

## Révision n 1

Pièce n 3 : PADD ou Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables


|                    |     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elaboration du POS | 0-0 | Approuvée par délibération du conseil municipal le 8 juin 1994                                                                                                                                                                                                   |
| Elaboration du PLU | 1-0 | Approuvée par délibération du conseil municipal le 4 septembre 2006                                                                                                                                                                                              |
| Révision n 1       | 2-0 | Prescrite par délibération du conseil municipal le 5 octobre 2015<br>Arrêtée par délibération du conseil municipal le 25 mars 2019<br>Enquête publique du 6 novembre au 6 décembre 2019 inclus<br>Approuvée par délibération du conseil municipal le 6 mars 2020 |

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2020

Le Maire :

PLAN LOCAL D'URBANISME  
RÉVISION N°1

PIÈCE N°3 : PADD OU  
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES

Elaboration du POS : 0-0 Approuvée le 8 juin 1994  
Elaboration du PLU : 2-0 Approuvée le 4 septembre 2006  
Révision n°1 : 2-0 Présente par délibération du conseil municipal le 5 octobre 2015  
Arrêtée par délibération du conseil municipal le 25 mars 2019  
Enquête publique du 6 novembre au 6 décembre 2019 inclus  
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2020  
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2020  
Le Maire



Plan d'activités des Entreprises - 1 allée du Rochetier - 44200 CERVY  
Tél. 02 40 55 48 57 - urbaouestconseil@gmail.com

Un accueil de logements qui va privilégier le centre-bourg tout en préservant quelques possibilités dans les principaux villages

- Exploiter les capacités de densification, de renouvellement urbain du centre bourg et des principaux villages de la commune sans étendre leur enveloppes urbaines actuelles : l'Hôpital, Crésouar, Carnonen, Saint-Blaise
- Réfléchir aux possibilités de développement au-delà de la vie du PLU
- Identifier quelques bâtiments au sein de l'espace rural pour leur permettre un changement de destination

Préserver la dynamique économique

- Des projets qui visent à limiter l'impact sur le monde agricole  
Préserver la dynamique et la diversité agricole
- Soutenir la dynamique commerciale de proximité en centre-bourg  
Réfléchir à l'implantation de nouvelles activités au niveau des opérations proches du coeur du bourg
- Accueillir les nouvelles activités économiques au sein de la zone d'activités de l'Espérance / Pas de projet d'extension envisagé pour le moment  
Conservé des possibilités de développement pour ce site à terme
- Prendre en compte les activités économiques implantées de manière isolée au sein de l'espace rural pour éviter tout blocage ultérieur
- Intégrer des projets à vocation touristique et / ou de loisirs au sein de l'espace rural
- Prendre en compte l'activité d'extraction et de transformation de kaolins, les extensions de son périmètre, et ses projets de diversification

Adapter l'offre en équipements et en services de manière à répondre aux besoins de la population

- Délocaliser les ateliers communaux : un ancien site économique entre le bourg et l'Hôpital a été identifié en ce sens
- Créer un nouveau cimetière et des aménagements pour l'accompagner (parking / local de stockage de matériel)
- Prévoir des possibilités d'extension au plateau sportif
- Prévoir l'évolution du site de traitement des eaux usées de l'Hôpital et le raccordement des secteurs de l'Espérance et de Carnonen sur le futur site de traitement de Pommeret
- Développer le site scolaire de l'Hôpital / Procéder au regroupement progressif sur le même site des différentes fonctions

Sécuriser les déplacements sur le territoire communal / Limiter les déplacements non motorisés

- Améliorer le transit poids-lourds et des engins agricoles en aménageant l'axe assurant la fonction de "rocade" par divers aménagements (élargissement / instauration de sens unique sur certains tronçons ...)
- Sécuriser les abords et la desserte de l'école de l'Hôpital et de l'école privée du bourg
- Développer le réseau des cheminements réservés aux déplacements non motorisés

Protéger les zones sources de biodiversité, la Trame verte et bleue et les corridors écologiques

- Protéger une partie du réseau bocager : utiliser les outils en fonction des enjeux de protection
- Protéger les espaces boisés : utiliser les outils en fonction des enjeux de protection
- Protéger les zones humides et abords des cours d'eau recensés
- Des coulées vertes qui s'imposent comme des limites naturelles pour l'agglomération
- Protéger les zones les plus sensibles aux abords du captage d'eau potable destiné à la consommation humaine
- Protéger les zones source de biodiversité et les principaux corridors écologiques

Préserver le cadre de vie des habitants

- Protéger certains sites sensibles du point de vue paysager
- Préserver un espace de jardins et de vergers au coeur du bourg
- Préserver le patrimoine en instaurant le permis de démolir

Prendre en compte les risques et sources de nuisances connus

- Canalisation de gaz et zones de danger
- Zone affectée par le bruit aux abords de la RD 765 / voie support de matières dangereuses
- Zone inondable

Grandes orientations retenues :

Permettre l'accueil de 200 à 250 logements dans les 10 prochaines années pour asseoir son rôle de polarité rurale

Utiliser au maximum les possibilités de densification et de renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés pour limiter les phénomènes de consommation d'espace et d'étalement urbain / accroître les densités

Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre  
Développer l'offre de logements sociaux (objectif : 50 logements) et de petits logements (objectif : 20 logements intermédiaires)

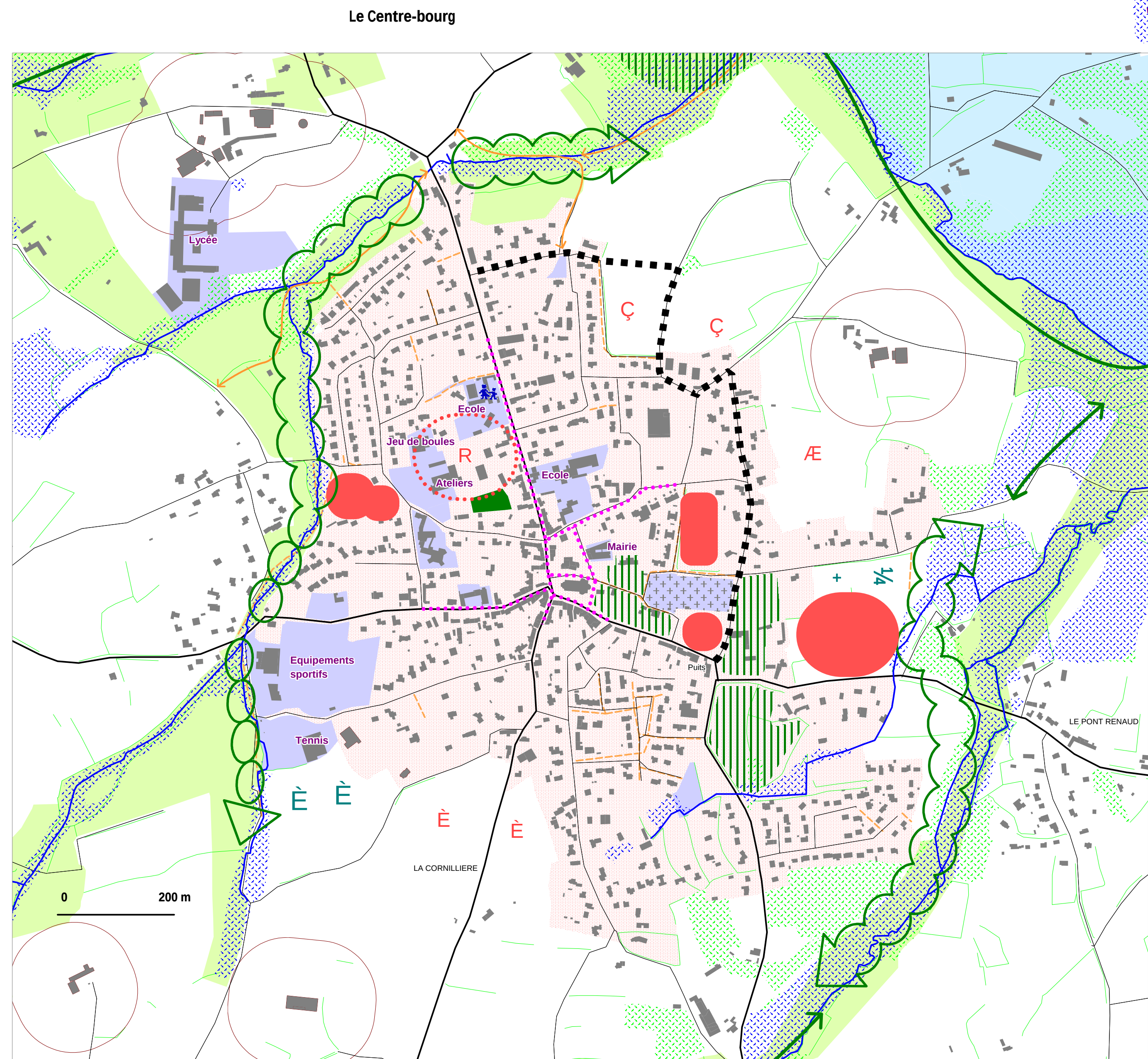
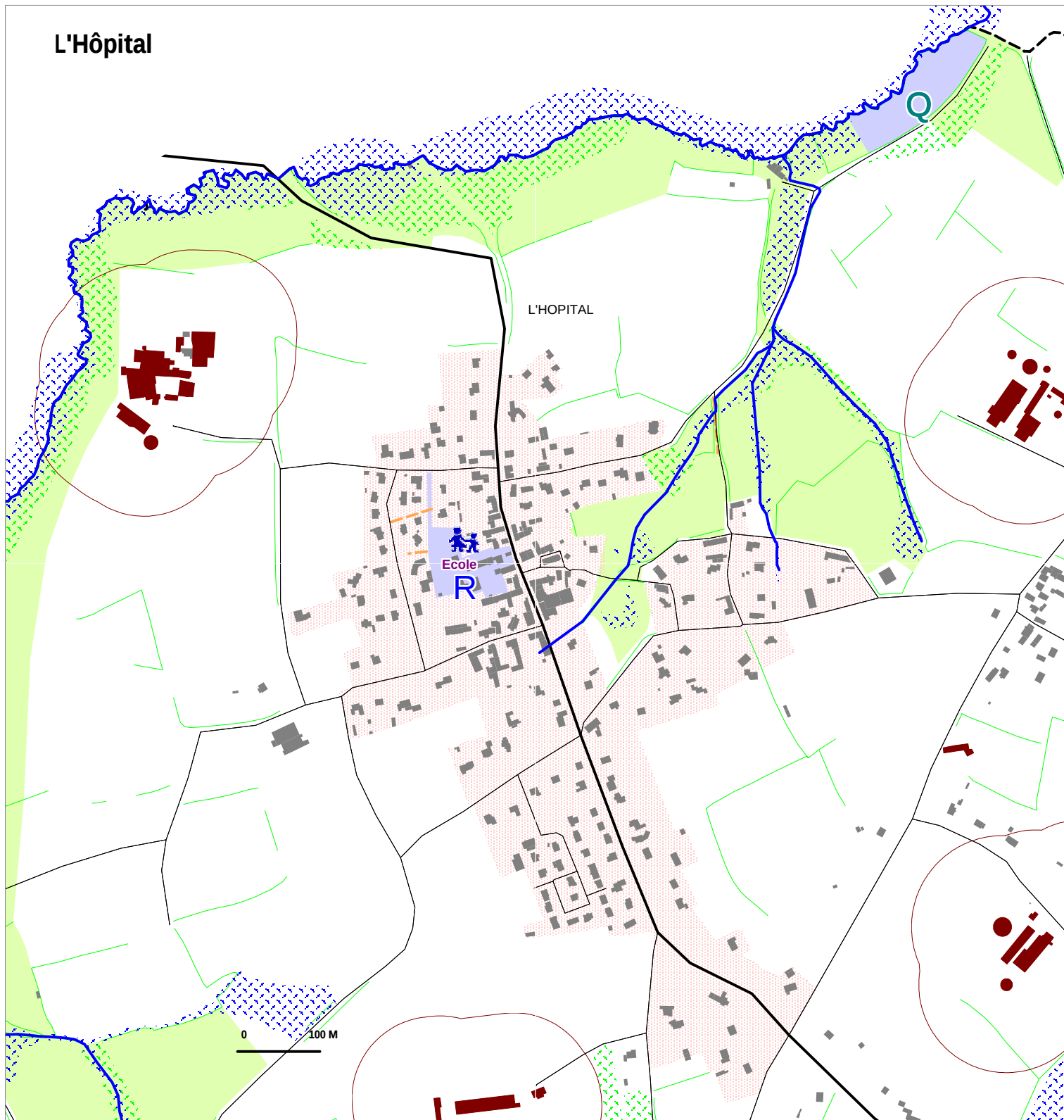
Préserver la dynamique économique du territoire

Adapter l'offre d'équipements et de services pour répondre aux besoins de la population

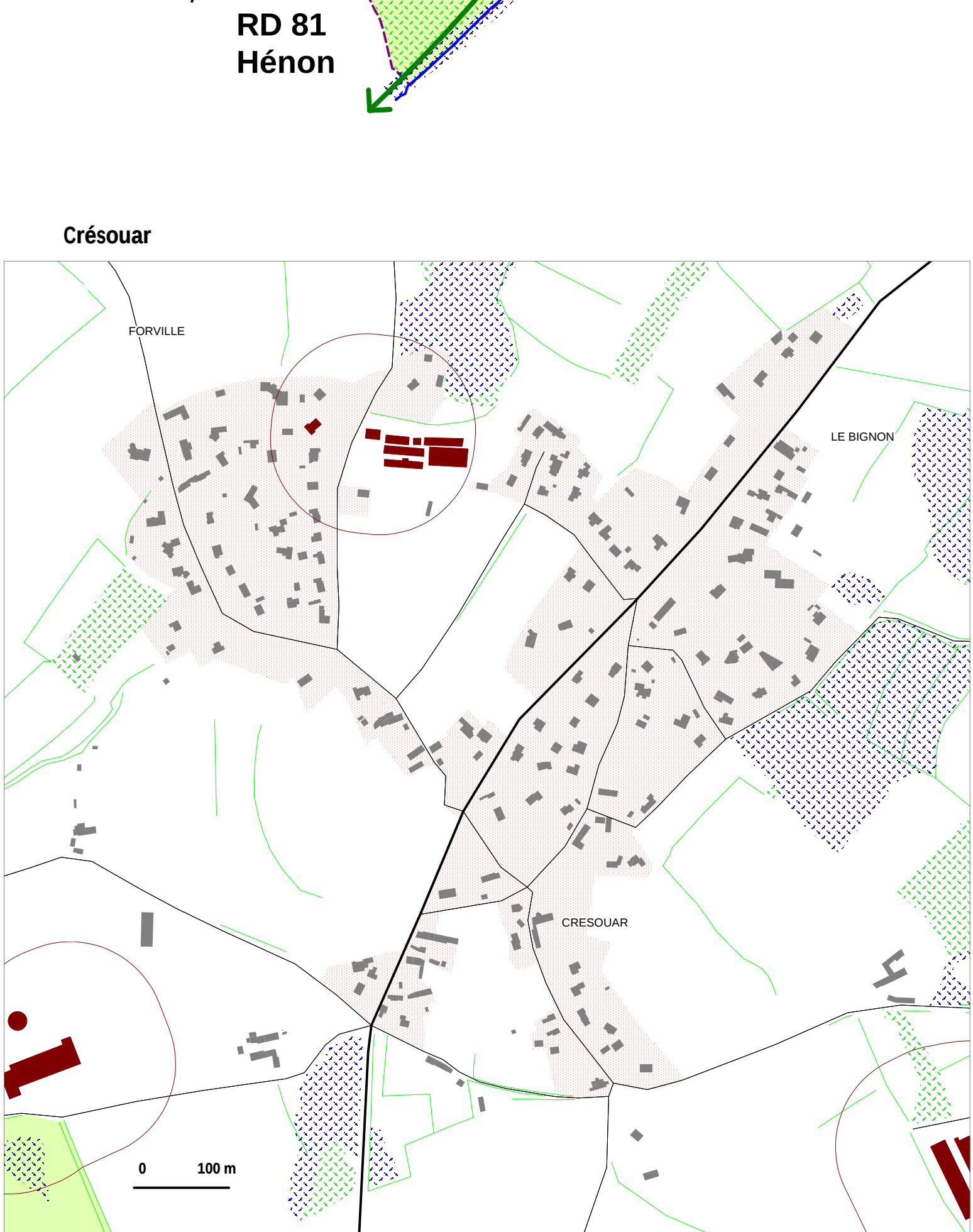
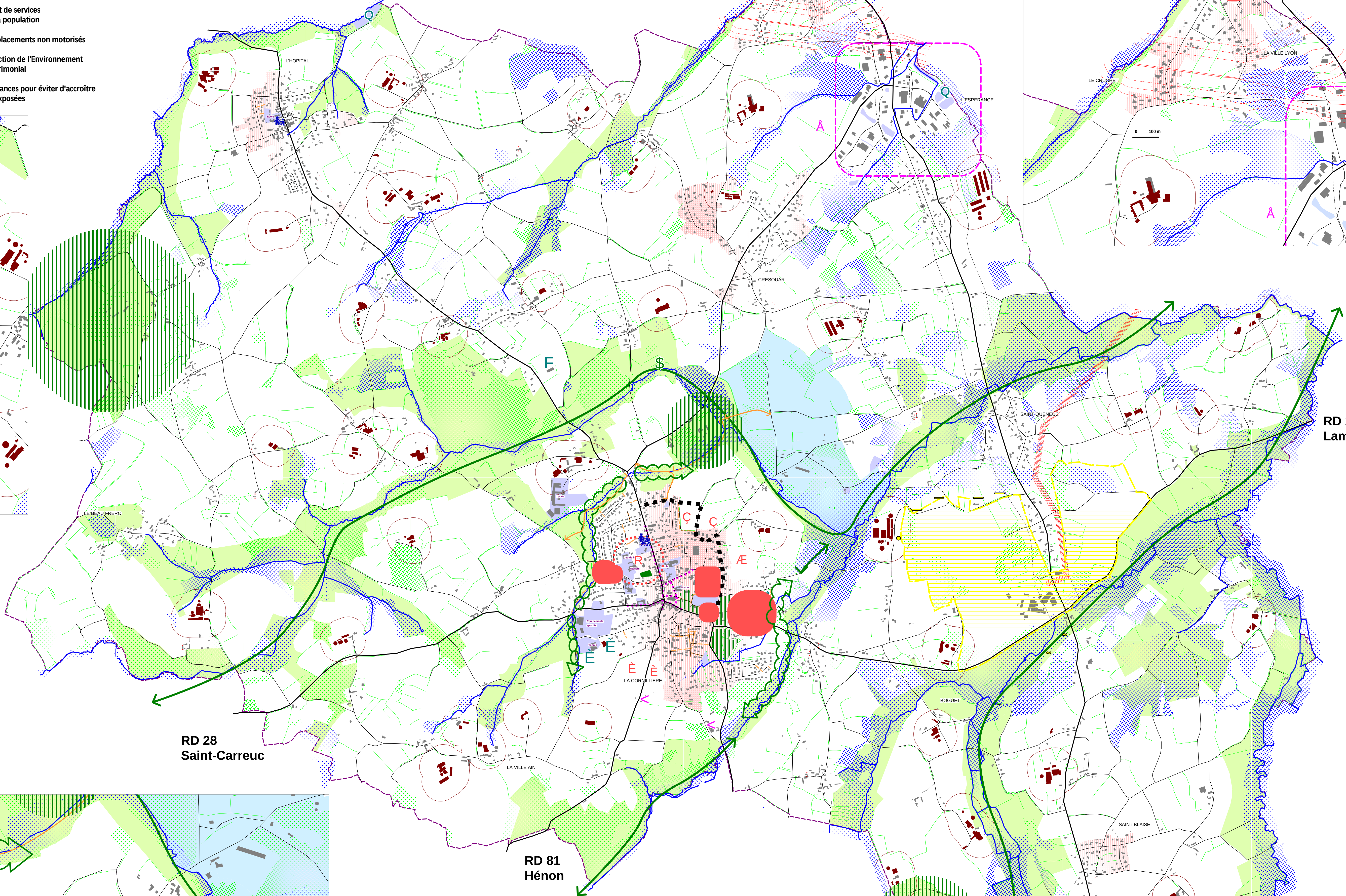
Sécuriser les déplacements / Favoriser les déplacements non motorisés

Préserver le cadre de vie en assurant la protection de l'Environnement écologique, paysager et patrimonial

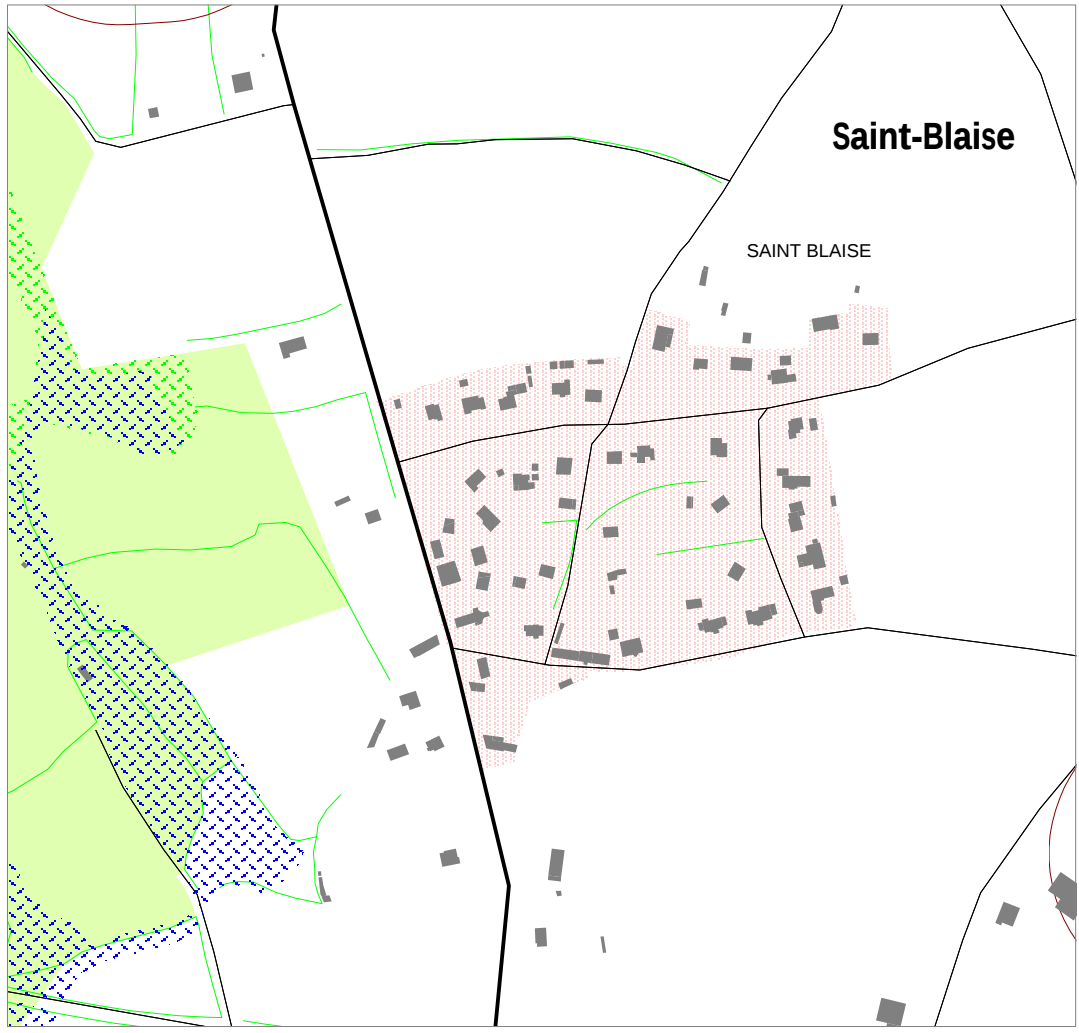
Prendre en compte les risques et sources de nuisances pour éviter d'accroître les biens et les personnes exposées



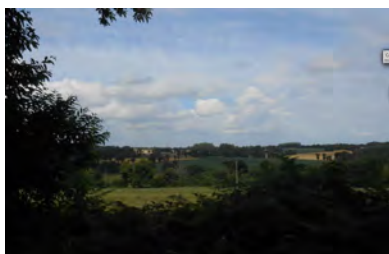
RD 1  
Saint-Brieuc



RD 765  
Moncontour



RD 28  
Lamballe



Commune de Quessoy  
Département des Côtes-d'Armor

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (notice)



## RAPPELS REGLEMENTAIRES

### Article L.151-5 du code de l'urbanisme :

#### **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

*Source : <https://www.legifrance.gouv.fr>*

Les documents supra communaux, le SCOT du Pays de Siant-Brieuc, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE de La Baie de Saint-Brieuc, le SRCE Bretagne, ..., constituent de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local.

Leur prise en compte, nécessaire, est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, ALUR, Macron ..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

## HABITAT ET DEMOGRAPHIE

Quessoy, commune du Pays de Saint-Brieuc regroupant environ 3800 habitants en 2017, implantée à mi-chemin entre Saint-Brieuc et Lamballe et identifiée comme « pôle rural » dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, souhaite mettre en œuvre une politique d'accueil de population qui lui permette de conforter ce statut en lien avec les services de proximité existants, sans pour autant se transformer en simple « commune dortoir ».

### Conforter son rôle de « pôle rural ». Maîtriser son développement pour ne pas devenir qu'une simple « commune dortoir »

Il est important pour la commune de poursuivre son développement urbain de manière à préserver sa dynamique, mais aussi à asseoir son rôle de « pôle rural ». Néanmoins, le rythme de développement doit être suffisant pour entretenir cette dynamique, mais pas trop conséquent pour éviter de modifier l'équilibre communal, et ainsi risquer de ne devenir qu'une simple « cité dortoir ».

Pour cela, il est envisagé de réduire le rythme d'accueil de logements par rapport à celui enregistré sur les 10 dernières années. Alors que la commune a accueilli une trentaine de nouveaux logements neufs en moyenne par an ces 10 dernières années, il est projeté un rythme d'accueil plus modéré de l'ordre de **20 à 25 logements par an**, soit un accueil de **200 à 250 logements complémentaires à l'horizon 2028**, qui lui permettrait d'atteindre un niveau de population estimé entre **4 200 ou 4 300 habitants** à cet horizon.

### Conforter le centre-bourg tout en prenant en compte la configuration urbaine spécifique de Quessoy

De manière à favoriser la dynamique commerciale et de services du centre-bourg, mais aussi des différents équipements mis à la disposition de la population, l'accueil de logements programmé privilégiera le centre-bourg. Il est retenu le principe d'accueillir **à minima 150 des nouveaux logements** au niveau du centre-bourg.

Même si le centre-bourg reste une priorité pour l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants, il est difficile de ne pas tenir compte de la configuration urbaine spécifique de Quessoy. En effet, la commune accueille un village, l'Hôpital, mais aussi plusieurs hameaux importants qui étaient constructibles et qu'il était prévu d'étoffer parfois très largement dans le projet de PLU actuellement en vigueur.

L'objectif aujourd'hui n'est plus de développer ces entités urbaines rurales, mais bien de compléter par densification (*dents creuses, éventuelles divisions foncières*) l'urbanisation au sein des enveloppes formées par les parties déjà urbanisées. Ainsi **L'Hôpital, Crésouard, Saint-Blaise et Carnonen** pourraient accueillir entre **60 et 70 logements complémentaires**.

En dehors des entités précédemment évoquées, il ne sera plus possible de créer de nouveaux logements au sein de l'espace rural à l'exception d'éventuels logements de fonction agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations en zone agricole. Les logements existants pourront pour leur part connaître quelques évolutions limitées, encadrées par le règlement (*sous forme d'extensions ou d'annexes*).

### Valoriser au maximum les possibilités de densification et de renouvellement urbain du centre-bourg

Après avoir connus d'importants développements urbains ces dernières décennies, que ce soit en centre-bourg ou au niveau de l'espace rural, il est prévu dans le nouveau projet de **valoriser prioritairement le potentiel de densification et de renouvellement urbain existant en centre-bourg** (*secteurs de dents creuses, plusieurs parcelles faiblement urbanisées qui pourraient faire l'objet de divisions foncières, potentiel de renouvellement urbain au niveau des ateliers communaux et des locaux de la coopérative ...*).

**Ce potentiel est estimé entre 100 à 120 logements.**

### Un possible complément d'extension de l'aire urbaine à l'est du bourg

Pour compléter ce potentiel de densification et de renouvellement urbain qui ne permet pas d'accueillir le nombre de logements programmés en centre-bourg, il a été décidé d'inscrire un secteur de développement d'environ 3 hectares en partie Est du centre bourg, entre la Rue des Kaolins et le secteur de La Pougeole, dans le prolongement du futur cimetière.

### Réduire la vacance

Parmi les 171 logements vacants relevés dans le cadre du dernier recensement (début 2017), les élus ont procédé à un décompte des logements que l'on pouvait réellement considérer comme vacants, et pas simplement concerné par une « vacance passagère » (*logement en cours de finalisation encore non occupés, logements en vente, ...*).

Suite à ce travail, on peut considérer que seuls 55 logements sont réellement vacants. Aucun obstacle ne sera fait pour une éventuelle reprise de ce potentiel immobilier néanmoins on sait que la vacance ne pourra jamais complètement être résorbée. La résorption de cette vacance pourra être facilitée qu'avec le lancement d'une OPAH (*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*) qui pourrait être lancée dans le cadre de nouvelle intercommunalité.

### Valoriser les possibilités de « renouvellement urbain » existantes en campagne en prenant soin de limiter les impacts sur l'activité agricole

Au sein de l'espace rural, il existe également un potentiel de « renouvellement urbain ». En effet, certains anciens bâtiments agricoles (*bâtiments traditionnels en pierre ou pierre/terre*) pourraient être transformés en logements, et ainsi permettre une valorisation de ce patrimoine rural qui n'a plus d'utilité pour le monde agricole actuel.

Il est prévu d'identifier plusieurs bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation. Le choix des bâtiments identifiés a néanmoins visé à limiter les impacts sur l'activité agricole (*recul suffisant par rapport aux bâtiments exploités, impact sur les plans d'épandage*), à ne retenir que des bâtiments représentatif de l'architecture traditionnelle et présentant un potentiel (*mise en valeur du patrimoine, taille du bâtiment suffisante, état du bâtiment, possibilité d'organiser un découpage foncier valorisant ...*) et non concernés par des problématiques de risques ou de nuisances (*inondation, bruit ...*).

### Afficher les tendances d'évolutions au-delà de la vie du PLU

Dans un souci de transparence, il est apparaît indispensable de cibler dès aujourd'hui les espaces qui pourraient potentiellement être développés au-delà de la vie du PLU.

### Diversifier l'accueil de population

Même si la commune a été le théâtre de nouveaux types de projets immobiliers et urbains développant l'offre locative sociale et diversifiant l'offre de logements (*développement de logements collectifs et intermédiaires*), le parc de logements reste très nettement dominé par le modèle de la maison individuelle (*93% du parc en 2013*), en accession (*environ 78%*), de grande taille (*taille moyenne : 4,7 pièces par logement*).

Bien que la demande en accession et en logements individuels reste majoritaire et soutenue à Quessoy, la commune souhaite apporter des changements à cette tendance et continuer à s'ouvrir à plus de diversité de manière à répondre aux besoins du plus grand nombre, besoins qui évoluent également au cours du parcours résidentiel. Non seulement la commune s'est fixée un objectif qualitatif, mais également quantitatif.

Un objectif de création de **50 nouveaux logements sociaux** et de **20 nouveaux logements intermédiaires** (*quel que soit leur statut*) **a été fixé**. Les logements intermédiaires, souvent des logements de plus petite taille, peuvent permettre de répondre aux besoins des jeunes actifs, mais aussi de personnes âgées soucieuses de se rapprocher des commodités présentes en centre-bourg, et notamment les différents services (*médicaux, paramédicaux, ...*).

### Conjuguer la politique d'habitat, la modération de la consommation de l'espace

Dans le projet de PLU actuellement en vigueur, les surfaces constructibles, directement disponibles ou mobilisables avaient été très nettement surestimées par rapport aux objectifs d'accueil que la commune s'était fixée (*accueil de 15 à 20 logements en moyenne par an pour atteindre 3 900 habitants à l'horizon 2015*). En effet, les réserves foncières dédiées au développement urbain et encore disponibles fin 2016 (*diagnostic*) regroupaient plus de **26 hectares** (*près de 8 hectares étaient encore disponibles dans les zones urbaines UA, UB, UH et UV, 6 hectares en zones 1AU (1AUa, 1AUb, et 1AUv), et près de 13 hectares au niveau des zones 2AU (2AUb, 2AUv) permettant un accueil potentiel de près de 500 logements*).

Les projets identifiés précédemment répondent largement aux besoins d'accueil que la commune s'est fixée pour les 10 prochaines années. **Certaines zones « urbanisables » vont donc être amenées à retrouver une vocation naturelle ou agricole**. C'est notamment le cas des zones 1AUv et 2AUv (*7,1 hectares*), de 2 zones 2AUb (*2,6 hectares*), de certaines zones UV et UH.

Les enveloppes urbanisées (*constructible immédiatement*), que ce soit au niveau du centre-bourg ou des entités qu'il a été retenu de densifier seront redéfinies au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace. Ainsi, certains grands terrains ne conserveront pas une constructibilité sur la totalité de leur emprise.

Les dix dernières années, la moyenne des terrains bâtis avoisinait les 690 m<sup>2</sup> de moyenne, soit une densité de l'ordre de **14,6 logements à l'hectare**. Le nouveau développement urbain programmé envisage d'atteindre à **minima 18 logements par hectare minimum** de manière notamment à répondre aux objectifs du SCOT.

L'augmentation de la densité va permettre de **modérer la consommation d'espace de l'ordre 40 %** par rapport à celle comptabilisée lors de la précédente décennie.

La modération de la consommation d'espace sera également assurée par le non développement de la plupart des lieux-dits et villages, à l'exception de L'Hôpital, Crésouard, et Carnonen. Aucun d'entre eux n'offrira la possibilité de créer de nouveaux logements. Pour autant, des possibilités resteront offertes pour la réalisation d'extensions des habitations existantes, ou la mise en place d'annexes sous conditions particulières, et la réalisation de quelques changements de destination.

## LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

La commune de Quessoy regroupe un tissu économique assez varié et développé. Il regroupe des activités agricoles essentiellement de type polyculture élevage réparties sur l'ensemble du territoire communal, une activité d'extraction et de transformation du kaolin, des activités commerciales et de services regroupées essentiellement en centre-bourg et à l'Hôpital, et la zone économique de l'Espérance qui accueille un tissu d'activités diversifiées. Enfin, quelques activités économiques créées parfois depuis plusieurs décennies sont implantées de manière éparse au sein de l'espace rural.

### Maintenir voire développer l'emploi sur le territoire

La volonté de maintenir voir développer l'emploi tous secteurs d'activité confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale.

### Conserver une économie agricole forte

Même si le nombre des exploitants tend à diminuer depuis les dernières décennies, cette activité reste encore fortement implantée et diversifiée. Il est important que le projet de PLU, et notamment ses projets de développement, soient conçus de manière à limiter les impacts qu'ils peuvent générer sur l'activité agricole afin de préserver sa dynamique et sa diversité. **Ainsi, le projet de PLU ...**

*... prévoit une identification appropriée des espaces de production et des structures d'exploitation par une zone agricole. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur,*

*Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les zones sources de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation,*

*... proscriit les développements urbains aux abords des structures en activité : une distance minimale de 100 mètres a été systématiquement préservée,*

*... prévoit d'offrir des possibilités de diversification de l'activité agricole,*

*... prévoit de renforcer les densités sur les zones de projets urbains,*

*... veille à limiter le mitage de l'espace agricole en concentrant l'essentiel des développements futurs au sein et aux proches abords du centre-bourg et au sein des 4 entités de L'Hôpital, de Crézouard, de Carnonen, et de Saint-Blaise*

*... à limiter les possibilités ouvertes au sein du reste de l'espace rural aux simples changements de destination des bâtiments qui auront été préalablement identifiés,*

*... de proposer une démarche concertée avec le monde agricole concernant la protection du bocage, ... etc.*

*Des actions concertées, de reconstitution de certains liens écologiques (via des plantations, ...), pourraient également être réfléchies dans le futur document d'urbanisme via des outils adaptés.*

### **Des possibilités pour l'implantation de nouvelles activités économiques sur la zone de l'Espérance**

Quessoy accueille la principale zone économique de l'ancien territoire communautaire du Pays de Moncontour. Cette dernière dispose non seulement d'une offre foncière, mais également immobilière permettant l'implantation de nouvelles activités économiques qui devrait permettre de satisfaire les besoins dans les 10 prochaines années. Malgré les 8 hectares de respiration qu'autorise le SCOT sur l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays de Moncontour, il n'est donc pas prévu, à ce jour, d'extension de cette zone, néanmoins, la commune n'exclut pas d'envisager son étoffement si le besoin s'en faisait ressentir.

### **Prendre en compte l'existence d'activités implantées de manière éparse au sein de l'espace rural**

En dehors de la Zone de l'Espérance, le tissu économique local est composé également de quelques activités qui se sont implantées de manière diffuse aux abords du bourg au gré des opportunités foncières. Pour ne pas pénaliser ces activités, tout en maîtrisant leurs évolutions, les élus souhaitent identifier ces activités afin de leur permettre quelques possibilités d'évolutions. Ces dernières seront néanmoins encadrées et limitées de manière à limiter leurs éventuels impacts sur l'activité agricole et sur l'environnement.

Au niveau du château de Bogard et de ses dépendances, les propriétaires ont développé de nouvelles activités en plus des visites (*organisation de mariages, séminaires, ...*). Là encore pour éviter tout blocage ultérieur, il est également prévu d'identifier spécifiquement le site du château de manière à permettre le développement de nouvelles activités de diversification essentiellement par valorisation des bâtiments existants.

### **Intégrer un projet touristique d'hébergement insolite à Parmonet**

Un particulier de la commune souhaite développer un projet d'hébergement touristique insolite aux abords d'un plan d'eau situé au Sud du lieu-dit Parmonet. Les élus souhaitant que ce dernier puisse voir le jour : un secteur spécifique sera créé au niveau du PLU. Les surfaces pouvant être créées seront néanmoins limitées de manière à encadrer l'importance de ce projet et limiter ces impacts.

### **Maintenir la dynamique et la diversité commerciale du centre-bourg** **Préserver la centralité commerciale**

La commune de Quessoy a la chance d'accueillir une offre commerciale et de services de proximité au sein du centre-bourg qui, outre le service rendu à la population, participe à la vie communale. Son maintien doit être favorisé : c'est pour cela, entre autre, que les élus ont fait le choix d'un recentrage du développement urbain prioritairement sur le bourg, et qu'ils envisagent la création de nouveaux cheminements vers ces activités.

De manière à éviter l'éclatement de la centralité commerciale, il est prévu d'identifier les rues et les espaces où les nouvelles activités commerciales de proximité devront s'implanter.

Malgré l'augmentation de la population, et pour être compatible avec les choix formulés dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, il n'est pas envisagé de développer de zone à vocation commerciale en périphérie du bourg ou le long d'axes supportant de forts trafics (RD 765, RD 1).

### Permettre l'évolution de l'activité d'extraction et de transformation de kaolin

La commune accueille depuis de nombreuses années une activité d'extraction et de transformation du kaolin. Cette activité a renouvelé son autorisation d'exploiter récemment, et a acté l'extension de son périmètre d'exploitation (autorisation préfectorale). Le projet de PLU prévoit d'intégrer l'évolution du périmètre de cette activité. Il est calé à la nouvelle autorisation préfectorale (en cours).

Actuellement, la transformation du kaolin mobilise fortement la ressource énergétique qu'est le gaz. Aussi l'entreprise s'est engagée, aux côtés de KERVERVAL (Syndicat Mixte de Valorisation et Traitement des Déchets), dans une réflexion en vue d'une alternative énergétique (chaudière bois B), pouvant être valorisée par d'autres activités à caractère agricole.

C'est pourquoi, en plus des possibilités ouvertes concernant l'activité d'extraction et de transformation, la collectivité projette également d'autoriser sur ce site ou à proximité de ce site la création de bâtiments à vocation agricole qui utiliseraient cette ressource.

## **MAINTENIR UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET PROJETEE**

Quessoy dispose d'une offre d'équipements qu'elle a su faire évoluer, et qui répond aux besoins de la population. Néanmoins, l'augmentation régulière du nombre de ses habitants accroît certains besoins qu'il est important de prendre en compte, ou parfois d'anticiper.

### Des besoins pour faire évoluer les équipements sportifs

Les équipements sportifs, même s'ils se sont développés depuis les dernières décennies, commencent sur le site qui leur est dévolu à se trouver à l'étroit. Il est prévu de développer la zone dédiée à ces équipements aux abords et au Sud de la salle de tennis. Le choix de ce site permet de préserver le pôle déjà développé en partie Ouest du centre-bourg, et de mutualiser ainsi certains besoins notamment de stationnement.

### Créer un nouveau cimetière

Le cimetière historique, qui a déjà fait l'objet d'une extension en 1995, mais arrive aujourd'hui encore quasiment à saturation (*potentiel maximal estimé à 2 ans*). Ce dernier aurait encore pu être étendu, néanmoins les élus ont fait le choix de préserver ces disponibilités foncières très centrales pour permettre l'implantation de nouveaux logements, et d'identifier un nouveau site un peu à l'écart du cœur de bourg (La Pougeole), disposant de plus de possibilités pour développer des aménagements tels qu'un local de stockage de matériel pour les employés municipaux, l'aménagement d'un parking, ...etc.

Des investigations pédologiques ont été réalisées et ont conclu favorablement à l'implantation de ce nouvel équipement sur le site identifié.

### **Délocaliser les ateliers communaux sur un ancien site économique**

Aujourd'hui les ateliers communaux sont implantés en plein cœur du centre bourg. Ce local se trouve aujourd'hui inclus au sein d'un îlot qui fait l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain, et devra donc être délocalisé à terme. L'arbitrage d'est posé entre une nouvelle construction et la transformation de locaux existants à vocation agricole ou économique.

La réflexion s'engagerait plutôt vers la réutilisation d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont à ce jour, plus d'usage. Ce projet de délocalisation et de changement de destination aurait l'avantage de ne pas générer de consommation d'espace. Un site, celui de l'ancienne menuiserie au lieu-dit La Lande Morin, répondrait à cette attente avec un positionnement intéressant (*le long de la RD 1 / entre le bourg et l'Hôpital, principales entités urbaines de la commune*) avec de surcroît, la présence logement d'activité permettant d'imaginer la création de bureaux ou d'un logement pour un gardien.

### **Des évolutions programmées pour les sites de traitement de l'Hôpital et de l'Espérance**

Le site économique de l'Espérance et le hameau voisin de Carnonen sont aujourd'hui desservis par le site de traitement des eaux usées de l'Espérance. Il est programmé, à terme, un raccordement de cet ensemble sur le futur site de traitement intercommunal situé sur la commune limitrophe de Pommeret.

Même si les projets de densification prévus sur le village de l'Hôpital ont été limités dans le cadre du projet révisé, le système de traitement des eaux usées du village risque est proche de la saturation et ne permet pas de traiter le phosphore. Il est prévu de le faire évoluer dans les prochaines années pour permettre de l'adapter aux besoins et aux nouvelles normes.

### **Permettre l'évolution du site de formation de la Ville Davy**

Quessoy accueille, en plus des différentes écoles, un vaste site de formation regroupant plus de 500 élèves (collège, lycée, BTS, ...). Le projet de PLU veillera à ne pas entraver les possibilités d'évolutions de cet établissement en sortie de bourg, tout en veillant à préserver la qualité du site.

## MOBILITE, DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS : MIEUX SE DEPLACER

Même si la commune de Quessoy est desservie par les transports collectifs, l'essentiel des déplacements locaux (domicile/travail, domicile/lieux de consommation, de loisirs ...) se font majoritairement via l'automobile. La commune s'efforce, depuis les dernières années, de développer, sur les nouvelles opérations, mais aussi au sein du centre-bourg un réseau de cheminements (*coulée verte en partie Ouest du bourg*).

### Réduire les déplacements motorisés, Favoriser les déplacements collectifs

La commune souhaite, dans la mesure de ses capacités, inciter à moins de déplacements motorisés. En organisant une importante partie du développement sur le centre-bourg, les élus souhaitent favoriser les déplacements non motorisés du fait de la proximité des équipements, commerces et services des zones résidentielles. Les développements urbains seront connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces sécurisées. La commune souhaite poursuivre le développement de son réseau de cheminements réservés aux déplacements non motorisés sur les nouvelles opérations, mais aussi au niveau de coulées vertes (finaliser le cheminement aménagé le long de la vallée en partie Ouest du bourg), mais aussi au sein des opérations de renouvellement urbain. Les déplacements piétonniers seront ainsi favorisés.

La proximité des points d'arrêt des transports collectifs des futurs sites de développement (*centre-bourg / l'Hôpital*) sont également un atout pour favoriser leur fréquentation.

La polarisation des habitants dans le bourg favorise également le lien social, et donc les possibilités de réfléchir à une mutualisation des déplacements domicile/travail qui restent très importants.

### Adapter la circulation des poids-lourds et des engins agricoles en centre-bourg

Les élus ont conscience que les déplacements d'engins agricoles et des poids-lourds sont rendus difficiles depuis les aménagements réalisés autour de l'église. Une déviation a bien été créée mais ne semble pas répondre complètement à cette circulation. Les élus souhaitent prévoir des aménagements complémentaires (*élargissement, mise en place d'itinéraire en sens unique, ...*) de manière à proposer un itinéraire plus adapté et plus sécurisé.

### Sécuriser l'accès aux écoles

Les élus souhaitent améliorer les accès à l'école privée du centre-bourg. En effet, dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur l'îlot voisin, il est prévu de créer un nouvel accès, notamment pour les transports scolaires qui se font aujourd'hui depuis la rue de la Corderie.

Au niveau de l'école de l'Hôpital, il est à la fois prévu d'aménager les accès à l'école, mais également de regrouper les différents équipements nécessaires à la vie scolaire et parascolaire sur le site de l'école progressivement de manière à limiter les déplacements des élèves au cours de la journée.

## UN ENVIRONNEMENT A PRESERVER

Le territoire communal de Quessoy ne recense pas de site reconnu officiellement pour sa valeur environnementale, ce dernier présente néanmoins des zones sources de biodiversité locales intéressantes (*vallées / boisements / bocage*).

On retrouve également au niveau communal une multitude de zones humides recensées et validées par la CLE.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles. Quessoy souhaite donc affirmer, au travers de son projet de PLU la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager, et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire.

### Préserver l'organisation générale du paysage :

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal (*espaces de production / vallées-vallons relativement naturels*), dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Le projet de PLU actuellement en vigueur avait déjà bien identifié ces enjeux.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, vallons, grands ensembles boisés dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver d'une manière stricte.

### Préserver certains éléments plus singuliers ou plus ponctuels du paysage local :

Il est notamment prévu de préserver plusieurs espaces présentant à la fois une qualité paysagère et formant également de véritables poumons de respiration au sein de l'espace aggloméré : zone de vergers aux abords de l'îlot des fonds de jardins, plusieurs parcs en centre-bourg, et la prairie faisant face au château de la Fontaine Saint-Père, ...etc.

### Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (*Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...*), plusieurs types d'actions vont être menées (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- *Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,*
- *Intégrer la présence des périmètres de protection autour du captage d'eau potable,*
- *Maintenir le bocage (haies et talus) en lien avec l'activité agricole et ainsi assurer la continuité des actions engagées par le passé,*
- *Envisager une évolution de la station de traitement de l'Hôpital pour la mettre aux normes,*
- *Adapter les projets de développements urbains au niveau de la zone économique de l'Espérance et de Carnonen en fonction des capacités résiduelles actuelles du site de traitement, et libérer des possibilités lorsque ce secteur sera raccordé à la nouvelle station de Pommeret.*

### **Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques** **Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution**

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

-- *Reconduire la protection stricte des zones source de biodiversité locale, en protégeant l'intégralité des vallées et vallons, marquant parfois des corridors, et indispensables à la prise en compte de la trame bleue et des continuités écologiques,*

-- *De limiter très fortement les projets dans les zones sensibles du point de vue écologique ou environnemental (sites ci-avant évoqués).*

### **Préserver et valoriser Le bocage et le couvert boisé, véritables éléments patrimoniaux**

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation, de reproduction, ...etc.

Concernant le réseau bocager, les élus souhaitent complètement modifier la protection qui avait été retenue dans le projet de PLU élaboré, qui était insuffisante.

Avec l'aide des techniciens Bocage de Lamballe Terre et Mer, une commission communale « Bocage » a été constituée (*constituée d'exploitants agricoles, d'élus, de représentants d'associations, ...*) de manière à travailler de manière concertée sur la protection du patrimoine arboré (*bocage, espaces boisés, talus, arbres remarquables, ...*).

Dans le cadre du projet de PLU, il est plutôt envisagé l'utilisation d'outil de protection souples des éléments constituant cette trame (*en application de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme*) de manière à assurer leur protection tout en permettant des évolutions mineurs, des améliorations, ... etc.

Une protection plus stricte (*en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme*) pourrait être appliquée sur certains éléments jugés les plus sensibles ou les plus remarquables.

### **Assurer la traduction de la trame verte et bleue**

Les éléments structurants de la trame verte et bleue (*zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau*) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. Ils seront préservés, mis en valeur autant que de possible dans le cadre du PLU.

## UN CADRE DE VIE A PRESERVER

Au travers de son PLU, la commune souhaite favoriser le maintien mais également la valorisation de certains éléments du patrimoine.

### Mise en place du permis de démolir

La commune souhaite imposer un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

### Protection des abords de certains monuments

Pour préserver la qualité de certains éléments de patrimoine, certains parcs ou même abords de châteaux, de chapelles, ... pourront être protégés en zones naturelles, venant parfois compléter la protection édictée au titre du permis de démolir, et la protection des boisements.

### Autoriser quelques changements de destination

En permettant la transformation en habitation de quelques anciennes granges ou anciens bâtiments agricoles traditionnels préalablement identifiés, la commune entend également éviter la dégradation à terme d'une partie de son patrimoine tout en maîtrisant les éventuels impacts (*sur le monde agricole, les réseaux, ...*).

### Développer l'offre de sentiers de randonnées

La commune souhaite poursuivre la création de cheminements aux abords du centre-bourg se raccordant aux différents sentiers de randonnées du territoire et aux différents cheminements du bourg.

## NE PAS ACCROITRE LES PERSONNES ET LES BIENS EXPOSES AUX RISQUES ET SOURCES DE NUISANCES CONNUS

Un certain nombre de risques (*retraits gonflements des argiles, zone inondable, présence de canalisation de transports de gaz, sismicité, ...*) et de sources de nuisances (*axe supportant un important trafic, ...*) sont aujourd'hui connus sur le territoire de Quessoy.

On ne pas réduire l'exposition aux risques et sources de nuisances, néanmoins on peut éviter d'accroître les biens et personnes exposées en limitant les projets aux abords des sources de nuisances, et sur les secteurs concernés.

C'est, entre autre par mesure de précautions, que certains secteurs de développements traversés par des canalisations de gaz, qui avaient été programmés au niveau du hameau de Carnonen dans le projet de PLU élaboré, ont été écartés dans le nouveau projet.

Dans le cadre du projet communal, il est également notamment prévu d'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet.

## FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques parfois limitée, notamment au niveau de l'espace rural. Dans le cadre du PLU, il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur le territoire, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser autant que de possible la montée en débit sur les secteurs le nécessitant.

**En conclusion,** Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.