



PLAN LOCAL D'URBANISME DE QUÉDILLAC

N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 4 juin 2020



Commune de QUÉDILLAC

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. CENTRALISER L'HABITAT ET MAÎTRISER L'URBANISATION	p.4
2. VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE	p.6
3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.8
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL	p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de QUÉDILLAC en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Brocéliande, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2032 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

À QUÉDILLAC, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Quédillacais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Centraliser l'habitat et maîtriser l'urbanisation
2. Valoriser le cadre de vie de la commune
3. Conforter l'activité économique
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. CENTRALISER L'HABITAT ET MAÎTRISER L'URBANISATION

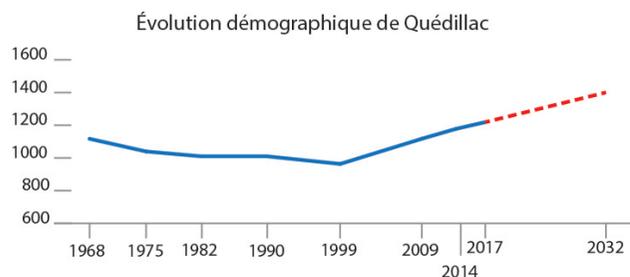
OBJECTIF N°1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Suite à une période de décroissance démographique, QUÉDILLAC a connu, lors des deux dernières décennies, une croissance démographique soutenue puisque la population a augmenté de plus de 25% entre 1999 et 2017.

La population en 2017 est estimée à 1210 habitants.

Pour les 12 ans à venir, la municipalité souhaite tabler sur un objectif cohérent, à savoir une croissance démographique annuelle de 1,2%, soit exactement l'ambition du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 1 400 habitants à l'horizon 2032.



Pour atteindre ce seuil de population et tenir compte du desserrement des ménages, la production d'environ 90 logements est nécessaire pour les douze prochaines années.

OBJECTIF N°2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DU BOURG

L'urbanisation du bourg de QUÉDILLAC s'est développée de manière linéaire, notamment à la Ville Gendrot. On observe également une urbanisation diffuse à Launay.

Ce type d'urbanisation n'est pas sans conséquence puisqu'il engendre une artificialisation des sols et un impact direct sur l'environnement et le paysage.

Afin de limiter la consommation des espaces, protéger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de nouveaux logements se fera :

- En priorité en densification du bourg :
 - Le lotissement des Forges peut encore accueillir une trentaine de logements.
 - L'analyse du potentiel de densification a permis de déterminer des dents creuses dans le bourg qui permettront d'accueillir environ 24 logements.
 - Environ 5 logements pourraient être créés par changements de destination des bâtiments agricoles.
- En extension urbaine, sur deux secteurs situés au contact du bourg :
 - un secteur urbanisable immédiatement, pouvant accueillir environ 19 logements.
 - un secteur urbanisable à plus long terme

pouvant accueillir environ 12 logements. Ces secteurs privilégiés ont été déterminés par leur proximité avec les équipements et services, notamment l'école et la halte TER.

OBJECTIF N°3 : CONTRIBUER À L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 3,1 hectares entre 2008 et 2017 pour la construction de 39 logements, soit une densité de 12,5 logements par hectare.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles et pour ne pas éloigner les habitants des équipements et services l'objectif est d'appliquer une densité moyenne de **16 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. C'est un objectif ambitieux qui respecte la prescription du SCoT du Pays de Brocéliande.

OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

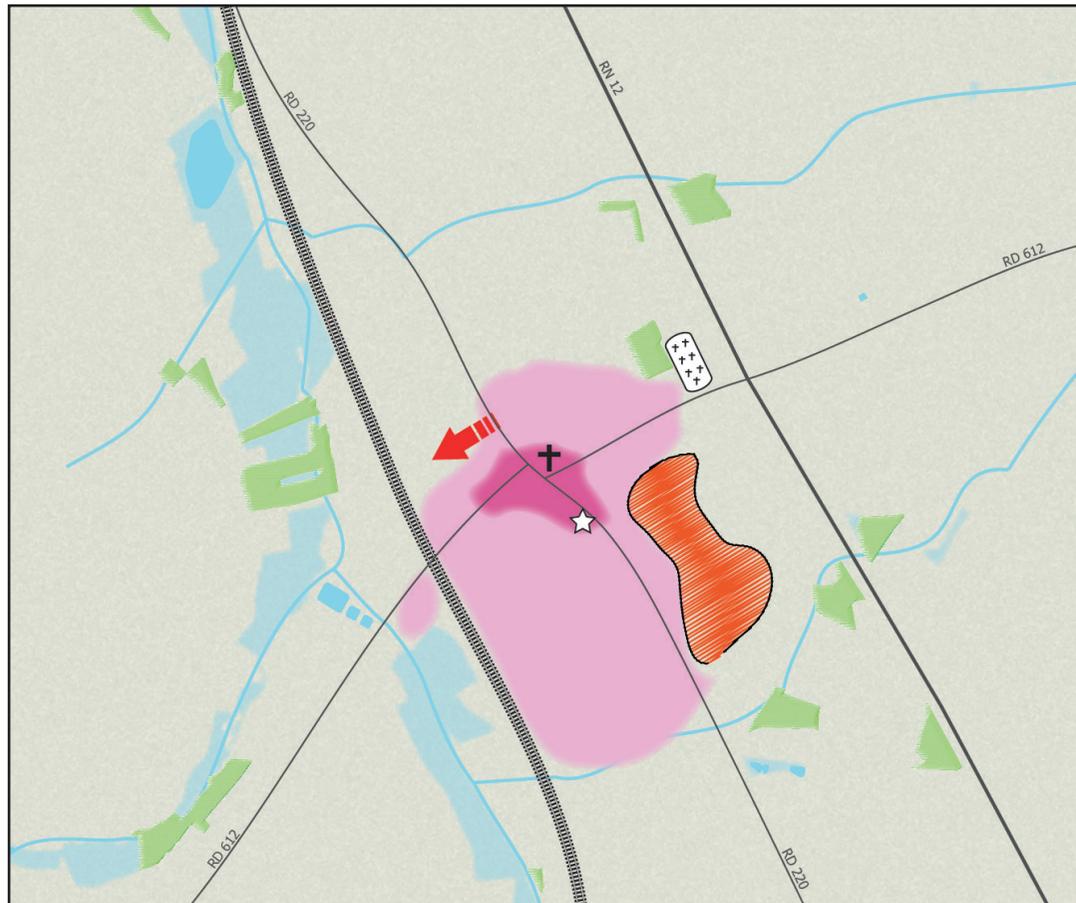
Cela signifie que les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

OBJECTIF N°5 : POURSUIVRE LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitat (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres) ;
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres ;
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).



Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Lotissement en cours
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Voirie
- Voie ferrée
- Mairie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

OBJECTIF N°1 : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

QUÉDILLAC bénéficie d'un niveau d'équipements et de services correspondant aux besoins de sa population. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

Etant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

Scolaire

Les élus n'ont pas de maîtrise sur l'évolution de l'école qui est privée ; cependant, ils souhaitent rapprocher la cantine de l'école pour éviter la traversée du bourg aux enfants.

Culture

Le pôle culturel est en projet, sa livraison est prévue pour 2020. Il permettra de regrouper un centre culturel, une bibliothèque/médiathèque, un centre de loisirs, un accueil petite enfance itinérant organisé par la CCSMM, un espace jeux et un espace jeunesse.

Sports et loisirs

Toujours avec l'objectif de proposer davantage de services à la population, les élus souhaitent entamer une réflexion sur l'amélioration de la base de loisirs de l'étang de la Villée.

Services techniques

Le bâtiment actuel des services techniques fera l'objet d'une extension.

OBJECTIF N°2 : ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

En début de procédure de révision du PLU, un questionnaire a été distribué à la population, dans le but de recueillir son avis sur le développement communal à venir, notamment sur la question des déplacements.

Plusieurs enjeux ont été mis en avant :

- Réduire la vitesse des véhicules dans le bourg.
- Améliorer la place du piéton dans le bourg.
- Offrir davantage de possibilités de mobilités douces (pédestres ou cyclables).
- Créer des liaisons douces au sein du bourg et des chemins pédestres en campagne

Les élus souhaitent démarrer une réflexion sur ces différentes possibilités avec comme objectif de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité. Cette réflexion porte sur :

- Le cheminement doux entre le bourg et la Ville Gendrot.
- Le cheminement doux entre le bourg et le Champ Long.
- L'amélioration de l'accès piéton et cyclable du futur pôle culturel par une sécurisation de son environnement.

OBJECTIF N°3 : GÉRER LE STATIONNEMENT

Pour accompagner le développement de l'école et le rapprochement de la cantine scolaire, les élus souhaitent prolonger le parking de l'école pour permettre une desserte plus sécurisée pour les élèves.

Par ailleurs, l'aménagement du futur pôle culturel prévoit la création d'une aire de stationnement d'une dizaine de places pour le desservir et en faciliter l'accès.

Enfin, les élus souhaitent améliorer le stationnement autour de la halte TER.

Actuellement la réflexion est en cours et plusieurs solutions sont envisagées, notamment la création d'une aire de stationnement à proximité de la halte ou une mutualisation avec l'espace de stationnement de la salle polyvalente.

OBJECTIF N°4 : 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.

OBJECTIF N°5 : 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. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée.

Légende

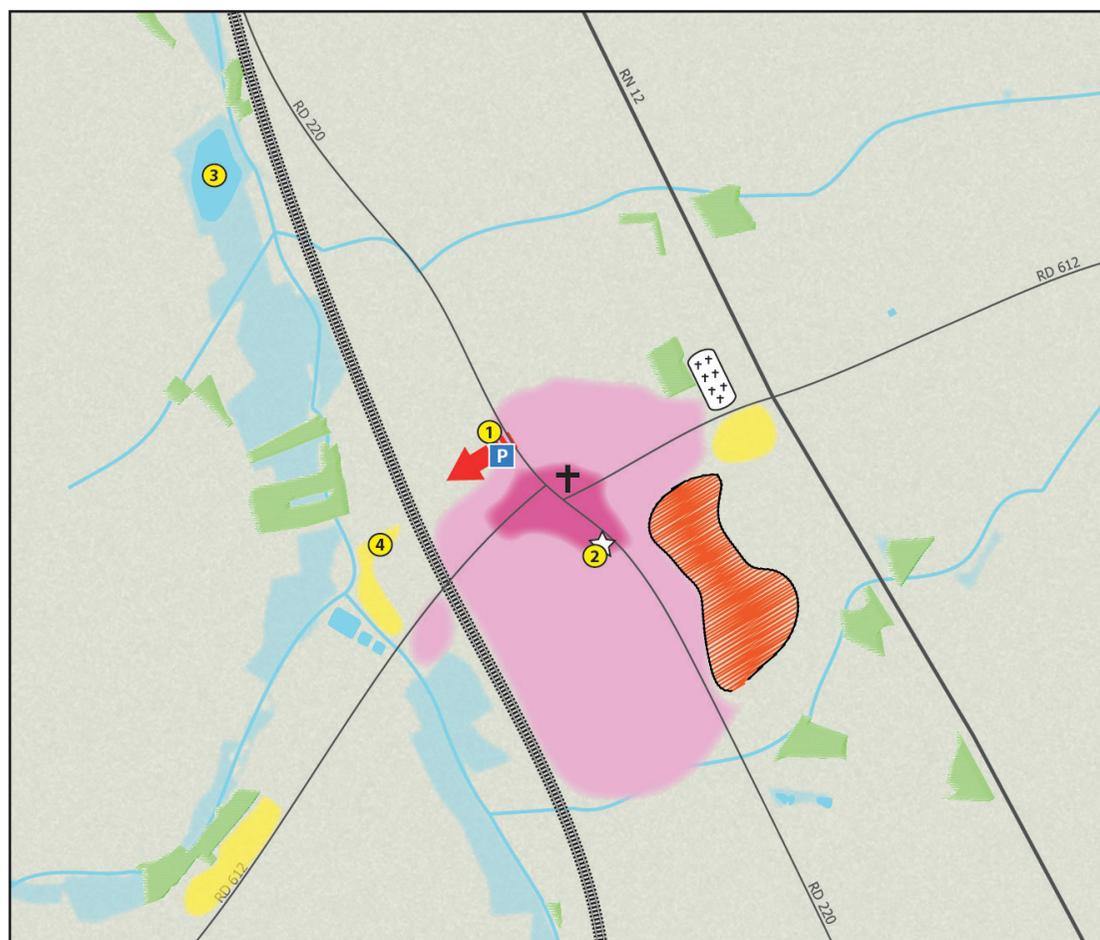
- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Lotissement en cours
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Zone urbaine à vocation d'équipements
- Voirie
- Voie ferrée
- ☆ Mairie
- + Église
- +++ Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides

Projets d'équipements

- 1 Rapprochement de la cantine scolaire
- 2 Création d'un pôle culturel
- 3 Amélioration de la base de loisirs de l'étang de la Villée
- 4 Agrandissement du bâtiment des services techniques

Déplacements

- P Agrandissement du stationnement de l'école



3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF N°1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA VILLE MOUART

L'ambition du PADD est de poursuivre les politiques d'accueil des entreprises dans le tissu économique quédillacais en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable.

Ainsi, la zone d'activités de la Ville Mouart, d'intérêt intercommunal, sera confortée. N'ayant quasiment plus de foncier disponible, les élus souhaitent autoriser son extension sur deux secteurs (à l'ouest et au sud) sur une superficie d'environ 3,7 hectares.



OBJECTIF N°2 : CONFORTER LES COMMERCES ET LES SERVICES

QUÉDILLAC dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : alimentation, boulangerie, bar, restaurant, salon de coiffure...

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour accompagner cette diversité commerciale, la municipalité souhaite définir un périmètre de cen-

tralité qui déterminera la zone d'implantation préférentielle d'éventuels nouveaux commerces et services.

OBJECTIF N°3 : ASSURER LA PERENNITÉ DES SITES D'EXPLOITATIONS EN ZONE AGRICOLE

L'histoire de QUÉDILLAC est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de 84% de la superficie communale possède encore un caractère agricole. Une trentaine d'exploitations a été inventoriée.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.



Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Enfin, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité

agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

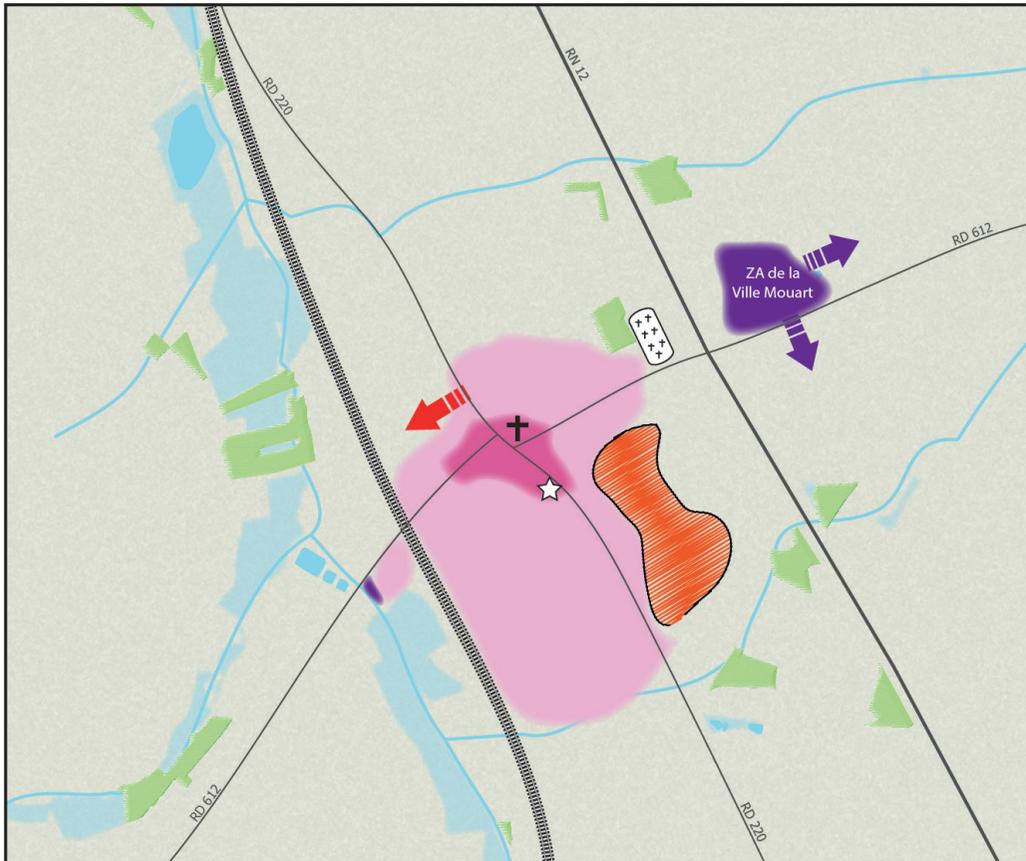
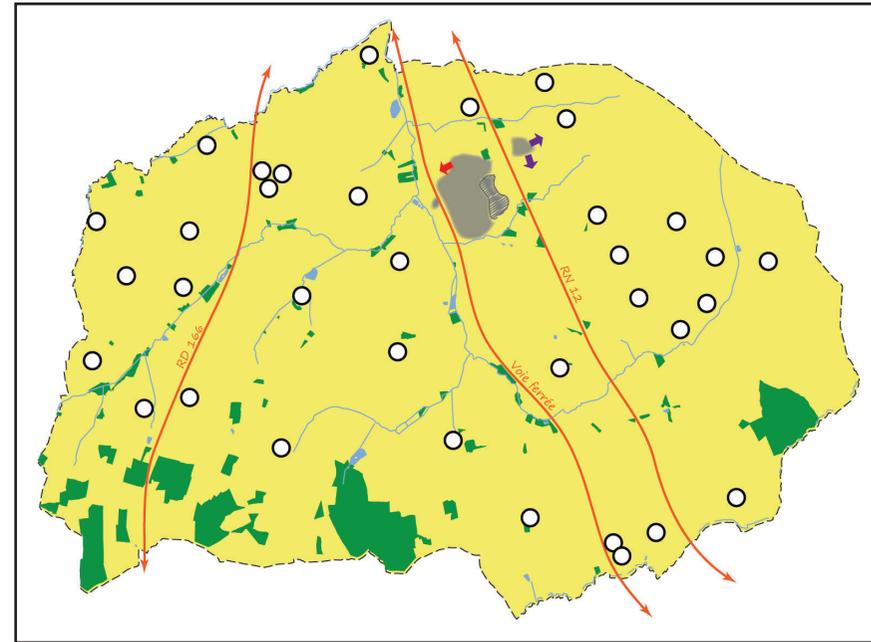
OBJECTIF N°4 : ASSURER L'AVENIR DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

QUÉDILLAC compte plusieurs activités en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le groupe de travail a déterminé des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect des activités agricoles environnantes.



Légende

- Enveloppe urbanisée
- Boisement
- Cours d'eau et plan d'eau
- Espace à vocation principale agricole
- Exploitation agricole
- ➔ Zone d'extension à vocation d'habitat
- ➔ Zone d'extension à vocation économique



Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Zone à vocation économique
- ▨ Lotissement en cours
- ➔ Extension urbaine à vocation d'habitat
- ➔ Extension urbaine à vocation économique
- Voirie
- ▤ Voie ferrée
- ☆ Mairie
- † Église
- ††† Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable sur le plan régional, national ou communautaire.

Un réservoir principal et six réservoirs secondaires de biodiversité ont été définis sur le territoire quédillacais, notamment les bois de Pelmoine, de la Serclé, de la Bodinais, de Ranléon et le bois d'à-bas. Entre ces réservoirs, plusieurs corridors écologiques assurent des connexions.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces. Ils seront préservés réglementairement.

OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES MILIEUX HUMIDES

Située dans les bassins versants de la Haute Rance et du Meu, QUÉDILLAC est parcourue par plusieurs petits cours d'eau, dont le ruisseau de Guy Renault et le Garun. La commune se doit de protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beaussais,

document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides en y limitant ou interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques (plans d'eau et leurs abords...).

OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau de haies et de boisements qui ponctuent l'espace, garant du maintien de la biodiversité.

Rappelons notamment que le bocage a un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau :

- Conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles.
- Diminution de l'érosion éolienne.
- Régulation des écoulements.
- Préservation de la qualité de l'eau.

Il s'agit d'identifier puis de maintenir, a minima, les haies bocagères qui jouent un rôle anti-érosif en vue de réduire l'érosion des sols sur le bassin versant.

Cette identification a été réalisée avec l'appui du service environnement de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban.



Légende

- Espaces urbanisés
- Boisements
- Cours d'eau et plans d'eau
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Corridors écologiques altérés

OBJECTIF N°4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES QUÉDILLACAIS

Plusieurs entités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

Boisements

- Protéger les nombreux boisements et haies bocagères.

Vallées de la Rance, du ruisseau du Guy Renault et du ruisseau du Garun

- Conforter les différentes vallées et vallons en tant qu'entité paysagère et préserver les coteaux offrant des points de vue sur le grand paysage.

Campagne

- Préserver les plateaux qui accueillent un paysage agro-naturel bocager.

Urbanisation

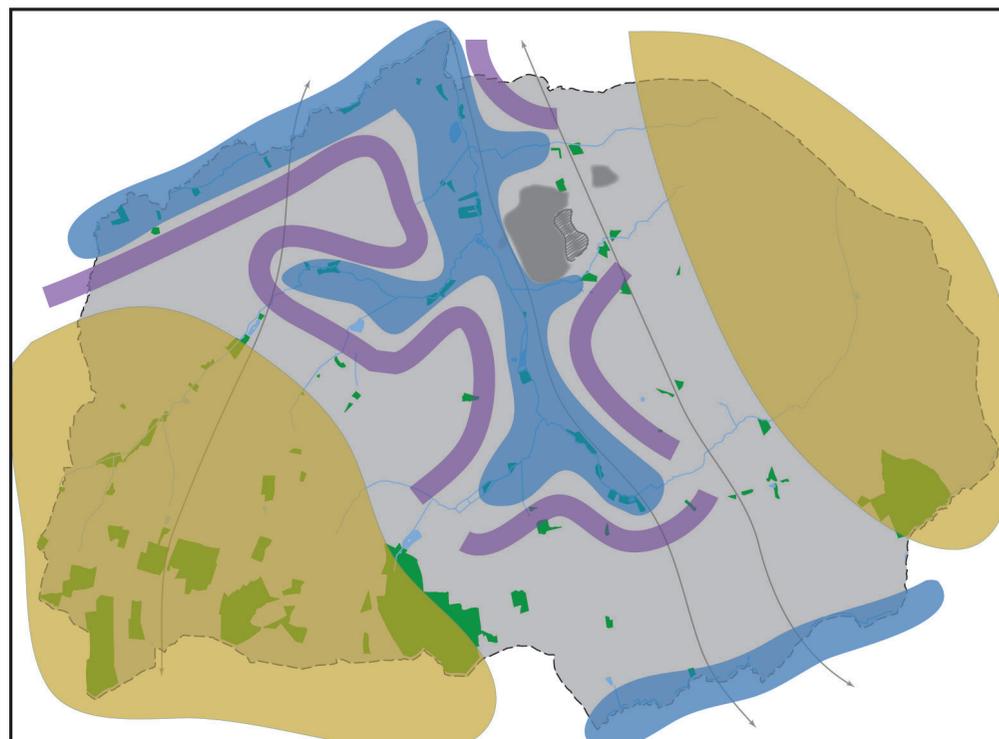
- Limiter l'étalement urbain et le mitage, qui impactent fortement le paysage quédillacais.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.
- Restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive.

OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE

QUÉDILLAC possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire. La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine quédillacais, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.

Légende

- Intégration des espaces urbanisés dans le grand paysage
- Conserver les boisements
- Conserver les vallées et vallons
- Préserver les coteaux
- Préserver les plateaux



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

