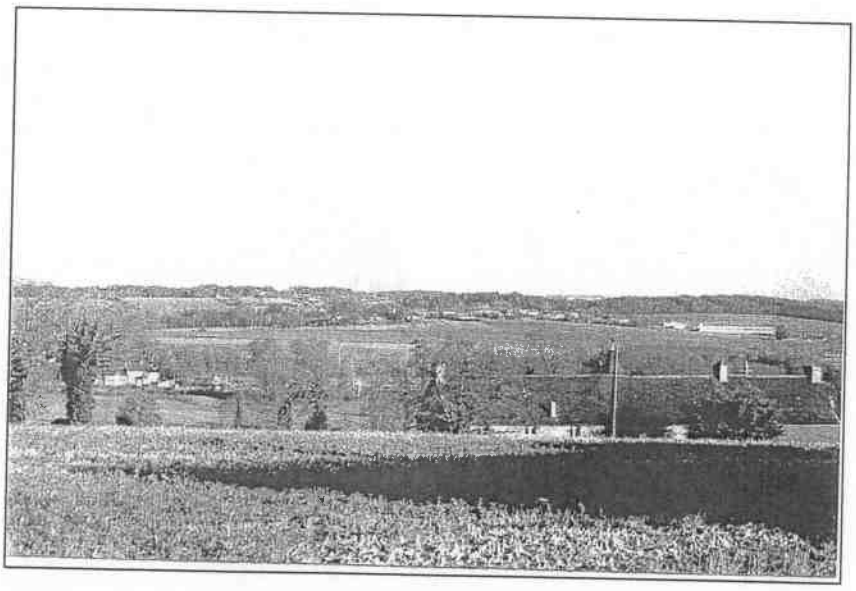
COMMUNE DE QUELNEUC

CARTE COMMUNALE

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

ELABORATION



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DU MORBIHAN
Service de l'Urbanisme et de
l'Aménagement Local de Vannes

Sommaire

A. PREAMBULE 1

B. DIAGNOSTIC COMMUNAL 3

1. LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS UN CONTEXTE ELARGI 4
2. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE6
3. LE PARC DE LOGEMENT 8
4. LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS 10
5. LES EQUIPEMENTS 13
6. L'EXPRESSION DES BESOINS 17

C. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 18

1. LE CADRE GEOGRAPHIQUE 19
2. LES COMPOSANTES URBAINES 21
3. LES COMPOSANTES RURALES 24
4. LOUPES SUR LES UNITES URBAINES 25

D. LES CHOIX D'AMENAGEMENT 35

1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION 36
2. PRESERVER LE CADRE DE VIE 44
3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE 45

E. LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES COMPENSATOIRES 46

1. IMPACTS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE 47
2. IMPACTS PAYSAGERS 49
3. IMPACTS EN TERMES D'INFRASTRUCTURES 52

F. LE DOCUMENT AU REGARD DES NORMES SUPERIEURES 53

1. L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME 54
2. L'ARTICLE L.121.1. DU CODE DE L'URBANISME 55
3. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX 57

A. PREAMBULE

© sce / avril 2003 /

La commune de Quelneuc a décidé d'élaborer sur son territoire une carte communale.

La carte communale est un document d'urbanisme institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. Elle remplace les anciennes M.A.R.N.U., parfois réalisées dans les communes soumises à l'application du Règlement National d'Urbanisme.

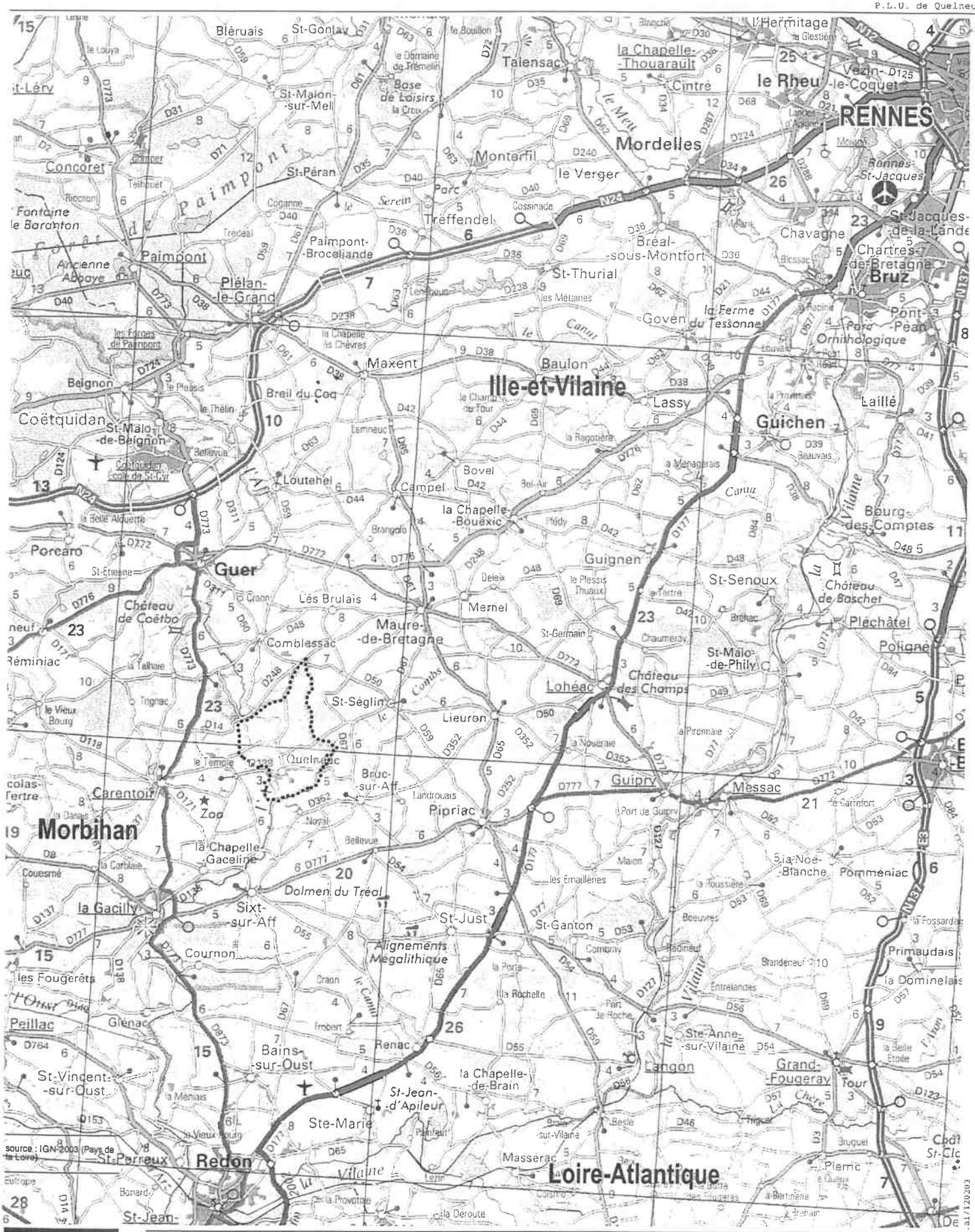
A l'inverse des MARNU, la carte communale est un document opposable aux tiers. Il fait l'objet d'une enquête publique et lorsqu'il est approuvé, après l'accord du préfet, les autorisations de construire sont délivrées au nom du maire.

L'élaboration d'une carte communale est donc un moment privilégié de réflexion sur le territoire communal, qui doit permettre de déterminer des zones constructibles et des zones à vocation naturelle. Cette réflexion se fait sur la base d'un diagnostic socio-économique et d'une analyse de l'état initial de l'environnement.

Ces deux facettes du diagnostic territorial doivent permettre l'émergence d'enjeux et contraintes spécifiques au territoire de la commune de Quelneuc.

Il permet, sur ces bases, de définir un parti d'aménagement et ensuite l'impact que celui-ci aura sur la commune. Le présent rapport conformément à l'article R 124.1 du code de l'urbanisme synthétise l'ensemble des études préalables à la définition de la carte.

B.DIAGNOSTIC COMMUNAL



Situation générale

1. LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS UN CONTEXTE ELARGI

1.1. Situation géographique

La commune se situe à l'est du département du Morbihan (56). Elle est limitrophe du département d'Ille et Vilaine (35).
Elle se place environ à 11 kilomètres de la Gacilly (56), 25 kilomètres de Redon (35) et 60 kilomètres de Vannes. Rennes (35) est à 45 kilomètres et Nantes (44) à 85 kilomètres.

La commune n'est traversée par aucun axe routier majeur. Elle se situe environ à 15 kilomètres de la R.N. 24 (Lorient-Rennes) et 35 kilomètres de la R.N. 137 (Rennes-Nantes).

1.2. Situation administrative

La commune fait partie du canton de la Gacilly. Elle s'étend sur une superficie de 1 385 ha.

Les communes limitrophes sont :

- appartenant au département du Morbihan (56):
  - Carentoir à l'ouest

- appartenant au département d'Ille et Vilaine (35):
  - Comblessac au nord
  - Maure-de-Bretagne et St-Séglin au nord-est
  - Bruc-sur-Aff au sud-est
  - Sixt-sur-Aff au sud

1.3. Contexte intercommunal

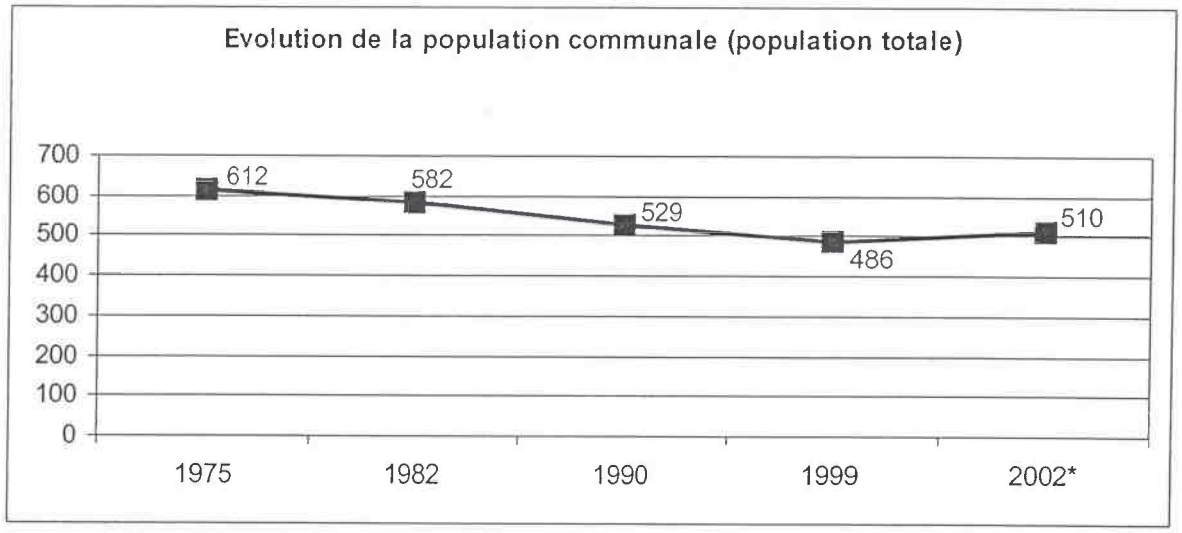
- SIVOM de La Gacilly (ordures ménagères, voirie, restaurant scolaire),
- SIVOM de Carentoir (eau potable),
- SIVU de La Gacilly (pompiers),
- SIVU de La Gacilly (électricité),
- Syndicat d'Aménagement de l'Aff,
- Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion de l'eau de la Vilaine,
- Zone sensible Oust-Vilaine,
- Pays de Redon et de Vilaine.

© sce / avril 2003 /

Evolution de la population

Source
INSEE-RGP
99

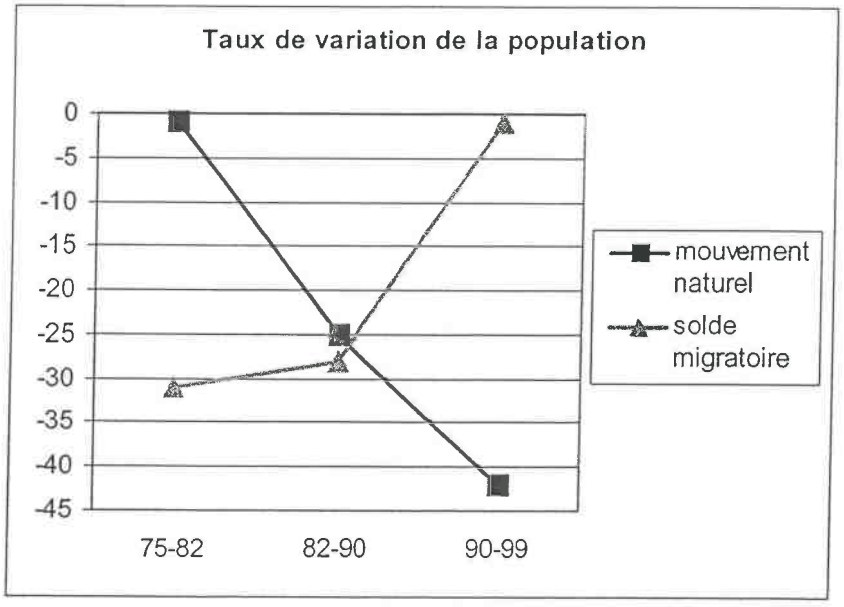
Population totale	1975	1982	1990	1999	2002*
Commune	612	582	529	486	510
Canton / intercom.	8 814	9 647	9829	9993	
% commune/canton	6,94%	6,03%	5,38%	4,86%	



*estimation de la population communale en 2001 / 2002 à partir du nombre de logements construits depuis 1999 (en retranchant l'impact du desserrement des ménages)

Mouvements naturels et migratoires

Source
INSEE-RGP
99



2. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

2.1. Evolution démographique

Evolution de la population

La commune comptait en 1999, 486 habitants. De 1975 à 1999, la population communale a baissé d'un peu plus de 20 % passant de 612 à 486 habitants.

Toutefois, les estimations prenant en compte d'une part l'importance du volume de constructions nouvelles et de celles rénovées depuis 1999 donnant lieu à des occupations supplémentaires, la transformation de plusieurs résidences secondaires en résidences principales et d'autre part l'impact du desserrement des ménages permettent de dégager une légère hausse de la population pour la période 1999-2002 à environ 510 habitants.

Par rapport au canton, la part de la population communale tend également à se réduire. Elle passe ainsi d'environ 6 % de la population cantonale en 1982 à un peu moins de 5 % en 1999 (stabilité de la population de la commune de la Gacilly).

La baisse de la population constatée dans les recensements précédents s'expliquait par un affaiblissement des paramètres démographiques.

Mouvements naturels et migratoires

L'analyse des mouvements naturels (c'est-à-dire le solde des naissances sur celui des décès) et migratoires (solde des arrivées par rapport aux départs) permet de mieux comprendre la structure de l'évolution démographique.

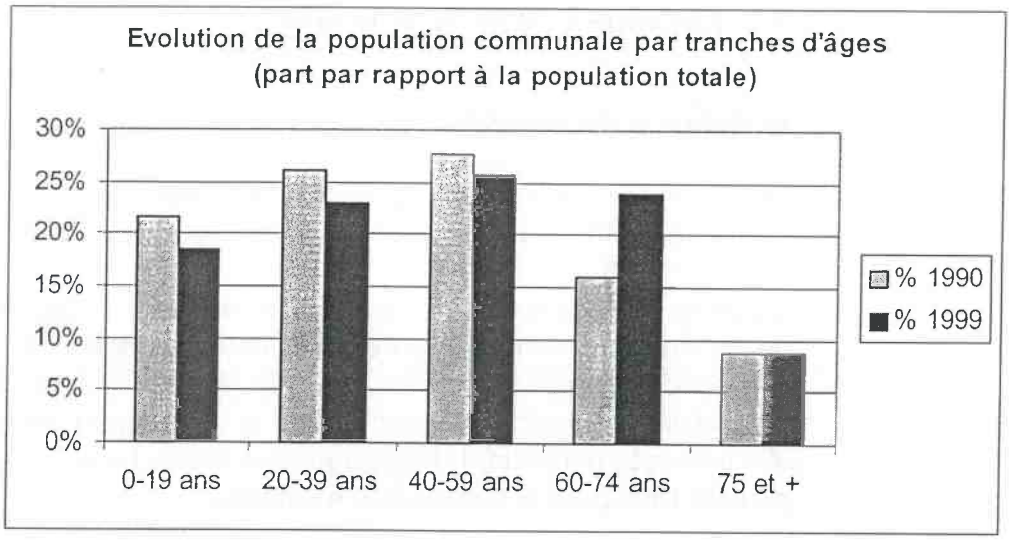
Les paramètres démographiques présentent deux tendances pour les périodes inter-censitaires 82-90 et 90-99.

Le mouvement naturel voit son déficit presque doubler sur ces deux périodes. Le solde migratoire se rapproche de l'équilibre entre les départs et les arrivées lors de la dernière période, mais sans compenser l'augmentation du déficit naturel, ce qui entraîne donc la baisse de la population totale.

Age de la population

Source INSEE-RGP 99

Age de la population	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 et +	total
1990	114	138	146	85	46	529
%	22%	26%	28%	16%	9%	100%
1999	90	112	125	116	43	486
%	19%	23%	26%	24%	9%	100%



2.2. L'âge de la population

Les tranches d'âge

Le vieillissement de la population est sensible lors de la dernière période inter-censitaire (90-99). La tranche d'âge 60-74 ans présente le seul taux de croissance positif (+36 %). Elle rassemble en 1999, 24 % de la population, en deuxième position après les 40-59 ans (26%).

Parallèlement, les tranches d'âge 0-19 ans et 20-39 ans diminuent chacune d'environ 20 % pendant la même période inter-censitaire. Leur poids passe de 48 % à 42 % de la population totale.

La taille des ménages

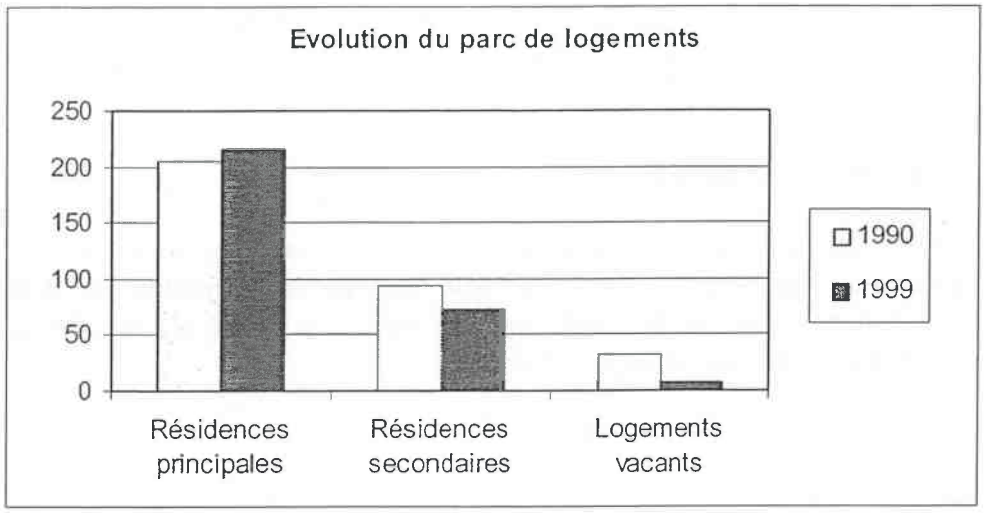
En corollaire à ce vieillissement, on observe une diminution de la taille des ménages. De 1990 à 1999, la taille des ménages passe de 2,58 à 2,25 personnes. Ceci est du à l'allongement de l'espérance de vie, la baisse de la fécondité et la décohabitation (divorces).

© sce / avril 2003 /

Le parc communal de logements

Source INSEE-RGP 99

	1990	% en 1990	1999	% en 1999	Variation 90 - 99
Résidences principales	205	61,7%	216	72,7%	5,37%
Résidences secondaires	95	28,6%	73	24,6%	-23,16%
Logements vacants	32	9,6%	8	2,7%	-75,00%
Total	332	100,0%	297	100,0%	-10,54%



Composition du parc de logements

Source INSEE-RGP 99

Résidences principales	1990	%	1999	%	variation 90 - 99
Maisons individuelles	205	100,0%	215	99,5%	4,9%
Logements collectifs	0	0,0%	0	0,0%	-
Autres	0	0,0%	1	0,5%	-
Total	205	100,0%	216	100,0%	5,4%

Statut d'occupation du parc de résidences principales

Source INSEE-RGP 99

	1990	1999	variation 90 - 99
Propriétaires	177	177	0,0%
Loc non HLM	26	33	26,9%
Loc HLM	0	0	-
Logés gratuit	2	6	200,0%
Total	205	216	5,4%

3. LE PARC DE LOGEMENT

3.1. Le parc actuel

En 1999, les résidences principales représentent presque les ¾ du parc de logements, le parc des résidences secondaires presque ¼ (2,7% pour les logements vacants).

Au regard de l'évolution entre 1990 et 1999, la part des résidences principales a augmenté de plus de 11 unités (+ 5 %) et la part des résidences secondaires a diminué de presque 22 unités (- 25 %) en raison notamment de la transformation de plusieurs d'entre elles en résidence principale. Mais c'est surtout la diminution des logements vacants qui marque la dernière période inter-censitaire. Si en 1990, le nombre de logements vacants était de 32, il n'y en a plus que 8 en 1999. Cette évolution est à rapprocher des chiffres sur la construction et la rénovation de logements, grâce notamment à l'OPAH.[1]

La commune est propriétaire d'un logement locatif social.

Deux lotissements récents sont localisés sur la commune:
- un dans le bourg (face à la salle communale) comprenant 4 lots,
- un dans le bourg de 5 logements HLM (Habitat Bretagne Sud),
- en outre, 6 lots sont encore en vente dans le lotissement en sortie de bourg près du village de la Boissière.

Le prix du foncier s'élève à environ 1 Euro le m² (prix de vente fixé pour le lotissement du Houx et de Bois Pierre).

3.2. La production de logements

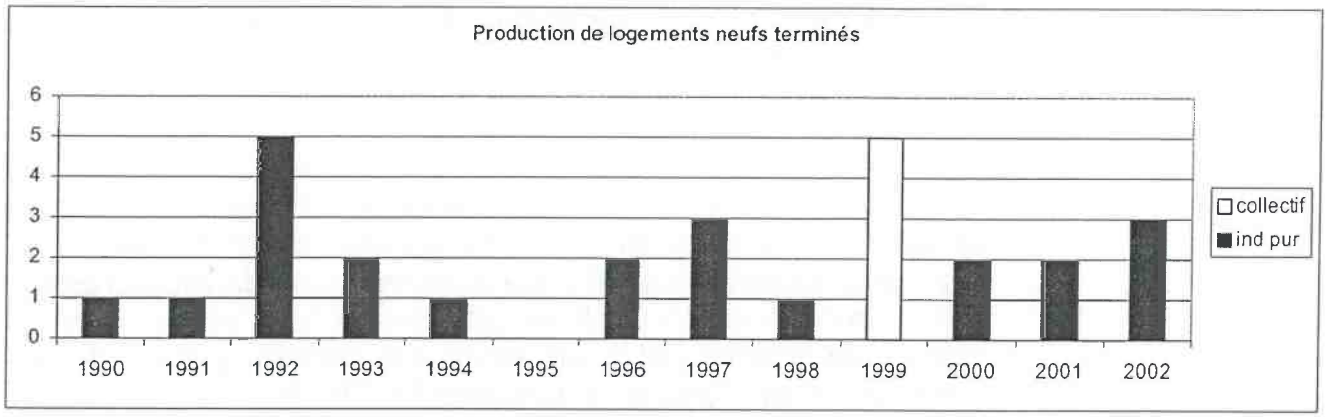
La commune présente la particularité d'avoir, depuis plus d'une décennie, mis l'accent sur la rénovation de logements donnant lieu à une première occupation. Ces rénovations ont souvent eu lieu dans le cadre d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat. La commune se place parmi les premiers au nombre d'aménagements effectués par rapport aux 26 communes des trois cantons de la Roche Bernard, Cournon et la Gacilly qui ont participé à cette opération.

[1] Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

La production de logements neufs

Source DDE-Siclone

Logements terminés	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total	Moyenne/an	%
ind pur	1	1	5	2	1	0	2	3	1	0	2	2	3	23	1,8	82%
Ind groupé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0%
collectif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5	0,4	18%
Total	1	1	5	2	1	0	2	3	1	5	2	2	3	28	2,2	100%



Depuis 1990, deux périodes ont connu un rythme de construction élevé. De 1990 à 1992, 2 logements en moyenne sont construits chaque année et de 1997 à 2002, environ 3. La période 1993-1996 a vu ce rythme baisser à 1 logement/an.
L'année 1999 est cependant particulière. Elle marque le début de la construction de 5 logements HLM en centre bourg appartenant aux HLM du Morbihan. Ainsi, si les villages ont profité de la rénovation des logements en place, le centre bourg s'étoffe de nouvelles constructions.

Population active

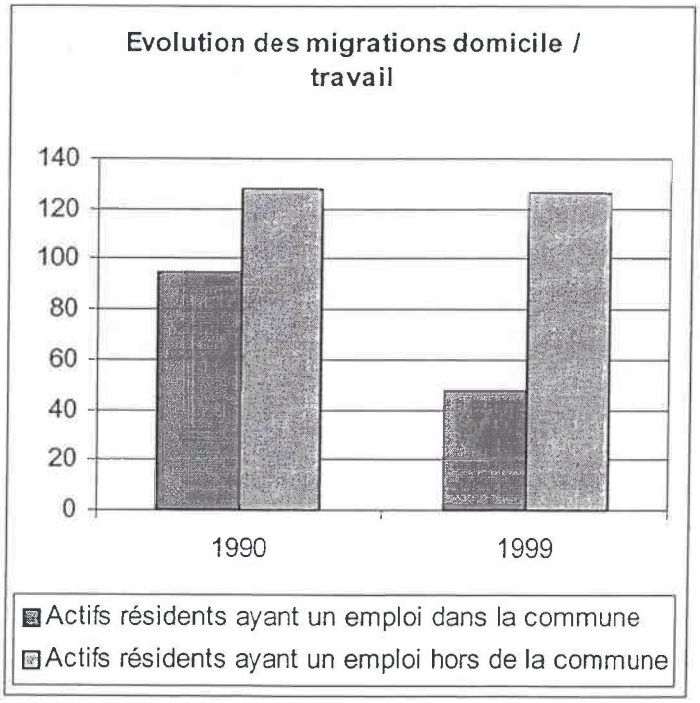
Source INSEE-RGP 99

	1990	1999	Variation
Population active totale	247	204	-17,4%
Population active ayant un emploi	223	174	-22,0%
. dont salarié	152	132	-13,2%
. dont non salariés	71	42	-40,8%

Chômeurs	24	30	25,0%
Taux de chômage	9,7%	14,7%	

Migrations domicile - travail

Source INSEE-RGP 99



4. LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS

4.1. Les actifs

On recense 204 actifs habitant la commune en 1999, soit plus de 40 % de la population totale. Cette proposition est en légère baisse par rapport à 1990.

Le taux de chômage en 1999 est près de 15 %, cinq points supérieurs à celui du canton. Il était inférieur à 9 % en 1990, un peu plus d'un point supérieur à celui du canton. Cette évolution est en grande partie due à la fermeture de l'usine de couture sur la commune. Les estimations pour 2002 (autour de 15 à 20 chômeurs) démontrent un tassement du chômage à un taux proche de 9 %.

4.2. Les migrations domicile travail

L'emploi sur la commune a baissé de près de 50 %. Il est passé de 95 emplois à 60 de 1990 à 1999. La part des actifs résidants ayant un emploi sur la commune est passée pour la même période de 43 à 28 %. Près des ¾ des habitants travaillent donc hors de la commune.

Les principales migrations vont vers la Gacilly, Carentoir et Chartres de Bretagne. Les migrations vers Rennes concernent de nombreux actifs qui empruntent les bus affrétés par l'usine Citroën de Rennes.

4.3. Les activités

4.3.1. Les activités agricoles

60 % de la superficie communale, soit 835 ha[2], est utilisée par l'agriculture. En matière d'élevage la production laitière, le porc et la volaille sont les principales spécialisations.
En matière de cultures, les céréales sont prédominantes.

[2] Superficie agricole utilisée sur le territoire de la commune y compris par les sièges d'exploitation extérieurs.

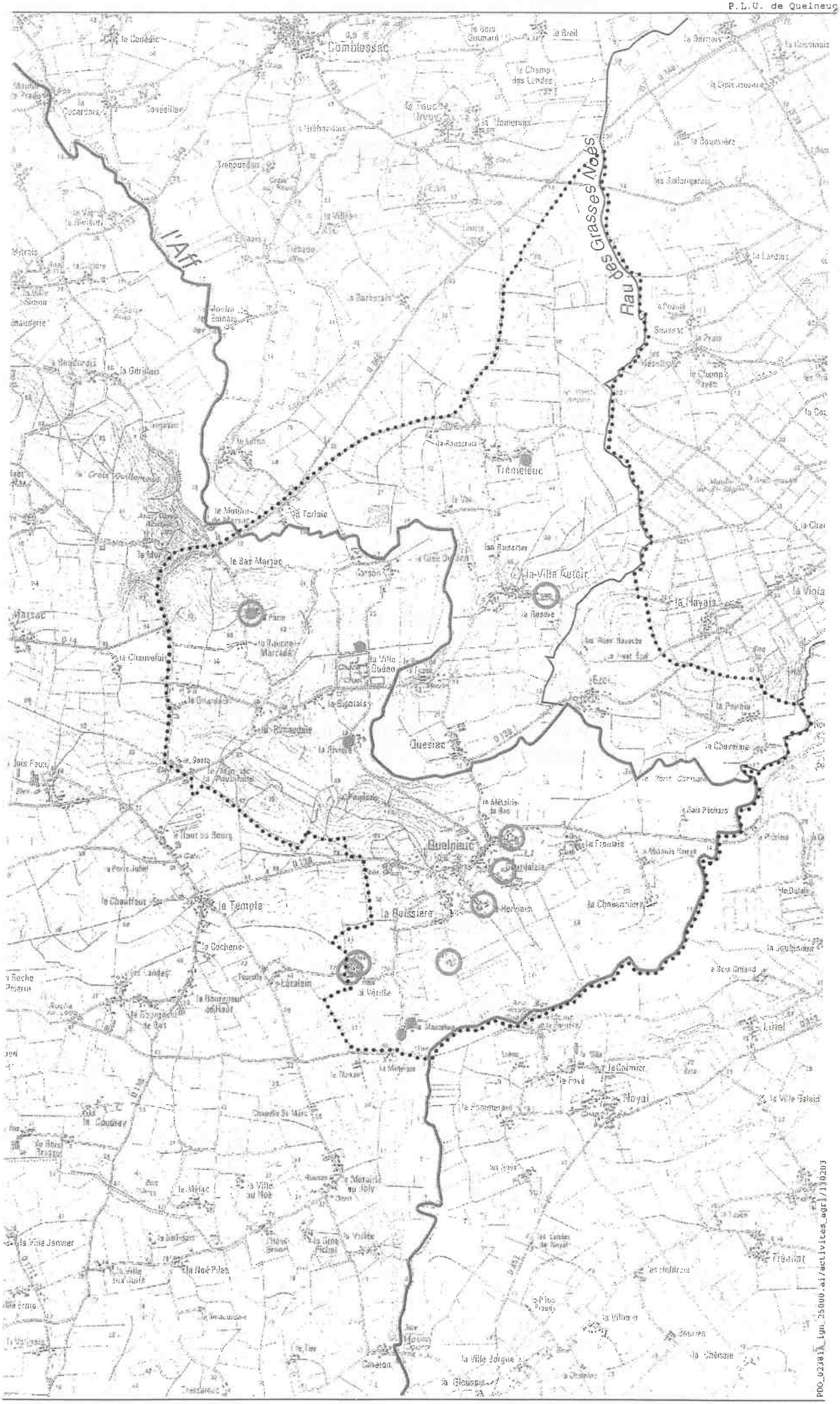
L'activité agricole

installations agricoles classées

autres exploitations agricoles

entreprise agricole

limite communale



source : IGN-1988 (série bleue, 1120 Ouest)

N

0 250 500m

PDO_021814_ign_25000_ai/activites_agr/110203

© sce/février 2003

Le recensement agricole 2000 dénombrait 41 exploitations. Dans les faits, il y a 12 véritables fermes. Si l'on excepte deux à trois petits exploitants, les autres utilisent une surface moyenne d'environ 100 ha.

Un seul exploitant éleveur de lapins, implanté à la Gourdelaie, est âgé (55 ans en 2003), sa succession n'est pas assurée.

Six fermes sont à proximité du bourg ou des villages suivants :
- La Herviaie,
- la Ville Autoir,
- la Boissière,
- la Gourdelaie,
- le Bas Quelneuc,
- la Veriglé.

4.3.2. Le commerce

La commune dispose de commerces de proximité, les grands achats s'effectuent dans les villes voisines.

Les commerces sont concentrés dans le bourg :

- café,
- café-tabac-épicerie,
- restaurant-guinguette.

4.3.3. Les activités artisanales

Le Bois Pierre rassemble plusieurs artisans. Cette zone artisanale se situe à l'entrée ouest de la ville sur la RD 138 et regroupe :

- une menuiserie,
- une entreprise de mécanique de précision,
- une entreprise de plomberie chauffage.

Les autres artisans se répartissent sur le reste du territoire communal :

- 1 menuiserie dans le bourg,
- 1 menuiserie à la Froulaie,
- 1 menuiserie à la Grée Durand.

© sce / avril 2003 /

4.3.4. Les autres activités

La commune accueille des activités de loisirs qui drainent une population extra-communale.

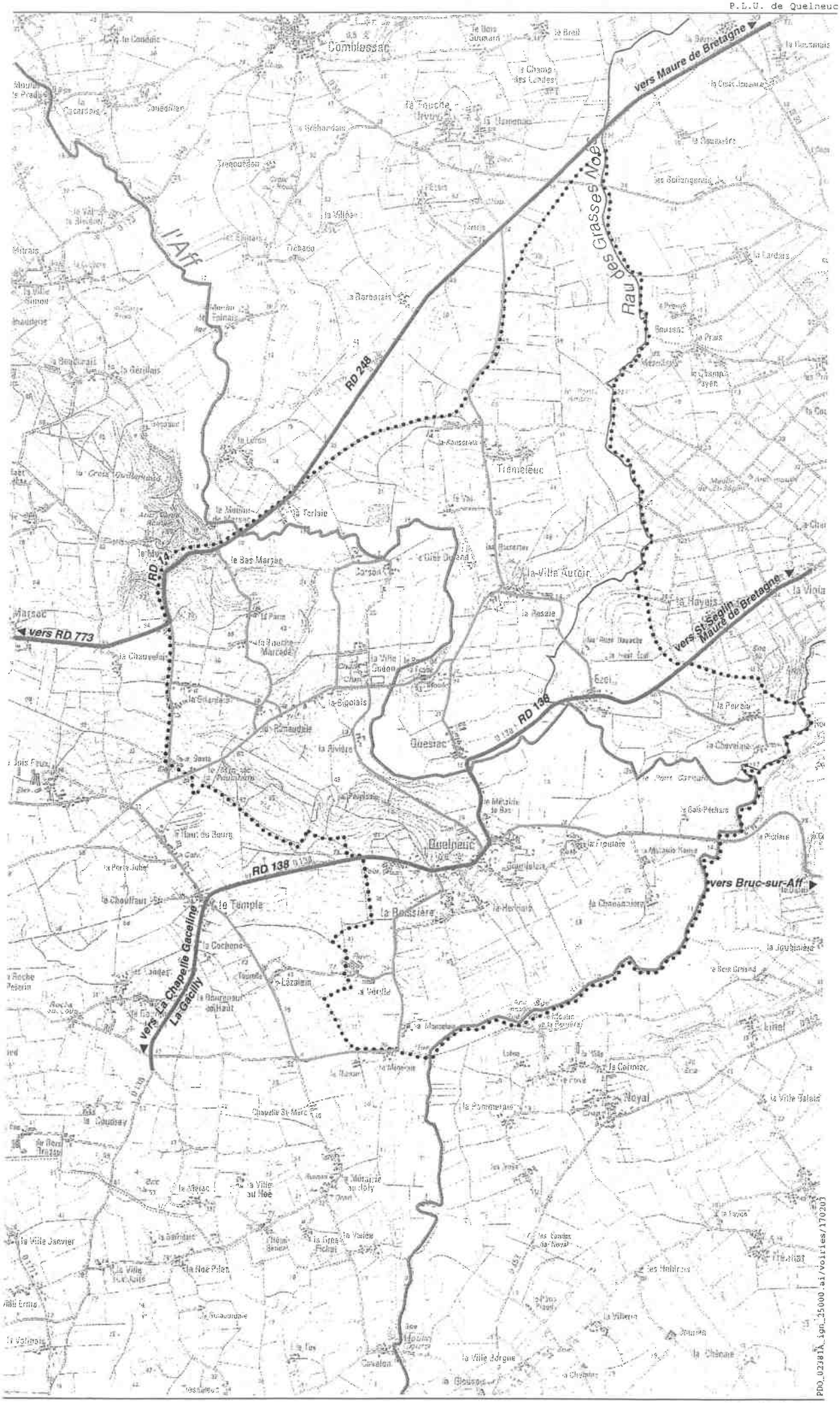
- Aventure Parc a ouvert en 2001. Il se situe au droit de la zone artisanale de Bois Pierre. Cette activité a une vocation de loisirs verts qui s'intègrent à la forêt.
- La commune a acquis le terrain et les bâtiments de l'ancienne usine de textile. Cet ensemble devrait accueillir une activité sportive privée "Paint ball" en 2004.

Les voiries

voies principales

voies secondaires

limite communale



ource : IGN-1988 (série leue, 1120 Ouest)

N

0 250 500m

PDO_023814_ign_25000_ai/voiries/170203

© sce/février 2003

5. LES EQUIPEMENTS

5.1. Les équipements d'infrastructure et de déplacement

5.1.1. Le réseau de voirie

75% des ménages de la commune sont motorisés.
La commune est traversée par la R.D. 138 et longée au nord par la R.D. 14 qui devient la R.D. 248 en Ile et Vilaine.
La R.D. 138 relie la commune à la Gacilly (environ 11 km) ;
La R.D. 14 et 248 relie la commune à Maure de Bretagne (environ 20 km) ou à la route de Redon par la Gacilly (R.D. 773 et R.D. 873).

Des marges de recul ont été fixées par le département. Elles concernent la RD 138 :

- zones naturelles : 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
- zones constructibles hors agglomération : 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
- zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local.

Les autres voies sont des routes communales dont les 3 plus importantes sont la VC n° 2 qui relie les Quézéacs à la limite de Comblessac (4,5 km) ; la VC n° 1 qui relie la Fosse à la limite de Carentoir (3 km), la VC n° 5 qui relie le Bas du Bourg à la limite de Bruc sur Aff (2 km).

Toutes les autres voies communales sont secondaires et desservent les hameaux et villages (la Rimaudaie, le Bas Marsac, la Gilardaie, la Touche Marcadée, route de la Gilardaie, Corson, la Bigotaie, Corson, la Ville Quéno, la Rivière, le Bourg, la Ville Autoir, Trémeleuc, le Ronceraie, Ezel, la Chevalaie, la Froulaie, la Gourdelaie, la Boissière, la Vériglée, la Manselaie).

D'autres voies desservent également l'intérieur des villages. L'ensemble des exploitations est desservi par des chemins d'exploitations (21 km environ).

5.1.2. Les transports collectifs

Deux lignes de bus interurbain desservent la commune:

- La ligne 10 des Transports Interurbains du Morbihan:

Elle dessert du lundi au vendredi La Gacilly(56) et Redon(35) à raison d'un départ le matin du centre bourg et d'un retour le soir depuis le cours Bertrand à Redon. Un retour supplémentaire est assuré le mercredi à midi. Ces dessertes ne sont pas assurées durant les périodes de vacances scolaires. Le terminus est alors ramené à la Gacilly.

- La ligne Carentoir - Quelneuc centre - Quelneuc Ezel – Maure - Rennes exploitée par les Cars 35:

Un aller-retour est assuré du lundi au vendredi, hors vacances scolaires. Le départ se fait le matin de Carentoir-centre et le retour le soir au départ de la gare routière de Rennes. Pendant les vacances scolaires la ligne a son terminus sur la commune voisine de Saint-Séglin.
La commune est également desservie par les cars scolaires (cf. équipement scolaire).

5.1.3. Les cheminements piétons

La commune est traversée par quelques sentiers de randonnées ; en outre, les bois et les chemins d'exploitation sont fréquentés par les promeneurs.
De nombreuses passerelles permettent de franchir les rivières et ruisseaux de la commune.

5.2. Les équipements de superstructure

- Equipement scolaire

  La commune est jumelée avec la Chapelle Gaceline pour le regroupement des effectifs et de l'accueil des scolaires jusqu'à la primaire. Une OGEC commune gère l'école communale sous la dénomination "St Amboise". L'enseignement primaire se déroule ainsi sur la commune . Trois classes sont ouvertes pour un effectif total d'une cinquantaine d'élèves.
  Quand il ne sont pas scolarisés sur la commune, les élèves sont répartis entre l'école publique de la Gacilly, l'école privée de Carentoir et l'école privée de Guer.

  Les élèves se dirigent ensuite principalement vers la Gacilly pour le collège et Coëtquidan ou Redon pour le lycée. D'autres établissements d'enseignement secondaire accueillent des élèves de la commune comme à Redon, Ploermel, Rennes, Vannes, Guer, Maure-de-Bretagne et Pipriac.

  Un service de ramassage scolaire relie le centre bourg et quelques villages à Redon, Coëtquidan et la Gacilly.

- Equipements sportifs

  Les équipements sportifs sont :

  – deux terrains de football, dont un d'entraînement,
  – un terrain de tennis.

- Autres équipements

  La commune possède en plus de la Mairie et:

  – une salle communale,
  – une église,
  – un foyer de jeunes,
  – un atelier communal.

Ces équipements sont tous concentrés dans le centre bourg.

© sce / avril 2003 /

5.3. Les réseaux

5.3.1. L'eau potable

La commune fait partie du SIVOM de Carentoir. Il a pour mission d'assurer l'adduction d'eau potable sur l'ensemble des communes du SIVOM. Les principales ressources proviennent de la nappe souterraine de Fondemay, située sur la commune voisine de Carentoir. Le SIVOM compte 335 abonnés sur Quelneuc.

Au niveau intercommunal, la gestion de l'eau répond à plusieurs schémas ou zonages :

- SDAGE Loire Bretagne,
- SAGE Vilaine,
- Zone sensible ouest Vilaine.

5.3.2. L'assainissement

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.
Une étude de zonage d'assainissement a débuté courant 2002 afin de proposer les solutions les mieux adaptées techniquement et financièrement à la collecte, au traitement et au rejet dans le milieu des eaux urbaines résiduaires et, si nécessaire, des eaux pluviales. Cette étude concerne tout le territoire communal.

5.3.3. Les déchets

Le SIVOM de la Gacilly organise la collecte des déchets. La collecte est hebdomadaire toute l'année sur toute la commune. Ces déchets sont enfouis à Changé, près de Laval. Une éco-station est située à Carentoir pour les dépôts plus importants.

© sce / avril 2003 /

6. L'EXPRESSION DES BESOINS

6.1. Les besoins quantitatifs

A supposer que la décohabitation (diminution de la taille des ménages) se poursuive au même rythme qu'entre 1990 et 1999, les besoins pour assurer la stabilisation de la population seront de 3 logements par an (point mort), soit un total de 24 en 8 ans. Cela correspond à la croissance observée ces dernières années. Sachant que le potentiel de réhabilitation est actuellement quasiment épuisé, seule la construction neuve permettra la création de ces logements.

D'autre part, les besoins liés à la croissance de population, que l'on peut espérer aux environs de 12 % sur 8 ans, soit près de 570 habitants en 2011, induisent près de 24 logements supplémentaires, soit 3 par an (2,5 pers./log. en logement neuf).

Globalement, on peut donc estimer les besoins **à 6 logements par an**, soit **une cinquantaine en 8ans**.

Toutefois, en raison des phénomènes de rétention foncière, certains terrains constructibles ne seront pas bâtis ni même mis en vente, surtout sur une période de seulement 8 ans. Pour pallier cette rétention, un coefficient de 60 % est appliqué. Le taux élevé s'explique d'abord par une pression foncière réduite et le faible intérêt à vendre pour de nombreux propriétaires. Ainsi, la Commune doit classer en zone constructible l'équivalent de **70 à 80 terrains** non bâtis.

6.2. Les besoins qualitatifs

Dans ce contexte rural, où la pression foncière est faible, la commune doit être en mesure d'apporter un supplément qualitatif à son offre en terrains constructibles. Pour cela, il faut sortir du produit standardisé. Il ne suffit par d'augmenter la surface de terrains et autoriser la dispersion de l'habitat. Il faut avant tout arriver à proposer des terrains avec un environnement agréable qui ne soit pas uniformisé et avec un découpage parcellaire qui respecte le tissu traditionnel.

→ **Des besoins qui restent peu importants.**

→ **Une exigence de qualité à satisfaire en s'appuyant sur le cadre de vie de Quelneuc.**

C. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

© sce / avril 2003 /

La situation géomorpho logique

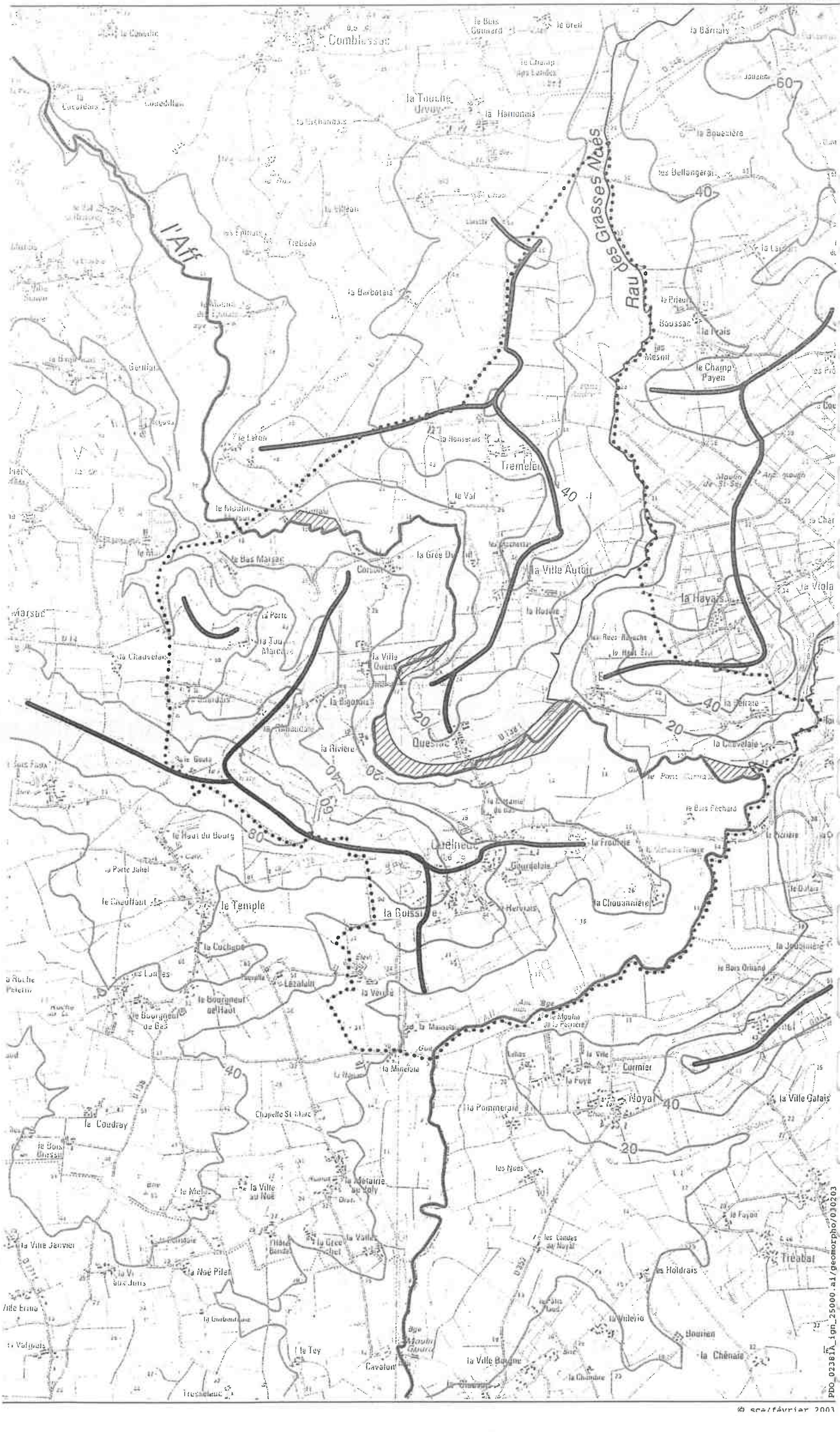
-40- courbe d'égale altitude

crête

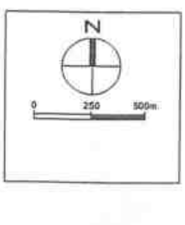
hydrologie

principales zones humides

• • • • • limite communale



source : IGN-1988 (série bleue, 1120 Ouest)



1. LE CADRE GEOGRAPHIQUE

1.1. Topographie

La topographie de la commune s'organise autour de la vallée de l'Aff. Des collines surplombent la vallée de l'Aff et de ses affluents.

Les dénivelés sont plus importants sur la rive droite de l'Aff comme à proximité du Moulin de la Poupinaie et jusqu'à la zone artisanale. Le dénivelé maximum y est de 80 mètres jusqu'à l'Aff.

Les collines de la rive gauche de l'Aff sont plus émoussées. Les dénivelés sont en moyenne de 35 mètres avec des pentes localement supérieures à 10 %.

Le fond de la vallée de l'Aff présente des resserrements ponctuels (Moulin de la Fosse). Il s'évase par ailleurs jusqu'à 500 mètres.

1.2. Hydrographie

Le réseau hydrographique individualise les collines et marque le fond des vallées.

L'Aff est un affluent de l'Oust, qui lui-même se jette dans la Vilaine au sud de Redon.

La commune ne figure pas dans le périmètre de prévention des risques d'inondations de la Vilaine. Toutefois, la commune a été concernée par les crues de l'Aff en 2000 et 2001.

1.3. La couverture végétale

- Les boisements groupés

Plusieurs gros boisements sont localisés sur la commune :

- De Quelneuc au Moulin de la Poupinaie s'étend un boisement de conifères, de feuillus et de landes qui descend jusqu'à l'Aff. Ce boisement est morcelé par quelques parcelles cultivées ;

Les boisements

boisements



N

0 180 360m

© agc/avril 2003

- Les coteaux aux abords de la Ville Quéno et du Bas Marsac sont également enforestés ;
- Le fond de la vallée de l'Aff est boisé ponctuellement de feuillus ou de conifères aux abords d'Ezel, de Bois Péschard et de la Chouannière ;
- Des boisements de conifères sont localisés aux abords de la Peiraie, d'Ezel et de la Ville Autoir.

Quelques autres petits boisements sont répartis sur le territoire communal, comme au nord de Trémeleuc.

- Les boisements linéaires

Le remembrement s'est déroulé de 1962 à 1975. Certains secteurs ont conservé une trame bocagère, les principaux sont :

- aux abords du Bas Marsac et de la Porte,
- à l'est de Quésiac,
- au nord du bourg,
- aux abords du Bois Péschard et de la Chouannière,
- à l'est et au nord de Trémeleuc.

© sce / avril 2003 /

2. LES COMPOSANTES URBAINES

2.1. L'organisation urbaine

A l'origine, pays de bocage, la commune a conservé l'aspect dispersé de l'habitat dans son organisation urbaine.

La commune comprend un centre bourg et de nombreux villages répartis sur tout le territoire. Quelques fermes y sont également localisées.

2.1.1. Le centre bourg et ses franges

Le centre bourg drainé par la RD138 constitue le secteur aggloméré le plus important. Il regroupe une cinquantaine d'habitation qui longent, pour l'essentiel, de part et d'autre, la R.D. 138 en limite de voie. Le bâti présente une grande hétérogénéité quant à la date de construction et les matériaux utilisés.
Plusieurs lieu-dits sont aux abords immédiats du centre bourg:

- la Boissière,
- la Herviais,
- la Gourdelaie,
- la Froulaie,
- la Métairie de Bas.

Les parties les plus anciennes sont en limite de voie et les plus récentes en sont généralement séparées.

2.1.2. Les villages

Les villages sont essentiellement localisés sur la rive gauche de l'Aff à l'exception de la Rimaudaie et de la Gilardais.
Les parties les plus anciennes de ces villages sont généralement alignées le long de la rue ou de la route principale sans séparation. Les matériaux de constructions vont de la pierre et du torchis pour les constructions anciennes aux matériaux contemporains pour les constructions les plus récentes.
Les villages sont au nombre de sept et regroupent au moins une quinzaine d'habitations:

- Trémeleuc,
- la Ville Autoir,
- Quésiac,
- Ezel,
- la Peiraie,
- la Gilardais,
- Corson,
- la Bigotaie.

2.1.3. Les hameaux et constructions isolées

Nombre de hameaux (une douzaine composés de quelques habitations) ou de fermes isolées sont répartis sur le territoire communal.

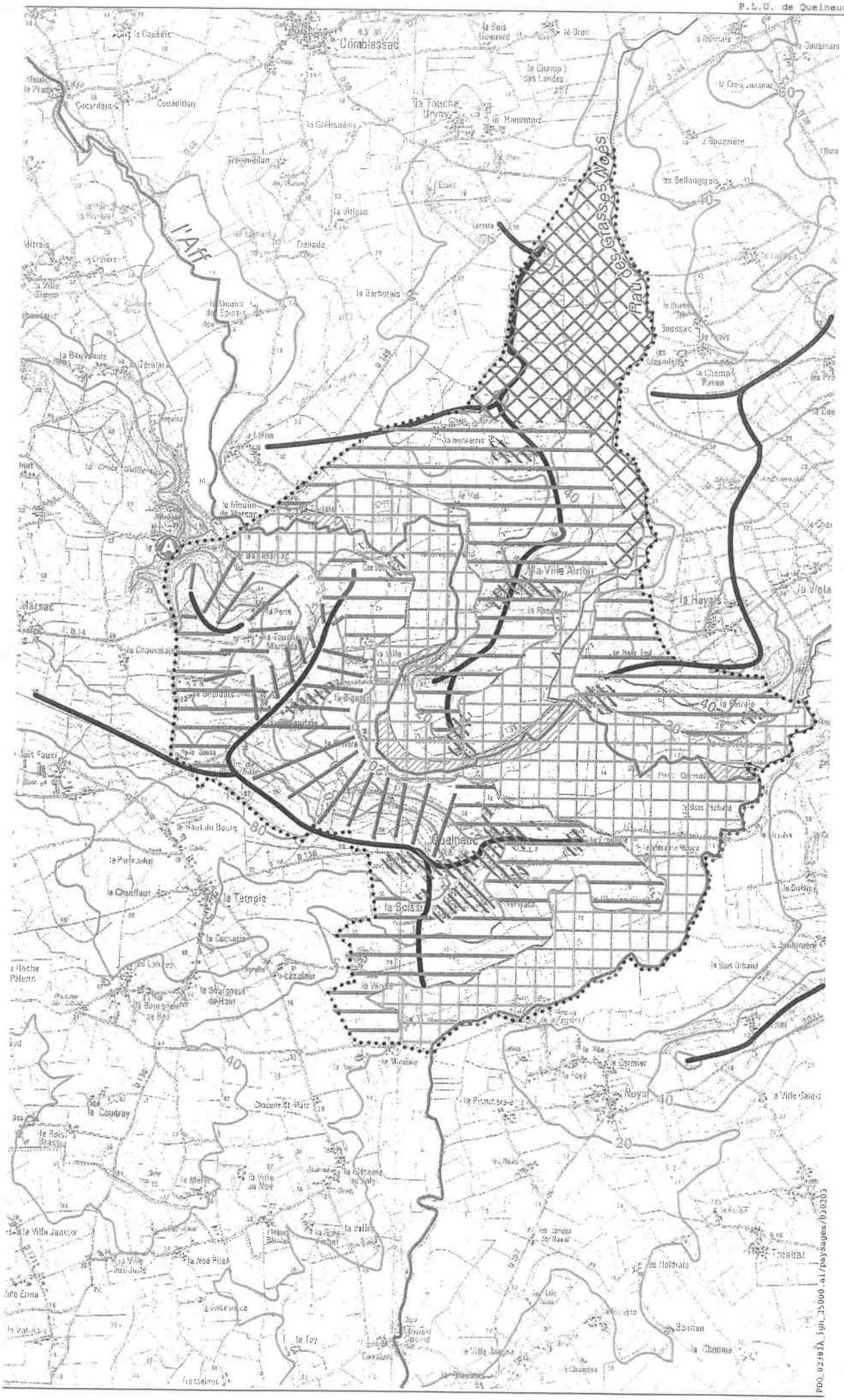
2.2. Le patrimoine

Un site archéologique est localisé sur la commune au lieu-dit la Saude. Il s'agit d'un menhir du néolithique. Sa protection répond à l'application du décret 86-192 du 5 février 1916.

Plusieurs châteaux, fabriques ou grosses bâtisses ponctuent le paysage communal:

- Au pied du centre bourg, le manoir ou la ferme de Quelneuc constitue un élément fort du patrimoine de la commune. Le caractère exceptionnel de sa tourelle du XVIème siècle qui comprend un escalier hélicoïdal en bois surmonté d'un pigeonnier de cent logements en fait un bâtiment remarquable.
- Au bord de l'Aff se situe le Château de la Ville Quéno. L'existence d'une demeure sur ce site remonterait au XVIème siècle. Le château apparaît aujourd'hui au milieu de son parc et est surtout visible depuis la rive droite de l'Aff.
- Le moulin de la Fosse, situé au pied du château de Ville Quéno, aurait été construit à la même période. Son mécanisme est bien conservé.
- L'ensemble des bâtisses qui composent le lieu-dit de la Chouannière constituent également un motif remarquable.

La situation paysagère



Géomorphologie

- courbe dégale altitude
- crête
- hydrologie
- zone humide

Paysages

- zone bâtie
- fond de vallon
- bocage dense
- paysage ouvert
- site archéologique
- les coteaux
- limite communale

source : IGN-1988 (série bleue, 1120 Ouest)

N

0 250 500m

PDO 02181A_ign_25000_ai/paysages/030203

© ace/février 2003

3. LES COMPOSANTES RURALES

Le paysage vallonné et la rivière serpentant en fond de vallée constituent les deux éléments clé du paysage quelneucois.
De nombreux points de vue permettent une bonne lisibilité du territoire communal. Les boisements et les reliques de haie bocagère offrent un écrin de verdure à la commune.

Le paysage peut se décliner selon quatre entités :

- Le coteau du centre bourg :
  Le centre bourg s'étale sur la terminaison d'une colline. L'exposition se décline du nord-est au sud sur un coteau à pente généralement faible et régulière. L'église se distingue franchement et constitue un signal dans le paysage. L'ensemble présente l'aspect d'un village adossé à une colline dont les sommets boisés forment un cadre avantageux.

- Les coteaux de l'Aff, de Quelneuc au Bas Marsac :
  Ces coteaux offrent une grande diversité de micro paysage qui va des boisements aux cultures et à l'habitat. Cette richesse est particulièrement mis en valeur par les pentes assez fortes du coteau. Le château de la Villequéno est au pied de ces coteaux, constitue un motif remarquable comme la bâtisse du lieu-dit le Mur.

- Le fond de la vallée de l'Aff :
  Cette vallée au fond plat parfois, large de 500 m, participe à la qualité paysagère de la commune. L'Aff sinue dans le fond de la vallée entre prairies et boisements. Cette vallée scinde en deux le territoire et oblige son franchissement par de nombreux petits ponts qui sont autant de motifs paysagers remarquables. Les moulins qui rythment son cours, les gués et les prairies inondables, participent à une ambiance naturelle très forte.
  La combinaison des coteaux boisés au fond de la vallée, participe à la qualité paysagère de la commune.

- Les collines de la rive gauche de l'Aff :
  Ce secteur présente un relief doux, incisé par des ruisseaux affluents de l'Aff. Les villages et les boisements ponctuent les collines. Les fonds des petits vallons présentent un aspect plus boisé là où le maillage bocager a été préservé lorsque les boisements des coteaux y descendent. Ces vallons et boisements contrastent avec les champs ouverts voisins.

4. LOUPES SUR LES UNITES URBAINES



1-



2-



3-

PDO 02381A photos 040203.ai/bourg1

Le bourg de Quelneuc

© sce/février 2003



8-



9-



10-



11-

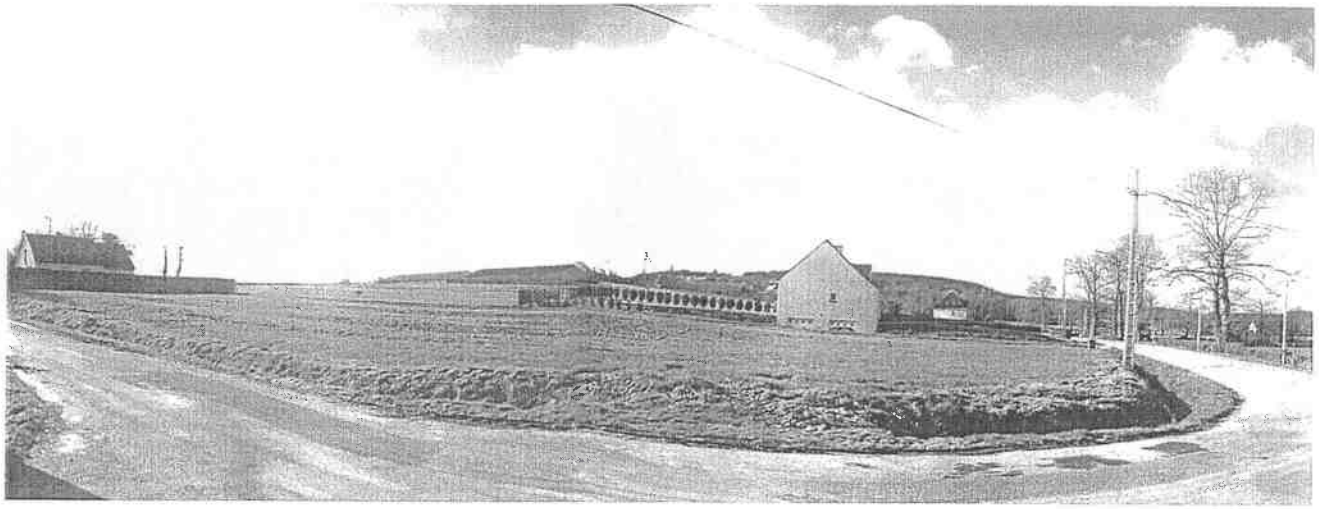


12-

PDO_02381A_photos_040203.ai/bourg3

Le bourg de Quelneuc

© sce/février 2003



4-



5-



6-



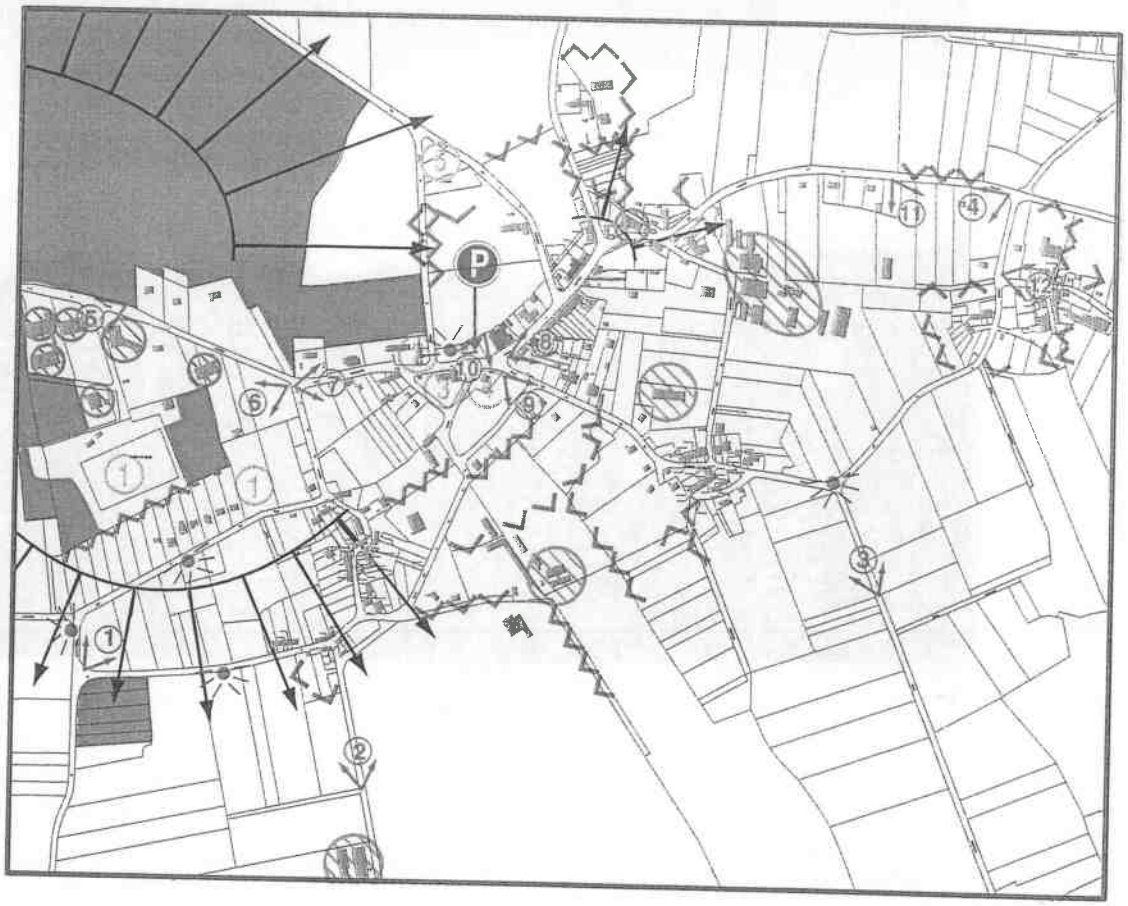
7-

PDO 02381A photos 040203.ai/bourq2

Le bourg de Quelneuc

© sce/février 2003

Le bourg de Quelneuc



boisement

haie bocagère majeure

pente ≥ 10%

point de vue

① prise de vue

les équipements

① terrain de sport

② foyer des jeunes

③ église

④ mairie

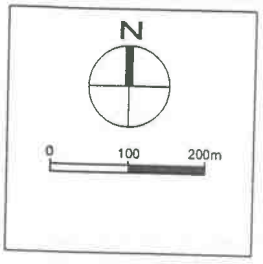
⑤ cimetière

commerces

exploitation agricole

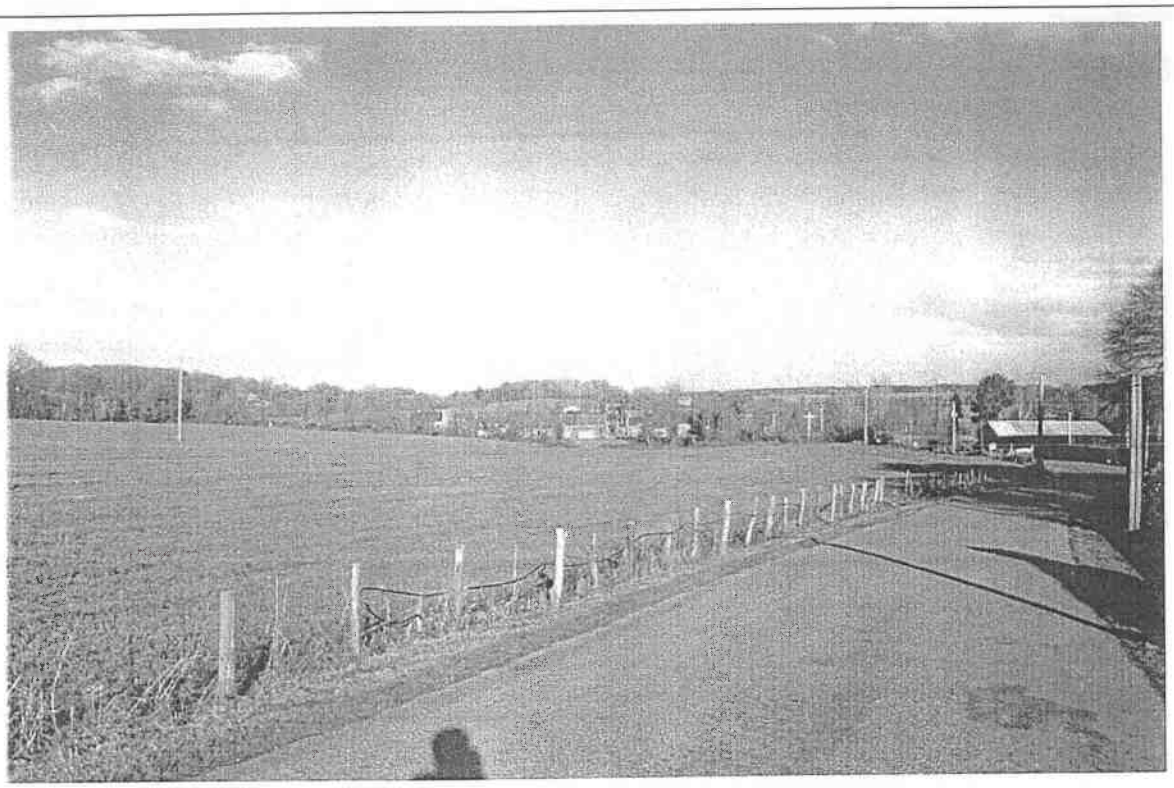
autres activités

Ⓟ stationnement



PDO_02381A_cadastre_030203.ai/bourg/040203

© sce/février 2003



1-



2-

PDO_02381A_photos_040203.ai/quesiac

Le village de Quésiac

© sce/février 2003

Le village de Quésiac

fond de vallée et ripisylve

boisement

haie bocagère majeure

pente ≥ 10%

point de vue

① prise de vue



N

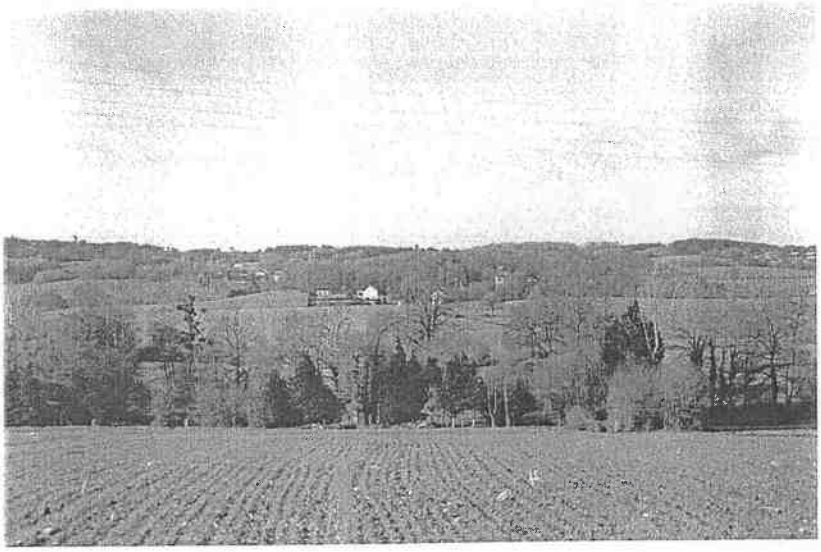
0 100 200m

PDO_02381A_cadastre_030203.ai/quesiac/040203

© sce/février 2003



1-



2-



3-

PDO_02381A_photos_040203.ai/labigotaie

Le village de La Bigotaie

© sce/février 2003

Le village de la Bigotaie

fond de vallée et ripisylve

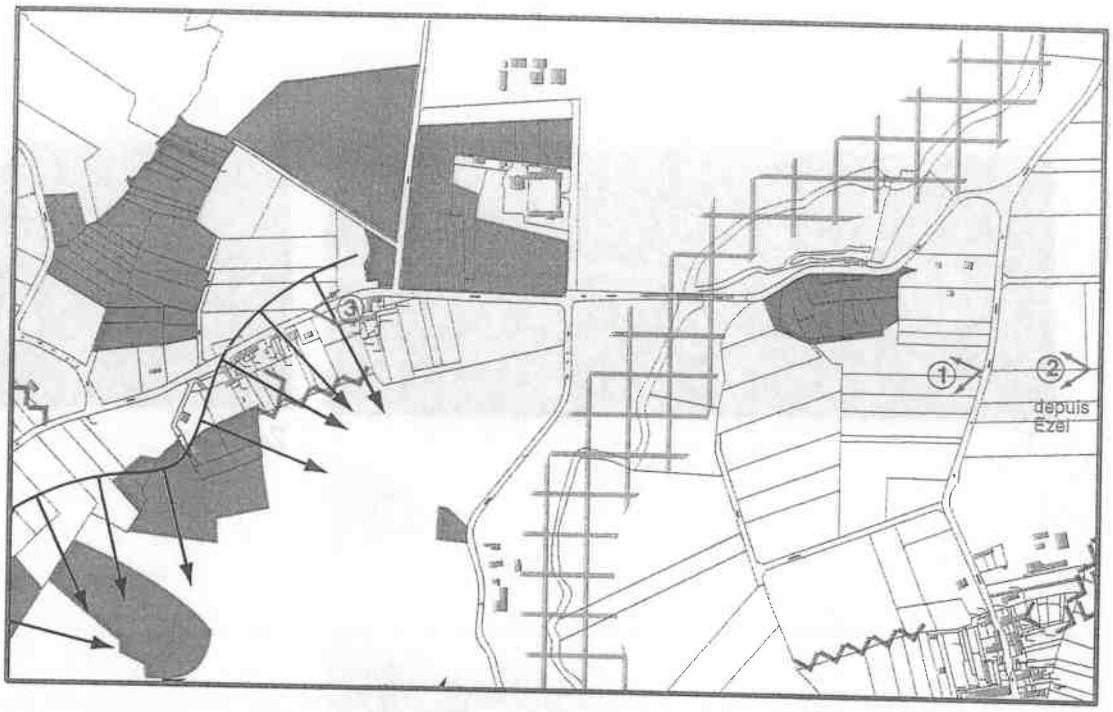
boisement

haie bocagère majeure

pente ≥ 10%

point de vue

① prise de vue

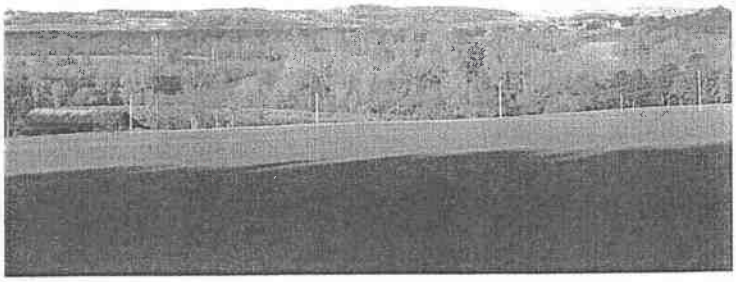


N

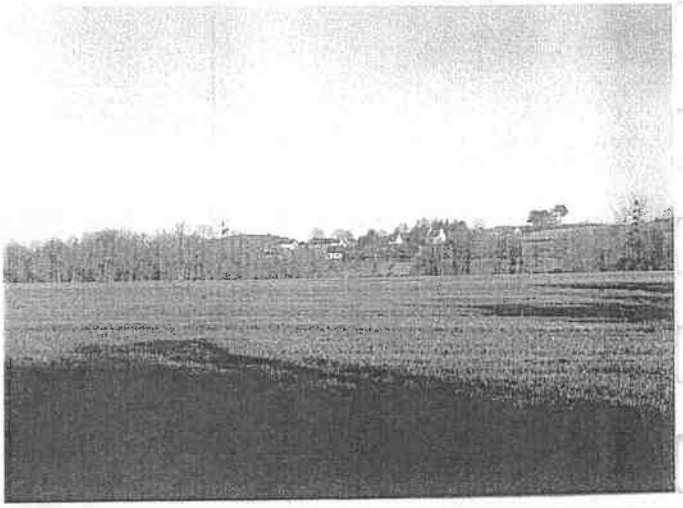
0 100 200m

PDO_02381A_cadastre_030203.ai/rimaudaie/040203

© sce/février 2003



1-



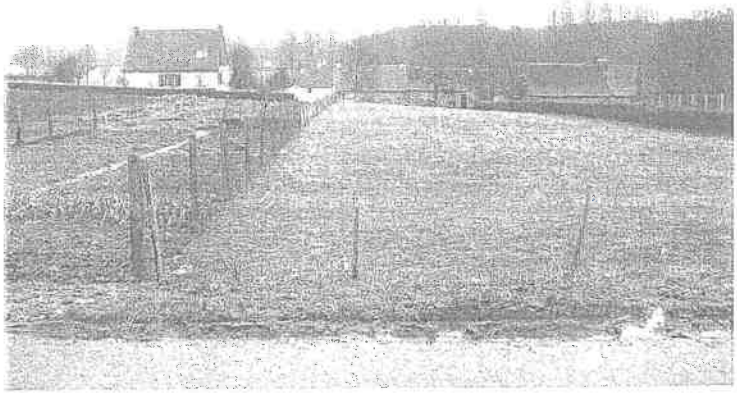
2-



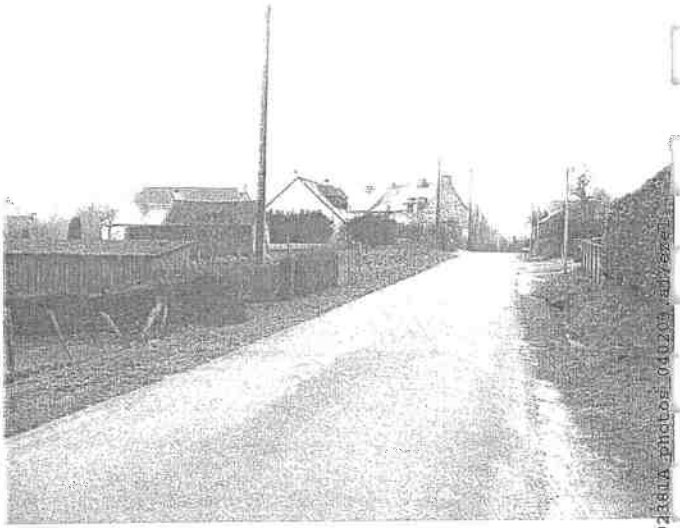
3-



4-



5-



6-

Le village d'Ezel

© sce/février 2003

Le village d'Ezel

fond de vallée et ripisylve

boisement

haie bocagère majeure

pente ≥ 10%

point de vue

① prise de vue



N

0 100 200m

PDO_02381A_cadastre_030203.ai/ezel/040203

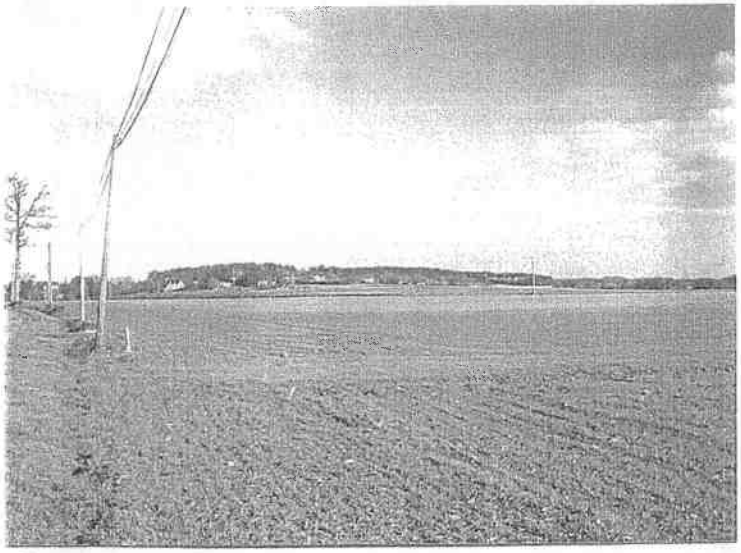
© sce/février 2003



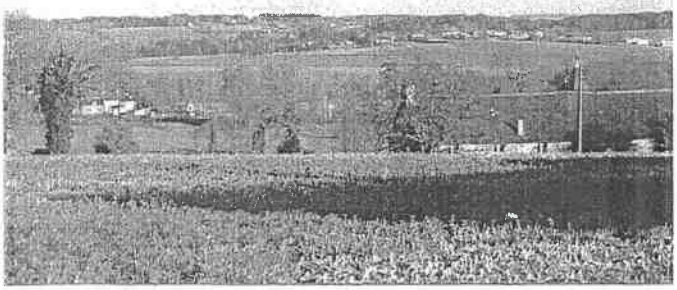
1-



2-



3-



4-



5-

PDO_02381A_photos_040203.ai/villeautoir

Le village de La Ville Autoir

© sce/février 2003

Le village de la Ville Autoir

fond de vallée et ripisylve

boisement

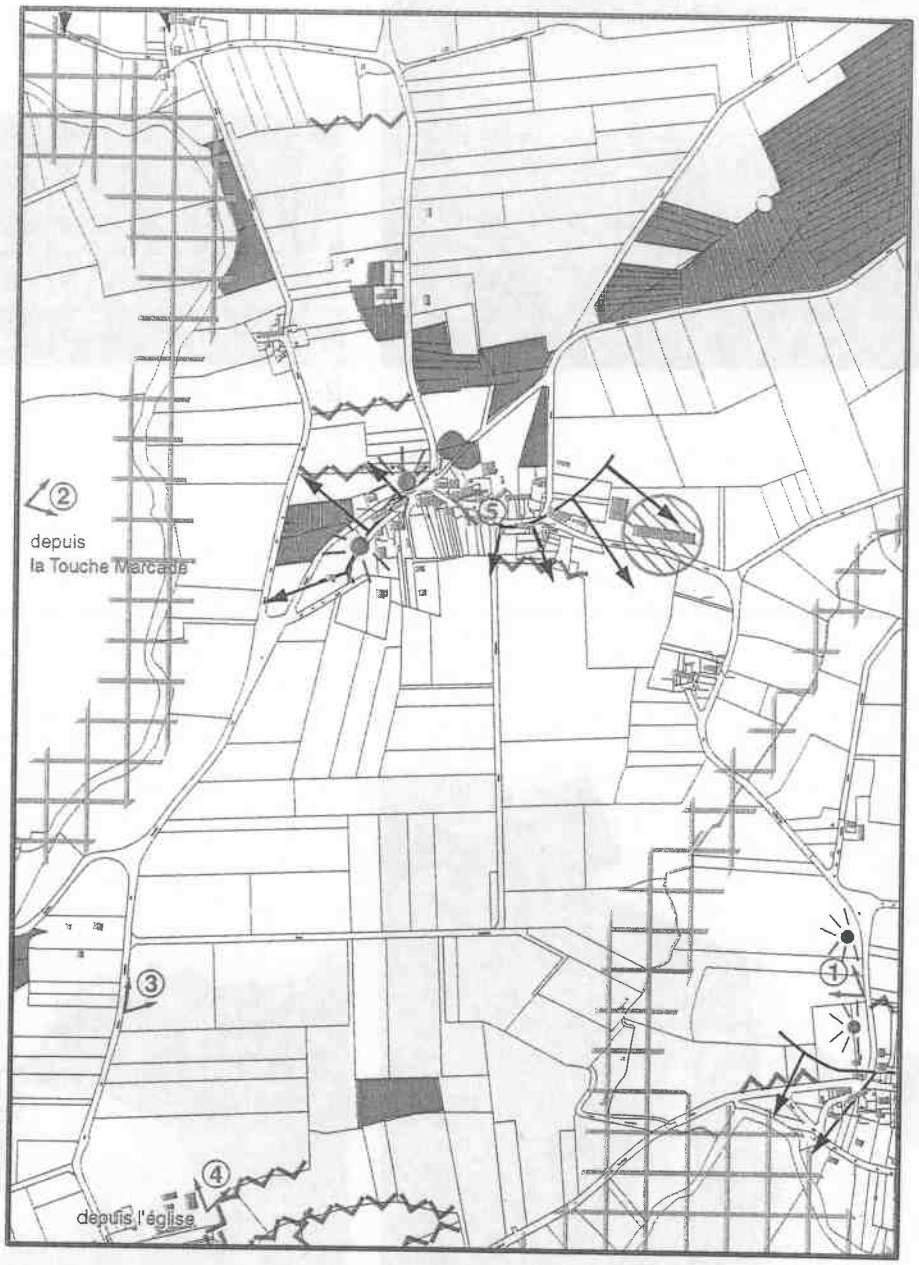
haie bocagère majeure

pente ≥ 10%

point de vue

① prise de vue

exploitation agricole

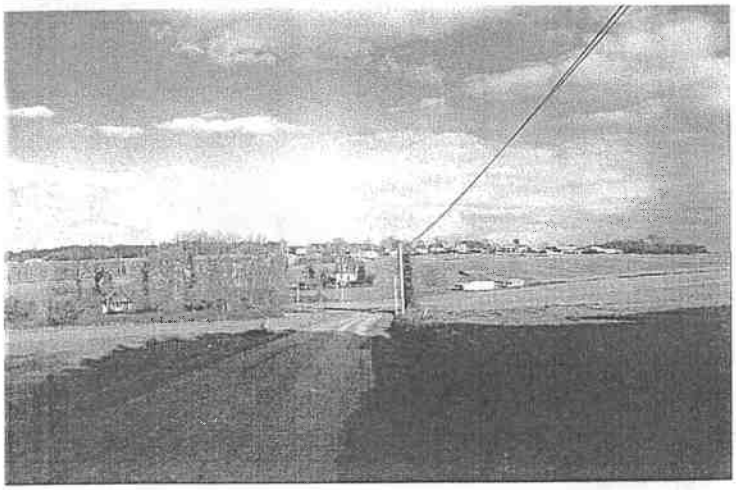


N

0 100 200m

PDO_02381A_cadastre_030203.ai/ville_autoir/040203

© sce/février 2003



1-



2-



3-



4-

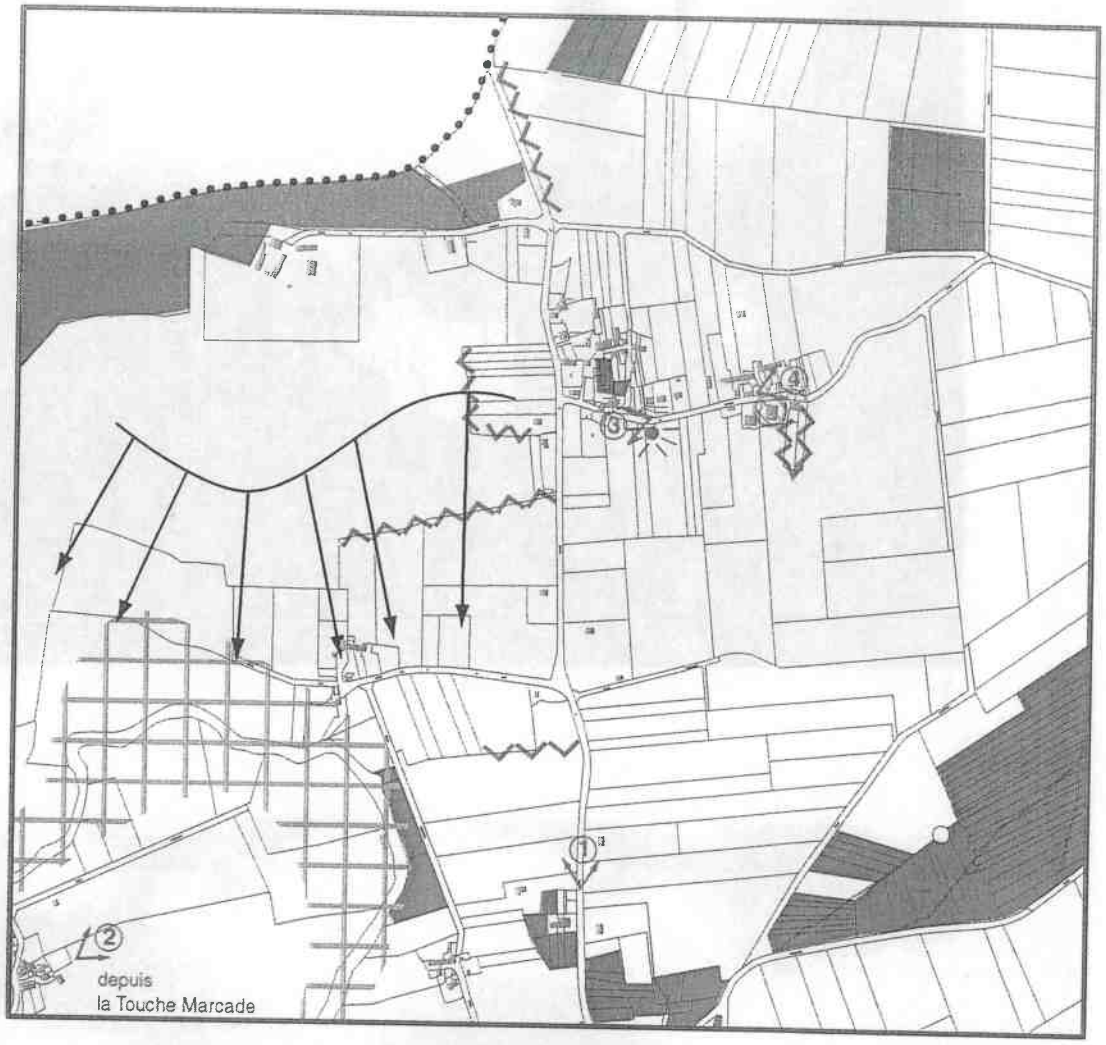
PDO_02381A_photos_040203.ai/r

Le village de Tremeleuc

© sce/février 2003

Le village de Tremeleuc

- fond de vallée et ripisylve
- boisement
- haie bocagère majeure
- pente ≥ 10%
- point de vue
- ① prise de vue
- exploitation agricole

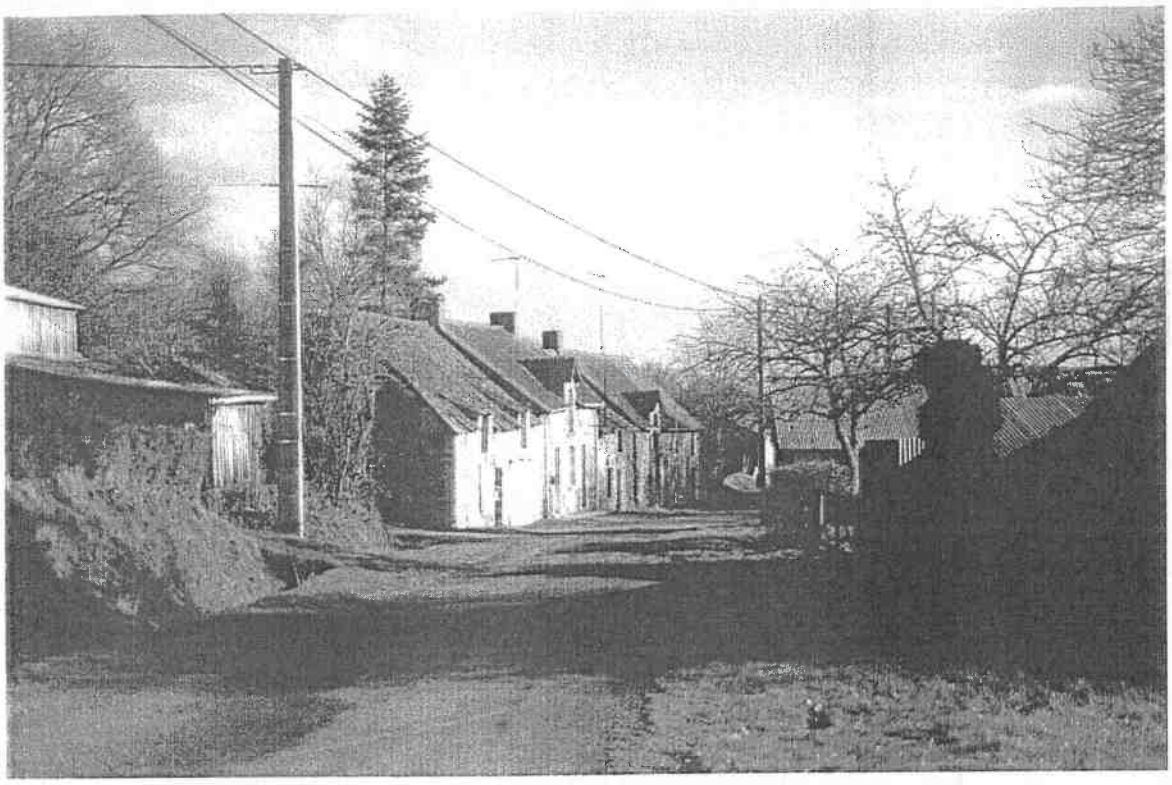


N

0 100 200m

PDO_02381A_cadastre_030203.ai/tremeleuc/040203

© sce/février 2003



1-



2-

PDO_02381A_photos_040203.ai/lapeiraie

Le village de La Peiraie

© sce/février 2003

Le village de La Peiraie

fond de vallée et ripisylve

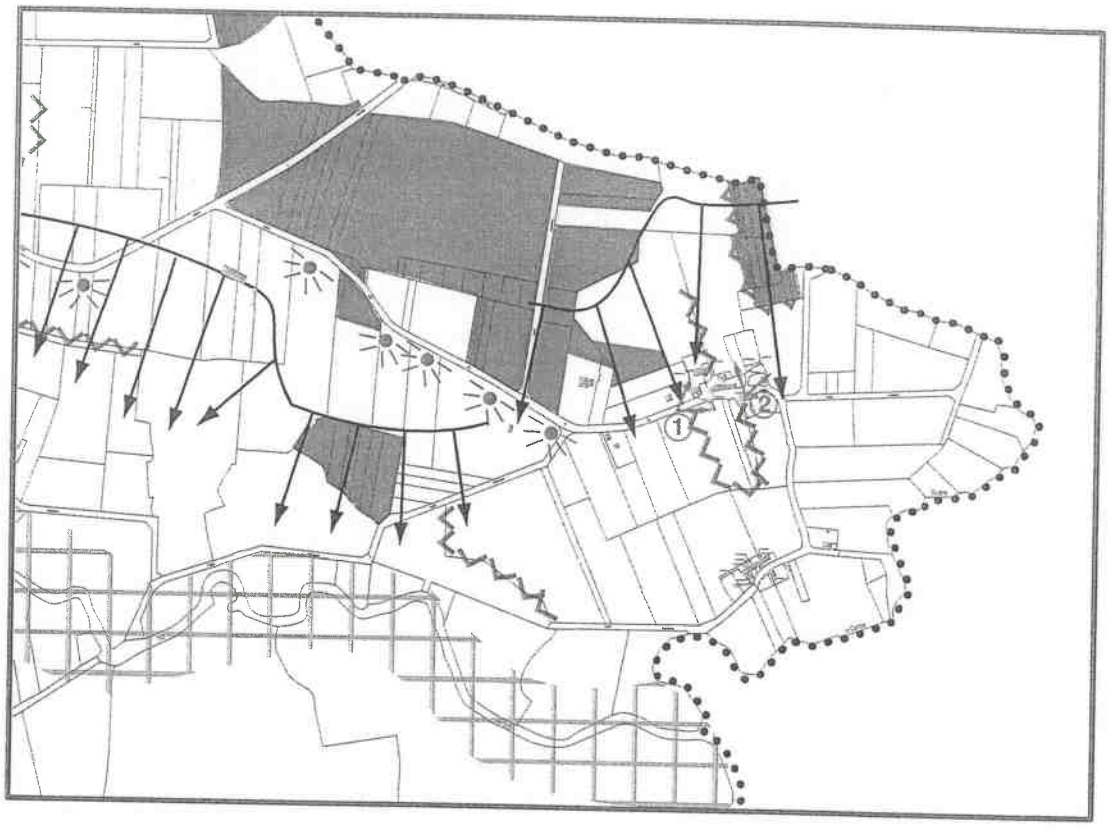
boisement

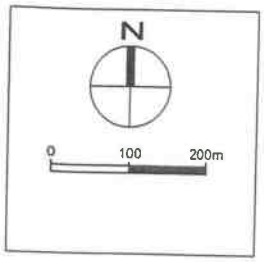
haie bocagère majeure

pente ≥ 10%

point de vue

① prise de vue





PDO_02381A_cadastre_030203.ai/la_peiraie/040203

© sce/février 2003

D.LES CHOIX D'AMENAGEMENT


TREMELEUC
LA VILLE AUTOIR
LA BIGOTAIE
QUEZIAC
EZEL
LA FROULAIE
LE BOURG
Habitat
Activités
Equipements de sports
Bâtiments agricoles
Limite de la zone constructible
Zone humide
Boisement
N
Echelle : 1 / 25 000

1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

1.1. La méthode de travail pour définir les besoins en zones constructibles

Quelneuc est marquée par la présence de plusieurs contraintes qui limitent les possibilités d'extension des zones bâties :

- la présence d'exploitations agricoles à proximité des zones urbanisées,
- des éléments paysagers, haies et boisements notamment, existent à proximité des zones urbanisées, il serait intéressant de les conserver,
- le relief et les coteaux à préserver
- les cônes de vue à préserver,
- les servitudes d'utilité publique,
- l'inaptitude des sols à l'assainissement non collectif,
- la zone inondable des ruisseaux,
- la capacité des réseaux de voirie et d'assainissement,
- la sécurité routière.

A l'inverse, plusieurs opportunités ou "nécessités" doivent être prises en compte:

- une localisation préférentielle dans et autour du bourg,
- la taille des villages et l'existence de "dents creuses",
- la présence de friches agricoles,
- le projet de réseau d'assainissement collectif, la desserte du réseau de voirie et la présence des autres réseaux : électricité et eau potable.

En outre, les choix communaux en la matière ont fait l'objet d'une visite de terrain avec les services de la DDE, de la DDAF et de la Chambre d'Agriculture.

L'objectif de la carte est donc de dégager des potentialités de construction suffisantes pour répondre aux besoins sans pour autant remettre en cause les richesses naturelles et l'activité agricole aux abords immédiats des zones bâties. Dès lors, les choix s'offrant à la commune dans le respect des contraintes et opportunités évoquées ci-dessus, sont limités, avec, comme intérêt majeur, l'extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant. La zone dite constructible doit donc couvrir des secteurs de la commune déjà bâtis.

Les choix retenus sont présentés ci-après. Considérant que certains terrains vont faire l'objet de division, voire de regroupement, on atteint globalement l'équivalent d'environ **soixante quinze parcelles constructibles**. Le nombre de logements vacants pouvant être réhabilité est très réduit. Ils n'ont donc pas été pris en compte. De même, on n'a pas relevé d'opportunités en matière de renouvellement urbain. On approche donc le total retenu dans les prévisions démographiques figurant en chapitre B-6, avec une diversité géographique, de site et de superficie.

1.2. Les zones constructibles

1.2.1. Le bourg

La zone constructible couvre l'ensemble de la zone agglomérée.

Cette zone agglomérée est découpée de façon irrégulière, avec des excroissances le long des voies de circulation

Aussi, le présent projet commercial vise à rendre le bourg compact et ne plus favoriser l'urbanisation traditionnelle en « doigts de gant ». La zone constructible inclut donc les secteurs intermédiaires constitués de parcelles de taille plus ou moins grande.

Ce choix se traduit par la nature constructible des secteurs suivants :

- au nord, près d'1,5 hectares situés entre la route départementale, la longère réhabilitée et le cimetière,
- au centre ouest, près de 2,5 hectares enter la zone artisanale et le chemin de la Herviaye,
- au sud ouest, environ 1,5 hectare incluant le lotissement communal,
- au sud, environ un demi-hectare au sein du village de la Boissière,
- quelques parcelles vierges reliant le village des Bruyères au bourg.

En revanche, il a été décidé de ne pas rendre constructibles les parcelles reliant le bourg au village de la Froulaie afin de ne pas porter atteinte aux activités agricoles encore en place. Toutefois, quelques parcelles vierges sont constructibles dans ce village, en dents creuses et le long de la voie de Quelneuc à Bruc sur Aff.

De même, aucune extension n'est prévue vers le Sud-Est en raison de la présence de sièges d'exploitation agricole, ni vers le Nord-Ouest pour préserver le bois existant.

Ces surfaces potentiellement constructibles permettent d'accueillir des habitations, des équipements, des commerces et des activités compatibles avec l'habitat voisin.

Globalement, le bourg et la Froulaie permettent ainsi d'accueillir environ 50 habitations nouvelles. Ces constructions pourront émerger de projets privés, à la parcelle (parfois après division foncière), ou bien d'opérations d'ensemble dans le cadre de lotissements communaux ou d'initiative privée. Dans la mesure du possible, ces bâtiments pourront être raccordés au réseau d'assainissement collectif, par voies gravitaire ou non.

Enfin, près de 2 hectares situés entre le chemin du Bois Pierre et le chemin de la Monselaie n'ont pas été incorporés à la zone constructible pour plusieurs raisons (dépassement des besoins communaux, atteinte à l'activité agricole, nécessité de mener une réflexion sur leur aménagement). Cependant, la Commune pourrait avoir recours à la procédure de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur ce secteur pour mieux en maîtriser le développement.

1.2.2. Les villages

Analyses sur plan, photo aérienne, visites de terrain et réflexion interne ont mené la Commune à établir le projet de conforter certains villages existants, par le biais de la construction possible en dents creuses et de quelques petites extensions.

Il résulte de ce travail les orientations suivantes :

La Bigotaie : ce village d'une dizaine d'habitations va être conforté par quelques habitations supplémentaires pour lesquelles un permis de construire a déjà été accordé. Sa vocation constructible permettra d'accueillir environ 4 logements supplémentaires dans les dents creuses.

Quéziac : ce village groupé d'une douzaine d'habitations offre un tissu urbain compact. La vocation constructible de ce secteur et de 3 parcelles au Nord-Est (abritant une vieille grange) permettra de la renforcer, avec 3 logements potentiels sur l'extension précitée.

Ezel : ce village en « U » d'une quinzaine d'habitations est l'un des principaux de Quelneuc. Sa vocation constructible permettra d'accueillir 5 à 10 logements supplémentaires, dans les dents creuses, ainsi qu'à l'intérieur du « U » si les propriétaires des terrains souhaitent vendre, avec une extension très limitée vers l'Est.

La Ville Autoir : ce village est le principal de Quelneuc, regroupant une vingtaine d'habitations. Sa vocation constructible permettra de le renforcer par l'accueil de 5 à 10 habitations supplémentaires dans les dents creuses, en substitution de petits bâtiments en ruine ou dans le cadre d'extensions mesurées vers le Nord et le Sud.

Trémeleuc : excentré au Nord, ce village comprend une quinzaine d'habitations. Il sera conforté par quelques constructions supplémentaires (environ 4) en dents creuses et en extensions mesurées vers le Nord et le Sud.

Les autres villages ont une taille plus restreinte et doivent être considérés tels des hameaux. Le souci de ne pas renforcer le mitage de l'urbanisation a conduit la Commune à les maintenir en zone non constructible.

Comme dans le bourg, ces terrains constructibles offrent une grande variété en terme de surface. La commune est favorable à cet état de fait.

En effet, durant ces quinze dernières années, l'attraction de Quelneuc reposait principalement sur le potentiel de constructions à rénover, dont le coût d'acquisition demeurait faible.

Aujourd'hui, ce potentiel est très faible. Cette attraction doit donc désormais reposer sur des terrains centraux, parfois de taille mesurée pour respecter les principes de densité affichés par la loi SRU, mais également sur des espaces plus ruraux qui leur permettront de continuer à attirer une catégorie de population demandeur en la matière.

Au total, **25 à 30 habitations** complémentaires pourront être accueillies dans ces villages, soit environ un tiers du potentiel communal.

Globalement, avec le bourg, le projet repose donc sur **70 à 80 constructions** possibles à Quelneuc au cours de la validité de la présente carte communale, ce qui demeure conforme aux besoins établis.

© sce / avril 2003 /

1.2.3. La réglementation

Dans les secteurs constructibles délimités par la carte communale, les permis de construire seront soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 à 26).

Il est rappelé qu'un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment pour des raisons de :

- salubrité et sécurité publique (article R.111-2),
- nuisances graves (article R.111-3-1),
- protection de sites ou vestiges archéologiques (article R.111-3-2),
- voirie (article R.111-4),
- recul sur voies (article R.111-5 et 6),
- réseaux (articles R.111-8 à 12),
- surcroît de dépenses publiques (article R.111-13),
- protection de l'espace rural (article R.111-14-1),
- protection de l'environnement (article R.111-14-2),
- aménagement du territoire (article R.111-15).

Les articles R.111-16 à 20 concernent l'implantation et le volume des constructions.

En l'occurrence, certaines mesures doivent être respectées afin de favoriser un tissu urbain relativement homogène et un ensoleillement suffisant. Par exemple, l'implantation par rapport aux voies doit généralement respecter certains reculs, de même que celle par rapport aux limites séparatives (mitoyenneté ou retrait ≥ à 3 mètres), les bâtiments non accolés doivent respecter une certaine distance entre eux ...

Les articles R.111-21 à 24 concernent l'aspect des constructions.

Ainsi, la situation, l'architecture, le dimensionnement et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des avoisinants...

Le Conseil Général du Morbihan indique que le recul minimum des constructions le long de la R.D. 138 atteint 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la Chaussée. Les villages d'Ezel et de Quéziac sont concernés. Toutefois, pour les pour les reconstructions après sinistres, extensions et autres aménagements de l'existant, des adaptations de cette règle seront possibles. Dans le bourg de Quelneuc, le recul minimum sera apprécié au regard du tissu urbain environnant.

1.3. La zone non constructible

La zone non constructible a été définie pour limiter le mitage de l'urbanisation et préserver les sites naturels, les panoramas, l'activité agricole, les risques d'inondations ...

Dans la partie rurale de la commune :

- hors des espaces délimités aux documents graphiques de la présente carte communale comme constructibles pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerces, de services...

  ... et ...

  hors des espaces naturels sensibles, sites, paysages... (espaces boisés, secteurs inondables : voir plan annexé au présent rapport de présentation) à protéger au titre des dispositions des articles R.111-14-1 et R.111-21,

  des constructions et installations pour les exploitations agricoles peuvent être autorisées sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, ainsi qu'en cas de nécessité un logement de fonction par exploitation ; celui-ci devant se situer à proximité immédiate du corps principal de l'exploitation, une distance d'une cinquantaine de mètres doit être suffisante pour y trouver un emplacement adéquat.

- Dans ces mêmes secteurs, peuvent être admises également, sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, des constructions et installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'**intérêt collectif** (déchetteries, centres de transit, de stockage ou de valorisation des déchets ménagers ou non, stations d'épuration, lagunages...).

© sce / avril 2003 /

Pour l'ensemble de la zone rurale de la commune et sous réserve de l'application des dispositions des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, **peuvent être éventuellement acceptées** :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les réfections de bâtiments non en ruine et la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- l'adaptation de bâtiments existants caractéristiques du patrimoine rural communal (y compris avec changement de destination sans modification du volume et dans le respect de l'architecture d'origine), sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L.111-3 du code Rural,
- l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone (de l'ordre de 30 % par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol), et sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L.111-3 du Code Rural,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existants à la date de la première approbation de la carte communale,
- la construction de dépendances non accolées aux bâtiments principaux, sous réserve de respecter une courte distance par rapport à ces derniers.

Les **défrichements de terrains boisés** sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier, notamment dans les massifs de plus de quatre hectares et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Patrimoine archéologique :

- "toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être impérativement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES cedex - Tél : 02.99.84.59.00) (loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).
- Décret n°12002-89 du 16 janvier 2002 - Article 1er - 1er § : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée."

Le Conseil Général du Morbihan indique également que le recul minimum des constructions le long des R.D. 14 et 138 atteint 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la Chaussée en dehors des zones constructibles. Toutefois, pour les reconstructions après sinistres, extensions et autres aménagements de l'existant, des adaptations de cette règle seront possibles, dans la mesure où ces travaux ne se font pas en direction de la voie et ne créent pas de danger complémentaire (visibilité notamment).

2. PRESERVER LE CADRE DE VIE

L'urbanisation sera principalement organisée au sein et en continuité du bourg, ce qui permet d'éviter le phénomène de mitage. 5 villages sont également classés en zone constructible. En revanche, les fermes et les petits hameaux restent en zone inconstructibles. Il s'agit en effet de renforcer les densités urbaines et, dans ces hameaux favoriser la réhabilitation du patrimoine.

Cette urbanisation plutôt compacte favorisera une bonne accessibilité à pied et à vélo aux commerces, services et emplois du centre bourg.

Le bourg est favorisé puisqu'il regroupe l'essentiel des terrains constructibles. Certaines des constructions (voire la totalité) seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Dans les villages, l'assainissement sera non collectif.

Les zones naturelles d'intérêt pour les habitants, la faune et la flore sont préservées (bois, cours d'eau, zone inondable, panoramas....).

3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

La définition des zones constructibles a été établie en prenant en compte la présence des activités agricoles autour du bourg et dans le reste de la commune. Des distances de 50 mètres ou 100 mètres, selon les cas, ont été respectées.

En secteur déjà urbanisé, nonobstant le contour de ces zones constructibles, les reculs précisés par le règlement Sanitaire Départemental devront être respectés (règle de réciprocité).

Toutefois, il est souhaitable aujourd'hui de ne pas aggraver les nuisances autour des zones d'habitat en restreignant le développement de bâtiments d'élevage. En effet, dans ce type de cas, c'est à la fois l'agriculteur et les habitants qui se trouvent, tôt ou tard, pénalisés par les nuisances ou la réglementation.

Enfin, par la concentration de l'urbanisation dans le bourg et les villages majeurs, les grandes unités foncières restant épargnées par tout risque de consommation excessive, de division ou d'enclavement.

© sce / avril 2003 /

E.LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES COMPENSATOIRES

© sce / avril 2003 /

1. IMPACTS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

1.1. En terme de consommation de terres agricoles

Les impacts du projet sur l'activité agricole sont restreints à plusieurs titres.

a) Parmi les terrains constructibles, nombreux sont ceux actuellement non agricoles car ils n'ont qu'une fonction de jardin.

b) D'autres parcelles sont utilisées pour le pâturage d'animaux domestiques appartenant à des non agriculteurs (moutons notamment).

c) Des parcelles ne sont plus exploitées depuis plusieurs années et restent à l'état de friche, soit en raison de leur accessibilité difficile, soit parce qu'aucun agriculteur ne montre d'intérêt à leur endroit, soit car leur propriétaire, non agriculteur, n'y souhaite pas d'exploitation agricole.

d) Quelques terrains restent inexploités car il s'agissait de réserve foncière tel que dans le centre du bourg.

e) En matière d'extension urbaine des villages, l'urbanisation potentielle repose le plus souvent sur de petites parcelles dont la taille demeure peu significative à l'échelle d'une exploitation.

Cependant, quelques sites potentiellement urbanisables ont une taille éventuellement handicapante pour l'activité agricole.

Seul le bourg est concerné.

Au Nord, les terrains situés entre le bourg et le cimetière sont exploités en céréales par le propriétaire des terrains. Celui-ci fait partie d'un GAEC et habite la commune. La surface urbanisable est peu représentative au regard des 150 hectares environ exploités par le GAEC.

Au Sud, les terrains situés face au lotissement communal en cours d'aménagement sont exploités en céréales. L'agriculteur en possède une partie. Il habite la Commune. La surface urbanisable demeure assez restreinte au regard des 60/70 hectares exploités par cet agriculteur.

Enfin, le projet ne comporte pas d'orientations susceptibles d'enclaver des terrains occupés par l'agriculteur.

1.2. En terme d'évolution des sièges d'exploitation

Comme indiqué en partie D.3, le projet communal a été élaboré dans le souci de préserver les possibilités d'extension des activités agricoles.

Sur la douzaine d'exploitations présentes sur le territoire communal, les deux-tiers sont éloignées des secteurs urbanisés et ne sont donc pas concernées par le risque de voir leur développement contrarié par les règles de réciprocité.

Autour du bourg, l'exploitation située au « Bas Quelneuc Sud » est protégée par un périmètre de zone constructible qui se restreint à n'englober que des parcelles déjà urbanisées. En cas de besoin, elle pourra s'étendre vers l'Est et le Sud. Seules les parties nord des parcelles situées le long de la voie de Quelneuc à Bruc sur Aff sont constructibles. Un peu plus au sud, le bâtiment agricole des Bruyères s'inscrit en milieu déjà urbanisé. La zone constructible inclut les terrains déjà bâtis. Ce bâtiment est déjà touché par la règle de réciprocité et il serait peu judicieux d'en favoriser l'extension. Plus au sud, l'exploitation agricole de la Herviais dispose de possibilités d'extension vers l'est.

Deux autres sièges d'exploitations sont localisés à proximité directe des villages :

- à la Ville Autoir, le siège implanté à l'Est du village est protégé par le périmètre de la zone constructible qui se contente de n'inclure que des terrains déjà bâtis ; aussi, le siège pourra s'étendre vers l'Est et le Nord ;
- à Trémeleuc, la partie extrême est accueille une petite ferme non classée pour la protection de l'environnement ; la zone constructible l'inclut et son développement devra s'opérer vers l'est ou le sud.

2. IMPACTS PAYSAGERS

Les extensions urbaines restent relativement limitées, d'où un impact minimal sur le paysage.

2.1. Le bourg

L'impact sera faible sur le bourg. En effet, ses extensions vont surtout avoir pour effet de lui donner une forme régulière, alors qu'aujourd'hui ses formes sont découpées irrégulièrement.

Au Nord-Ouest, les boisements sont préservés et masqueront les éventuelles constructions nouvelles.
A l'Ouest, les terrains susceptibles d'être bâtis ne présentent pas de caractéristiques paysagères particulières en terme de qualité. Quelques constructions nouvelles seront perceptibles depuis le Sud en raison des pentes des terrains.
A l'Est, les constructions nouvelles s'inscriront dans des dents creuses au sein d'un espace déjà urbanisé ; de plus, le maillage dense de haies limitera les perceptions visuelles.
Au Nord, les terrains en pente limiteront les perceptions visuelles des constructions nouvelles depuis le bourg vers l'extérieur ; les vues inverses (du Nord vers le bourg) sur les constructions nouvelles seront limitées par la présence du bois et de la clôture du cimetière.

Les haies bocagères présentes au sein du bourg sont peu nombreuses. Dans la mesure du possible, la Commune incitera les propriétaires des terrains à les maintenir.

A la Froulaie, les terrains constructibles présentent un intérêt paysager limité. Les éventuelles constructions nouvelles à implanter le long de la voie de Quelneuc à Bruc sur Aff s'inscriront dans un contexte semi-urbanisé. Pour préserver l'homogénéité du site, un recul de 20 mètres par rapport à l'emprise de la voie devra être respecté.

2.2. Les villages

- **La Bigotaie :** les constructions nouvelles s'inscriront non pas en extension du village, mais dans les dents creuses, ce qui permettra leur intégration discrète dans le site. Les éléments paysagers locaux d'intérêt (bois et haies) seront préservés.

- **Quéziac :** la zone inondable de l'Aff est préservée. Quelques constructions nouvelles pourront s'implanter au Nord dans un site présentant peu de qualités paysagères. Les perceptions visuelles resteront limitées en raison de la planitude du relief.

- **Ezel :** seule la partie Est présente un intérêt paysager particulier. Dans ce secteur, plusieurs parcelles ont une fonction de jardin potager. Le contexte urbain ne pâtira pas de l'implantation de constructions nouvelles. Plus à l'Est, deux parcelles vierges sont intégrées à la zone constructible. La pente des terrains offrant des vues intéressantes sur la vallée de l'Aff, les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul par rapport à la voie, tel que sur les parcelles voisines, afin de limiter les risques de coupures visuelles vers la vallée. Depuis la vallée, les haies et talus restreindront mes perceptions visuelles des constructions nouvelles d'Ezel.

- **La Ville Autoir :** à l'Ouest, les deux ou trois constructions nouvelles potentielles ne porteront pas atteintes aux paysages. Au Nord, la constructibilité des terrains situés à l'Est de la voie d'accès a été privilégiée à celle des terrains situés à l'Ouest. En effet, les premiers s'inscrivent dans un contexte de clairière, donc peu perceptible depuis l'extérieur, tandis que les secondes sont beaucoup plus visibles, depuis la voie elle-même, comme depuis celle située en contrebas.

- **Trémeleuc :** au Sud comme au Nord, les constructions nouvelles autorisées ne remettront pas en cause la qualité du site puisqu'elles s'inscriront en continuité directe du village et ne toucheront pas de site paysager particulier.

3. IMPACTS EN TERME DE QUALITE D'EAU

Comme il est précisé dans la partie suivante (4. Infrastructures), la Commune souhaite s'équiper d'une station d'épuration. Le raccordement d'une partie du bourg (voire sa totalité) permettra ainsi de limiter les pollutions des cours d'eau (dont l'Aff) et de mieux répondre aux préconisations du SDAGE Loire-Bretagne dont les objectifs sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

De même, Quelneuc est concernée par le SAGE de la Vilaine (arrêté interdépartemental du 3 juillet 1995).

Enfin, Quelneuc est située en zone sensible Oust-Vilaine instituée par l'arrêté ministériel du 23 novembre 1994.

A l'image du SDAGE, les dispositions de la carte communale ne compromettent pas les objectifs de qualité fixés par ces documents et sont compatibles avec les usages exercés sur la Vilaine, en particulier l'alimentation en eau potable.

4. IMPACTS EN TERMES D'INFRASTRUCTURES

La future station d'épuration est prévue au Nord du bourg entre la voie de Quelneuc à Bruc sur l'Aff et le chemin d'exploitation. Elle devrait être de type lagunage, avec rejet dans l'Aff via un fossé. Elle aura une capacité de traitement de quelques centaines d'équivalents – Habitants (500 si tout le bourg est raccordé). La commune n'a pas encore opéré de choix définitif concernant le périmètre de la zone d'assainissement collectif. Celui-ci sera décidé cet été 2003, l'enquête publique pourrait avoir lieu à la rentrée.

En revanche, les villages ne seront pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Les constructions nouvelles devront donc comporter un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec la nature des sols. Selon les études de zonage d'assainissement, les terrains constructibles sont plus ou moins favorables à l'assainissement non collectif. En tout état de cause, aucun terrain ne montre une forte inaptitude.

En termes de voirie et de stationnement, la capacité des réseaux communaux et départementaux est largement suffisante pour permettre un accroissement de la population communale. On attend également peu d'impact de la circulation en matière de nuisances sonores.
Enfin, les reculs réglementaires d'implantations par rapport aux voies départementales permettent leurs éventuelles évolutions futures.

Concernant la collecte et le traitement des déchets, le projet ne s'oppose pas au plan départemental d'élimination des déchets approuvé en Janvier 1997.
Le renforcement des densités urbaines dans le bourg et les villages favorisera d'ailleurs une collecte aisée.

F. LE DOCUMENT AU REGARD DES NORMES SUPERIEURES

© sce / avril 2003 /

1. L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME

La carte communale respecte les principes de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle permet (ou ne va pas à l'encontre) :

- **D'aménager le cadre de vie,**
  - ➥ dans la mesure de son domaine d'intervention, la carte permet d'assurer un cadre de vie adéquat aux habitants.

- **D'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,**
  - ➥ après établissement de prévisions, suffisamment de terrains sont constructibles pour l'installation de nouveaux habitants, activités et services (la carte ne s'oppose pas aux transports, dont la compétence revient au Conseil Général).

- **De gérer le sol de façon économe,**
  - ➥ les contours de la zone constructible ont été établis en fonction des besoins réels de la commune.

- **D'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la sécurité et la salubrité publique,**
  - ➥ les extensions de la zone constructible se font en continuité de l'urbanisation existante : dans et sur les franges du bourg ou des villages, la carte n'engage aucunement la détérioration du paysage, la zone inondable est inconstructible, la sécurité routière est respectée.

- **De promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,**
  - ➥ A son échelle et en proposant de nouveaux terrains à bâtir, la carte permet à Quelneuc de participer au développement général de la population et donc de l'urbanisation.

- **De rationaliser la demande de déplacements,**
  - ➥ La lutte contre le mitage participe pleinement aux principes de la Loi sur l'Air de décembre 1996 en essayant, à l'échelle de la Commune, de limiter les distances de déplacement et donc de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

© sce / avril 2003 /

POUR LE CHAP F, reprendre méthode autres CC et cf post-it jaunes du PAC

2. L'ARTICLE L.121.1. DU CODE DE L'URBANISME

La carte communale respecte les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle permet d'assurer (ou ne va pas à l'encontre) :

- **L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,**

  ➥ en raison de la configuration du bâti à Quelneuc, les opérations locales de renouvellement urbain sont plutôt individuelles et concernent la rénovation de rares bâtiments désaffectés, l'équilibre entre le développement urbain (bourg) et le développement rural (villages) d'une part et la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, est respecté (cf L.110). Le développement ne se fait pas au détriment du milieu naturel.

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,**

  ➥ la diversité des fonctions est assurée par la possible implantation de l'habitat mais aussi des activités économiques et des équipements dans les zones constructibles ; la mixité sociale est également permise par la diversité de la géographie et de la taille des terrains ; les capacités de construction ont fait l'objet de simulations détaillées ; la rénovation est possible ; pour cela, l'équilibre entre emploi et habitat, les moyens de transport et la gestion des eaux ont été pris en compte.

- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,**

  ➥ les contours de la zone constructible ont été établis en fonction des besoins réels de la commune et préservent les espaces naturels et agricoles (l'atteinte aux activités agricoles est faible au regard des enjeux) ; l'urbanisation en continu permet de limiter les distances de déplacement et donc de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture et ainsi de protéger la qualité de l'air ; la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol pourra être maintenue, voire améliorée par le biais du nouveau zonage d'assainissement pris en compte par la carte communale ; les écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages sont très peu touchés par l'extension de l'urbanisation ; les nuisances sonores sont quasi inexistantes ; la carte n'aura pas d'impact négatif sur le patrimoine bâti, elle permet même de le maintenir au Gravier classé en zone constructible ; la zone inondable a été prise en compte ; la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les nouveaux habitants.

3. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

S'agissant de l'élaboration d'un document d'urbanisme, Quelneuc n'est pas soumise aux dispositions de l'article L.122.2. Toutefois, cela n'exclut pas la possibilité d'intégrer à l'avenir un périmètre de SCOT.

La Commune n'est pas concernée par un projet d'intérêt général.

En outre, Quelneuc n'est incluse, ni n'est dans l'obligation de l'être, dans aucun des périmètres suivants : Schéma de mise en valeur de la mer, Charte de parc naturel régional, Plan de déplacements urbains, Programme local de l'habitat.

CONCLUSION

La délimitation de la zone constructible de la carte communale a pour objectif de permettre le développement urbain de la commune. Ce développement est harmonieux et respecte les activités agricoles en place, ainsi que l'environnement au sens large du terme. L'énoncé des impacts montre en effet que ce compromis est tout à fait envisageable et réaliste.

La carte communale permettra à la Commune de mieux porter le projet communal en matière d'aménagement.

© sce / avril 2003 /