'automobile.

La sous-destination autorisée est « Industrie ».



*STECAL de La Barrette 2*

### 4.2.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui des zones AI. Ces zones sont destinées aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Seules les extensions des constructions existantes sont possibles.

### 4.2.3 Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée des STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

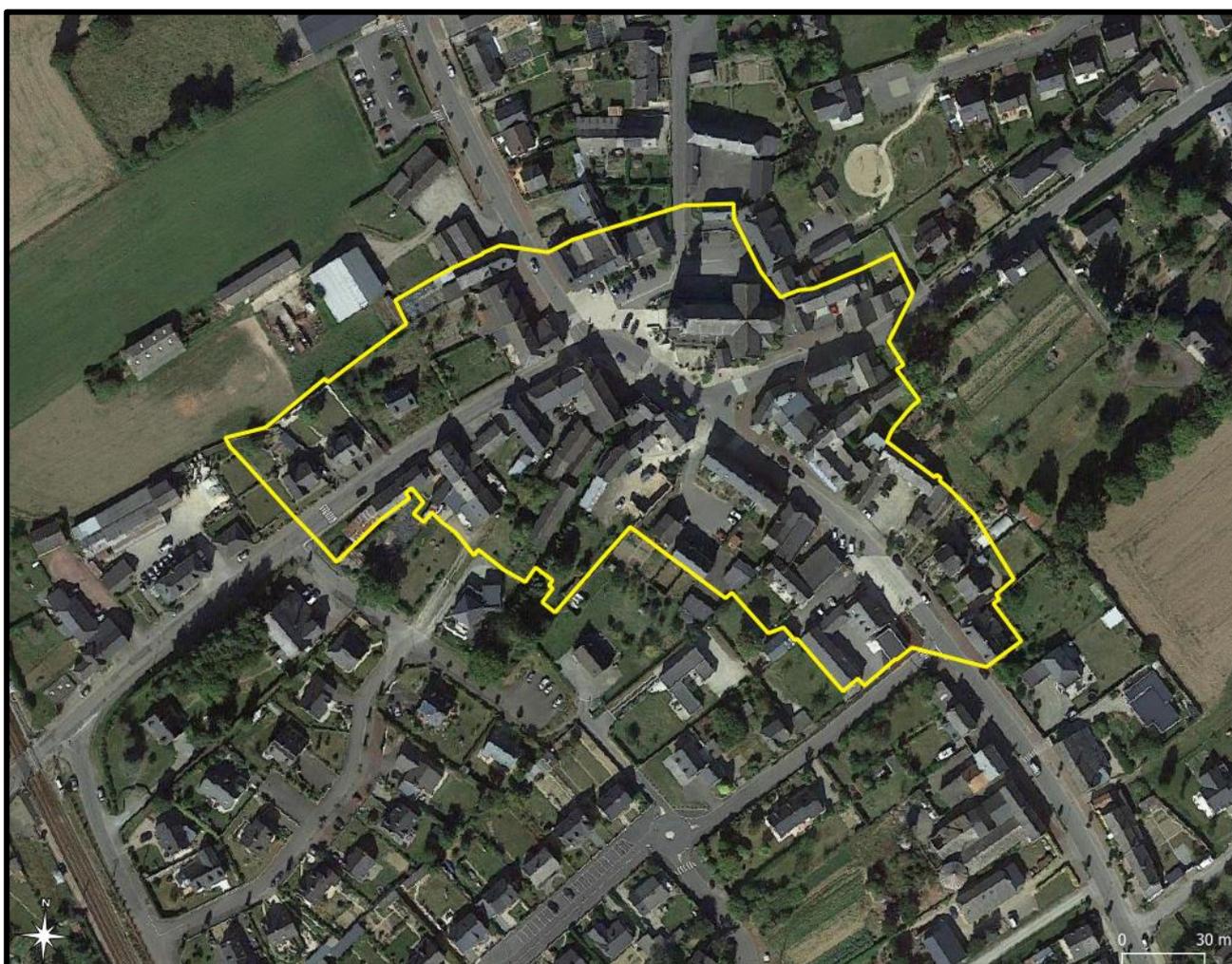
## 4.3 La préservation des commerces

### 4.3.1 La centralité

Le SCoT du Pays de Brocéliande définit les centralités comme des espaces urbanisés concentrant l'habitat, les services et équipements dynamisant le cadre de vie des habitants et abritant un tissu commercial de centre bourg ou centre-ville. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en modes actifs (piéton/vélo/...).

Le SCoT ajoute qu'afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'agglomération des commerces dans les lieux les plus opportuns, les futurs développements de commerces se localiseront préférentiellement dans les centralités.

La centralité de QUÉDILLAC correspond à la zone UC du PLU, c'est-à-dire le tissu ancien du bourg.



*Délimitation de la centralité*

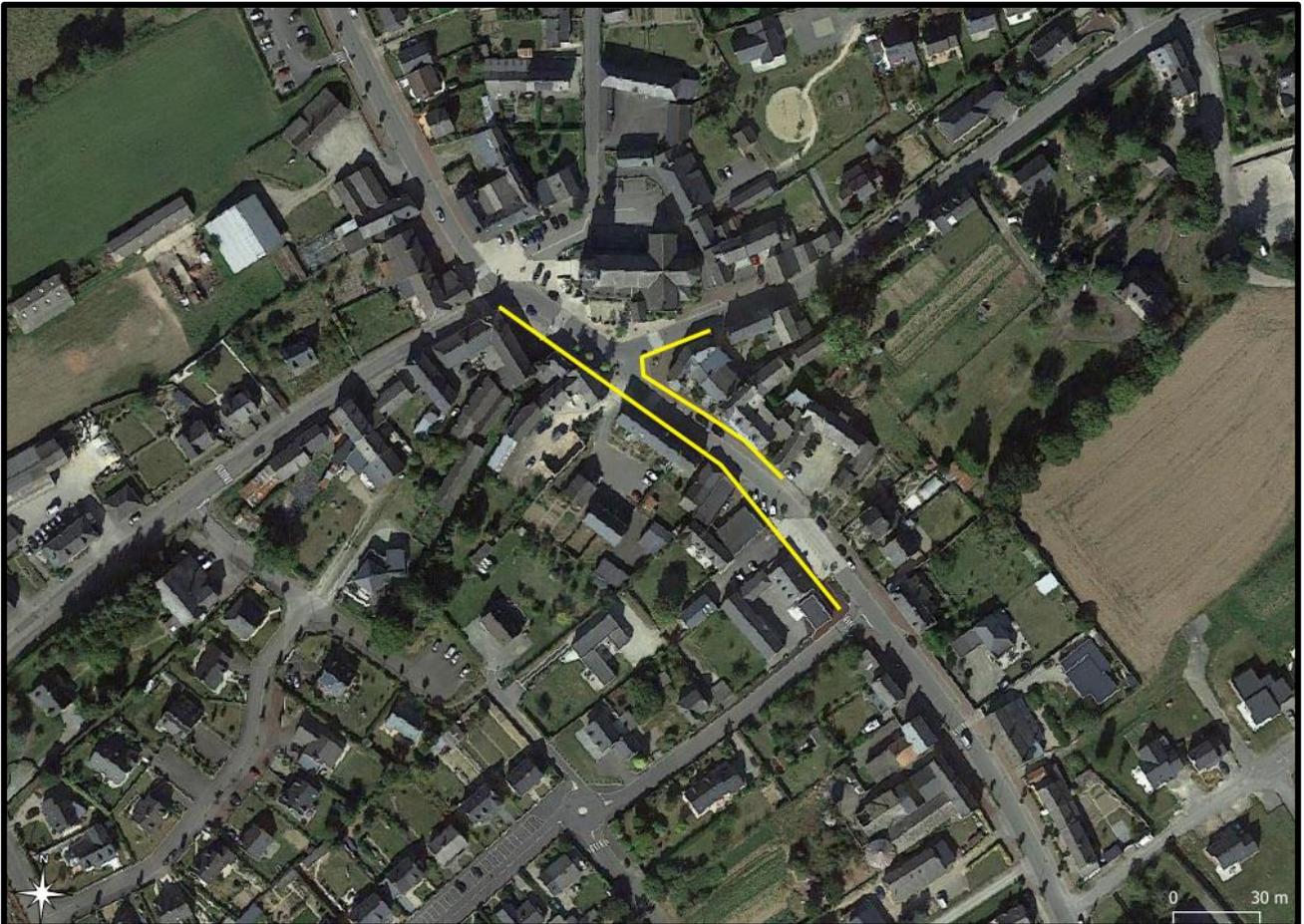
### 4.3.2 La définition d'un linéaire commercial prioritaire

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les

commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, les commerces suivants sont préservés et leur changement de destination est soumis à autorisation :

- les commerces situés sur la rue de Rennes, entre la rue de la Gare et la rue de la Planté.
- les commerces situés sur la rue de Médréac, des numéros 2 à 4.
- 



*Localisation du linéaire commercial dont le changement de destination est soumis à autorisation.*

## 4.4 La carrière

Le bail d'exploitation de la carrière se termine en 2022. Les élus n'ont pas de visibilité sur le devenir de ce site puisqu'ils ignorent si le propriétaire souhaite continuer son exploitation ou autoriser une remise en état du site. Par conséquent, pour ne pas bloquer une possible continuité de l'exploitation de cette carrière, le élus souhaite appliquer une servitude carrière sur le site.

Conformément à l'article L151-34 2° du code de l'urbanisme le zonage fait apparaître la servitude carrière qui autorise les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.



---

# **CHAPITRE 6**

## **TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

---

# 1 La délimitation et le contenu des zones

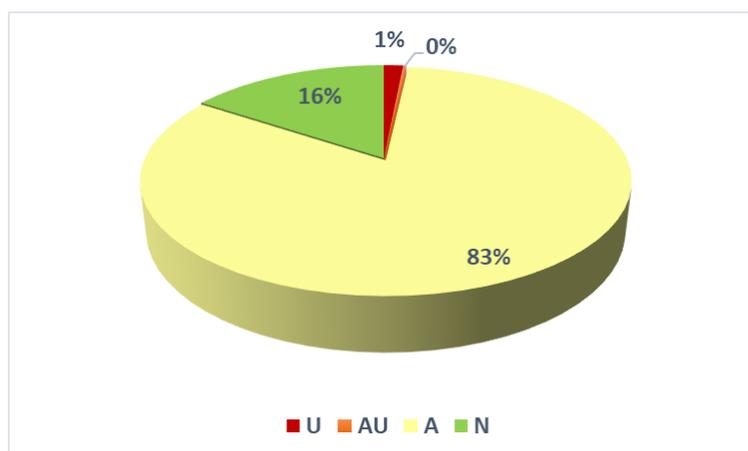
## 1.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en douze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 4 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL, 1AUA et 2AUE.
- ✓ 2 zones agricoles : AA et AI.
- ✓ 2 zone naturelle : NP et NL.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
<b>U</b>	<b>40,33</b>	<b>1,52%</b>
UC	2,76	0,10%
UE	29,26	1,10%
UL	5,02	0,19%
UA	3,29	0,12%
<b>AU</b>	<b>6,06</b>	<b>0,23%</b>
1AUE	1,20	0,05%
1AUL	0,40	0,02%
1AUA	3,69	0,14%
2AUE	0,77	0,03%
<b>A</b>	<b>2 190,61</b>	<b>82,54%</b>
AA	2 188,48	82,46%
AI	2,13	0,08%
<b>N</b>	<b>417,00</b>	<b>15,71%</b>
NP	414,97	15,64%
NL	2,03	0,08%
<b>TOTAL</b>	<b>2 654,00</b>	<b>100,00%</b>

## 1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### 1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de QUÉDILLAC comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements collectifs (UL) et une zone à vocation d'activités économiques (UA).

## Zone UC



La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de QUÉDILLAC. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

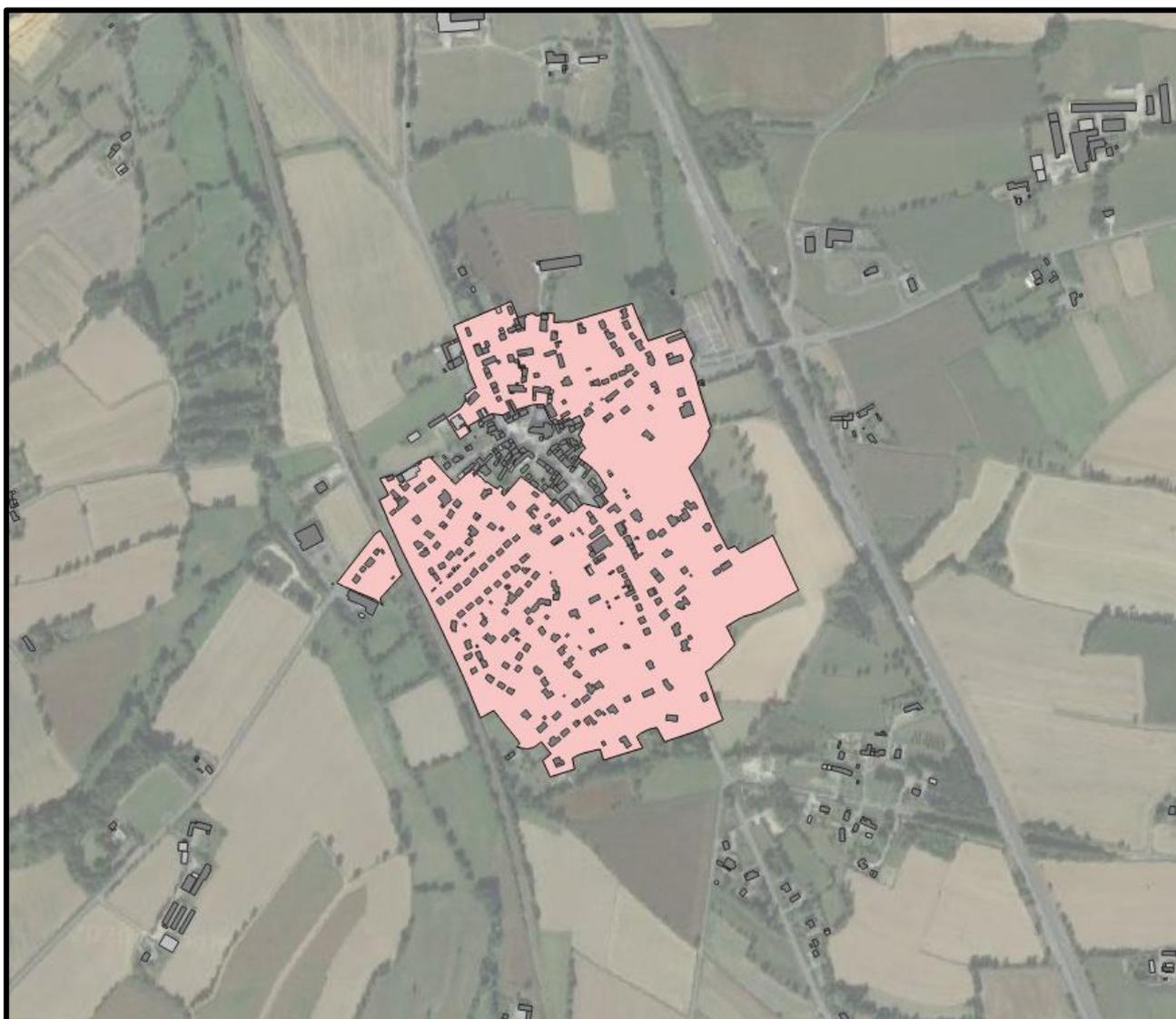
- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans la centralité.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

**Les objectifs des règles applicables en zone UC**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Habitation Commerces et activités de services (à l'exception de la sous-destination « Commerce de gros »). Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destinations « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité, d'équipements d'intérêt collectif.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9,5 mètres au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation</u> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification architecturale. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation sur au moins une ; implantations différentes si justification architecturale.</li> </ul> </li> </ul>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Règles (hauteur et matériaux) pour les façades. Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives. Planter des espèces peu allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Pour les nouvelles constructions, stationnement en dehors des emprises publiques.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de

		commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

### Zone UE



La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

### Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Habitation Commerces et activités de services (à l'exception de la sous-destination « Commerce de gros »). Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destination « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité, d'équipements d'intérêt collectif.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».	Réduire les risques de nuisances.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9,5 mètres au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Pour les annexes : 4 mètres au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation</u> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : Implantation en limite ou en retrait de 3 mètres minimum. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation soit en limites soit en retrait d'au moins 2 mètres ; implantations différentes si justification architecturale.</li> </ul> </li> </ul>	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.

<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Règles (hauteur et matériaux) pour les façades. Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives. Planter des espèces peu allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Pour les nouvelles constructions, stationnement en dehors des emprises publiques.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

## Zone UL



La **zone UL** couvre les constructions et installations d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Favoriser la densification urbaine.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

### Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.

<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives. Planter des espèces peu allergisantes.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## Zone UA



La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle comprend deux sous-zones :

- la zone UAa couvre la ZA de la Ville Mouart,
- la zone UAb couvre la Charcuterie de l'Osier.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

## Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<p><b>En zone UAa</b></p> <p>Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations « Commerce de gros », « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma », « Industrie », « Entrepôt », et « Bureau ».</p> <p><b>En zone UAb</b></p> <p>Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Industrie » et « Bureau ».</p>	<p>Favoriser l'installation d'activités sur la commune</p> <p>Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.</p>
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés sous condition les logements de gardiennage.</p>	<p>Limiter les conflits d'usage en zones d'activités.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <p><b>En zone UAa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 14 mètres au point le plus haut.</li> </ul> <p>Pour les annexes : 5 mètres au point le plus haut.</p> <p><b>En zone UAb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 mètres au point le plus haut.</li> </ul> <p>Pour les annexes : 3,5 mètres au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies : implantation en dehors des marges de recul. Le long des autres voies, implantation en retrait d'au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : implantation à distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Harmonie générale de la construction.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture</p>

		s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives. Planter des espèces peu allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Stationnement correspondant aux besoins des installations. Stationnement en dehors des emprises publiques.	Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## 1.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe trois types de zone AU sur la commune de QUÉDILLAC :

- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à destination d'équipements collectifs.
- ✓ La zone 1AUAA, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU quand elles existent.

### Zone 1AUE



L'objectif du règlement de la **zone 1AUE** est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.

## Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<p>Habitation</p> <p>Commerces et activités de services (à l'exception de la sous-destination « Commerce de gros »).</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sous-destination « Bureau ».</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité, d'équipements d'intérêt collectif.</p>
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9,5 mètres au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation</u> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : Implantation en limite ou en retrait de 3 mètres minimum. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation soit en limites soit en retrait d'au moins 2 mètres ; implantations différentes si justification architecturale.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Règles (hauteur et matériaux) pour les façades.</p> <p>Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Éviter les espèces invasives.</p> <p>Planter des espèces peu allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p>Pour les nouvelles constructions, stationnement en dehors des emprises</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de</p>

	publiques.	commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

**Zone 1AUL**



L'objectif du règlement de la **zone 1AUL** est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser l'aménagement d'équipements collectifs.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUL en UL.

### Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives. Planter des espèces peu allergisantes.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

**Zone 1AUa**

L'objectif du règlement de la **zone 1AUa** est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUa en UAa.
- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

**Les objectifs des règles applicables en zone 1AUaA**

<b>Objet</b>	<b>Nouvelle règle</b>	<b>Objectifs</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations « Commerce de gros », « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma », « Industrie », « Entrepôt », et « Bureau ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune  Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.  Sont autorisés sous condition les logements de gardiennage.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 14 mètres au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Pour les annexes : 5 mètres au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : implantation en dehors des marges de recul. Le long des autres voies, implantation en retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation à distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.  Interdiction d'espèces invasives.  Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.  Éviter les espèces invasives.  Planter des espèces peu allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Stationnement correspondant aux besoins des installations.  Stationnement en dehors des emprises publiques.	Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

III. Équipement et réseaux		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

**Zone 2AUE**



La **zone 2AUE** est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

**Les objectifs des règles applicables en zone 2AUE**

<b>Objet</b>	<b>Nouvelle règle</b>	<b>Objectifs</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Non réglementé.	
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont autorisés sous condition les ouvrages techniques indispensables aux réseaux existants d'utilité publique.	Favoriser le fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	Non réglementé.	
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Non réglementé.	
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Non réglementé.	
<b>Stationnement</b>	Non réglementé.	
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Non réglementé.	Non réglementé.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Non réglementé.	Non réglementé.

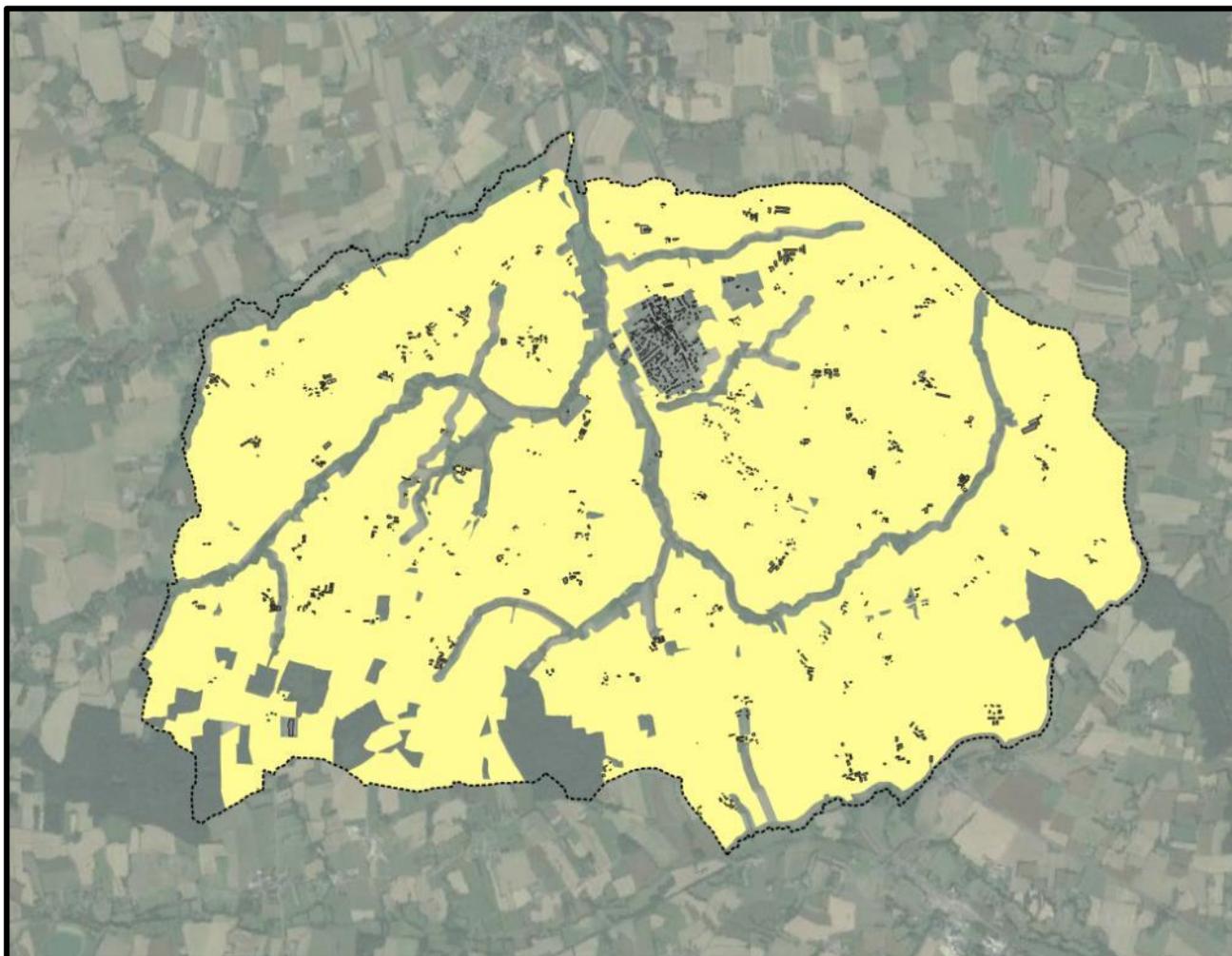
### 1.2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du PLU de QUÉDILLAC comporte :

- ✓ Une zone AA qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole, c'est-à-dire la majeure partie du territoire communal de QUÉDILLAC.
- ✓ Une zone Ai qui couvre les STECAL à vocation économique.

#### Zone AA



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone AA est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger et conforter l'usage agricole de la zone.
- Préserver le patrimoine bâti existant et permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère agricole de la zone.
- Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.

- Favoriser une architecture de bonne tenue.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

### Les objectifs des règles applicables en zone AA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Exploitation agricole.	Conforter l'usage agricole de la zone.
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les logements de fonction et les équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Sont également autorisés, sous conditions, les habitations, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement d'usage agricole, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Permettre l'évolution par changement de destination des bâtiments agricoles vers le logement, les équipements ou l'industrie.</p> <p>Permettre la construction d'équipements collectifs lorsqu'ils sont compatibles avec l'activité agricole.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- emprise au sol limitée pour les extensions des habitations/logements de fonction et pour les annexes.</li> </ul> </li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <p>Hauteur maximale pour les habitations et logements de fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>- Règles particulières pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> : <p>Par rapport aux voies : respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à l'alignement ou en retrait au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur</p> </li> </ul>	<p>Limiter la consommation d'espace agricole.</p> <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>

	<p>mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.</p>	
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (aspect) pour les façades.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Éviter les espèces invasives.</p> <p>Planter des espèces peu allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<b>Desserte par les réseaux</b>	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver l'espace agricole.</p>

**Zones AI**



La zone AI est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution des activités économiques installées en campagne.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économiques.

La zone Ai se décline en trois sous zones : AIc, AIe et AIi.

**Les objectifs des règles applicables en zones Ai**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	<p><b>En zone AIc</b> La sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».</p> <p><b>En zone AIe</b> La sous-destination « Entrepôt ».</p> <p><b>En zone AIi</b> La sous-destination « Industrie ».</p>	<p>Conforter l'usage agricole de la zone.</p> <p>Permettre l'évolution des activités existantes.</p>
<b>Interdiction et</b>	<b>En toutes zones</b>	Protéger la zone agricole.

<b>limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux activités existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : <b>En toutes zones</b>, emprise au sol des extensions de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <b>En toutes zones</b> La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur maximale du bâtiment principal.</li> <li>• <u>Implantation</u> : <b>En toutes zones</b> Par rapport aux voies : implantation en retrait au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul>	<p>Limiter la consommation d'espace agricole.</p> <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<p><b>En toutes zones</b></p> <p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p><b>En toutes zones</b></p> <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Éviter les espèces invasives.</p> <p>Planter des espèces peu allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	<p><b>En toutes zones</b></p> <p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	<p><b>En toutes zones</b></p> <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la</p>

		circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	<b>En toutes zones</b> Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

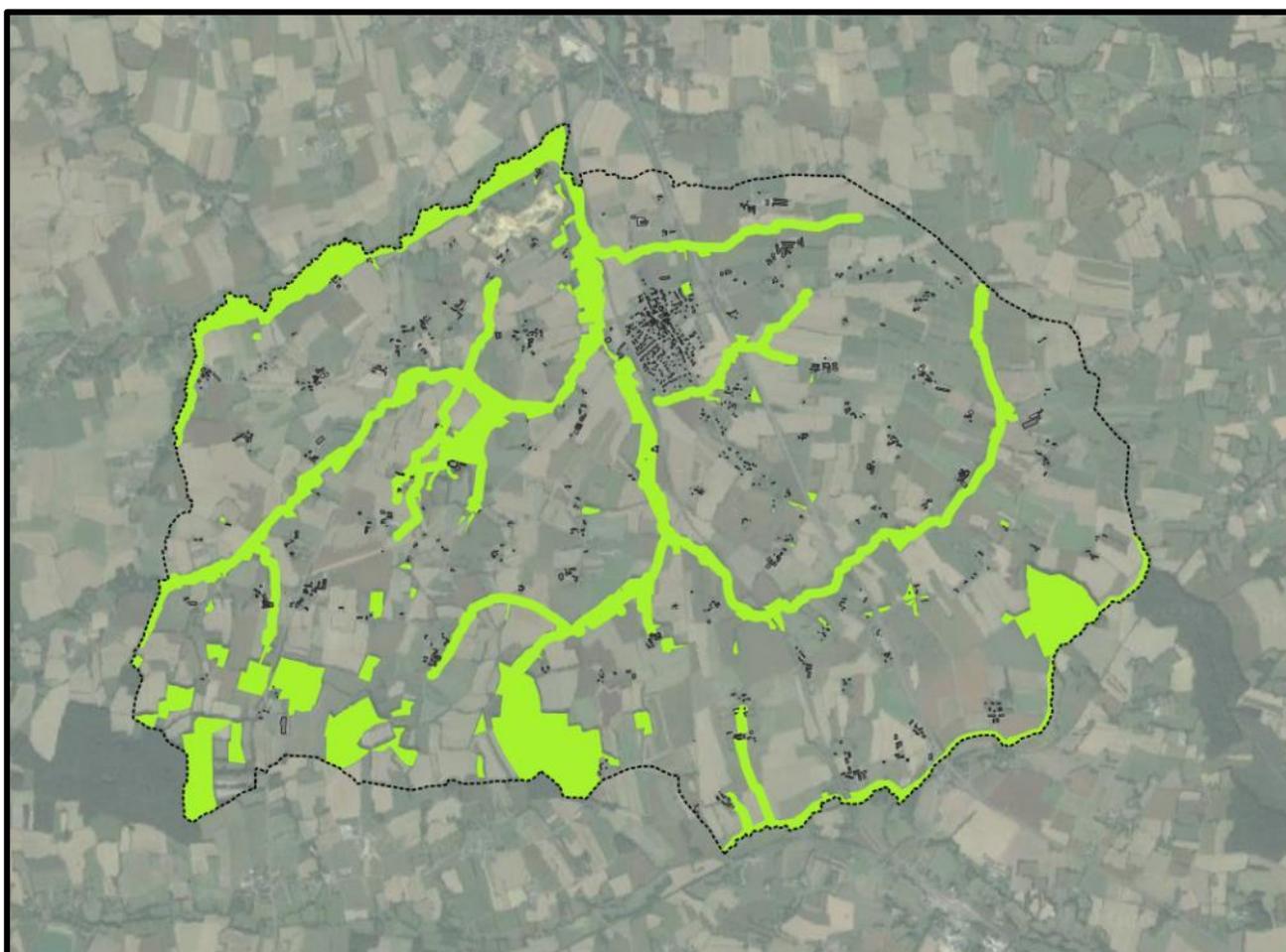
### 1.2.4 Les zones naturelles et forestières

La zone naturelle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone naturelle se compose de deux zones :

- Une zone NP : naturelle stricte.
- Une zone NL : permettant des aménagements légers de loisirs

#### Zone NP



L'objectif du règlement de la **zone NP** est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger les abords des cours d'eau et les milieux humides
- Protéger l'usage agricole de la zone.

- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

### Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>		Préserver les espaces naturels.
<b>Interdiction et limitation</b>	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions la sous-destination « Exploitation forestière » et la destination Équipements d'intérêt collectifs et services publics.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Permettre l'accès à ces espaces.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<p>• <u>Implantation</u> :</p> <p>Par rapport aux voies : respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation en retrait au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Par rapport au cours d'eau, implantation à au moins 35 mètres des berges.</p>	<p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Préserver les cours d'eau.</p>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces invasives.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Éviter les espèces invasives.</p> <p>Planter des espèces peu allergisantes.</p>
<b>Stationnement</b>	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie.

		Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

## Zone NL



L'objectif du règlement de la **zone NL** est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger les milieux naturels
- Permettre les aménagements légers de loisirs.

**Les objectifs des règles applicables en zone NL**

<b>Objet</b>	<b>Nouvelle règle</b>	<b>Objectifs</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>	Équipements d'intérêt collectifs et services publics.	Préserver les espaces naturels.
<b>Interdiction et limitation</b>	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions Les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification de constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires.	Préserver les espaces naturels. Permettre l'accès à ces espaces.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Volumétrie et implantation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Implantation :</b> Par rapport aux voies : respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation en retrait au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul>	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
<b>Traitement environnemental et paysager</b>	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Éviter les espèces invasives. Planter des espèces peu allergisantes.
<b>Stationnement</b>	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
<b>Desserte par les voies</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

## **2 Le bilan du précédent PLU**

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur QUÉDILLAC, permet de formuler les remarques suivantes :

### - Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement du bourg. Outre les zones déjà urbanisées (UC et UE) deux secteurs d'extension, à court terme, de l'habitat avaient été défini, sous la forme de zones 1AUE, à l'est du bourg et à l'ouest du bourg au Champ Long. Seul une partie du secteur est a vu l'urbanisation démarrer avec le lotissement des Forges : les tranches 1 et 2 (sur 4) sont en cours de livraison. Par ailleurs, deux secteurs d'extension à long terme avaient également été définis, en zone 2AU. Ces secteurs n'ont pas été urbanisés.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

### - Développement de l'activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. Une zone d'extension à court terme (1AUA) avait été définie à la Ville Mouart pour accueillir le ZA d la Ville Mouart. Ce secteur a été urbanisé (seuls deux lots sont encore disponibles).

Les orientations d'aménagements prévues dans le cadre du nouveau PLU permettront de poursuivre un aménagement cohérent de la ZA.

L'exploitation de la carrière était définie en zone A. Le périmètre est conforme à l'autorisation d'exploitation. Le nouveau PLU permettra de poursuivre cette exploitation.

### - Équipements et loisirs :

Plusieurs secteurs à vocation d'équipements avaient été définis dans le bourg, au Champ Long ou à l'étang de la Villée, en zone UL. Une extension avait été prévue en zones 1AUL.

Le secteur n'a pas été ouvert à l'urbanisation. Une extension à vocation d'équipement sera toujours nécessaire dans le nouveau PLU.

Le nouveau PLU prévoit un secteur à proximité de l'école pour permettre le déménagement de la cantine scolaire et l'extension du parking.

Certains secteurs tels que l'étang de la Villée étaient classés en zone constructible à vocation d'équipement. Dans le nouveau PLU ils seront classés en zone naturelle de loisir (NL).

### - Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole du nouveau PLU se retrouve en zones A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace. Les hameaux du précédent PLU étaient classés en zones NH avec des périmètres constructibles consommateurs d'espaces. Ce pastillage n'existera plus dans le nouveau PLU

### - Protection de l'environnement :

La zone naturelle NP correspond aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère ou d'éléments écologiques à protéger, ce sont notamment les cours d'eau et les zones humides et les paysages remarquables.

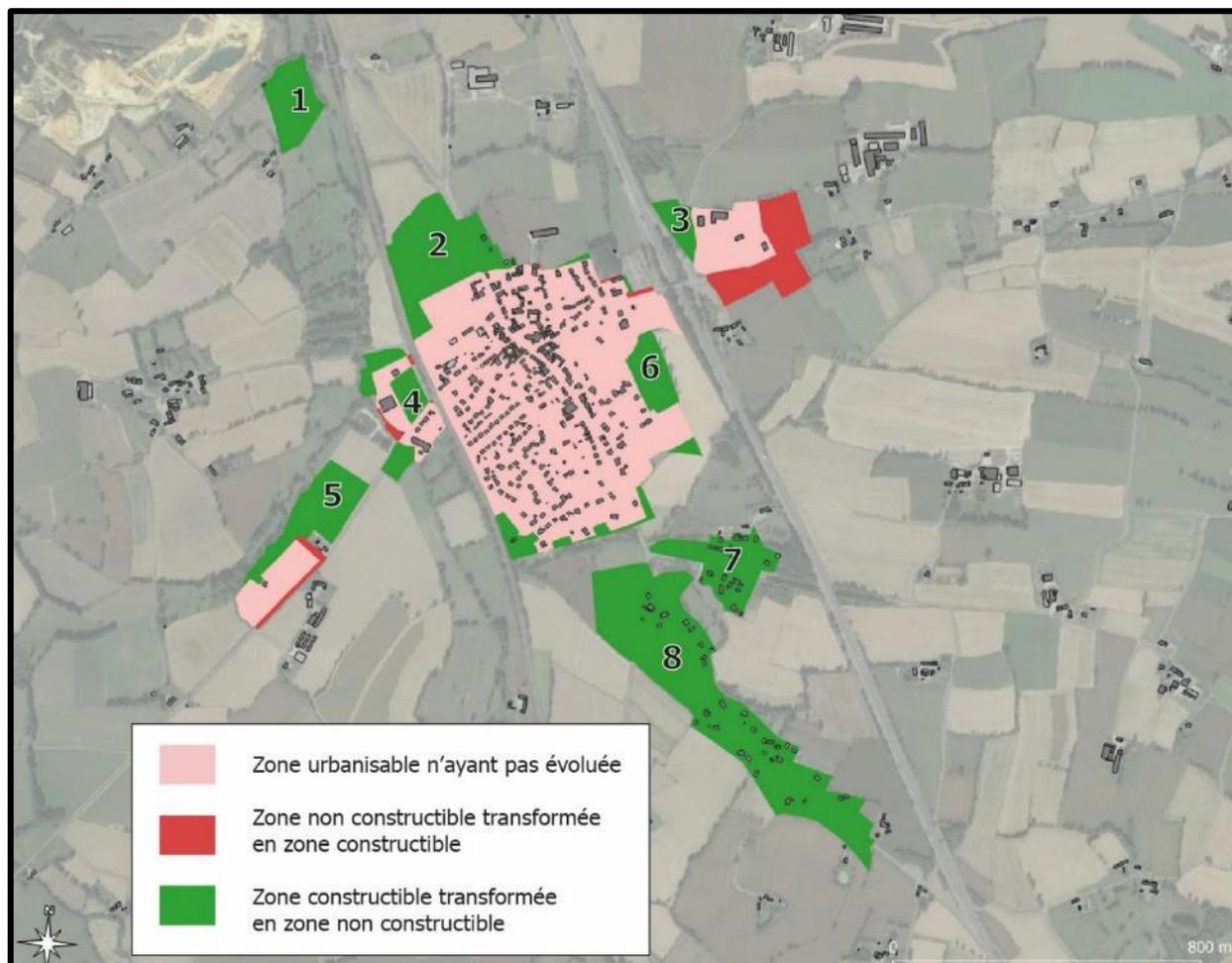
Le nouveau PLU conservera une zone NP permettant de protéger les milieux humides et les boisements.

La zone NH correspond aux hameaux. Elle n'existera plus dans le nouveau PLU.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

### 3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles sont diminuées par rapport au précédent PLU.



Ce zoom sur la zone agglomérée de QUÉDILLAC présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution.

Apparaît en vert les secteurs reclassés en zone non constructible. Ce sont principalement les secteurs d'ouverture à l'urbanisation dans l'ancien PLU :

- 1- L'étang de la Villée qui passe de secteur à vocation d'équipement (UL) en zone naturelle à vocation de loisirs (NL).
- 2- Une partie du secteur 2AU (non urbanisé) est rendue à l'espace agricole.
- 3- Ajustement de la zone urbaine de la ZA de la Ville Mouart.
- 4- Ajustement des secteurs à vocation d'équipement.
- 5- Suppression du secteur 1AUE (à vocation d'habitat) déconnecté du bourg.
- 6- Ajustement de l'enveloppe urbaine au lotissement des forges (en cours de livraison).
- 7- Suppression du lieu-dit Launay de la zone constructible (habitat diffus).
- 8- Suppression des lieux-dits le Pré Tariol et la Ville Gendrot de la zone constructible et suppression d'une zone 2AU non urbanisée.

En rouge apparaissent les secteurs devenus constructibles. Il s'agit essentiellement de l'extension urbaine à vocation d'activités économiques de la ZA de la Ville Mouart. Le reste sont des ajustements de l'enveloppe urbaine au parcellaire.

### Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	53,1	U	40,33	-12,77
UC	5,61	UC	2,76	-2,85
UE	37,23	UE	29,26	-7,97
UL	7,30	UL	5,02	-2,28
UA	2,96	UA	3,29	+0,33
AU	26,31	AU	6,06	-20,25
1AUE	9,37	1AUE	1,20	-8,17
1AUL	0,66	1AUL	0,40	-0,26
1AUA	4,81	1AUA	3,69	-1,12
2AUE	11,47	2AUE	0,77	-10,70
A	2 328,36	A	2 190,61	-137,75
A	2 328,36	AA	2 188,48	-139,88
/	/	AI	2,13	+2,13
N	246,23	N	417,00	+170,77
NPb	220,92	NP	414,97	+194,05
/	/	NL	2,03	+2,03
NH	25,31	/	/	-25,31

### Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
<b>U</b>	<b>53,1</b>	<b>U</b>	<b>40,33</b>	<b>-12,77</b>
<b>AU</b>	<b>26,31</b>	<b>AU</b>	<b>6,06</b>	<b>-20,25</b>
<b>TOTAL</b>	<b>79,41</b>	<b>TOTAL</b>	<b>46,37</b>	<b>-33,02</b>

Nous pouvons constater que le présent PLU possède plus de 33 ha de zones constructibles en moins que le précédent document d'urbanisme, tout en permettant l'accueil de 90 logements.

En ajoutant les surfaces du pastillage NH (présent dans le précédent document et supprimé dans le futur PLU), le nouveau PLU possède plus de 57 ha de zones constructibles en moins que l'ancien document.

## 4 Les orientations d'aménagement et de programmation

### 4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Dans le PLU de QUÉDILLAC, l'aménagement de six secteurs (quatre à vocation d'habitat, un à vocation d'équipements et un à vocation d'activités économiques) devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

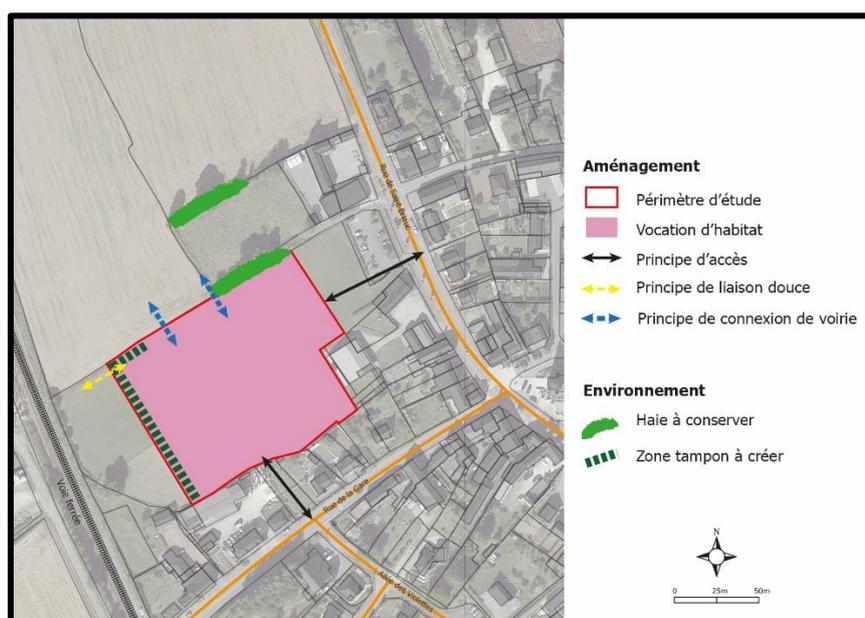
#### 4.1.1 Les OAP à vocation d'habitat

##### OAP n°1 (vocation d'habitat)

La première zone est située rue de Saint-Briec, derrière l'école, au nord-ouest du centre-bourg. Ce secteur d'extension urbaine d'environ 1,20 ha doit permettre l'accueil de logements avec une densité minimum de 16 logements par hectare.

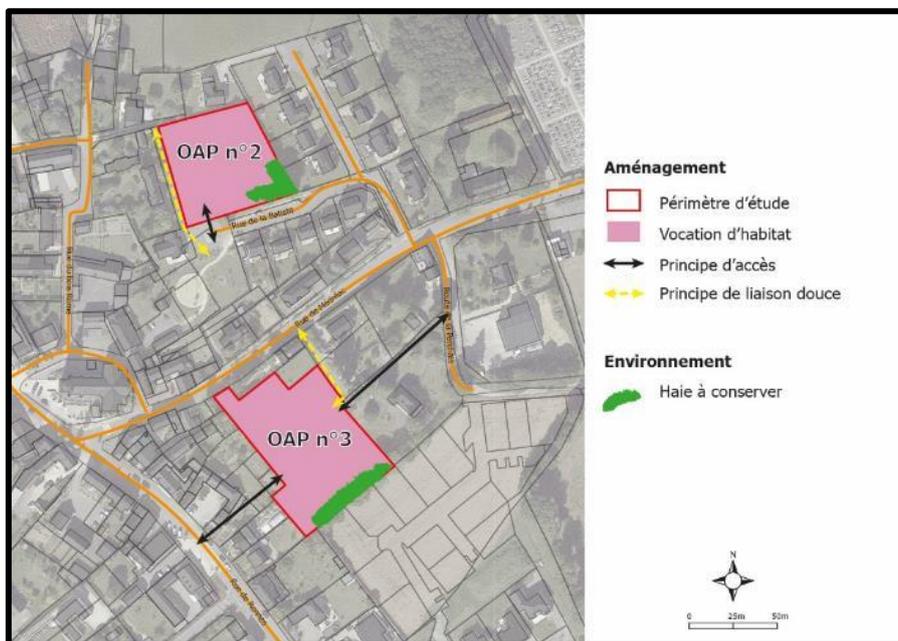
L'aménagement de ce secteur permettra également de créer des liaisons douces, notamment en direction de la halte TER. Au niveau des déplacements, des connexions de voiries seront anticipées pour favoriser la future desserte de la zone 2AUE au nord.

Un aménagement paysager est également prévu pour favoriser l'insertion des futures constructions dans le grand paysage.



### OAP n°2 (vocation d'habitat)

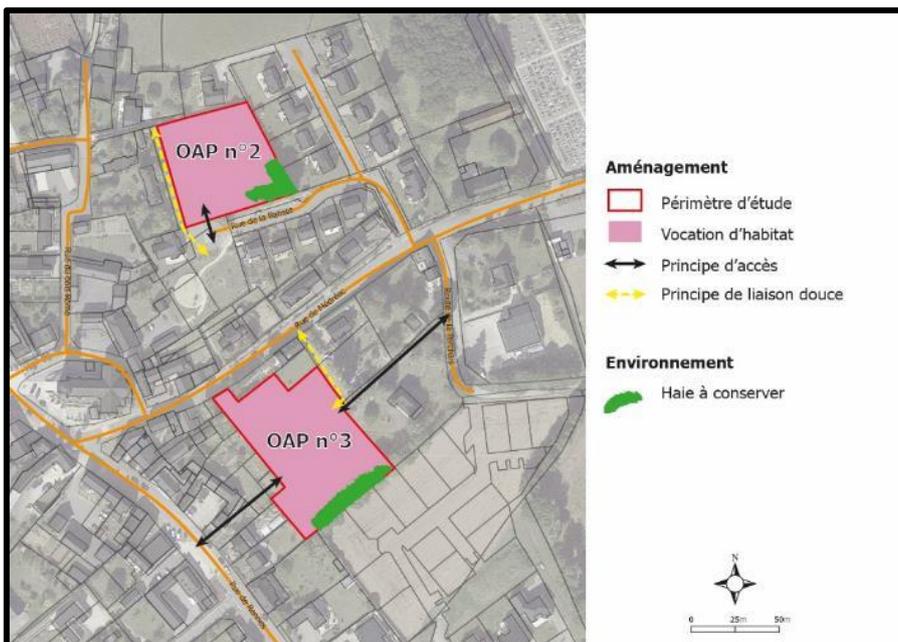
La deuxième zone est située au nord du centre-bourg, derrière l'école privée. Ce secteur de densification d'environ 0,33 ha doit permettre l'accueil de logements avec une densité minimum de 16 logements par hectare.



### OAP n°3 (vocation d'habitat)

La troisième zone est située à l'est du centre-bourg. Ce secteur de densification d'environ 0,49 ha doit permettre l'accueil de logements avec une densité minimum de 16 logements par hectare.

L'aménagement de ce secteur permettra également de créer des liaisons douces.



### OAP n°4 (vocation d'habitat)

La quatrième zone est située au sud du centre-bourg. Ce secteur de densification d'environ 850 m<sup>2</sup> doit permettre l'accueil d'un logement minimum.

L'aménagement de ce secteur permettra également de valoriser la qualité de l'entrée sud du bourg par des prescriptions paysagères.



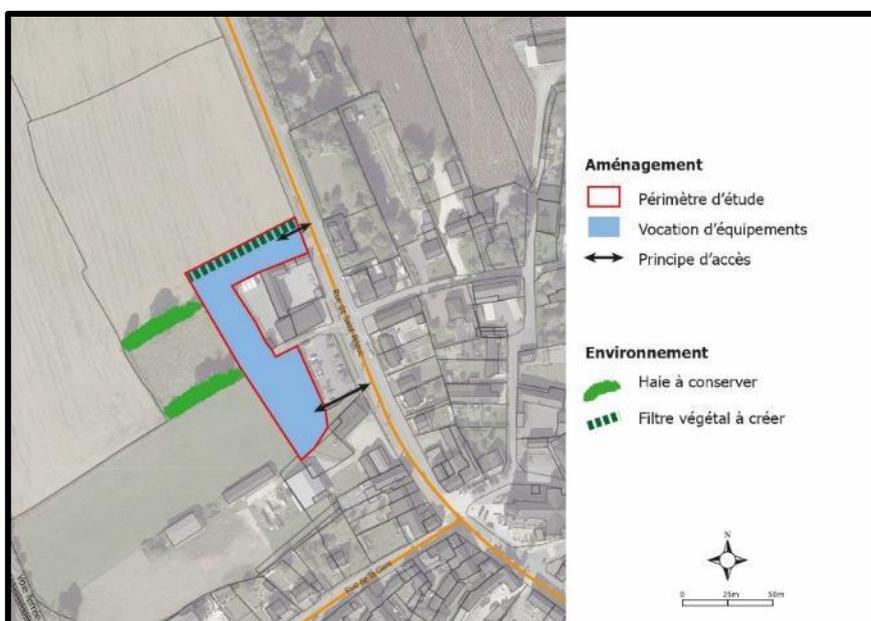
## 4.1.2 Les OAP à vocation d'équipements

### OAP n°5 (vocation d'équipements)

La quatrième zone est située au nord-ouest du bourg, rue Saint-Briec. Ce secteur d'extension urbaine pour équipements d'environ 0,4 ha doit permettre le déménagement de la cantine scolaire ainsi que l'agrandissement du parking qui dessert l'école.

Les accès à la zone seront mutualisés avec les accès à l'OAP n°1 (habitat).

Un aménagement paysager est également prévu pour favoriser l'insertion du bâti dans le paysage.



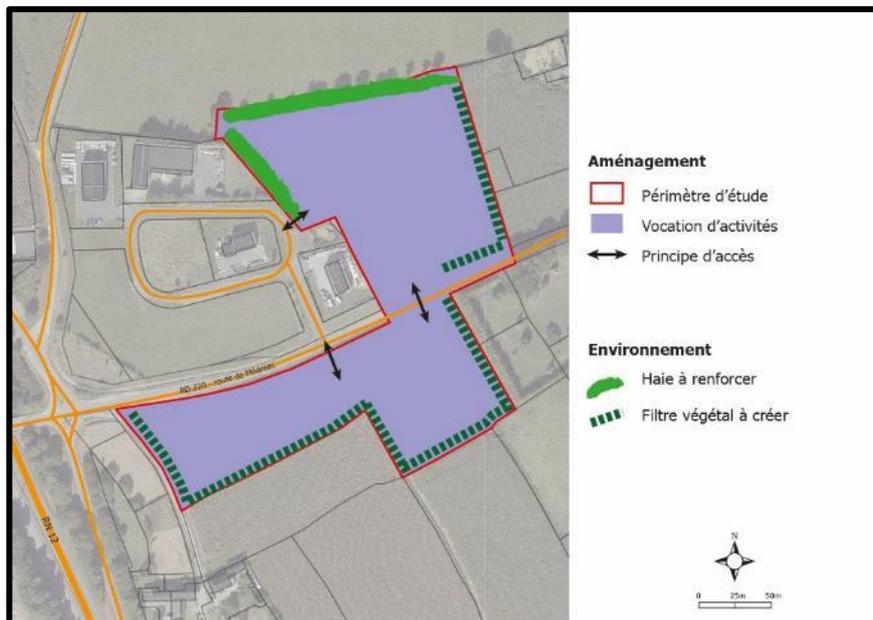
### 4.1.3 Les OAP à vocation économique

#### OAP n°6 (vocation d'activités économiques)

La cinquième zone est située au nord-est du bourg, de l'autre côté de la RN 12, à la Ville Mouart. Ce secteur d'extension urbaine pour activités économiques d'environ 4,47 ha doit permettre l'installation de nouvelles entreprises. La ZA de la Ville Mouart arrivant à saturation (il ne reste que deux lots disponibles).

L'accès à la parcelle se fera par la voie de desserte de la ZA actuelle et par la RD 220.

Un aménagement paysager est également prévu pour favoriser l'insertion des futures constructions dans le paysage, limiter les nuisances avec l'habitat et favoriser la transition entre espace urbanisé et espace agricole.



## 5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

### 5.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 6 emplacement réservé au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation souterraine des réseaux nécessaires aux futures constructions.</li> <li>- Installation d'une pompe de relevage pour les eaux usées.</li> <li>- Aménagement d'un espace public de loisirs et de détente.</li> <li>- Aire de jeux.</li> <li>- Aménagement d'une zone tampon par rapport à la voie ferrée.</li> <li>- Création d'une liaison douce.</li> </ul>	Commune	AB : 198, 358, 360, 621.	4 604
2	Création d'un accès au secteur d'OAP.	Commune	AB : 275	513
3	Création d'une liaison douce.	Commune	AB : 41, 500, 632, 637. B : 9, 10.	650
4	Création d'une liaison douce.	Commune	AB : 52, 53, 755, 756.	370
5	Création d'un accès au secteur d'OAP.	Commune	AB : 302, 757, 758	217
6	Création d'une liaison douce.	Commune	AB : 614, 615, 638.	517

## 5.2 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- Des boisements inférieurs à 1 ha de la commune.
- De l'ensemble des haies communales. Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement **20,3 ha de boisements et 202 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.



*Identification des haies et boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.*

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.

L'inventaire des haies a été réalisé par le service environnement de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban en juillet en 2019. L'inventaire est annexé au PLU.

### 5.3 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine bâti)

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de QUÉDILLAC.

Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Plusieurs éléments bâtis du patrimoine sont protégés :

- la chapelle de la Villée,
- quatre manoirs situés à Brambuan, à la Rivière, à la Heuzelais et à Ranléon,
- une grotte située au Beau Pré,
- douze croix dispersées sur le territoire communal dont la croix des Sept Loups située à proximité de la Ville Rouxel.

Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole ponctuel.

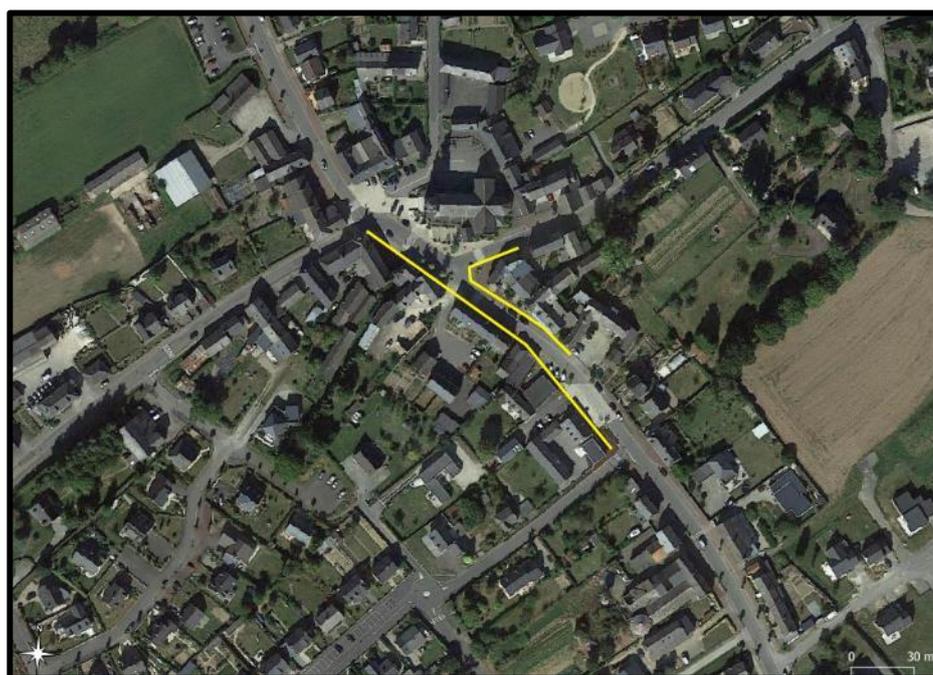
Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.

### 5.4 La préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

L'ensemble des commerces de proximité du centre-bourg ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une protection.



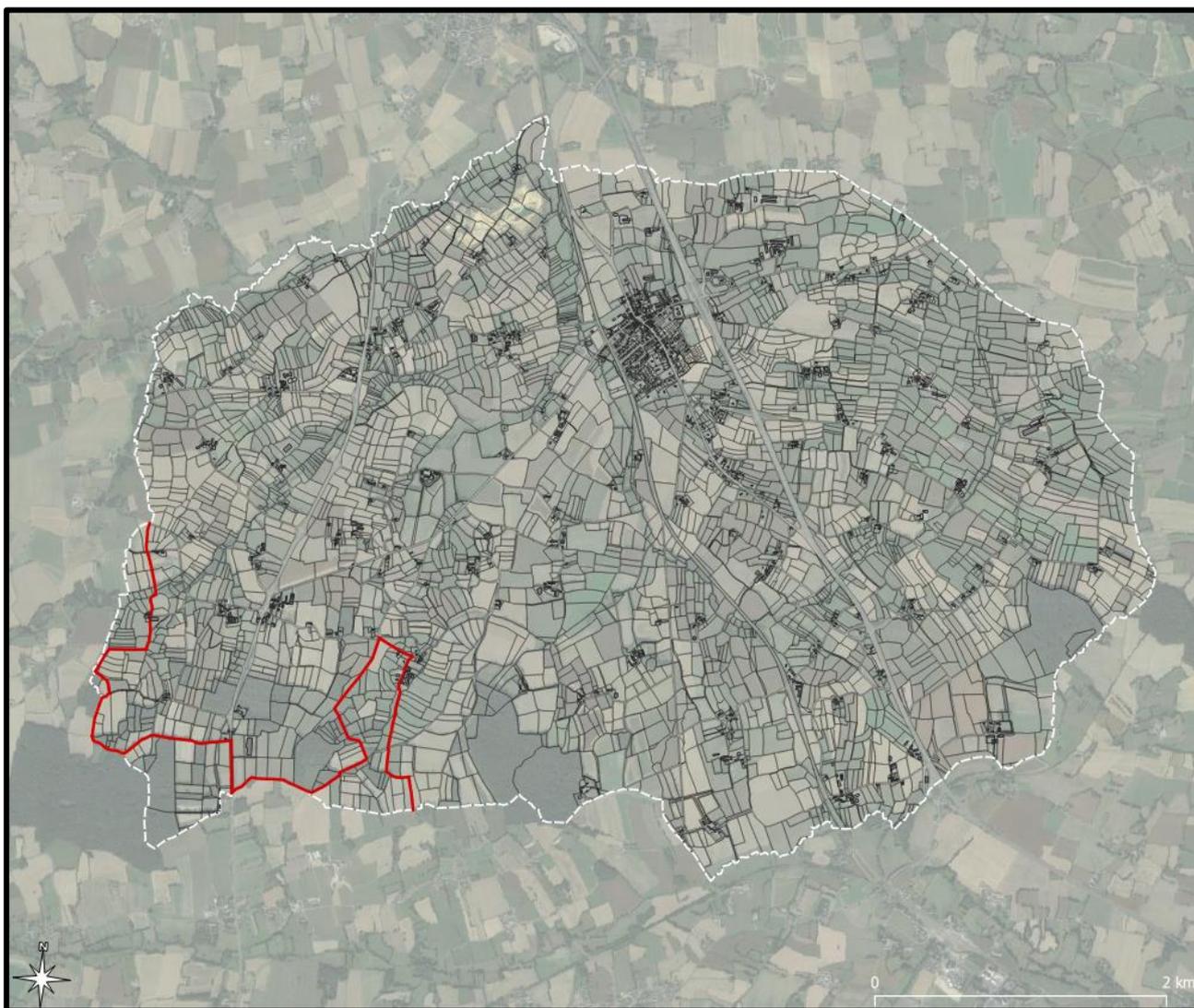
## 5.5 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de QUÉDILLAC.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins à conserver sur la base des circuits de randonnées existants inscrits aux PDIPR.

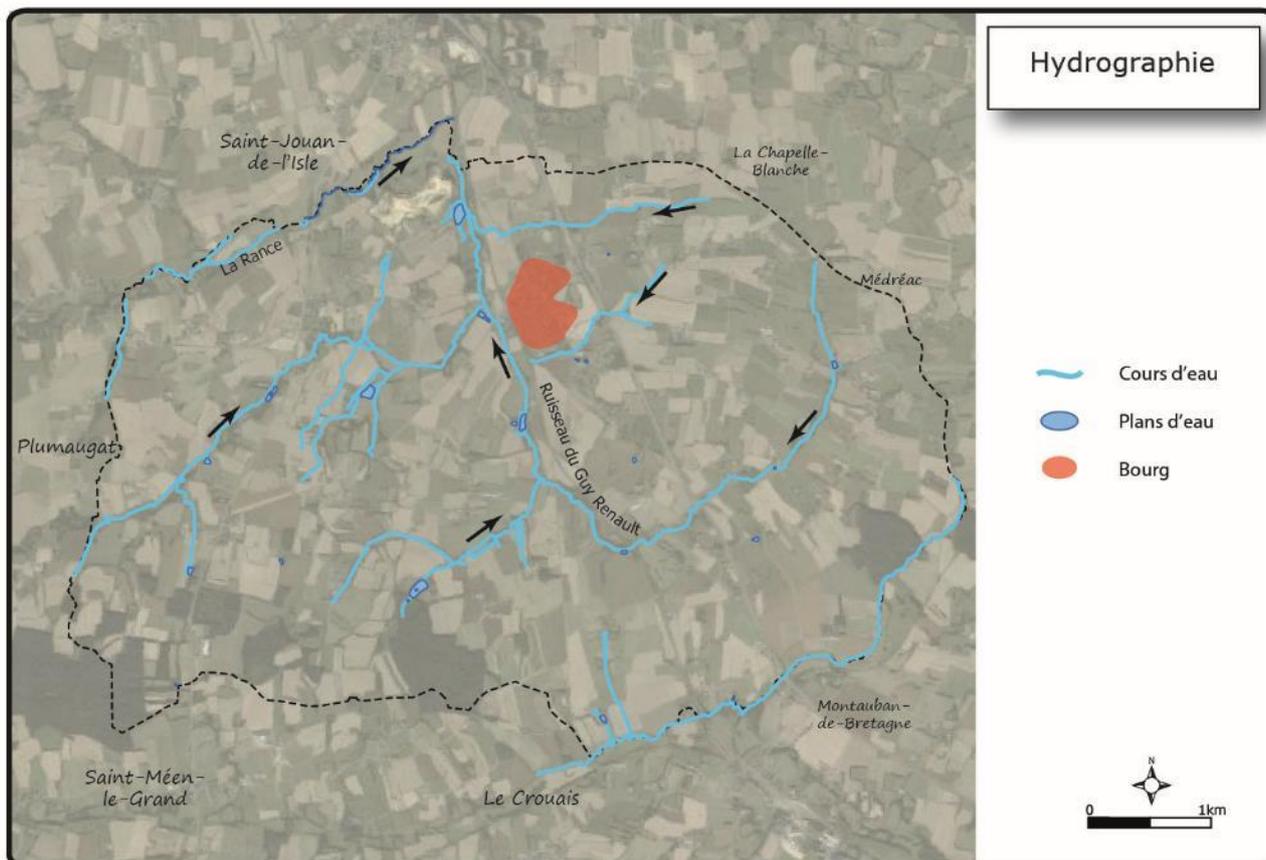
Ce sont finalement **7 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



## 5.6 La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau en application des règles du SAGE.

Ainsi le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau issus de l'inventaire réalisé en 2019 pour l'EPTB Vilaine.



Source : Orthophoto - BV Vilaine

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019

*Les cours d'eau au PLU recensés par l'inventaire communal de 2019.*

Un périmètre inconstructible de 35 m de part et d'autre des cours d'eau est défini au plan de zonage. Dans cette zone naturelle les constructions y sont interdites.

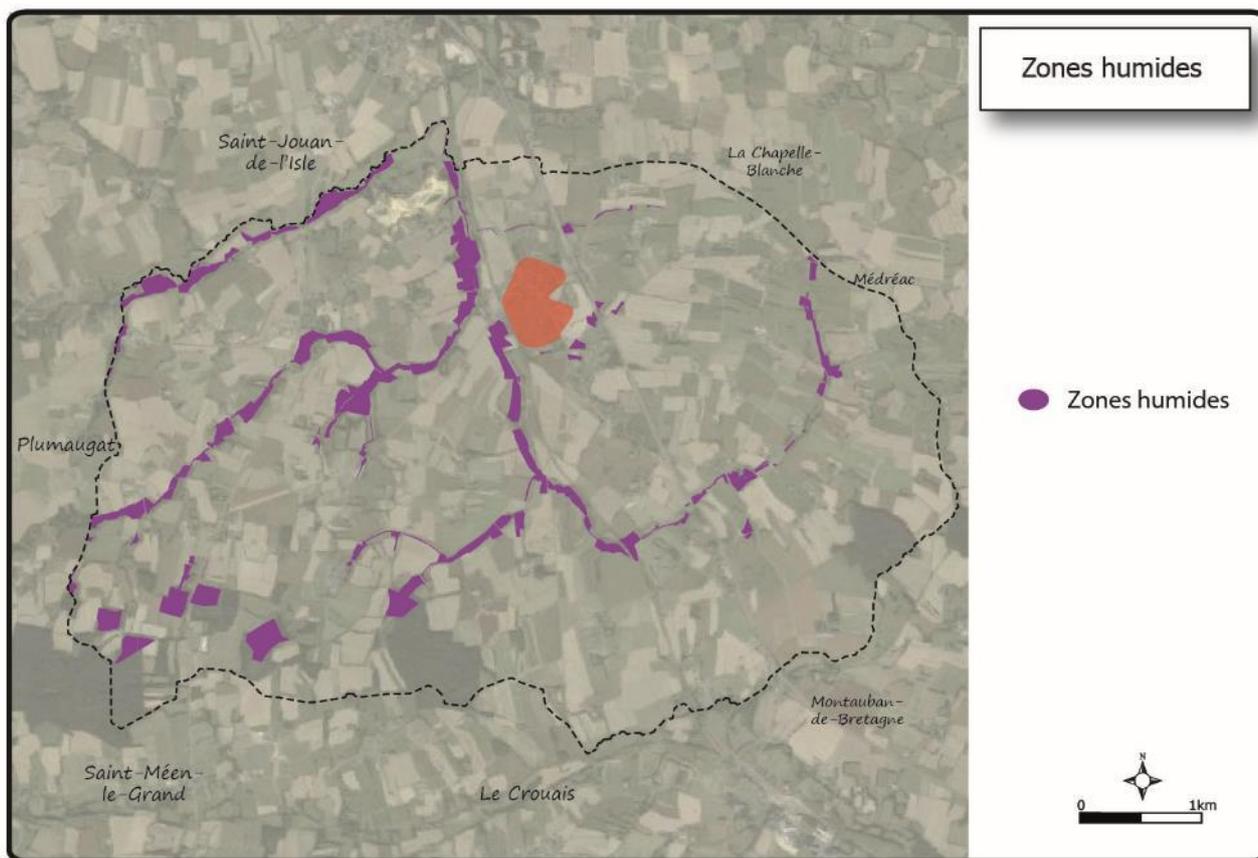
## 5.7 La protection des zones humides

Le règlement permet la protection des zones humides en application des règles du SAGE.

Ainsi le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire communal réalisé en 2012. **Au total 130 ha de zones humides ont été repérées.**

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beaussais et Vilaine, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.



Source : Orthophoto - BV Rance, Frémur, Baie de Beausais

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2019

*Les zones humides au PLU, inventaire de 2012.*

Les secteurs d'urbanisation ne sont pas concernés par des zones humides inventoriées.

### 5.8 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de QUÉDILLAC ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination **de 62 constructions**. La liste est consultable en annexe du PLU (annexe 6.4).

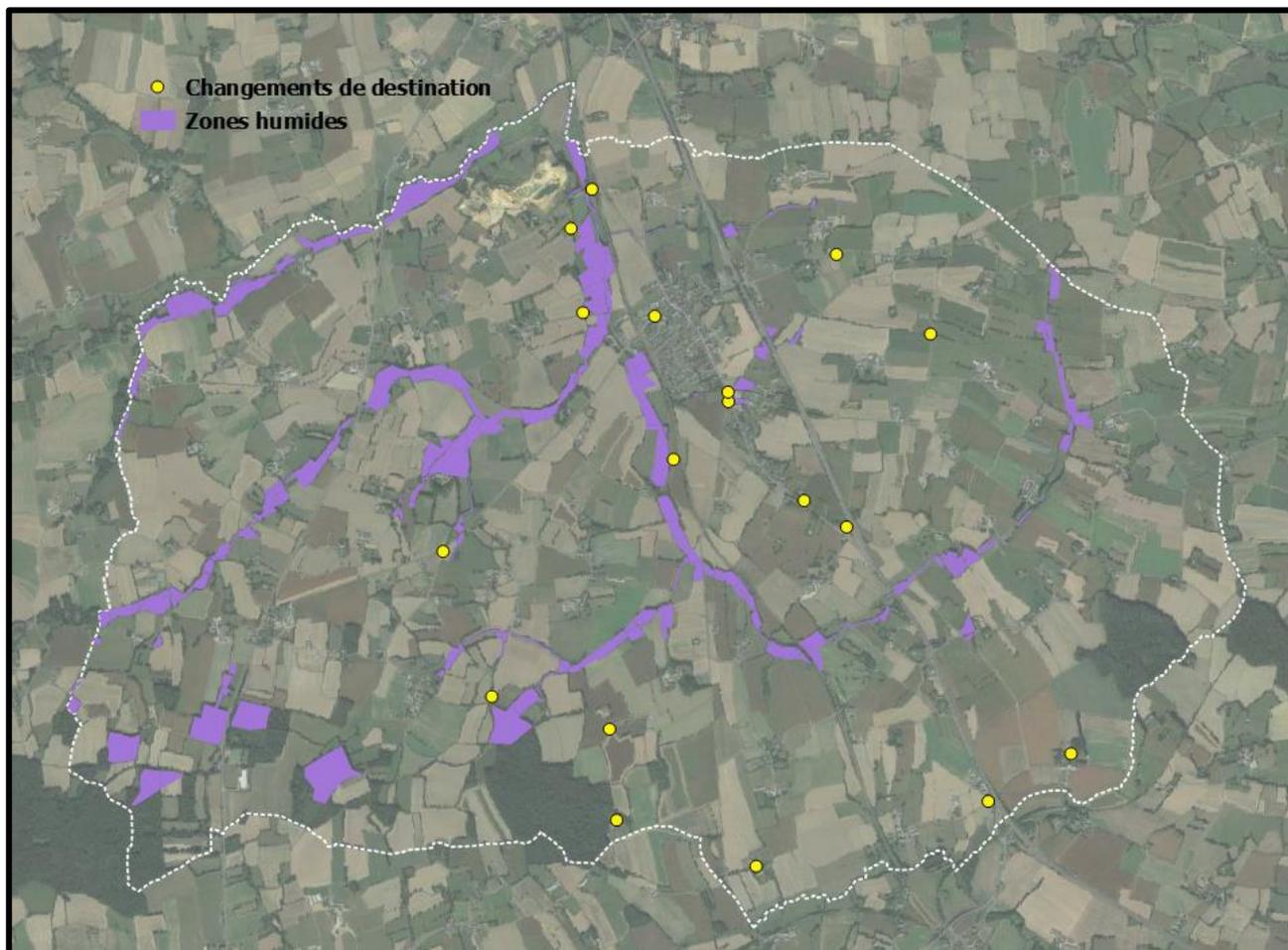
Les constructions situées dans les secteurs mentionnés ci-dessous n'ont pas été retenues :

- ✓ Dans les zones humides,

De plus, seules les constructions suivantes ont été identifiées :

- ✓ Celles dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- ✓ Celles qui possèdent un caractère paysager avéré (construction en pierre ou en terre).

Le changement de destination est autorisé vers les destinations autorisées dans la zone où se trouve le bâtiment.



---

# **CHAPITRE 7**

## **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de QUÉDILLAC ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

## **1 Les incidences sur la consommation de l'espace**

### **1.1 Analyse de la consommation de l'espace**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de QUÉDILLAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2007 et 2018 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

<b>Typologie</b>	<b>Quantité</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Habitat	39 logements	3,1
Activités économiques	5 bâtiments	1,23
Équipements	2 bâtiments	0,18

Entre 2008 et 2017, le bourg de QUÉDILLAC et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 39 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 3,1 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Les activités économiques ont continué de s'implanter dans la ZA de la Ville Mouart. 5 bâtiments sur 1,23 ha de foncier consommé, ce qui porte à 2,2 ha de foncier consommé pour l'ensemble de la ZA.

Les équipements se sont également développés : un vestiaire et un équipement socio-culturel ont consommé environ 0,18 ha.

### **1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir**

La zone constructible et les zones d'extensions urbaines à vocation d'habitat (UC + UE + 1AUE + 2AUE) représentent une surface totale d'environ 33,99 ha, soit 1,28% de la surface communale.

Au total, environ 1,97 ha de surface pourra être artificialisés pour de l'habitat dans les douze prochaines

années (soit environ 18,87 ha de moins que lors de la précédente décennie : - 8,17 ha de zone 1AUE et - 10,70 ha de zone 2AUE).

### 1.3 Analyse comparative

	2008-2017	Projection sur les douze prochaines années
Surface artificialisée à vocation d'habitat	3,1 ha	Dents creuses du bourg + lotissement en cours + extension urbaine 1AUE (1,2 ha) + extension urbaine 2AUE (0,77 ha)
Nombre de logements réalisés	39 logements	90 logements
Densité moyenne	12,6 lgts/ha	16 lgts/ha dans les OAP

Tandis qu'une habitation consommait en moyenne 794 m<sup>2</sup> de terrain (espaces publics compris, soit des parcelles de 661 m<sup>2</sup> en moyenne) entre 2008 et 2017, les futures habitations dans les OAP devront se construire sur des parcelles de 521 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite (21% de consommation d'espace en moins par logement).

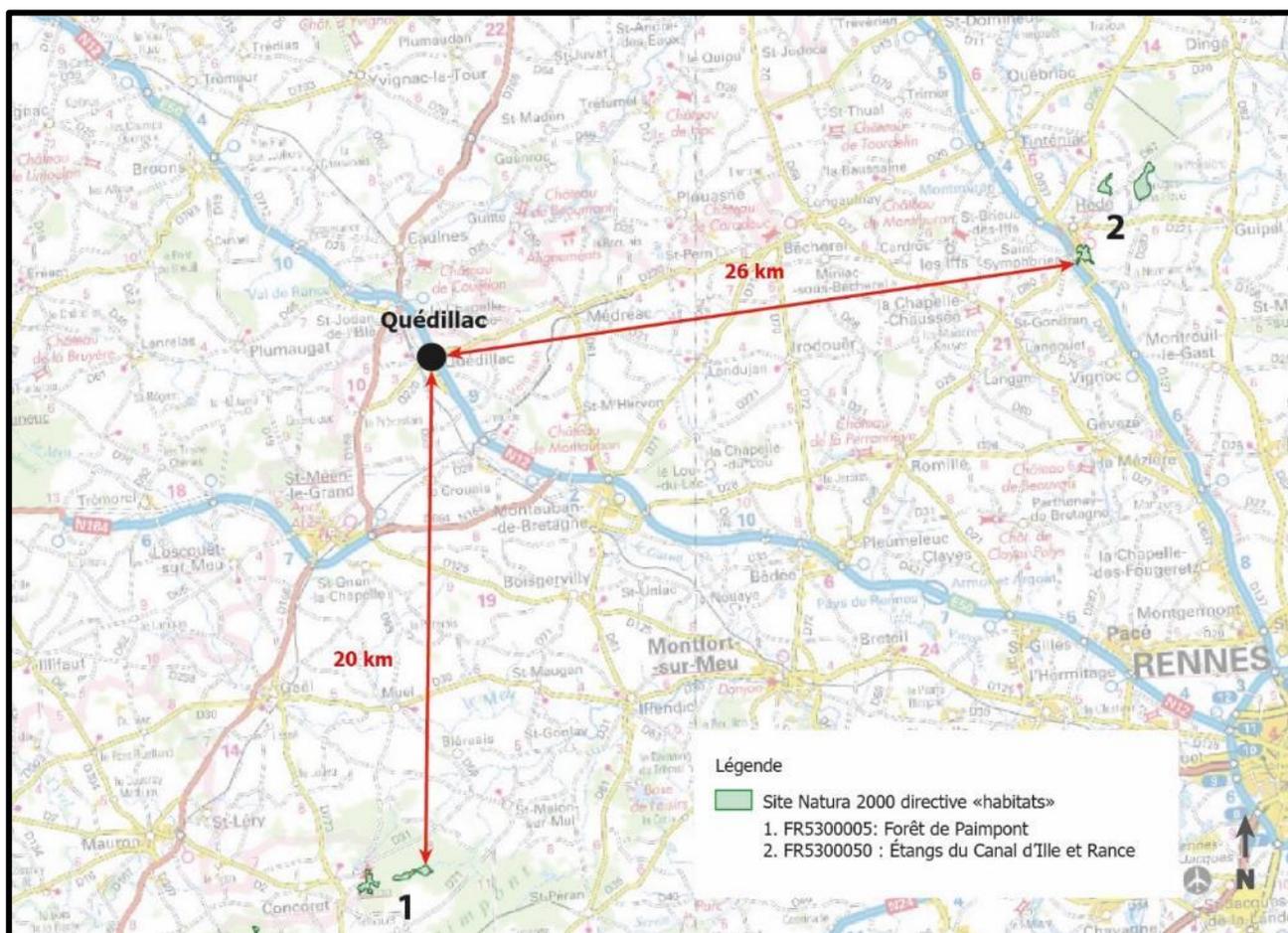
## 2 L'impact du plan sur l'environnement

### 2.1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

La commune de QUÉDILLAC est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 20 kilomètres des futures zones à urbaniser de QUÉDILLAC. Il s'agit du site « Forêt de Paimpont » (code : FR5300005).

Cette zone s'étend sur 1 219,17 hectares.



#### ✓ Description et Caractéristiques

Elements du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 ha) présentant en périphérie ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux). La relative altitude du massif, qui constitue un obstacle aux vents d'ouest, apparente le régime pluviométrique local à celui de la Basse-Bretagne (800 à 1000 mmm d'eau par an).

#### ✓ Qualité et importance

Site "éclaté" représentatif de la diversité et de la qualité des habitats en relation avec le plus vaste ensemble forestier de Bretagne.

Le massif comporte des secteurs remarquables relevant de la hêtraie-chênaie atlantique à houx, riches en bryophytes (une centaine de taxons), ainsi qu'un complexe d'étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire liée aux variations spatio-temporelles du régime d'alimentation en eau ou du niveau trophique: étang dystrophe et/ou oligo-dystrophe (présence du Triton crêté, du Flûteau nageant: annexe II), queue d'étang tourbeuse, zone de marnage sur substrat sablo vaseux (présence du Coléanthe délicat, annexe II: unique représentant connu de la tribu des Coleantheae, menacé au niveau mondial).

L'intérêt du site se caractérise également par les landes sèches ou humides périphériques ainsi que les pelouses rases acidiphiles, sur affleurements siliceux, d'une grande richesse spécifique.

#### ✓ **Vulnérabilité**

Des drainages agricoles récents (plateau du Telhouet) sont susceptibles d'apporter un excès de sédiments sur les rives de l'étang de Comper, modifiant fortement la composition du cortège floristique des berges exondables et menaçant tout particulièrement la pérennité d'une des principales stations du Coléanthe délicat.

D'une manière générale, toute modification importante du régime trophique et hydraulique des étangs est de nature à compromettre la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire associés. Le caractère essentiellement oligotrophe (zone centrale des étangs) ainsi qu'un assèchement relatif automnal devront être maintenus.

Commentaires complémentaires éventuels : les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du coléanthe.

#### ✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

##### Mammifères

1303 - Rhinolophus hipposideros

1304 - Rhinolophus ferrumequinum

1308 - Barbastella barbastellus

1323 - Myotis bechsteinii

1324 - Myotis myotis

1355 - Lutra lutra

##### Amphibiens

1166 - Triturus cristatus

##### Invertébré

1065 - Euphydryas aurinia

1083 - Lucanus cervus

1088 - Cerambyx cerdo

##### Plantes

1831 - Luronium natans

1887 - Coleanthus subtilis

#### ✓ **Liste des habitats génériques**

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)

3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea

- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 - Landes sèches européennes
- 6230 - Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
- 7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion*
- 8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii*
- 91D0 - Tourbières boisées
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Néant

**Compte-tenu de cette situation géographique, et comme l'indique la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 7 août 2019, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de QUÉDILLAC conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

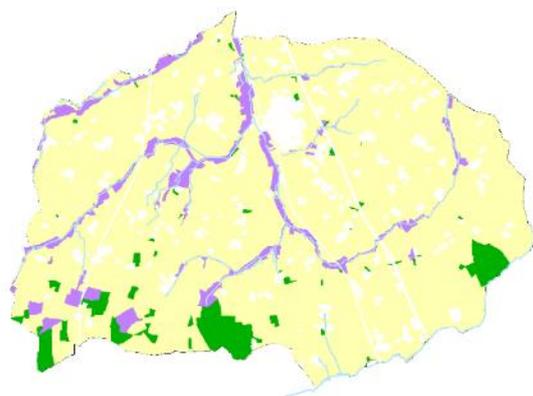
## **2.2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes**

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

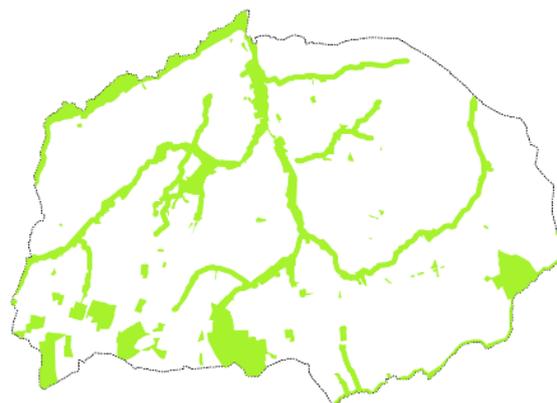
La zone agricole couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole.

Les élus ont proscrit les constructions nouvelles en secteur agricole, le mitage sera donc limité dans ces secteurs.

Par ailleurs, la trame verte, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite règlementairement par un classement très majoritaire en zone naturelle et par une préservation des haies bocagères et des boisements : 202 km de haies sont protégés au titre de l'article L 151-23 et 155 ha de boisements sont protégés par une zone NP qui interdit les nouvelles constructions.

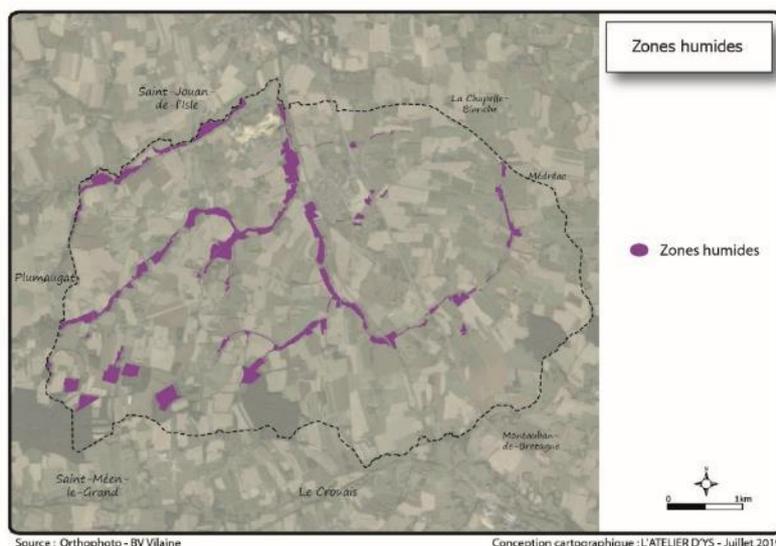


Trame verte et bleue



Zones NP et NL du PLU

En ce qui concerne la trame bleue, 130 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par un zonage spécifique. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l’existence, la qualité, l’équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...



### 2.3 L’impact sur le paysage

La municipalité a respecté l’article L 101-2 du code de l’urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s’intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des règles qui favoriseront l’intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D’autres éléments du Plan Local d’Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- la protection de 202 km de haies et de 20 ha de boisements au titre de la Loi Paysage et 155 ha de boisements par une zone NP,

- la protection de 18 éléments bâtis au titre de la Loi Paysage,
- la mise en souterrain des réseaux,
- la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines.

## **2.4 L'impact sur le foncier agricole et naturel**

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement urbain au cœur ou à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement des zones à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

## **2.5 L'impact sur l'occupation et l'utilisation du sol**

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est limitée au caractère de la zone.

## **2.6 L'impact sur l'assainissement**

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, les zones U et AU qui accueilleront de nouvelles constructions pourront être raccordées à la station d'épuration communale (STEP).

Dans le souci de préserver la STEP d'une saturation hydraulique et organique, les élus ont souhaité répartir les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat en deux zones 1AUE et 2AUE pour permettre une répartition de la construction de logements dans le temps.

En outre, les OAP prescrivent des bilans de fonctionnement de la STEP pour s'assurer qu'elle soit en capacité (organique et hydraulique) de traiter les charges supplémentaires résultantes des futures constructions.

## 2.7 L'impact sur les déplacements

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

Enfin, la protection de 7 kilomètres de cheminements est envisagée au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

## 2.8 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU :

- ✓ Les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.
- ✓ Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

## 2.9 La prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances

Même si aucun risque majeur avéré n'existe sur la commune, la municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature doit être transcrite dans le PLU.

Les cinq sites recensés dans la base de données BASIAS, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols, se situent en dehors des zones à urbaniser définies.

---

# **CHAPITRE 8**

## **COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

# **1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...] ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

## **1.1 Le principe d'équilibre**

Le PADD de QUÉDILLAC met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg (comblement des dents creuses et densification de plusieurs secteurs).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seules une zone d'extension urbaine à vocation d'habitat, une zone d'extension urbaine à vocation d'équipements collectifs et une zone d'extension urbaine à vocation d'activités économiques sont envisagées.

## **1.2 Les entrées de ville**

L'objectif communal est de stopper l'urbanisation linéaire de la zone agglomérée du bourg le long des voies. C'est pourquoi les secteurs d'ouverture à l'urbanisation apportent de la profondeur à l'urbanisation et de la densification pour favoriser la compacité urbaine et la qualité des entrées de villes.

## **1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale**

### **1.3.1 La diversité des fonctions urbaines et rurales**

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces ou encore des équipements, mais aussi des zones spécifiques vouées aux équipements ou encore des zones agricoles.

### **1.3.2 La mixité dans l'habitat**

QUÉDILLAC a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué très majoritairement de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Pour ce faire, la commune favorise la mixité des types de logements en autorisant certaines libertés architecturales dans le règlement du PLU.

L'OAP n°1 prescrit la construction de 4 logements collectifs ou intermédiaires minimum sur les 19 logements prévus.

## **1.4 Les objectifs**

### **1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions**

Le PADD de QUÉDILLAC va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

### **1.4.2 Le développement des communications électroniques**

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

## **1.5 Le respect de l'environnement**

Cf. chapitre 7.

## **2 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, baie de Beaussais.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de Saint-Méen Montauban.

### **2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

QUÉDILLAC est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de QUÉDILLAC, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## 2.2 Le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

QUÉDILLAC est incluse dans le SAGE Rance, Frémur, baie de Beaussais, approuvé le 29 avril 2013, dont cinq enjeux principaux sont identifiés :

- restaurer le bon fonctionnement du bassin versant,
- préserver le littoral,
- assurer une alimentation en eau potable durable,
- sensibilisation,
- gouvernance.

Le règlement fixe cinq objectifs généraux :

- n°1 : maintenir ou atteindre le bon potentiel des milieux aquatiques dans le périmètre du SAGE,
- n°2 : assurer la satisfaction des différents usages littoraux et les concilier avec l'aménagement et les activités économiques présentes sur le territoire,
- n°3 : assurer une alimentation en eau potable durable,
- n°4 : garantir une bonne appropriation du SAGE révisé,
- n°5 : mettre en œuvre le SAGE révisé,

Parmi les objectifs transversaux du SAGE, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire communal des zones humides réalisé en 2012 ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU et un inventaire complémentaire sur les secteurs à urbaniser a été réalisé en 2019.

## 2.3 Le SCoT du Pays de Brocéliande

Le SCoT du Pays de Brocéliande, approuvé le 19 décembre 2017, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- Continuer à accueillir de nouvelles populations
- Ancrer l'attractivité résidentielle du Pays
- Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique
- Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs
- Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée
- Promouvoir de nouvelles pratiques urbaines privilégiant durabilité
- ... et l'optimisation des ressources du Pays

Quant au DOO du SCoT du Pays de Brocéliande, il s'articule autour deux axes stratégiques :

**Axe 1 : TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PAYS DE BROCELIANE**

- A. Continuer à accueillir de nouvelles populations
- B. Ancrer l'attractivité résidentielle
- C. Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique
- D. Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs

**Axe 2 : MISER SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ**

- A. Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée
- B. Promouvoir de nouvelles pratiques urbaines privilégiant durabilité...
- C. ... et l'optimisation des ressources du Pays

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de QUÉDILLAC avec le SCoT du Pays de Brocéliande.

**AXE 1 : TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PAYS DE BROCELIANDE**

<b>Orientations du DOO</b>	<b>Application locale</b>
Orientation 1 : affirmer l'organisation multipolaire	Sans objet.
Orientation 2 : diffuser le développement à l'échelle du bassin de vie	Sans objet.

<b>Orientations du DOO</b>	<b>Application locale</b>
<b>OBJECTIF A : CONTINUER À ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS</b>	
<b>DÉMOGRAPHIE</b>	
Orientation 3 : soutenir et accompagner la croissance démographique.	Le PLU prévoit une croissance démographique annuelle de 1,2%. Cette ambition conduira à l'accueil de 193 nouveaux habitants pour les 12 prochaines années.
<b>REGLES CONSOMMATION D'ESPACE</b>	
Orientation 4 : en maîtrisant la croissance.	Sur les 90 nouvelles constructions prévues par le PLU, 24 se feront en densification, 30 dans le lotissement en cours, 5 par changement de destination. Seul 1,2 ha de terres agricoles sera ouvert à l'urbanisation pour accueillir 19 logements.  Une zone 2AUE est également prévue sur 0,77 ha pour accueillir 12 logements à moyen ou long terme.

<b>Orientations du DOO</b>	<b>Application locale</b>
<b>OBJECTIF B : ANCRER L'ACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE</b>	
<b>LOGEMENTS</b>	

Orientation 5 : renouveler l'offre de logements et veiller à l'adapter aux parcours de vie et aux besoins de publics spécifiques.	Le PLU autorise la diversité des formes architecturales pour permettre la diversification des formes et des typologies de logements.
Orientation 6 : mettre en lien le développement de l'habitat et l'offre future en équipements et services d'intérêts collectifs.	Les futures zones à urbaniser sont situées à proximité immédiate des équipements existants (école et halte TER) et un maillage de liaisons douces irriguera ces nouveaux secteurs pour les mettre en lien avec les équipements. Plusieurs zones à vocation d'équipements collectifs sont envisagées (en densification et en extension de la zone agglomérée).

<b>Orientations du DOO</b>	<b>Application locale</b>
<b>OBJECTIF C : CONSOLIDER LES ATOUTS CONCURRENTIELS DU TISSU ÉCONOMIQUE</b>	
<b>AGRICULTURE</b>	
Orientation 7 : valoriser et porter l'activité agricole.	En zone agricole toute nouvelle construction qui ne bénéficie pas à l'activité agricole sera interdite. Les nouvelles exploitations seront autorisées ainsi que les bâtiments correspondants.
<b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	
Orientation 8 : pérenniser le développement du bassin économique du Pays et anticiper les évolutions futures.	La ZA de la Ville Mouart est pérennisée par une extension par l'est et le sud.
Orientation 9 : permettre la valorisation économique des forêts.	En zone N, les exploitations forestières sont autorisées.
Orientation 10 : concilier le tourisme avec les autres activités économiques.	Le règlement graphique du PLU préserve de nombreux chemins pédestres sur l'ensemble du territoire communal. Les zone NL sont destinées aux loisirs. Enfin, le site du Vélo-rail est conservé.
Orientation 11 : structurer l'offre commerciale.	Le Règlement du PLU protège une cellule commerciale au titre de l'article L 151-16 du CU. Un périmètre de centralité est également mis en place sur le centre-bourg.
Orientation 12 : conforter le développement de l'artisanat.	Le règlement des zones UC et UE autorise les activités compatibles avec l'habitat. Les activités installées en campagne qui souhaitent évoluer bénéficient de STECAL pour favoriser leur pérennité (huit activités).

<b>Orientations du DOO</b>	<b>Application locale</b>
<b>OBJECTIF D : ACCOMPAGNER ET FACILITER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS</b>	
<b>MOBILITÉS</b>	
Orientation 13 : articuler déplacements et développement urbain.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

	Le PLU identifie également des emplacements réservés pour la création de liaisons douces dans le bourg.
Orientation 14 : faire des modes alternatifs des modes de déplacements incontournables en particulier pour les trajets domicile/travail.	Le PLU favorise les mobilités douces en recentrant l'urbanisation autour du centre-bourg.

## AXE 2 : MISER SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Objectifs du DOO	Application locale
<b>OBJECTIF A : ASSEOIR L'AMÉNAGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DU PAYS SUR UNE ARMATURE NATURELLE ET PAYSAGÈGE VALORISÉ</b>	
<b>BIODIVERSITÉ</b>	
Orientation 15 : Préserver et conforter les éléments constitutifs de la trame vert et bleue (TVB).	<p>L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés dans l'état initial de l'environnement sont protégés dans le règlement graphique par un classement en zone NP.</p> <p>Les zones humides bénéficient en plus d'une trame particulière qui se superpose au zonage.</p> <p>Les boisements et le bocage sont préservés par un classement au titre de l'article L 151-23 du CU. Les corridors écologiques sont ainsi préservés</p>
<b>PAYSAGE</b>	
Orientation 16 : intégrer le développement urbain dans le paysage.	Les OAP dictent des principes d'aménagement paysager et particulièrement le traitement des franges urbaines et la confrontation entre espaces urbanisés et milieux ouverts.

Objectifs du DOO	Application locale
<b>OBJECTIF B : PROMOUVOIR DE NOUVELLES PRATIQUES URBAINES PRIVILÉGIANT LA DURABILITÉ</b>	
<b>REGLES CONSOMMATION D'ESPACE</b>	
Orientation 17 : structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques.	<p>Le PLU impose une densité minimum de 16 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP en extension (à l'exception de l'OAP n°4). Ainsi, seul 1,2 hectare de parcelles exploitées seront directement impactées par l'habitat.</p> <p>Les zones d'extensions à vocation d'équipements et économiques consommeront environ 0,4 ha et 3,69 ha de parcelles exploitées.</p> <p>Les activités installées en campagne qui souhaitent évoluer bénéficient de STECAL pour favoriser leur pérennité tout préservant la consommation de terres agricoles et naturelles.</p>
Orientation 18 : privilégier de manière générale la qualité dans les modes d'urbanisation.	L'aménagement des secteurs faisant l'objet d'OAP pourra uniquement se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble à l'exception de l'OAP n°4.

Objectifs du DOO	Application locale
<b>OBJECTIF C : ... ET L'OPTIMISATION DES RESSOURCES DU PAYS</b>	
<b>ENERGIE</b>	
Orientation 19 : réduire les consommations d'énergie liées aux bâtiments.	Les futurs logements de QUÉDILLAC prendront place prioritairement en de l'enveloppe agglomérée du bourg ou dans le lotissement en cours, puis dans des secteurs d'extensions urbaines dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (19 logements en zone 1AUE et 12 logements en zone 2AUE).  Le règlement écrit favorise la mise en place de principes de constructions favorisant les économies d'énergie.
Orientation 20 : valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité.	Le PLU autorise la diversité des formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables.
<b>RESSOURCE</b>	
Orientation 21 : limiter la production et encourager la valorisation des déchets.	Sans objet.
Orientation 22 : gérer de manière raisonnée le cycle de l'eau, améliorer la qualité de la ressource et des milieux humides.	Le règlement du PLU affiche différents principes permettant de préserver la ressource en eau : protection des abords des cours d'eau et des zones humides, préservation des boisements et du bocage...
Orientation 23 : protéger et valoriser les sites d'extraction minérale du sous-sol du territoire.	Sans objet.

## 2.4 Le PLH de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban

Le PLH de de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, approuvé le 8 décembre 2016, repose sur 4 orientations :

Orientation 1 : Organiser l'attractivité de toutes les communes du territoire

- Action 1 : Diversifier l'offre et la fluidité des parcours
- Action 2 : Revitalisation des centres bourgs et lutte contre la vacance
- Action 3 : Soutenir la réhabilitation du parc privé et public
- Action 4 : Innovation et nouveaux concepts d'habitat

Orientation 2 : Conforter les pôles du territoire

- Action 1 : Montauban-de-Bretagne – travailler sur la diversité de l'offre
- Action 2 : Saint-Méen-Le-Grand – engager le renouvellement urbain

Orientation 3 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

- Action 1 : Développer une offre de courte durée
- Action 2 : Répondre aux besoins de vieillissement
- Action 3 : Répondre aux besoins des populations très spécifiques

Orientation 4 : La gouvernance du PLH

- Action 1 : Mettre en place les instances, méthodes de suivi et d'évaluation du PLH

Le PLU de QUÉDILLAC est compatible avec ces orientations.

## **2.5 Le PCAET du Pays de Brocéliande**

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays de Brocéliande est en cours d'élaboration. Les premières orientations stratégiques déclinent trois finalités :

- Finalité A : Réduire les dépendances, favoriser la sobriété et développer les solidarités entre territoires.
- Finalité B : Accompagner et orienter le développement économique vers les activités de la croissance verte et la transition énergétique.
- Finalité C : Un territoire préservé, attractif et adapté aux changements climatiques.

Le PLU de QUÉDILLAC est compatible avec ces orientations.

## **2.6 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

---

# **CHAPITRE 9**

## **INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2014	1 186
<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2014	557
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2007-2016	45 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2007-2016	100% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2014	478 (85,8%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2014	61 (11%)
<b>Consommation de l'espace</b>	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2008-2018	3,1 ha
<b>Eau potable</b>	Qualité de l'eau distribuée	Syndicat AEP	2017	Bonne qualité microbiologique
	Volumes d'eau consommés par habitants abonnés assainis (abonnés domestiques)	Syndicat AEP	2017	43m3/hab/an
<b>Assainissement</b>	Nombre de constructions raccordées	Mairie	2018	287
	Qualité de l'eau rejetée	Mairie	-	-
	Nombre d'assainissements autonomes	Mairie SPANAC	-	-
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2019	7 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2016	RN 12 : 24 768 RD 59 : 213 RD 166 : 5 136 RD 220 : 1 157
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2014	75,5%
<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2014	514 (73,4%)
<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole	RGA	2010	46
	SAU	RGA	2010	2 217 ha
<b>Biodiversité</b>	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2012	130 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2019	20 ha de boisements, 202 km de haies