DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE QUINTENIC

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration prescrite le:	**26 octobre 2005**
Document approuvé par le Conseil Municipal le:	**4 juin 2007**
Document approuvé par le Préfet le:	5 SEP. 2007

JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture
34A, rue Jean Savidan 22300 LANNION Tél: 02.96.35.73.93 Fax: 02.96.35.79.31
e-mail: jorand-mongkhoun@wanadoo.fr

Sommaire

INTRODUCTION

A. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. Situation générale
2. Environnement naturel et paysages
3. Eléments d'histoire
4. Données socio-économiques
5. Patrimoine architectural

B. ORGANISATION SPATIALE

1. Le bourg
2. La campagne
3. Les équipements et les réseaux

C. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

1. Atouts
2. Contraintes du territoire
3. Prévisions démographiques et économiques
4. Projet de développement

D. LES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE

1. La Carte Communale
2. Le zonage
3. La capacité
4. La charte paysagère et de bonne conduite

E. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT

1. Dispositions retenues pour la préservation de l'environnement
2. Dispositions retenues pour le renforcement de l'habitat
3. Dispositions retenues pour le renforcement des activités
4. Compatibilité avec les lois « ordinaires » et autres documents d'urbanisme
5. Protection du patrimoine archéologique
6. Servitudes d'utilité publique

CONCLUSION

Introduction

Qu'est ce qu'une carte communale :

Afin de pouvoir mieux gérer et prévoir son développement, la commune de QUINTENIC a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2005, et conformément aux articles L 121-1 à 15 et L124-1 à 4 du Code de l'Urbanisme, d'engager la mise en œuvre d'une Carte Communale.

La carte communale est un document simple qui délimite les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés. Il peut s'agir d'extensions du bourg ou des hameaux ou de la création de nouveaux secteurs constructibles, par exemple autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune desservie par les réseaux. Ces zones n'ont pas obligation d'être d'un seul tenant. Ce document n'est pas seulement une carte de constructibilité, il constitue aussi un moyen d'application d'une politique de planification tendant à organiser l'urbanisation sur le territoire.

La carte communale permet à la collectivité :

- De délivrer elle-même les permis de construire (isolés ou groupés), si celle-ci le souhaite,
- D'instaurer un droit de préemption urbain,
- D'organiser l'urbanisation sur le territoire communal afin de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation de l'espace rural.

Elle ne permet pas:

- D'imposer des règles d'urbanisme (aspect architectural, implantation des constructions, abords, densité...): c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique,
- De réserver des terrains pour des opérations d'intérêt général où l'implantation d'équipements,
- De préserver des éléments particuliers du patrimoine local, qu'il soit architectural ou paysager.

La carte communale sert de référence à toutes les opérations d'aménagement futures sur la commune, qu'elles soient d'initiative publique ou privée. Ce cadre de référence doit, comme le stipulent les textes de loi, privilégier une gestion économe et rationnelle du territoire et viser la préservation de la qualité de notre cadre de vie pour le transmettre aux générations futures.
En outre, la carte communale doit être compatible avec les dispositions des Schémas de Cohérence Territorial (Scot). Pour QUINTENIC, il s'agit du Scot du Pays de Saint Brieuc.

Pourquoi élaborer une carte communale à QUINTENIC ? Pour:

- Maîtriser son développement urbain,
- Protéger son environnement, et ses paysages,
- Préserver son activité agricole,
- Affirmer son identité rurale.

Contenu de la carte communale :

Le dossier de carte communale comprend :

- Le rapport de présentation, non opposable aux tiers, qui comporte :
  - L'état initial de l'environnement et les prévisions de développement,
  - Les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles au regard des objectifs et des principes de la loi SRU,
  - Les incidences de ces choix sur l'environnement.
- Les documents graphiques, opposables aux tiers : ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Eventuellement des annexes documentaires.

Concertation

Conformément aux dispositions de la loi S.R.U. et du Code de l'Urbanisme, la concertation publique n'est pas obligatoire lors de l'élaboration d'une Carte Communale. Néanmoins une réunion de concertation avec les acteurs locaux et les personnes publiques associées a été organisée le 7 novembre 2006. La commune a également procédé à la publication d'article dans le bulletin communal et à une exposition.

Enquête publique

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le document a été soumis à enquête publique durant 1 mois du 26 mars au 26 avril 2007. A l'issue de cette enquête et des conclusions du Commissaire-Enquêteur, le zonage a été adapté pour tenir compte du contexte local. Deux demandes de la population ont ainsi été jugées recevables sur un total de trois demandes formulées.

Le conseil municipal, par délibération du 4 juin 2007, a approuvé la carte communale et l'a transmise au Préfet. Le Préfet dispose alors d'un délai de deux mois pour approuver ou refuser d'approuver la carte communale. Tout refus doit être motivé. Passé ce délai, la carte communale est approuvée tacitement.

A. Présentation de la commune

1. Situation générale

QUINTENIC est une commune rurale située au Nord-Est de l'agglomération de Lamballe, dont elle est distante d'une dizaine de kilomètres.

Elle appartient au canton de Lamballe et est rattachée à l'arrondissement de Saint-Brieuc.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Hénansal au Nord et à l'Ouest,
- Saint-Denoual à l'Est,
- Plédéliac au Sud,
- Lamballe au Sud et à l'Ouest.

QUINTENIC s'inscrit, aux côtés de 16 communes, dans Lamballe-Communauté qui couvre une population de 24 250 habitants.



QUINTENIC est une petite commune en taille et en population avec une superficie de 750 ha et 302 Quintenicais recensés par l'INSEE en 1999.

La commune se caractérise par une forme assez compacte et en losange. Le bourg, concentré autour de son église, est décalé vers le Nord-Ouest, en limite communale avec Hénansal. La route départementale n°52, principale voie routière à l'échelle communale, la traverse intégralement du Nord au Sud et la divise en 2 parties égales. Toutefois, la RD 768, un axe structurant (Lamballe-Plancoët) classé à grande circulation, passe au Nord et à l'Ouest à environ 1 Km du bourg.

Situation générale

→ Une petite commune rurale
→ Une localisation à proximité du bassin d'emploi de Lamballe
→ Une bonne desserte routière
→ Une inscription dans Lamballe-Communauté

Pistes pour le projet de développement :

- Tirer profit de sa localisation pour accueillir de nouveaux habitants
- Agir en cohérence avec les orientations de Lamballe Communauté

Les zones humides sur le bassin versant du Gouessant (données Lamballe Communauté)



Milieu humide ouvert

Boisement humide

Friche humide

Peupleraie

Plan d'eau

Potentielle (Photo-interprétation et données topographiques, pédologiques, géologiques

Potentielle (d'après données topographiques, pédologiques, géologiques)

Validée sur le terrain

2. Environnement naturel et paysages

2.1. Les espaces agricoles

La superficie agricole utilisée communale équivaut à 529 ha alors que la superficie de Quintenic est de 750 ha. Les cultures les plus répandues sont le blé tendre et le maïs fourrage et ensilage. Les prairies temporaires occupent une surface importante, soit 189 ha en 2000.
Les paysages quintenicais sont relativement fermés en raison d'un **maillage bocager encore très présent** (la commune n'a pas connu de remembrements) et de **nombreux boisements**. En outre, le relief relativement doux limite les vues lointaines.



2.2. Les cours d'eaux et zones humides

Deux cours d'eau sont présents sur le territoire communal. Le Rau de Reus constitue la limite communale du Sud-Ouest du territoire et se jette plus loin dans le Chifrouët. Un second cours d'eau prend sa source au Sud du bourg près de la Croix Brenet et est un affluent du fleuve le Frémur qu'il rejoint au lieu dit « Beau Séjour ».

La commune de Quintenic fait partie du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Loire-Bretagne.
Le premier SDAGE Loire-Bretagne a été adopté en 1996. Les 7 objectifs vitaux de ce document sont de :

- 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, notamment avec l'agriculture
- savoir mieux vivre avec les crues

La commune de Quintenic se trouve sur deux bassins versants différents et est donc concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en cours d'élaboration: le SAGE de la baie de Saint Brieuc et celui de l'Arguenon-Fresnaye.

Le syndicat du bassin versant du Gouessant a commencé une étude sur les **zones humides** sur la partie Sud de la commune.

2.3. Les haies, talus et boisements

Le maillage bocager a été relativement préservé sur la commune, et plus particulièrement dans un triangle situé entre le bourg, la Guérivais et les Riaux.
Les surfaces boisées sont relativement importantes au regard de la taille de la commune. On observe 3 types de boisements principaux :

- Les bois composés d'essences autochtones (feuillus : chênes, hêtres, châtaigner, noisetier, etc.), présentant un mélanges d'espèces et de strates. Il s'agit des bois les plus intéressants sur le plan environnemental.
- Des boisements artificialisés de résineux, près de la Chopinerie par exemple
- Des peupleraies, comme celle située entre les Portes Roties et la Cour Gallon.



Des haies et boisements de qualité près de la Vallée

Les boisements au Sud du territoire correspondent à la partie Nord de la forêt de Saint Aubin.



Un chêne remarquable à La Ville Salmon

2.4. Les vues

Le bourg s'élève à une altitude constante de 75 m. Par conséquent, les vues permises par la topographie ne jouent pas à QUINTENIC. De même, les talus et les bosquets gênent les panoramas lointains. Malgré tout, les paysages bocagers et verdoyants rendent l'approche visuelle plaisante. Les cônes de vue sur le bourg depuis ses différentes entrées sont préservés et valorisés par cette présence végétale qui résout bien souvent les problèmes de dissonances visuelles.



Vue vers le Sud depuis la RD 52

L'église et son clocher se remarquent à distance et constituent un élément de repère fort.

Environnement naturel et paysages

→ Deux cours d'eau
→ Un maillage bocager encore très présent
→ Des boisements relativement importants

Pistes pour le projet de développement :

- Favoriser la qualité des cours d'eau en maintenant et en développant les ripisylves ainsi qu'en les préservant de l'urbanisation
- Protéger le maillage bocager et encourager les reconnexions pour développer ses qualités écologiques et paysagères
- Préserver les boisements de l'urbanisation en les plaçant en zone inconstructible

3. Eléments d'histoire

L'origine du nom de la commune vient probablement du latin *castanea* qui signifie châtaignier.

Le paragraphe suivant est issu de *Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor*, Editions Flohic, 1998.

« La commune est sans doute née de l'ancienne forêt de Lanmeur, dont le territoire est encore occupé par une partie de la forêt de Saint-Aubin. La paroisse est attestée dès 1238 à l'occasion d'une donation faite à l'abbaye de Saint-Aubin-des-Bois. Le chemin dit « de la Courtade » comprend une enceinte fortifiée, dont l'origine demeure inconnue. Au cours des siècles qui suivent, Quintenic dépend de la seigneurie du château de la Vallée. Pendant la Révolution, la forêt de Saint-Aubin et celle de la Hunaudaye qui lui est contiguë, servent de repaire aux chouans qui y édifient des loges pour s'abriter. Le 14 octobre 1799, une diligence se rendant de Saint Malo à Lamballe est interceptée par quatorze chouans. »

Deux sites archéologiques ont été identifiés sur la commune. Le premier correspond à un enclos datant d'une époque indéterminée à La Bluterie (parcelles 339, 344a, 345 et 429a de la section B2). Il a été découvert en 1982. Il s'agit d'un secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive mais pour lequel un classement en zone N n'est pas demandé. Le second site archéologique se situe à La Croix Brenet (parcelles B1-406 et B1-409). Il s'agit d'un fossé datant d'une époque indéterminée. La Direction Régionale des Affaires Culturelles ne propose aucune protection pour ce site, indiqué pour information.

Eléments d'histoire :

→ Une occupation humaine ancienne
→ Une histoire étroitement liée à la forêt de Saint-Aubin

Pistes pour le projet de développement :

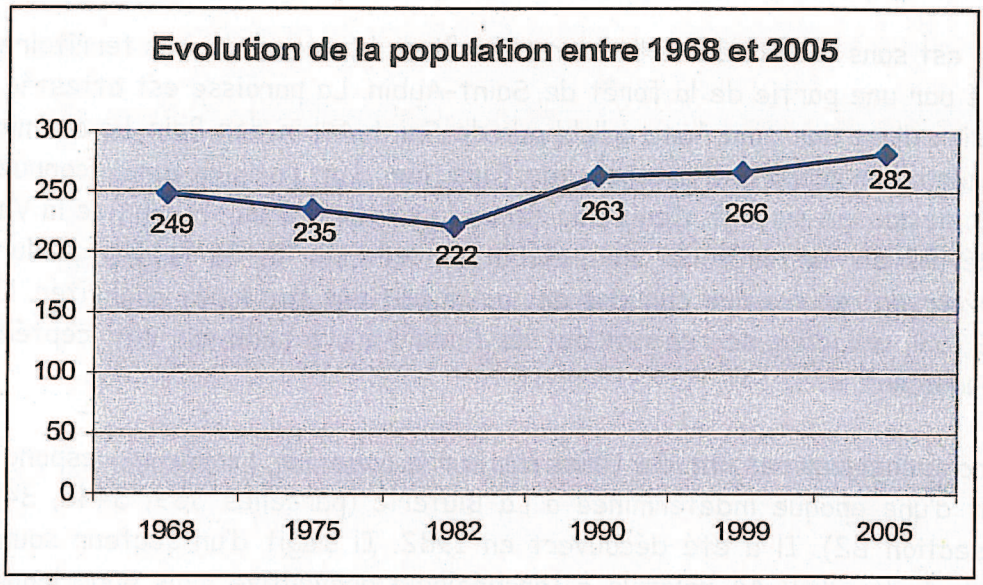
- Préserver les héritages de l'histoire de la commune : sites archéologiques, etc

4. Données socio-économiques

4.1. Démographie

- *Evolution*

Selon un recensement complémentaire réalisé en février 2005, Quintenic compte 282 habitants, soit une augmentation de 6% entre 1999 et 2005 (1,6% taux annuel).



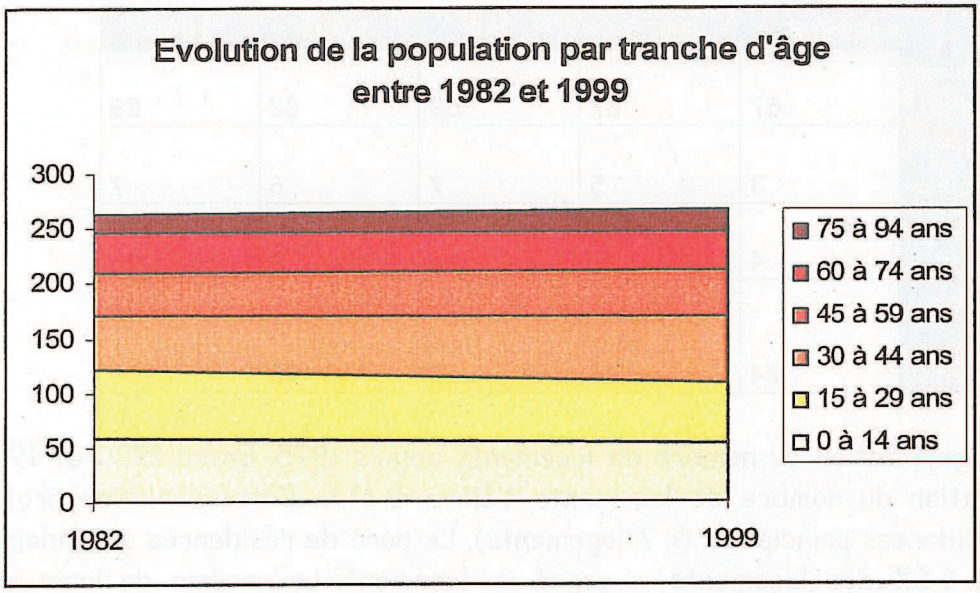
La population augmente régulièrement depuis 1982. On retrouve cette évolution à l'échelle du canton de Lamballe (15,8% d'augmentation entre 1982 et 1999 pour le canton de Lamballe et 19,8% pour la commune sur la même période). La proximité et l'accessibilité du bassin d'emploi de Lamballe d'une part et les coûts moindres du foncier et de l'immobilier d'autre part, constituent l'attractivité de Quintenic.

	1975-1982		1982-1990		1990-1999	
	Quintenic	Canton	Quintenic	Canton	Quintenic	Canton
Naissances	18	1 708	29	1 931	26	1 994
Décès	20	1 123	24	1 278	23	1 489
Solde naturel	-2	585	5	653	3	505
Solde migratoire	-11	505	36	740	0	642
Variation totale	-13	1 090	41	1 393	3	1 147

L'augmentation de la population est liée à un solde naturel positif depuis 1982, couplé à un solde migratoire également positif ou nul. Depuis 1999, la croissance démographique est sans doute due à un renforcement du solde migratoire.

- ***Répartition par âge et par sexe***

La population compte autant de femmes que d'hommes. Les femmes pèsent davantage dans les tranches d'âge jeune et âgée.



La répartition par âge montre un vieillissement de la population. Alors que 46% de la population avait moins de 30 ans en 1982, ce taux chute à 41% en 1999 au profit des 30-59 ans (de 34 à 39% de la population totale). En revanche, la part des plus âgés, 60 ans et plus, reste stable, à 20% des habitants. Le **phénomène de vieillissement de la population est ainsi moins accentué** qu'au niveau du département. La part des 75 ans et plus représente en effet 7,5% de la population quintenicaise contre 10,1% pour le département.

- ***Taille des ménages***

La taille moyenne des ménages est en régression depuis 1990. Alors qu'on comptait 3,2 personnes par ménage en 1990, ce taux passe à 2,99 personnes par ménage en 1999. Toutefois, la taille moyenne des ménages reste supérieure à celle du département qui s'élève à 2,3 personnes par ménage en 1999.
Les ménages d'une personne ont connu une forte croissance entre 1990 et 1999 (+20%) mais ce sont les ménages de 3 personnes qui ont le plus augmenté (+41,7%). Néanmoins, les ménages de plus de 4 personnes représentent encore 35,9% de l'ensemble.

- ***Densité***

Avec 35 habitants au km² en 1999, la densité de la commune est faible. Elle est inférieure à celle de son canton (110 habitants au km²) ainsi qu'à celle du département qui est d'environ 75 habitants au km².

4.2. Logement

o *Evolution du parc de logements*

Sur la commune, le parc de logements se décompose ainsi :

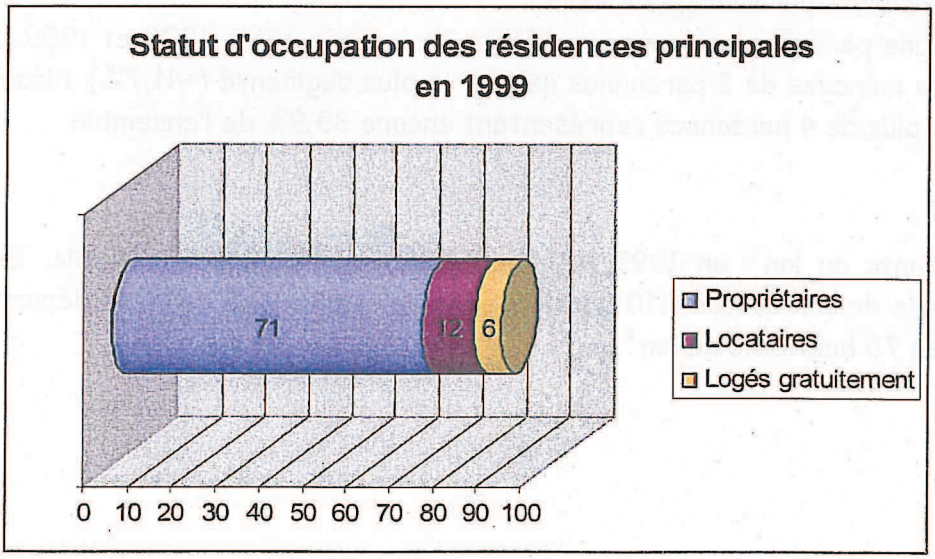
	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	67	67	69	82	89
Résidences secondaires	3	5	7	6	7
Logements vacants	4	2	2	5	10
Ensemble des logements	74	74	78	93	106

On note une augmentation du nombre de logements depuis 1975. Entre 1990 et 1999, cette augmentation du nombre de logements s'élève à 14%. Cette évolution profite surtout aux résidences principales (+ 7 logements). Le parc de résidences secondaires, qui représente 6,6% des logements, a gagné un logement. Le nombre de logements vacants a doublé entre 1990 et 1999, passant de 5 à 10 logements, ce qui correspond en 1999 à 9,4% du parc. Si la valeur des pourcentages est à relativiser du fait des petits nombres sur lesquels elle porte, on observe néanmoins un taux supérieur et une tendance inverse à celle du département (6,4%).

Année	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Permis de construire	0	2	5	3	4	1	2	4	8	7

o *Caractéristiques des logements*

Le logement individuel correspond à la grande majorité du parc (98%). Cette proportion dépasse les chiffres de l'arrondissement de Saint Brieuc (77,4%) et du département (81,6%). De ce fait, la part des immeubles collectifs est très réduite sur la commune.



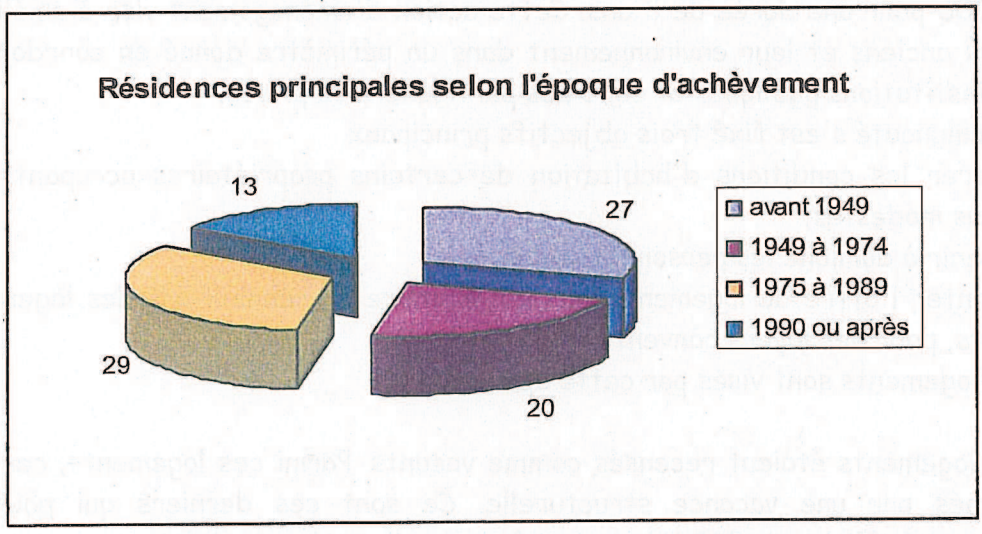
En 1999, 80% des habitants étaient propriétaires de leur résidence principale. A l'échelle de la France, seuls 54,7% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire mais ce taux est de 67,7% pour le département. L'offre locative est relativement réduite, représentant 13,5% des résidences principales en 1999.

Les logements locatifs HLM ont été développés récemment, après 1999. Il existe 5 logements HLM et 2 en cours de réalisation.

Les critères d'appréciation pris en compte pour déterminer la qualité et le confort des logements dépendent des installations sanitaires et du moyen de chauffage.

Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ni baignoire, ni douche	3	3,4 %	-70,0 %
Avec chauffage central	63	70,8 %	3,3 %
Sans chauffage central	26	29,2 %	23,8 %
Ensemble des résidences principales	89	100,0 %	8,5 %

On note que le niveau de confort général des résidences principales est correct. Seuls 3 logements ne possède ni baignoire ni douche mais 29% des résidences principales ne sont pas équipées du chauffage central. Cette situation est à mettre en relation avec un parc de logement relativement récent puisque près de 70% des résidences principales a été construits après 1949, contre 63,6% dans le département.



Les résidences principales sont de grande taille. 77,5% possèdent 4 pièces et plus, contre 67,8 % pour les Côtes d'Armor. La proportion de petits logements (T1 et T2) atteint 10,1% du parc, soit 9 logements. Ce taux est inférieur à celui du département (14,2%) mais plus important que la moyenne des communes rurales costarmoricaines (7%). Les petits logements offrent des possibilités d'hébergement aux jeunes

décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées désireuses d'être logées dans un logement plus petit.

Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999	Département 1999
1	1	1,1 %	-50,0 %	4,8%
2	8	9,0 %	-11,1 %	9,4%
3	11	12,4 %	-15,4 %	18%
4 et plus	69	77,5 %	19,0 %	67,8%
Ensemble	89	100 %	8,5 %	100%

- ***Actions programmées***

Lamballe Communauté, dont Quintenic fait partie, mène depuis plusieurs années une politique en faveur du logement.
Un **Programme local de l'habitat** (PLH) a ainsi été lancé en 2002. D'une durée de 5 ans, le PLH a parmi ses objectifs la création de 250 nouveaux logements locatifs répartis sur l'ensemble du territoire de Lamballe Communauté. Les différents partenaires (l'État, Lamballe Communauté, les offices HLM, Armor Habitat, les Foyers de Jeunes Travailleurs l'Igloo et le Marronnier) ont retenu 4 orientations:

- conforter le marché de l'accession à la propriété,
- développer l'offre locative sociale,
- produire une offre de logements adaptés,
- améliorer les conditions de l'habitat.

Une **Opération Programmé pour l'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) a débuté à l'automne 2006 pour une durée de 3 ans. Cette action d'aménagement vise à améliorer les logements anciens et leur environnement dans un périmètre donné en coordonnant l'action des institutions publiques et celle des particuliers ou privés.
Lamballe Communauté s'est fixé trois objectifs principaux

- améliorer les conditions d'habitation de certains propriétaires occupants aux revenus modestes,
- maintenir à domicile les personnes âgées,
- augmenter l'offre de logements sur le territoire en réhabilitant des logements vacants, pour des loyers conventionnés.

Près de 360 logements sont visés par cette opération.

En 1999, 10 logements étaient recensés comme vacants. Parmi ces logements, certains sont concernés par une vacance structurelle. Ce sont ces derniers qui pourront éventuellement bénéficier de l'OPAH et ainsi être remis sur le marché.

4.3. Activités

o *Emploi et migrations*

	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
de 15 à 24 ans	7	100,0 %	0,0 %	-46,2 %	-22,2 %	-100,0 %
de 25 à 49 ans	88	89,8 %	10,2 %	23,9 %	19,7 %	80,0 %
de 50 ans ou plus	25	96,0 %	4,0 %	-13,8 %	-14,3 %	0,0 %
Hommes	72	94,4 %	5,6 %	7,5 %	9,7 %	0,0 %
Femmes	48	87,5 %	12,5 %	4,3 %	2,4 %	20,0 %
Ensemble de la population active	**120**	**91,7 %**	**8,3 %**	**6,2 %**	**6,8 %**	**11,1 %**

La situation de l'emploi est relativement satisfaisante sur la commune puisque le taux de chômage s'élève à 8,3%, comparativement à 10,7% dans le département. En revanche, le phénomène a pris de l'ampleur depuis 1990 avec une augmentation de 11%. Le taux d'activité chez les hommes (53,7%) est beaucoup plus important que chez les femmes (36,3%).

En 1999, 35 habitants travaillent et résident à Quintenic, soit près de 32% de la population active ayant un emploi, ce qui constitue un taux remarquable étant donnée la taille de la commune. On observe néanmoins une forte baisse de ce taux entre 1990 et 1999 avec -25,5%.
Les migrations alternantes domicile/travail concernent 75 personnes travaillant hors de la commune. Parmi ces migrants, seuls 2 exercent leur activité professionnelle hors du département.

10% des actifs se rendent à pied au travail tandis que 73,6% utilisent leur voiture particulière.

o *Le commerce et les artisans*





Dans le bourg de QUINTENIC se trouve un bar-tabac-presse qui est également un dépôt de pain et de gaz. Pour maintenir ce commerce de proximité, la municipalité prévoit de construire un nouveau local d'environ 100 m^2 qu'elle mettra à la disposition du café qui doit libérer ses locaux actuels.

- ***L'agriculture***

La Chambre d'agriculture dispose d'un **centre de formation** sur la commune au lieu-dit La Vallée. Cette école offre des locaux prestigieux. Il contribue à l'inventaire patrimonial Quintenicais.

Le RGA de 2000 comptabilisait 15 exploitations agricoles en 2000, contre 26 en 1988. Le secret statistique ne permet pas de disposer de toutes les données sur leurs activités.



Il existait 10 exploitations agricoles liées aux bovins, dont 8 spécialisées dans les vaches laitières. 4 exploitations étaient tournées vers l'élevage porcin. Plusieurs exploitations (chiffre non communiqué) avaient centré leurs activités autour de la volaille.

Selon des sources plus récentes, **le monde agricole est représenté par 10 exploitations agricoles** (élevages laitiers, porcs, bovins). Il existe 2 exploitations agricoles tournées vers l'élevage à La Bluterie dans l'extrême Sud, et au Plessix. Par conséquent, les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles n'atteignent pas le bourg.
Enfin, 2 EARL se sont montées l'une à La Bluterie, l'autre à La Croix Brenet. Dans le dernier cas, la ferme existante marquera sans doute la **limite d'extension** et d'urbanisation du bourg **vers le Sud**.
Il existe une ferme en sortie de bourg sur la RD 52. Le propriétaire est un agriculteur retraité qui loue ses terres. Les hangars présents sur le site semblent encore utilisés. Il s'agira de déterminer si ces installations doivent être considéré comme étant en activité ou non.
La localisation de ces exploitations est très importante car elles constituent des **contraintes** fortes dans le cadre d'une **réflexion sur les développements bâtis**. En effet, il n'est pas possible d'envisager des constructions nouvelles à moins de 100 m de ces installations.
En 2000, sur 18 chefs d'exploitation et coexploitants, 9 avaient plus de 40 ans.
Enfin, concernant le statut des exploitations, 9 sont individuelles.

- ***L'usine Fertival***

Une usine de traitement des déjections animales pour la Fabrication de fertilisants organiques est située au Nord de la commune, au lieu dit « Le Bois Cartel ».



Données socio-économiques

→ Une hausse de la population depuis 1982 liée à des soldes naturel et migratoire positifs
→ Un vieillissement de la population et un desserrement des ménages observés mais dans une moindre mesure qu'à l'échelle départementale
→ Une construction relativement dynamique en diffus et en lotissement
→ Une croissance des logements vacants
→ Des logements quasi exclusivement individuels et occupés majoritairement par leurs propriétaires
→ Un parc social récent en développement
→ Une OPAH en cours dans le cadre d'un PLH
→ Un emploi local qui occupe un tiers des habitants actifs ayant un emploi
→ Un seul commerce, 15 exploitations agricoles, un centre de formation de la chambre d'agriculture et une usine de fertilisant

Pistes pour le projet de développement :

- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants
- Accueillir une nouvelle population et les ménages décohabitants
- Développer le parc locatif et social pour favoriser le renouvellement de la population
- Permettre la pérennité et le développement des activités économiques

5. Patrimoine architectural

- **Les éléments les plus remarquables**

Les paragraphes suivants sont en partie extraits de *Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor*, Editions Flohic, 1998.

Manoir de la Vallée, XVIème siècle, granit



L'ancien manoir, enfermé dans une cour close, possède une grande tour carrée flanquée d'une échauguette. La tour ne possède, pour toute ouverture, qu'un oculus et deux petites fenêtres. Le manoir de la Vallée, antérieur au château, est propriété de la famille de La Fruglays du XVIème au XIXème siècle. Il est abandonné au XIX ème siècle au profit du château et transformé en servitude. Il abrite aujourd'hui le centre de formation de la chambre d'agriculture.



Château de la Vallée, dernier quart du XIXème siècle, granit

Le nouveau château de la Vallée, construit près de l'ancien manoir, présente une architecture très classique avec un pavillon encadré de deux ailes. Le fronton est sculpté des armoiries de son constructeur, le général de Liégeard, propriétaire du château par alliance.

Croix de Brenet, granit

Sur la route de Plédéliac, cette croix porte un grand Christ sculpté à l'expression souriante. Elle provient de l'abbaye de Saint-Aubin-des-Bois.

Clocheton, granit, Parvis de l'Eglise Saint-Pierre



Ce sont les vestiges de l'abbaye voisine de Saint-Aubin-des-Bois, située sur la commune de Plédéliac. L'abbaye est fondée en 1137. Deux moines y sont massacrés sous la Révolution. Après l'abandon de ses bâtiments, elle sert d'établissement pour les aliénés de 1830 à 1835. Vendue, elle est dépecée pour construire le château proche ainsi que les églises de Quintenic et de Pléven.

Cadran solaire, schiste et fer forgé, cimetière

Ce cadran solaire provient de l'ancienne abbaye de Saint-Aubin-des-Bois. Le châtelain, devenu propriétaire des lieux par son mariage, y fait graver ses armoiries et ce texte « Transféré de l'abbaye de Saint-Aubin – 1888 – Général de Liégeard. »

- **Les éléments du patrimoine bâti rural**

Plusieurs monuments (église, mairie, ancien presbytère, croix, etc.) constituent un patrimoine bâti intéressant. Les alignements des maisons traditionnelles au pourtour de l'Eglise marquent le cœur historique du bourg. On observe aussi de nombreux murs et murets dans le bourg, souvent de qualité.
Le bâti ancien en campagne fait également parti du patrimoine, même plus modeste, de la commune de Quintenic. Si la majorité a déjà bénéficié de réhabilitation, on observe néanmoins l'abandon d'anciennes fermes.

Patrimoine architectural

→ Un patrimoine architectural intéressant
→ Les éléments les plus significatifs déjà mis en valeur
→ Du patrimoine bâti plus modeste qui se dégrade.

Pistes pour le projet de développement :

➢ Favoriser la restauration des corps de ferme vacants (OPAH, etc.)

B. Organisation spatiale

1. Le bourg

1.1. Le centre-bourg

Le bourg de QUINTENIC **s'est développé au croisement de voies communales et départementales :**

- L'axe Est/Ouest, se compose des voies communales n°11, n°19 puis n°1. La première relie les routes départementales n°768 et n°52.
- L'axe Nord/Sud, marqué par la RD 52 (liaison entre Hénansal et Plédéliac) et, par la route communale n°4 communément appelée la « Route du Plessix ».

Ces voies convergent à hauteur d'église en formant un nœud triangulaire. Le bourg s'élève à une altitude de 75 m. La topographie générale montre la **platitude des terrains du centre.**
Le bourg réunit tous les **équipements** c'est-à-dire la mairie, la salle des fêtes, l'église et le cimetière, un boulodrome, un café, l'école et son réfectoire ainsi que des sanitaires publics.

Dans ce périmètre, l'implantation des **constructions** se fait **à l'alignement de la rue** et le plus souvent **en continuité.** Lorsque les bâtis ne sont pas mitoyens, la continuité est assurée par des murs de clôture.

La présence et l'impression végétale sont très importantes dans le bourg. Elle est due :

- aux échappées visuelles sur la campagne environnante ;
- à l'aménagement des abords routiers ;
- à l'existence d'un grand espace vert (autour du boulodrome) ;
- à l'organisation de jardins privés, et de haies en limite de propriété.

L'ambiance du bourg de QUINTENIC se caractérise par :

- une **culture rurale dominante** affirmée notamment par l'architecture : matériaux (schiste, granit, ardoise), volumétrie simple (toitures à pans à 45°) ;
- une **structure de bourg cohérente** organisée autour de l'église et de son enclos ;
- un **patrimoine simple mais non dénué d'intérêt** dominé par l'Eglise, le calvaire, les alignements homogènes de maisons anciennes ;
- une **présence végétale** forte qui constitue un écrin de verdure protecteur.

Le centre-bourg de QUINTENIC est relativement homogène du point de vue de la hauteur des édifices. La construction s'effectue le plus souvent à **rez-de-chaussée + combles** comme par exemple sur la place de l'Eglise ou le long de la voie communale n°11. Quelques bâtiments à **rez-de-chaussée + étage + combles** émergent du paysage comme la mairie ou l'ancien presbytère.
L'architecture n'est pas très homogène sur l'ensemble du bourg. Toutefois, l'ensemble architectural regroupé autour de l'Eglise forme un tout cohérent bien identifiable.

Les matériaux utilisés sont la pierre, en chaînage et en façade, et l'ardoise en toiture.





Aujourd'hui, quelques dissonances sont apportées par quelques édifices (ex : façade enduite, toiture en tôle)





1.2. Le lotissement des Portes Roties

Le premier développement urbain du bourg s'est effectué entre deux chemins ruraux dans la partie orientale du noyau urbain, aux abords immédiat de l'église. Ce lotissement de maisons individuelles compte une vingtaine d'habitations. Les parcelles ont été progressivement investies pour ne laisser plus que quelques lots disponibles aujourd'hui. Autrement dit, ce secteur urbanisé tend à saturer. L'implantation des constructions s'établit au milieu des terrains. Par conséquent, l'alignement à la rue est marqué par des clôtures souvent disparates, ce qui nuit à l'ambiance urbaine.

L'architecture du lotissement des Portes Roties et des développements récents correspond à l'urbanisation du dernier tiers du 20è siècle. Les maisons au style « néo breton » ou « pavillonnaires » prédominent. Plus précisément, leur toit à 2 pans se

couvre d'ardoises. L'enduit extérieur privilégie des teintes claires comme le blanc ou le beige. La volumétrie générale, à rez-de-chaussée + comble aménagé, s'intègre plutôt bien dans la mesure où des clôtures végétales préservent le caractère rural des lieux. A ce sujet, une imposante barrière végétale camoufle des constructions à l'entrée du bourg sur la VC n°11. D'une manière générale, la présence végétale forte en limite sur voie préserve l'intimité des habitations et permet par son côté « nature » de fondre le bâti dans l'ambiance végétale générale. Au niveau de l'aspect architectural, la pierre a laissé place aux façades enduites.

3.3. Le lotissement du Clos du Chanoine





Ce lotissement communal réalisé en 2005 a permis l'aménagement de 12 lots à usage d'habitation d'environ 1000 m² en entrée de bourg. Des noues agrémentées de murets de pierre et de rondins de bois ont été créées entre la rue et le lotissement ainsi que sur sa limite Est. Un cheminement piéton a été aménagé au bord de la voie jusqu'au bourg. Si le lotissement est complet, les constructions et l'aménagement des parcelles et des clôtures ne sont pas encore achevés en totalité.

3.4. Les développements récents

Les développements récents sont venus **renforcer le noyau du bourg** dans une direction Ouest et Sud-Ouest. La plupart de ces habitations **comblent des espaces vides** laissés entre le centre et des habitations éparses aux extrémités du bourg. Il s'agit donc d'une **densification du centre**, d'un renouvellement interne. Cette stratégie de développement présente plusieurs avantages :

- elle a permis au **centre-bourg** de garder son **caractère homogène**, et dominant,
- elle a permis de **souligner et valoriser le rapport bourg-campagne** par une rupture d'urbanisation franche,
- elle a **limité l'étalement urbain**, donc le gaspillage de terrains et la transformation du centre-bourg en village-rue.

3.5. Les entrées de bourg

Les entrées de bourg sont signalées par des panneaux annonçant l'agglomération. A l'Ouest et au Sud, les voies communales disposent de cette signalétique. Par contre, sur la route départementale, les panneaux ne sont présents qu'au Nord.
Les contre-allées fleuries maintiennent l'esprit rural tout en marquant l'espace piétonnier et la chaussée physiquement et visuellement. Sur la RD 52, un couloir végétal marque le carrefour.

L'entrée de bourg depuis Lamballe



L'entrée de bourg depuis la RD 52 (Nord)



L'entrée de bourg depuis la RD 52 (Sud)



L'entrée de bourg depuis la rue du Plessix



Le bourg

→ Une organisation urbaine cohérente malgré une architecture peu homogène
→ Une forte présence végétale
→ Des développements récents dans les dents creuses
→ Un dernier lotissement soigné

Pistes pour le projet de développement :

- Limiter l'étalement urbain le long des voies pour préserver une structure de village
- Maintenir l'écrin végétal du bourg
- Veiller au maintien de la qualité des entrées de bourg

1. La campagne

2.1. Les hameaux (au-delà de 3 logements)

- **Les Riaux**



Les Riaux, basés à environ 2 km à l'Est du bourg en limite communale, constituent le hameau le plus important de Quintenic. 10 logements y ont été recensés.
Le hameau s'est développé de part et d'autre de la voie menant à Saint Denoual. Il est ainsi situé à 1,4 km du bourg de Saint Denoual et de la RD 768. Malgré son urbanisation linéaire, le hameau présente une ambiance de village du fait d'un rapprochement des constructions. La vitesse y a été limitée à 50km/h. Le hameau est traversé par le réseau de fibre optique.
Le style architectural des habitations est relativement disparate, allant du bâti ancien réhabilité aux pavillons illustrant différentes décennies.
Le hameau est entouré de terres cultivées et de prés. Plusieurs talus plantés sont présents au Sud.

- **La Guérivais/ La Bluterie**



L'ensemble La Guérivais / La Bluterie s'étire le long de la voie communale qui rejoint Tregomar. Il est situé à 2km du Sud du bourg. La route départementale la plus proche est la RD 52, à environ 1,5km, qui relie le bourg de Quintenic à Plédéliac.
Les constructions, très éparpillées, correspondent à 7 logements et une exploitation agricole au Sud (la Bluterie). 4 des habitations ne sont pas comprises dans le périmètre des 100m. Comme pour les Riaux, l'architecture des constructions n'est pas très homogène et correspond aux différentes époques de construction.
Le hameau est entouré de terres cultivées et de prés. Plusieurs talus plantés sont présents à l'Ouest et au Nord.

- **La Cour Gallon**

Ce lieu-dit accueille 5 habitations en deux sites séparés de 125m environ (2 et 3 habitations). Il se situe à 750m au Sud Est du bourg, de part et d'autre d'une voie communale. La RD 52 passe à environ 900m au Sud Ouest.
Des hangars d'artisans sont situés entre les deux ensembles bâtis.
Une peupleraie jouxte le hameau. On observe aussi à proximité la présence de multiples bâtiments d'élevage au lieu-dit « La Chopinerie », qui génèrent probablement des nuisances pour ces logements.

- **Le Plessix / la Salle**

3 habitations ont été recensées au lieu-dit du Plessis, à environ 500m au Sud-Ouest du bourg. Un siège d'exploitation est également présent sur le site et deux groupes de

bâtiments d'exploitation ont été observés à l'Ouest et à l'Est. On peut ainsi penser que plusieurs des logements sont occupés par des exploitants. Plusieurs haies sont présentes sur le site.

- **Le Grand Grais**

3 habitations sont basées au Grand Grais, à 1,5km à l'Est du bourg. Aucune exploitation n'est implantée à proximité. Les constructions sont disposées linéairement à l'Ouest d'une voie communale. Elles sont entourées de terres agricoles.

- **La Ville Salmon**



La Ville Salmon, à un peu moins de 900m à l'Est du bourg, comprend actuellement 3 logements occupés le long de la voie communale reliant Quintenic à Saint Denoual. De l'autre côté de la route, un chemin rural mène à une ancienne ferme vacante mais rachetée récemment. Aucun bâtiment d'exploitation agricole ne se situe à proximité.



2.2. L'habitat diffus

Le tableau ci-dessous résume les principales caractéristiques des autres lieux-dits :
Les habitations des exploitants agricoles sont comptabilisées dans la colonne « habitations ». Lorsque les bâtiments agricoles sont situés à plus de 100m des habitations, il est précisé « non » dans la colonne « **Bâtiments agricoles** ».

Lieu-dit	Habitations	Bâtiments agricoles	Distance au bourg	Observations
Les Plesses	2	Non	2,8km	Extrémité de la forêt de Saint Aubin au Sud Est
Le Val Couronné	2	Non	2,5km	
La Chopinerie	1 ferme vacante 1 caravane habitée	Oui 1 hangar à foin utilisé	1,1km	
Montjugien	2 1 habitation vacante à réhabiliter	Oui	2,5km	
Carteret	1 1 caravane habitée	Non	2,4km	
L'Hopital	1	Oui	2,5km	
La Croix Harel	1	Oui	1,5km	
Le Cocherais	1 ferme composée de 2 corps d'habitations	Non	1,4km	Boisement à l'Ouest

	apparemment vacante			
La Pelleterie	1	Non	1,5km	
La Ville Jouhette	1	Oui	1,3km	
Quingueux	1	Oui	1,1km	Clé vacances
La Sauraie	1 1 bâtiment pouvant faire office d'habitation (ancienne grange) apparemment vacant	Oui	1,4km	
La Vallée	1 ferme et 1 construction abritant un internat	Oui	0,8km	Centre de formation de la Chambre d'agriculture RD 768 proche Proximité immédiate de boisements et ruisseau
Le Bois Cartel	1	Non	1,8km	RD 768 proche Boisement au Sud
La Vieux Ville	1	Oui	0,8km	
Site au Sud Est de la Bluterie près du chemin de fer	1	Non	2,3km	
La cour Gallon d'en bas	1	Oui	1km	
Bel Air	1	Non	1,4km	
Candie	1	Non	1,4km	
La Croix Brenet	1	Oui	0,1km	
A l'Ouest des Riaux	1	Non	1,6km	
A l'Est de la Ville Jouhette	1 habitation vacante murée	Non	1,1km	

La campagne
→ Un nombre important de logements en campagne
→ Des bâtiments d'exploitations agricoles disséminés sur l'ensemble du territoire
→ Des anciens corps de ferme vacants à réhabiliter
→ Deux caravanes habitées

Pistes pour le projet de développement :

- Favoriser la restauration des habitations dégradées
- Privilégier le développement des hameaux les plus importants et des zones non concernées par un périmètre d'exploitation agricole

2. Les équipements et les réseaux

3.1. Les équipements

La commune de Quintenic possède un niveau d'équipements limité mais satisfaisant à l'échelle de la commune.

- ***La Mairie***

Située le long de la voie communale n°11, elle **se distingue mal du linéaire bâti**. Elle avoisine l'école, son réfectoire, la salle des fêtes et les sanitaires publics. Elle n'est distante que de quelques dizaines de mètres de l'Eglise et du boulodrome. L'absence d'aires de stationnement oblige les automobilistes à se ranger le long de la rue.
L'édifice se tient à l'alignement sur rue et présente une façade en pierre. Sa hauteur (R+1+comble) constitue un atout en terme de signal urbain, puisqu'il émerge du bâti environnant en général plus bas.

- ***L'Ecole***



Les effectifs scolaires se partagent entre Hénansal et Quintenic. Il s'agit d'un **regroupement pédagogique**. L'école de Quintenic accueille les CE1. 24 élèves sont inscris en 2005-2006, soit une classe. Une seconde salle de classe est disponible car la mairie avait prévu une ouverture de classe en lien avec la commercialisation du dernier lotissement. Un préau avait ainsi été remanié pour créer une salle mais l'ouverture ne s'est pas faite.
L'école prolonge le bâtiment de la mairie. Les écoliers **accèdent directement et en toute sécurité au réfectoire** de la cantine scolaire par la cour à l'arrière des bâtiments. Les abords de l'école ont été traités par l'opération d'aménagement du bourg.

- ***La Salle des Fêtes***



Située **à l'arrière de la mairie et de l'école**, elle répond à la concentration spatiale des équipements publics autour de la mairie. Elle peut accueillir 70 à 80 personnes. En revanche, sa cour ne permet qu'un **stationnement limité**. Elle est confrontée, comme l'école, à un manque de possibilités de stationnement sur ses abords, d'autant que la route du Plessix est très resserrée. Ce resserrement joue un **rôle efficace en terme de limitation de la vitesse** mais engendre des encombrements lors de manifestations festives car un stationnement le long de la voie empêche ensuite le croisement des véhicules.

- ***Le Boulodrome et l'aire de jeux***



Situé au cœur du bourg de l'autre côté de la voie communale n°11, il constitue un site **névralgique dans le développement**

futur du bourg. D'abord, il regroupe les principales structures de loisirs et donc devient un point de rendez-vous. Ensuite, il est proche de tous les bâtiments publics. Enfin, il ouvre le centre dans la direction du Nord.
Il compte des allées de boules couvertes récemment réalisées. Il est entouré d'un grand espace vert où figure l'aire de jeux implantée au cœur de surfaces engazonnées. Elle contribue à faire de ces espaces un pôle de détente et de rencontre. Le terrain en avant de ces équipements sert actuellement d'aire de stationnement et est destiné à accueillir une construction à vocation commerciale (déplacement du commerce existant).



- *L'Eglise*



Elle centralise l'ensemble des circulations de Quintenic. De tout point du bourg, elle est visible et représente donc un véritable point de repère.
Elle possède encore aujourd'hui le cimetière sur son pourtour. L'ensemble est entouré d'un muret bas de pierre et d'une haie taillée.
Une placette a été récemment aménagée à son entrée.

- *La Bibliothèque*

Elle siège dans l'ancien presbytère. Elle s'intègre dans le « pôle » des équipements publics concentré à l'Ouest du bourg. Elle fait face à la salle des fêtes et donc desservie par la même rue. Son bâtiment abrite également des logements locatifs et une salle de réunion pour les associations. Ce bâtiment (ancien presbytère) marque la limite d'urbanisation du bourg ; la parcelle voisine est un champ.

3.2. La voirie principale

L'axe principal, dans la direction Est/Ouest, se constitue de la voie communale n°11. Elle relie 2 routes départementales les RD 768 et RD 52. Paradoxalement, cette proximité est perçue comme dangereuse. En effet, les usagers de la route ralentissent peu alors qu'ils pénètrent dans la partie agglomérée. Le traitement des entrées de bourg, qui pourraient être repoussées, est donc important.

La RD 52 traverse le territoire communal du Nord au Sud. Elle dessine une colonne autour de laquelle s'est développée le bourg. Cette voie a probablement initié l'extension urbaine de la partie orientale du village. Cette route appartient au réseau secondaire des Côtes d'Armor. A l'inverse, la RD 768, hors de QUINTENIC, est classée à grande circulation et supporte un trafic moyen et quotidien proche de 6 000 véhicules. En outre, la Route du Plessix descend parallèlement à la RD 52 et se prolonge vers le Sud-Ouest.

En somme, les **axes principaux se croisent au niveau de l'Eglise**. Ils dessinent un « V ». Malgré l'intitulé, ces routes demeurent des voies de desserte relativement peu fréquentées. D'ailleurs, à la sortie du bourg en direction du Sud, la Route du Plessix subit un étranglement qui rend la circulation à double sens délicate, mais constitue un aménagement de fait bien commode en terme de gestion de la vitesse.

3.3. La voirie secondaire

La voirie secondaire sert en complément à la desserte locale des hameaux. Elle est constituée de voies communales. Ce réseau forme un maillage régulier et répond aux sollicitations locales. Ces voies ont souvent conservé le caractère resserré et confidentiel des anciens chemins ruraux.

3.4. Les sentiers piétons

Le chemin rural à l'Est du bourg n°18 présente un intérêt paysager évident par l'ambiance champêtre et bucolique qu'il dégage. Il s'agit de l'un des seul chemin rural du bourg ayant gardé ses caractéristiques (fossés, talus...).
Un tronçon de cheminements piétons a été aménagé le long de la VC 11mais il manque de continuité car il propose un court linéaire. Ainsi, la réflexion sur l'urbanisation future du bourg doit prendre en compte les **perspectives nouvelles de traversées et de liaisons piétonnes entre les équipements et secteurs du bourg.**

3.5. La sécurité

La **linéarité de l'axe routier** principal et le passage d'une route départementale entraînent une **vitesse excessive en agglomération**. Les carrefours ne manquent pas de visibilité, sauf peut-être pour le carrefour RD 52/VC 11, au niveau de l'Eglise. Néanmoins, la circulation étant relativement peu importante, le danger est plutôt limité.

3.6. Le stationnement

Le stationnement des véhicules dans le bourg se fait principalement :
- le long de la rue principale face à la Mairie, pour accéder à l'école,
- le long de la rue du Plessix, pour accéder à la salle des fêtes,
- en bordure de fossés.

On peut remarquer **l'absence de stationnement devant les principaux équipements publics. Cette insuffisance se traduit à certains moments par un stationnement anarchique.**

3.7. Les réseaux

Le lagunage du réseau collectif d'assainissement est prévu pour environ 200 équivalents/habitants avec une possibilité technique d'extension.
Le zonage d'assainissement a été mis à l'enquête publique en 1997/1998. Il porte sur le bourg et les hameaux des Riaux, de la Guérivais ainsi que sur la Vallée. Seul le bourg est concerné par un zonage d'assainissement collectif. Des travaux d'assainissement sont en cours.
Le réseau d'eau potable dessert toute la commune. En revanche, la commune envisage de lancer une inspection des canalisations d'eaux pluviales. Les installations ont environ 15 ans d'âge.

Le Syndicat Départemental d'Electricité a effacé des réseaux basse tension d'EDF et des lignes téléphoniques France-Télécom en centre bourg.

Les équipements et les réseaux

→ Un niveau d'équipements satisfaisant à l'échelle de la commune
→ Une bonne accessibilité
→ Pas de problèmes majeurs du point de vue du réseau viaire

Pistes pour le projet de développement :

- Favoriser une localisation des zones constructibles à proximité des réseaux et équipements.

C. Synthèse du diagnostic

1. Atouts

- **Une localisation attractive**
  - A proximité du bassin d'emploi de lamballe
  - A proximité des côtes de la Manche
  - Une bonne desserte routière via la RD768
  - Une inscription dans Lamballe Communauté

- **Un environnement valorisant**
  - Une petite commune rurale
  - Un bourg à échelle humaine récemment réaménagé
  - Une atmosphère sereine
  - Un maillage bocager encore très développé
  - Des boisements relativement importants
  - Deux cours d'eaux et des zones humides
  - Des paysages plutôt fermés qui favorisent l'intégration des constructions

- **Un patrimoine bâti intéressant**
  - Des éléments remarquables : manoir et château de ma Vallée, croix de Brenet, clocheton et cadran solaire de l'église Saint Pierre
  - Un patrimoine rural très présent : habitat traditionnel, granges, église, ancien presbytère, croix, murs et murets.

- **Une population en hausse**
  - Une croissance de la population depuis 1982 liée à des soldes naturel et migratoire positifs
  - Un vieillissement de la population et un desserrement des ménages observés, mais dans une moindre mesure qu'à l'échelle départementale
  - Une construction relativement dynamique en diffus et en lotissement
  - Un parc social récent en développement

- **Une offre satisfaisante en équipements dans le bourg**
  - Une offre riche étant donnée la taille de la commune: Mairie, école, salle des fêtes, bibliothèque, boulodrome et aire de jeux, église
  - Une localisation au bourg qui favorise leur accessibilité
  - Un centre de formation de la Chambre d'Agriculture
  - Des réseaux d'évacuation des eaux usées et d'eaux pluviales achevés

2. Contraintes du territoire

- **Une économie à pérenniser**
  - Un unique commerce à préserver
  - Un recul progressif du nombre d'exploitations agricoles
  - Une seule industrie présente au Nord du territoire de Quintenic

- **Un développement urbain à maîtriser**
  - Une image rurale à préserver
  - Une pression foncière à maîtriser dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent,
  - Une gestion rationnelle et économique du foncier à assurer

- **Des contraintes à prendre en compte**
  - Les périmètres de protection autour des sièges d'exploitations agricoles (100m), dont certains sont proches du bourg
  - Les éléments à protéger : espaces boisés, sites archéologiques, fonds de vallée, zones humides
  - Les contraintes liées aux infrastructures: marge de recul imposée le long des routes départementales
  - L'exposition visuelle à prendre en compte

3. Prévisions démographiques et économiques

3.1. Prévisions de développement démographique

Les estimations sont basées sur l'hypothèse de la poursuite de l'évolution démographique actuelle.
Les données ci-dessous sont issues de calculs basés sur le taux de variation démographique annuel sur la période 1999-2005 (1,6%).

Année	Habitants
2005	282
2006	287
2007	291
2008	296
2009	300
2010	305
2011	310
2012	315
2013	320
2014	325
2015	331
2016	336
2017	341
2018	347
2019	352
2020	358

En 1999, les ménages de Quintenic étaient composés en moyenne de 2,99 personnes alors que le taux moyen départemental s'élevait seulement à 2,35. Le SCOT de Saint Brieuc estime un taux moyen départemental en 2020 à 1,78 personnes par ménage, soit une baisse de 24,26%. Avec ce rythme de desserrement des ménages, le taux moyen de personnes par ménage à Quintenic s'élèvera à 2.26 en 2020. Nous nous proposons néanmoins de prendre en compte ce taux dans les calculs à compter de 2010.
On peut alors estimer les besoins en logements supplémentaires à venir :

Année	Besoins annuels en logements	Besoins cumulés
2006	1,6	1,6
2007	1,6	3,1
2008	1,6	4,7
2009	1,6	6,4
2010	1,7	8,0
2011	2,1	10,2
2012	2,2	12,3
2013	2,2	14,5
2014	2,2	16,7
2015	2,3	19,0
2016	2,3	21,3
2017	2,3	23,6
2018	2,4	26,0
2019	2,4	28,4
2020	2,4	30,9

D'ici 2020, **environ 31 logements** devraient être construits pour absorber l'évolution démographique et le desserrement des ménages.
Le SCOT de Saint Brieuc préconise pour les communes de Lamballe Communauté 8 à 12 logements à l'hectare, soit, après retrait de 20% de la surface lié aux aménagements, des tailles de lots comprises entre 667 et 1000m^2. Il recommande également de doubler la surface de foncier utile à réserver pour assurer une certaine fluidité du

marché foncier La commune souhaite proposer aux nouveaux habitants des lots d'une surface comprise entre 800 et 1000m². Il s'agit donc d'identifier des terrains constructibles équivalent à une surface comprise entre 6,2 et 7,8 ha.

Ce chiffre n'est qu'indicatif. Il ne tient pas compte des logements vacants mobilisables, estimés à une dizaine environ, susceptibles d'être remis sur le marché via l'OPAH en cours, ni des projets éventuels de lotissements qui pourraient accélérer la croissance démographique. Cette croissance est en effet en partie liée à l'offre en terrains. La commercialisation d'un lotissement permet plus facilement de faire exprimer la demande en terrain. Le dernier lotissement communal (le Clos du Chanoine) s'est ainsi vendu rapidement, témoignant de l'attractivité de Quintenic. Il apparaît donc important de réfléchir à ce type de projet.
Par ailleurs, la carte communale ne permet pas d'imposer une densité de constructions. A moins de détenir une maîtrise foncière de tous les terrains constructibles, la commune ne peut empêcher l'implantation d'une seule construction sur une grande parcelle. Cette donnée doit être intégrée dans le choix des parcelles et de la surface totale des terrains constructibles.

3.2. Prévisions de développement économique

Etant donné les caractéristiques de la commune, les besoins en terrains destinés aux activités économiques sont limités. Par ailleurs, les grands projets économiques sont de la compétence de Lamballe Communauté, qui ne prévoit pas de zone d'activités sur Quintenic.
Le souhait de la commune est avant tout de pérenniser les activités existantes: l'usine Fertival, le commerce du bourg, les artisans mais aussi les exploitations agricoles.

4. Projet de développement

Le développement et l'attractivité de Quintenic reposent sur :

- ✓ Une **situation géographique** favorable et une desserte aisée depuis le bassin d'emploi de Lamballe ;
- ✓ Une activité locale basée sur l'**agriculture** ;
- ✓ Un territoire et un **environnement de qualité** préservé ;

Dans ces conditions, le projet de développement communal doit :

- ➢ Répondre à la demande en terrain à bâtir en structurant et confortant les pôles les plus importants.
- ➢ Préserver le milieu agricole en limitant le mitage et le gaspillage foncier.
- ➢ Tenir compte des contraintes environnementales (captage, assainissement, vallées humides, ruissellement...) et des spécificités rurales dans les projets d'urbanisation, notamment :
  - o Préconiser des aménagements de voirie et de clôtures « doux » privilégiant le végétal ;

- Définir des principes architecturaux pour l'intégration des futures constructions ;
- Préserver les éléments caractéristiques du paysage : bois, maillage bocager, chemins, bâti traditionnel.

Plus précisément,

- **Dans le traitement de l'espace public et des déplacements :**
  La collectivité vient de terminer l'aménagement du bourg. Les futurs développements devront être programmés avec cohérence par rapport à cette opération, notamment en terme de cheminement piéton et de marquage des entrées du bourg par des contre-allées plantées.

- **En matière d'équipements :**
  La commune envisage de construire une nouvelle salle polyvalente et un parking adapté au stationnement lié aux évènements ponctuels. Elle souhaite également se garder la possibilité de développer la zone de loisirs existante.

- **Pour les activités économiques :**
  La collectivité souhaite :
  - pérenniser l'activité agricole en limitant l'urbanisation à proximité des exploitations ;
  - favoriser le maintien des activités : construction d'un local commercial d'environ 100m² pour accueillir le café – épicerie.

- **En matière d'habitat :**
  La collectivité souhaite :
  - organiser les développements futurs de manière cohérente et rationnelle, en valorisant le bourg en priorité pour maintenir le commerce existant ;
  - permettre le développement des hameaux principaux vieillissants, pour favoriser leur dynamisme
  - acquérir une grande parcelle près du dernier lotissement communal ;
  - tenir compte des spécificités du site : relief, vues, orientation des terrains, présence d'exploitations à proximité, caractère rural...

- **Concernant le patrimoine architectural, paysager et environnemental:**
  La collectivité prévoit de :
  - Préserver le patrimoine bâti, les chemins de randonnée ;
  - Préserver les sites archéologiques ;
  - Préserver les zones humides et favoriser la qualité des cours d'eau.

D. Les choix de la carte communale

1. La carte communale

Par délibération en date du 26 octobre 2005, le Conseil Municipal de Quintenic a décidé d'engager la mise en œuvre d'une Carte Communale.

Cette procédure vise à mener **une réflexion d'ensemble sur les perspectives de développement du territoire communal**. Cette anticipation est rendue nécessaire par l'attractivité croissante à laquelle Quintenic est confrontée, d'autant plus que l'urbanisation s'effectue au coup par coup **sans cohérence globale**.

Enfin, le document intègre les législations en vigueur concernant l'aménagement et la protection du territoire et entre autres :

- la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
- la loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999,
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,
- la loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat du 2 juillet 2003.

2. Le zonage

Dans le cadre de la Carte Communale, le territoire fait l'objet d'un découpage entre les **zones constructibles** et **celles non constructibles**. Bien entendu, conformément à la loi S.R.U., la constructibilité dépend de critères garants du développement durable. Concrètement, cela se traduit par :

- la lutte contre le mitage du bâti, et le respect des continuités urbaines,
- la densification des hameaux existants et du Bourg,
- l'usage optimal et rationnel des réseaux, infrastructures routières et commerces locaux,
- l'orientation favorable des terrains et autant que possible une limitation de ceux ci par des éléments structurants tels que routes, talus, masses boisées, cours d'eau,
- la préservation des sièges d'exploitations agricoles,
- la protection des sites naturels sensibles et du patrimoine bâti.

L'étude de l'organisation du **peuplement** sur le territoire a mis en évidence une organisation diffuse. Il en résulte **l'éparpillement du bâti** que l'on constate aujourd'hui. Néanmoins, le relief doux, les masses boisées et la trame bocagère participent fortement à l'intégration paysagère de cet habitat diffus.

Le Bourg forme un noyau relativement dense et secondairement les hameaux des Riaux et de la Guérivais constituent des pôles d'habitat bien identifiables.
La Carte Communale prévoit **des développements urbains à l'intérieur du bourg ou des espaces déjà urbanisés**. Cette politique encourage le remplissage des dents creuses et la structuration de l'urbanisation, par le renforcement des zones urbanisées existantes,

et participe à une gestion économe et rationnelle du sol et des équipements et réseaux publics.

La Carte Communale de Quintenic prévoit donc 4 périmètres de constructibilité, correspondant à une organisation urbaine existante, ou en devenir après l'accord de Certificat d'Urbanisme ou Permis de Construire (sur la base du Règlement National d'Urbanisme en vigueur jusqu'alors).

Ces secteurs permettent l'accueil de nouvelles constructions, sans préjudices pour le milieu agricole ou naturel. Il s'agit de :

- La zone agglomérée du Bourg, 18,1 ha
- Le hameau des Riaux, 4,8ha
- Le hameau de la Guérivais, 1,5ha
- La zone de l'usine Fertival, destinée à l'activité économique, 3,4 ha

La surface totale des périmètres constructibles est de 27,8 ha , soit 3,7 % du territoire communal, dont 5,1 ha de foncier à bâtir destiné à l'habitat,. Il convient d'ajouter à cette surface deux tiers de celles des zones d'aménagement différé, destinées en partie à du logement, soit une surface de 7,6 ha de foncier à bâtir au total destiné à l'habitat.

A l'extérieur de ces périmètres constructibles, un **habitat épars**, agricole ou non, existe dans les campagnes. A titre d'exemple, on peut citer la Ville Salmon. Dans ces cas, les travaux autorisés concernent l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le reste du territoire est à dominante naturelle (c'est-à-dire les vallons humides, les boisements,...) et agricole (terres cultivées, pâtures...), et ce malgré le tissu bâti diffus.
L'absence de voies routières structurantes sur le territoire communal explique l'absence de zones d'activités à vocation artisanale ou industrielle. La proximité de la RD 768 a néanmoins permis l'implantation de l'usine Fertival, couverte par un périmètre constructible afin d'assurer sa pérennité. Lamballe Communauté, en charge de la compétence économique, concentre ses projets le long de la RN12. Quintenic n'a donc pas vocation à développer une activité autre qu'un petit artisanat local (à domicile).
A l'inverse, les sièges d'exploitation agricoles maillent le territoire et constituent l'atout économique de la commune. Cette situation génère des contraintes au développement de l'habitat, notamment dans le bourg où se situent 2 pôles en activités (La Croix Brenet et le Veau Pré).

3. LA CAPACITE :

Les projections de développement issues de ce zonage (ZAD comprises) font état d'un potentiel de 74 logements possibles, pour des besoins évalués à 31 logements d'ici 2020.

Il faut cependant considérer ces **estimations** comme « **théoriques** », car découlant d'un inventaire systématique des terrains disponibles en zones constructibles.

Cet inventaire ne prend pas en compte l'offre réellement opérationnelle qui dépend :

- de la configuration parcellaire : en effet, certaines parcelles pourront être divisées en un nombre de terrains plus ou moins importante ;
- du désir des propriétaires de ne pas vendre leurs propriétés. Cette situation engendre des blocages sur le plan du développement de l'urbanisation puisque certains terrains constructibles ne seront pas ouverts à la vente, ni à la construction ;
- des souhaits des acquéreurs potentiels qui ne correspond pas forcément à l'offre ;
- de la rentabilité des opérations. En effet, en cas d'opérations privées, les propriétaires refusent ou évitent souvent de recourir au lotissement (nécessaire à partir d'une division supérieure à 2 lots). De fait, les transactions sur de grandes parcelles peuvent manquer de « rentabilité foncière » dès lors que le découpage se limiterait à 2 terrains.

Dans ces conditions, le zonage foncier proposé paraît adapté à la situation locale, non seulement en terme de localisation, mais aussi en terme de capacité. Afin d'éviter toute spéculation, il est important d'avoir une offre supérieure à la demande et aux prévisions. Le SCOT du Pays de Saint Brieuc préconise ainsi de doubler la surface à réserver pour assurer la fluidité du marché foncier.
Il est en outre important de préciser que la commune ne possède pas à l'heure actuelle de réserve foncière susceptible de palier à toute rétention foncière.

4. LA CHARTE PAYSAGERE ET DE BONNE CONDUITE

Le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, ainsi que lors de l'étude de requalification du bourg, a permis d'engager une réflexion sur le type de développement envisagé sur la commune.
La municipalité a clairement affiché son intention de préserver la ruralité et entend instaurer un « bien vivre » sur la commune. De fait, elle refuse d'urbaniser de façon trop dense et trop urbaine, pour ne pas développer des quartiers de périphérie d'agglomération, qui ne correspondraient pas au caractère local. C'est pourquoi, elle souhaite doter la carte communale, document d'urbanisme ayant force de loi, d'une charte morale dans laquelle elle édicte un certains nombres de **principes de**

constructions et d'aménagement, respectueux de l'identité communale et de l'environnement paysager.

Il s'agit par exemple de concevoir :

- De petits lotissements à l'échelle du bourg, ouverts sur la tâche agglomérée, avec une desserte interne qui se branche sur la voirie existante et qui pourra si besoin se poursuivre dans le cas d'un maillage plus large. Il s'agit que ces nouvelles implantations se relient au reste du tissu du bourg, notamment par des cheminements piétons, afin de favoriser les liaisons et les relations sociales entre les nouveaux arrivants et les « locaux ».

- De préserver les éléments de paysage existants (talus, arbre isolé, haie bocagère...) lors de toute opération de construction ou d'aménagement.

- Un traitement de voirie à l'image des chemins ruraux car l'affirmation de la ruralité doit transparaître dans l'organisation spatiale et paysagère des futures zones d'habitat. Dans cette idée, deux variantes d'aménagement sont proposées :

Variante 1 : emprise totale environ 6,50 mètres.
- un gabarit de voie plutôt étroit (4,20 à 4,70 m) sans trottoirs ;
- une délimitation chaussée/bas-côté au moyen d'une bande pavée ou d'un caniveau, éventuellement complété d'un balisage réfléchissant pour la vision nocturne ;
- de part et d'autre des accotements d'environ 1 ,40 m de large, complétés de fossés. Ces accotements pourraient être engazonnés, ou plantés de graminées, ou d'une composition végétale associant les fleurs des prés (coquelicots, primevères, jonquilles, marguerites) ;
- un éclairage public simple et discret par des mâts d'une hauteur limitée à 4 mètres ou par des bornes lumineuses.

Variante 2 : un des accotements pourrait être stabilisé pour un fonctionnement mixte : piétons et stationnement occasionnel.

- Des aménagements extérieurs qui privilégient « le naturel » et « l'authentique ».
  - Un traitement spécifique des clôtures, qui s'impose à tous afin de créer une homogénéité et s'insérer au mieux dans le site. C'est pourquoi, il est proposé la constitution de talus bocagers en clôture sur voie et en limite séparative. Sur voie, ils pourront avoir une hauteur de 1,00 m environ et seront plantés d'essences du bocage local.
  - Un traitement doux des abords de la construction limitant l'imperméabilisation des sols (par exemple pas d'enrobé dans les jardins), et les mouvements de terrain afin de respecter au mieux le relief existant (intégrer son bâtiment dans la pente).

- Un traitement des constructions privilégiant la notion de qualité environnementale, et l'intégration paysagère, par exemple :
  - Une implantation de la maison parallèlement à la voie publique ou aux limites parcellaires, ceci afin de renforcer la cohérence urbaine.
  - Des constructions privilégiant des volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
  - Des baies bien dimensionnées et bien orientées.
  - Favoriser l'utilisation de matériaux naturels ou recyclables comme le bois, la bio-brique, etc.. (à l'inverse éviter le PVC très polluant).
  - Eviter l'emploi de couleurs soutenues pour le choix des enduits extérieurs et des menuiseries. Penser à la perception future de la maison dans son environnement.

- En parallèle, cette charte de bonne conduite demanderait aux nouveaux arrivants de prendre connaissance des nuisances liées aux activités agricoles ou rurales et de les accepter. Cette démarche vise avant tout à prévenir les conflits d'usages entre ruraux et néo-ruraux.

E. Justification des dispositions de la carte communale et compatibilité du document

Pour permettre un développement cohérent et harmonieux de la commune, les dispositions générales de la Carte Communale visent à :

PROTEGER : . le cadre naturel dont l'attractivité repose sur le caractère rural (boisements, hydrographie, chemins et talus, patrimoine).

MAINTENIR : . le tissu économique fondé sur l'agriculture.

DEGAGER : . des possibilités de constructions attractives, en nombre suffisant, tout en limitant la dispersion de l'habitat.

1. Dispositions retenues pour la préservation de l'environnement

1.1. Rappel de l'état initial des sites :

L'analyse du site de Quintenic, développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune se caractérise par :

. la présence d'un milieu naturel préservé : boisements, haies, talus, chemins ruraux, hydrographie ;

. la présence d'un bâti traditionnel diffus et de quelques éléments bâti de qualité : manoir et château de la Vallée, calvaires, église, chapelle

1.2. Préserver les espaces naturels, bois et les zones humides :

Il s'agit de préserver la qualité et la variété des sites et des milieux naturels tels qu'ils résultent des conditions hydrographiques, de relief et de végétation propres à la commune.

C'est pourquoi il n'est pas envisagé la création de nouveaux pôles d'urbanisation mais uniquement un développement des pôles principaux par densification ou extension limitée de ceux-ci.
En outre, afin de renforcer l'intégration paysagère des bâtiments à venir, la collectivité a élaboré une charte de bonne conduite, préconisant notamment aux futurs constructeurs le maintien les talus et haies bocagères existantes.

De même, les zones constructibles ont été réfléchies en fonction des possibilités d'assainissement, soit par branchement sur le réseau existant ou en projet pour le bourg, soit par une aptitude à l'assainissement autonome. En cas de sols aux caractéristiques difficiles, l'assainissement individuel pourra être facilité par une taille de lot plus importante, adapté au système d'assainissement choisi.

Enfin, l'urbanisation n'est pas envisagée :

- sur des parcelles boisées
- à proximité immédiate des cours d'eau, fonds de vallées, zones humides

1.3. Préserver le patrimoine bâti :

La limitation des zones constructibles au bourg et aux deux hameaux principaux doit favoriser la valorisation du patrimoine bâti par la réhabilitation des habitations vacantes et dégradées en campagne en priorité par rapport aux constructions neuves.
Les abords du patrimoine de la Vallée seront préservés, aucune construction nouvelle ne viendra s'implanter à proximité (à l'exception des bâtiments liés au fonctionnement de l'activité agricole).

Le site archéologique de la Bluterie, soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive est tenu à l'écart des périmètres constructibles.
Le site archéologique situé à La Croix Brenet (fossé d'une époque indéterminée) n'est pas soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Il est concerné en partie par un secteur constructible étant donnée sa proximité du bourg. En complément des zones constructibles de la carte communale, la commune prévoit de se doter d'une zone d'aménagement différé (ZAD) destinée à des équipements et du logement. La mise en valeur de ce site archéologique figure aux orientations d'aménagement de la ZAD.

Les dispositions de la Carte Communale ne sont donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement et au patrimoine. L'objectif pour la collectivité étant de trouver un équilibre entre préservation et mise en valeur du site et développement urbain maîtrisé.

2. Dispositions retenues pour le renforcement de l'habitat

2.1. Rappel des objectifs de développement :

L'objectif de la Carte Communale de Quintenic est :

- de concentrer et de mieux organiser l'urbanisation ;
- de permettre l'accueil de nouvelles constructions dans les hameaux principaux.

La mise en place d'un document d'urbanisme a été l'occasion de prévoir de nouvelles zones d'habitat, en cohérence avec les contraintes géographiques.

Il est apparu opportun de conforter le bourg de Quintenic pour :

- renforcer la fonction d'animation du centre ;
- favoriser une utilisation optimale des équipements publics existants ou futurs, notamment en matière de réseaux, en évitant une urbanisation dispersée préjudiciable parce que nécessitant toujours à posteriori la réalisation d'investissements en équipements et réseaux.

Les secteurs directement constructibles sont des parcelles qui se destinent à recevoir la construction de logements d'habitations. Il peut y être installé des commerces et services nécessaires à la vie des quartiers, voire même des activités de petit artisanat souvent rattachées à l'habitation de l'artisan, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances pour le voisinage.
Les terrains retenus ont répondu aux critères suivants :

- proximité immédiate des zones bâties ;
- à l'inverse éloignement d'au moins 100 m d'une exploitation agricole ;
- situation sur la commune afin d'équilibrer l'urbanisation sur le territoire communal ;
- facilité d'accès ;
- existence de réseaux ou d'équipements publics proches ;

Dans ces conditions, les périmètres constructibles comprennent :

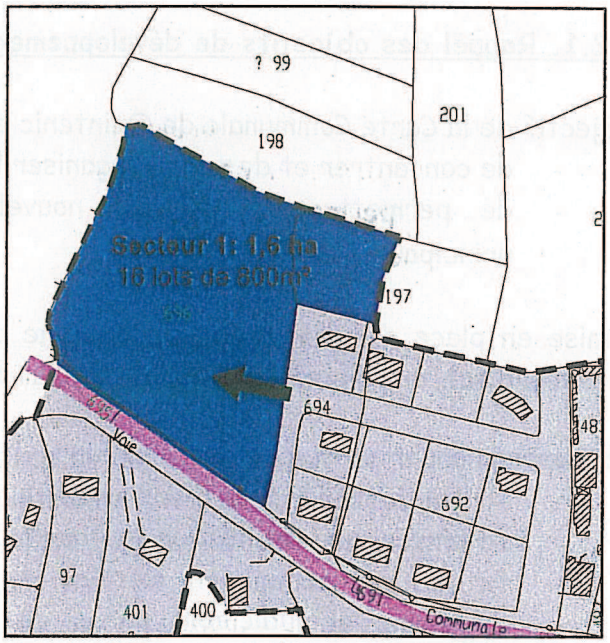
- La partie centrale du bourg, au bâti ancien traditionnel, édifié en ordre continu et à l'alignement des voies.
- Le bâti plus aéré au pourtour du Bourg et généralement plus récent. Ces zones comprennent notamment les lotissements autorisés ou les constructions isolées récentes, édifiées en ordre discontinu le long des voies.
- Les périmètres de hameaux ruraux.

2.2. Au niveau du centre-bourg :

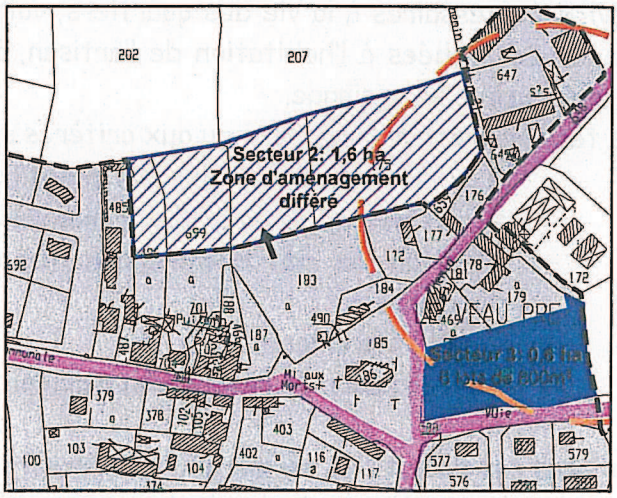
Dans le cadre de la Carte Communale, la collectivité a souhaité mettre l'accent sur le développement du bourg. C'est ainsi que plusieurs zones ont été incluses dans le

périmètre constructible du Bourg[1] :

Secteur 1 du Clos du Chanoine: cette zone de 1,6 hectares correspond au projet d'extension du lotissement communal du Clos du Chanoine. Elle se situe en entrée de bourg, au Nord de la voie communale qui dessert le centre-bourg depuis la RD 768. Un cheminement piéton sécurisé et paysagé permet de relier la zone au bourg.
La zone est délimitée au Nord et à l'Ouest par des talus plantés, au Sud par la voie communale et à l'Est par le lotissement du Clos du Chanoine. 16 lots de 800m² peuvent être aménagés dans cette zone. Ils pourront être desservis par le prolongement de la voie de desserte du lotissement existant.
L'urbanisation de ce secteur nécessite une opération de lotissement.

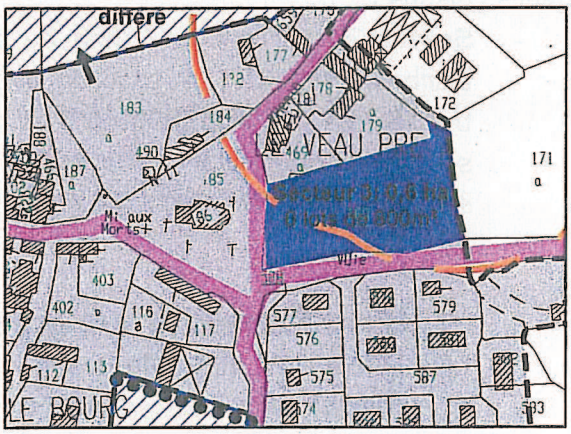


Secteur 2 de la Chapelle : ce secteur représenté au zonage de la carte communale ne fait pas partie de la zone constructible mais correspond à une zone d'aménagement différé de 1,6 hectares qui sera aménagée à long terme par la commune (cf dossier de création de la ZAD du bourg pour le détail). Le périmètre de la ZAD figure au zonage pour mieux apprécier la logique des zones constructibles, en particulier du secteur 4. La procédure de ZAD représente un outil complémentaire à la carte communale. La volonté d'assurer une urbanisation de qualité et économe sur des grandes parcelles situées au Nord du bourg et non desservies par les réseaux ont conduit la municipalité à cette option. Les deux tiers de la zone pourraient être affectés à l'habitat (soit environ 13 logements sur des lots de 667 m², recommandation du SCOT).

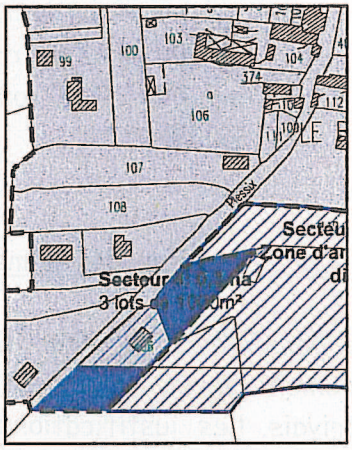


[1] Les cartes précisent :
- en mauve, les routes principales
- en rouge les périmètres de 100 m d'une exploitation agricole et en orange les périmètres de 100 m d'une exploitation agricole dont la disparition est programmée à court terme,
- en gris les secteurs constructibles déjà bâtis,
- en bleu les nouvelles opportunités d'urbanisation.

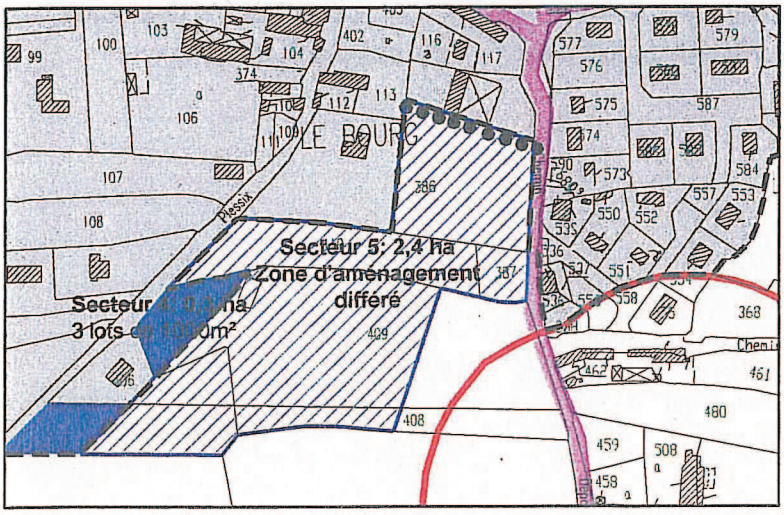
Secteur 3 du Veau Pré: ce secteur se situe à l'Est du bourg derrière l'église. Il est desservi par la voie communale n°1 du village d'en bas. Son urbanisation permettra de recentrer la structure du bourg autour de son cœur historique. Cette zone de 0,6 hectares peut accueillir en théorie 6 lots de 800m² L'urbanisation de ce secteur ne nécessite pas d'opération de lotissement mais une telle opération serait préférable pour limiter la consommation d'espace étant donné la grande taille des parcelles. Ce secteur est compris dans le périmètre de 100m de l'exploitation agricole du Veau Pré mais cette exploitation, dont le propriétaire est retraité, n'abrite plus qu'une activité réduite et sa cessation est programmée. Ce secteur pourra être urbanisé sous réserve de la cessation de l'activité agricole.



Secteur 4 du Plessix : le secteur du Plessix, au Sud du bourg correspond à 0,4 hectare sur une bande longeant la rue du Plessix. La configuration parcellaire de ce secteur (2 parcelles) peut permettre la constitution de 4 lots de 1000m² environ sans opération de lotissement. Ce qui peut apparaître comme une rupture de l'urbanisation dans le tissu urbain projeté correspond à une bande réservée pour un projet de voie qui permettrait de desservir des terrains situés en profondeur dans le cadre d'une zone d'aménagement différé.



Le secteur 5 représenté au zonage de la carte communale ne fait pas partie de la zone constructible mais correspond à une zone d'aménagement différé de 2,4 hectares qui sera aménagée à moyen terme par la commune (cf dossier de création de la ZAD du bourg pour le détail). Le périmètre de la ZAD figure au zonage pour mieux apprécier la logique des zones constructibles, en particulier du secteur 4. La procédure de ZAD représente un outil complémentaire à la carte communale. La volonté d'assurer une urbanisation de qualité et économe sur des grandes parcelles situées au cœur du bourg ont conduit la municipalité à cette option. Les deux tiers de la zone pourraient être affectés à l'habitat (soit environ 18 logements sur des



lots de 667 m², recommandation du SCOT).

Les autres secteurs situés en périphérie du bourg ont été classés inconstructibles pour plusieurs raisons :

- **Secteur situé au Sud-Ouest du bourg** (parcelles 94 et 95 notamment) : L'urbanisation de ce secteur aurait nécessité la suppression d'un sentier bordé de talus plantés au profit d'une voie de desserte, ce que la commune, soucieuse de préserver le cadre paysager, ne souhaitait pas. En outre, ce secteur, très plat, est confronté à d'importants problèmes d'écoulement des eaux.

- **L'inconstructibilité des autres secteurs** se justifie par la volonté de limiter l'étalement du bourg le long des voies de communication ou par les contraintes d'urbanisation de ces secteurs (grandes parcelles nécessitant des opérations de lotissements, la création de voies de desserte sous peine d'observer la construction d'habitations en façade de voies rendant impossible d'autres constructions en cœur de secteur). Dans ces derniers cas, la constructibilité de ces zones pourra être revue vers 2020 dans le cadre de l'élaboration d'une nouvelle carte communale, lorsque les terrains constructibles prévus seront épuisés.

2.3. Au niveau des hameaux :

Des périmètres constructibles en milieu rural mais en habitat groupé, se classent également parmi les zones constructibles. Il s'agit des secteurs des Riaux et de la Guérivais. Les justifications principales de ces zones sont la dynamisation des deux hameaux principaux de la commune ainsi que l'augmentation de l'offre de terrains constructibles urbanisables aisément par les particuliers car cette offre est réduite au bourg en raison d'une configuration parcellaire défavorable. La collectivité a également souhaité permettre un rajeunissement de la population de ces deux hameaux.

Localisation des hameaux sur le territoire communal

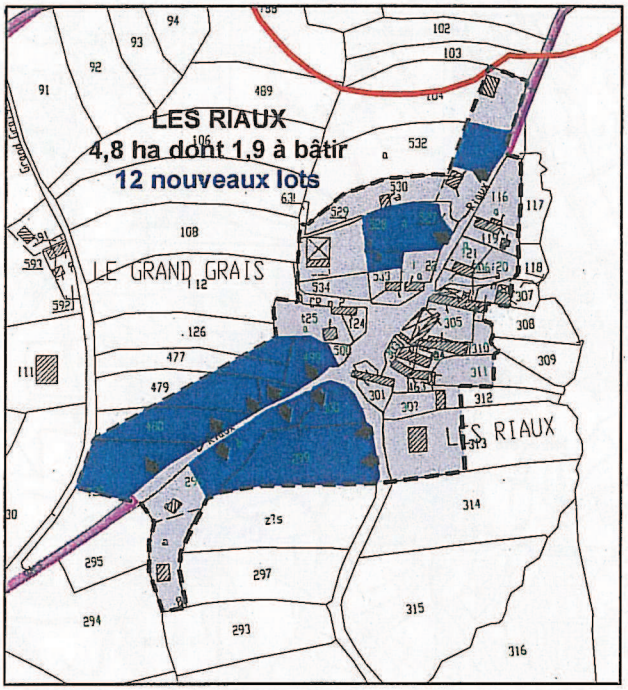


Le hameau des Riaux, à 2 km du bourg, correspond au seul véritable village de la commune en dehors du bourg. Une dizaine d'habitations y sont recensées. La configuration parcellaire (taille relativement réduite des parcelles) limite les risques de surconsommation d'espace (environ 9 logements au lieu de 12 potentiels si une seule habitation se construit par parcelle). En outre, les opérations d'urbanisation peuvent s'effectuer aisément entre particuliers sans opération de lotissement. La plupart des secteurs encore vierges d'urbanisation sont desservis par la voie communale des Riaux qui permet de rejoindre le bourg à l'Ouest et la RD 768 très proche au Nord.



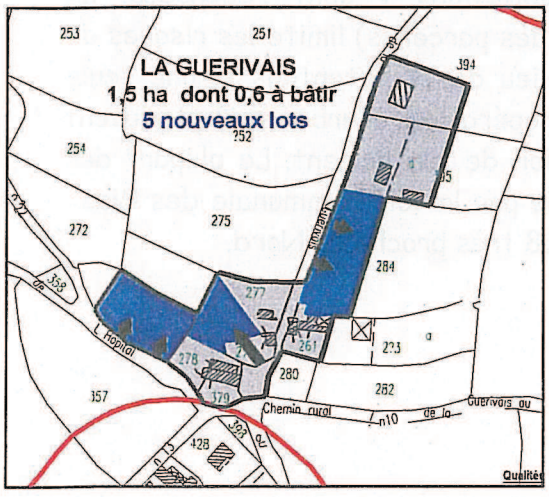
Entrée dans le hameau des Riaux depuis le bourg de Quintenic

Le périmètre constructible, 4,8 hectares inclut plusieurs dents creuses. Il englobe également les terrains situés entre la partie dense du hameau et une habitation située en retrait à partir de laquelle commence la zone limitée à 50km/h. L'extension de l'urbanisation de part et d'autre de la voie va permettre de renforcer le sentiment d'entrée au sein d'une zone habitée et influera ainsi sur la sécurité de la zone en incitant à ralentir. Au Nord de la voie, la profondeur du trait de la ligne constructible a été fixée par rapport à la largeur d'un lot moyen. Il serait intéressant de planter une haie bocagère le long de la limite Nord de la zone pour favoriser son intégration paysagère.



Au Sud de la voie, la zone est délimitée par une voie communale et une profondeur équivalente à celle du lot bâti.

Le hameau de la Guérivais, à 2km du bourg, est concerné par une zone constructible limitée, qui représente 1,5 hectares, avec un potentiel de 5 nouvelles habitations. Le secteur constructible permet notamment de combler une dent creuse, à l'Est de la voie communale de la Guérivais. 7 logements ont été recensés sur ce secteur, ce qui correspond au regroupement d'habitations le plus important





Dent creuse à la Guérivais

après le bourg et les Riaux. Comme pour le secteur des Riaux, la configuration parcellaire limite les risques de surconsommation d'espace (environ 3 logements au lieu de 5 potentiels si une seule habitation se construit par parcelles). En outre, les opérations d'urbanisation peuvent s'effectuer aisément entre particuliers sans opération de lotissement.
Le choix de développement limité de ce hameau s'explique par la volonté de limiter l'urbanisation linéaire qui caractérise la structure de la Guérivais.

A l'inverse, le groupe de travail a décidé d'exclure des zones constructibles certains groupements d'habitations comme par exemple la Cour Gallon, la Ville Salmon ou le Plessix. Le refus d'étendre l'urbanisation s'explique par la présence voisine de sièges d'exploitation, par un éloignement du bourg, par le faible nombre d'habitations présents dans ces lieux dits et par la préoccupation communale de limiter le mitage de la campagne par l'urbanisation.

2.4. Au niveau des réseaux et des équipements :

Actuellement, seul le Bourg, est couvert par un réseau d'assainissement collectif.
Les autres secteurs, moins denses ou ne présentant pas de contraintes de sol, font l'objet d'un assainissement individuel.

Du point de vue des autres équipements ou aménagements publics, la collectivité prévoit dans un avenir proche de :

- Construire un local pour y accueillir le commerce du bourg ;
- Aménager un nouveau lotissement communal à proximité du dernier réalisé.

3. Dispositions retenues pour le renforcement des activités

3.1. Rappel des objectifs de développement :

L'objectif de la Carte Communale de Quintenic a été de soutenir l'activité du commerce et de l'usine Fertival et de protéger l'exercice agraire. C'est pourquoi le développement de l'urbanisation doit s'établir sans compromettre le secteur agricole.

3.2. L'activité agricole :

Ainsi que l'a montré le chapitre concernant les données socio-économiques de la commune, l'agriculture reste sur Quintenic une activité importante. Il importe donc que la Carte Communale préserve cette activité.

C'est pourquoi la zone constructible est limitée en surface et ne représente que 3,7 % de la surface communale. Sa délimitation s'est faite en concertation avec des agriculteurs locaux en s'orientant vers des terres dont l'urbanisation pénalise de façon limitée les exploitants.
Les autres secteurs de la commune restent inconstructibles en raison, soit :

- du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles;
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans ces secteurs, ne sont admis que :

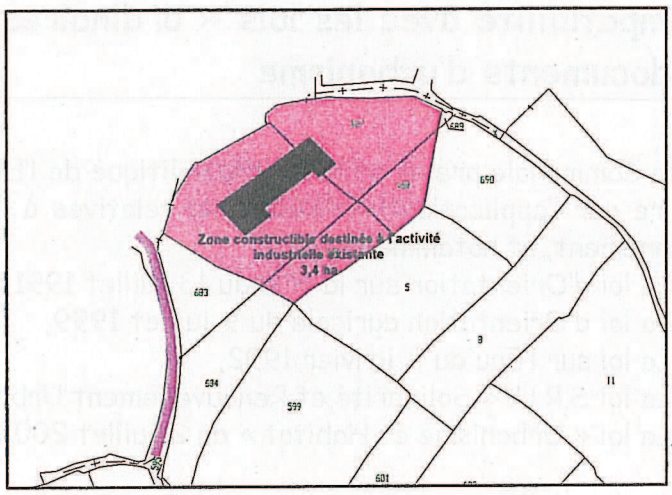
- les bâtiments liés au fonctionnement des activités agricoles,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne à l'activité agricole,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces dispositions visent particulièrement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

3.3. L'activité artisanale, et commerciale :

Les activités économiques de Quintenic se limitent à un café-épicerie-dépôt de pain et à une industrie de fertilisants. La Carte Communale prévoit une zone constructible de 3,4 hectares destinée à l'activité industrielle existante (Fertival), pour lui permettre

d'assurer son activité, voire son développement si besoin.



Dans le cadre de la dynamique du bourg, la municipalité prévoit de construire un local pour y transférer l'unique commerce dont le bail arrive à échéance.

4. Compatibilité avec les lois « ordinaires » et les autres documents d'urbanisme

La Carte Communale prend en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement du territoire par l'application locale des lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement, et notamment :

La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999,
La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
La loi S.R.U. « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000,
La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

➢ La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991 :

Les objectifs et les dispositifs de la Carte Communale de Quintenic sont de nature à favoriser et à organiser un développement rationnel et aussi harmonieux que possible de la construction sur la commune.
Par les dispositions qu'elle comporte, la Carte Communale réalise l'équilibre nécessaire et indispensable entre la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation et le renforcement des activités agricoles et la nécessité de prévoir des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins en matière de logements. Il permet également une gestion économe du sol.

➢ La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999 :

Les dispositions la Carte Communale sont compatibles avec la loi.
Les surfaces agricoles et naturelles diminuent principalement par :

- le classement en zone constructible de parcelles déjà urbanisées (ou en passe de l'être ; la commune étant soumise actuellement au principe de continuité d'urbanisation définit par le Règlement National d'Urbanisme) et des dents creuses attenantes.
- l'extension mesurée du bourg et des hameaux principaux.

En outre, la délimitation proposée tient compte de l'éloignement des nouvelles zones d'urbanisation par rapport aux installations agricoles existantes et des plans d'épandage.
Les agriculteurs locaux concernés par les secteurs constructibles ont été consultés par la municipalité.
La Chambre d'Agriculture a également été consultée lors de l'élaboration du document d'urbanisme et certaines de ses remarques et conseils ont été pris en compte.

➢ La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

Conformément à la loi, la commune de Quintenic a réalisé une étude de zonage d'assainissement qui défini les zones d'assainissement collectif, et individuel. Les zones d'urbanisation tiennent compte des résultats de cette étude.

➢ La loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 :

- La loi « S.R.U. »

L'ambition de la loi S.R.U. est de lutter contre :
- l'étalement spatial en favorisant le renouvellement urbain,
- l'éclatement des fonctions urbaines en favorisant la mixité,
- les ségrégations urbaines en favorisant la diversité de l'offre de logement.

et de renforcer la cohérence entre les politiques urbaines par la réforme des documents d'urbanisme : mise en place des Scot, P.L.U. et des Cartes Communales pour les communes rurales.
Ces objectifs doivent être atteint dans le respect des principes du développement durable, notamment la préservation de l'environnement (ressources, patrimoine, paysage...).

Les dispositions de la Carte Communale répondent à ces principes notamment par :
- un développement urbain concentré pour l'essentiel à proximité des pôles bâtis structurés: bourg et hameaux,
- en conséquence la protection du milieu rural et naturel : terres agricoles, cours d'eau, masses boisées, vallées...
- une gestion économe du territoire par une délimitation des surfaces constructibles cohérente par rapport aux besoins estimés. Les réflexions soulevées par l'élaboration de la carte communale, ont décidé la commune de Quintenic à instituer des zones d'aménagement différé (ZAD) sur de grandes parcelles situées au bourg afin notamment d'assurer une densité minimum des constructions.

- Les dispositions complémentaires de la Loi « Urbanisme et Habitat »

La loi Habitat et Urbanisme ouvre de nouveaux droits aux communes dotées d'une carte communale, notamment celui de bénéficier d'un droit de préemption pour tout projet d'équipement ou d'aménagement.

➢ Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme :

- Schéma de Cohérence Territorial (Scot) :

La commune de Quintenic est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (Scot) du Pays de Saint Brieuc depuis le 30 décembre 2002. Les dispositions de la carte communale doivent prendre en compte les orientations du Scot. De plus, les dispositions de l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables à la commune, car elle est couverte par un SCOT applicable. Si le périmètre du Scot a été approuvé, le projet est seulement en cours d'élaboration. Néanmoins, des orientations provisoires ont été présentées au cours d'une réunion publique en juin 2006 :

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel
- Respecter l'activité agricole

- Économiser l'espace et les ressources en renforçant l'urbanisation des bourgs et des «pôles urbains »
- Renforcer l'attractivité du territoire dans un souci d'équité et de mixité

La carte communale de Quintenic répond à ces objectifs, comme cela a été développé dans les paragraphes ci-avant.

- Plan Local de l'Habitat

Quintenic est couverte par le PLH de Lamballe-Communauté depuis 2002. D'une durée de 5 ans, il prévoit 250 nouveaux logements. Ses orientations sont :

- conforter le marché de l'accession à la propriété,
- développer l'offre locative sociale,
- produire une offre de logements adaptés,
- améliorer les conditions de l'habitat.

La carte communale s'inscrit dans ces orientations dans le sens où elle prévoit des zones faciles à urbaniser, destinée à l'accession à la propriété, ainsi que des zones nécessitant la mise en œuvre de procédure de lotissement, qui pourront également accueillir des logements sociaux. Par ailleurs, le développement du bourg en priorité répond à la préoccupation de s'assurer de la proximité des nouveaux logements vis-à-vis des équipements dont dispose la commune. La ZAD prévue en complément de la carte communale répond également à ses objectifs puisqu'elle vise à accueillir des logements en accession, locatifs et sociaux.

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne :

La commune de Quintenic fait partie du périmètre de ce SDAGE. Dès lors, elle est concernée par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004 qui modifie le Code de l'Urbanisme en complétant l'avant dernier alinéa de l'article L 124-2 relatif aux cartes communales.
Dans ces conditions, la carte communale doit être compatible avec les objectifs vitaux du SDAGE Loire-Bretagne, précisés dans le présent rapport de présentation.
La commune de Quintenic se trouve sur deux bassins versants différents et est donc concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en cours d'élaboration: le SAGE de la baie de Saint Brieuc et celui de l'Arguenon-Fresnaye.

Face aux objectifs du SDAGE, la carte communale a délimité les principales zones d'urbanisation future au pourtour immédiat du bourg afin de les raccorder au réseau d'assainissement collectif. De plus, elle ne prévoit pas de développement de l'urbanisation dans les zones inondables ou humides.

Grâce aux orientations de développement du présent document d'urbanisme, il est possible d'affirmer que les élus locaux ont pris en compte la politique de l'eau dans le projet de carte communale présenté.

5. Protection du patrimoine archéologique

La commune de Quintenic possède plusieurs vestiges archéologiques connus :
Deux sites archéologiques ont été identifiés sur la commune. Le premier correspond à un enclos datant d'une époque indéterminée à La Bluterie (parcelles 339, 344a, 345 et 429a de la section B2). Il a été découvert en 1982. Il s'agit d'un secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive mais pour lequel un classement en zone inconstructible n'est pas demandé. Le second site archéologique se situe à La Croix Brenet (parcelles B1-406 et B1-409). Il s'agit d'un fossé datant d'une époque indéterminée. La Direction Régionale des Affaires Culturelles ne propose aucune protection pour ce site qui n'est pas soumis l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive.
Le site archéologique de la Croix Brenet est repéré sur le plan des périmètres constructibles.

Il est en outre rappelé ici que la législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941. A ce titre, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée au Maire de Quintenic 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).

D'autre part, l'article 322-2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique également à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322* ».

De plus, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Enfin, il est rappelé dans l'article 1 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *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 définies par la loi du 17 janvier 2001* ».

6. Servitudes d'utilité publique

Enfin, il faut noter la présence de servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Quintenic. Celles-ci sont décrites dans le rapport joint au dossier et doivent être prise en compte lors de toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Il s'agit de :

- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : I4**

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés d'utilité publique ;
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisées avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

- **Servitudes relatives aux voies de chemin de fer**

- **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : PT3**

La commune est traversée par les câbles de télécommunications :

- **Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications : PT4**

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

- **Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes : T7**

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Les documents relatifs aux servitudes applicables sur le territoire communal sont :

- la liste des servitudes et les notices correspondantes précisant notamment les effets de la servitude (prérogative de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété) ;
- un plan général de la commune au 1/10000° sur lequel sont reportées tout ou partie des servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

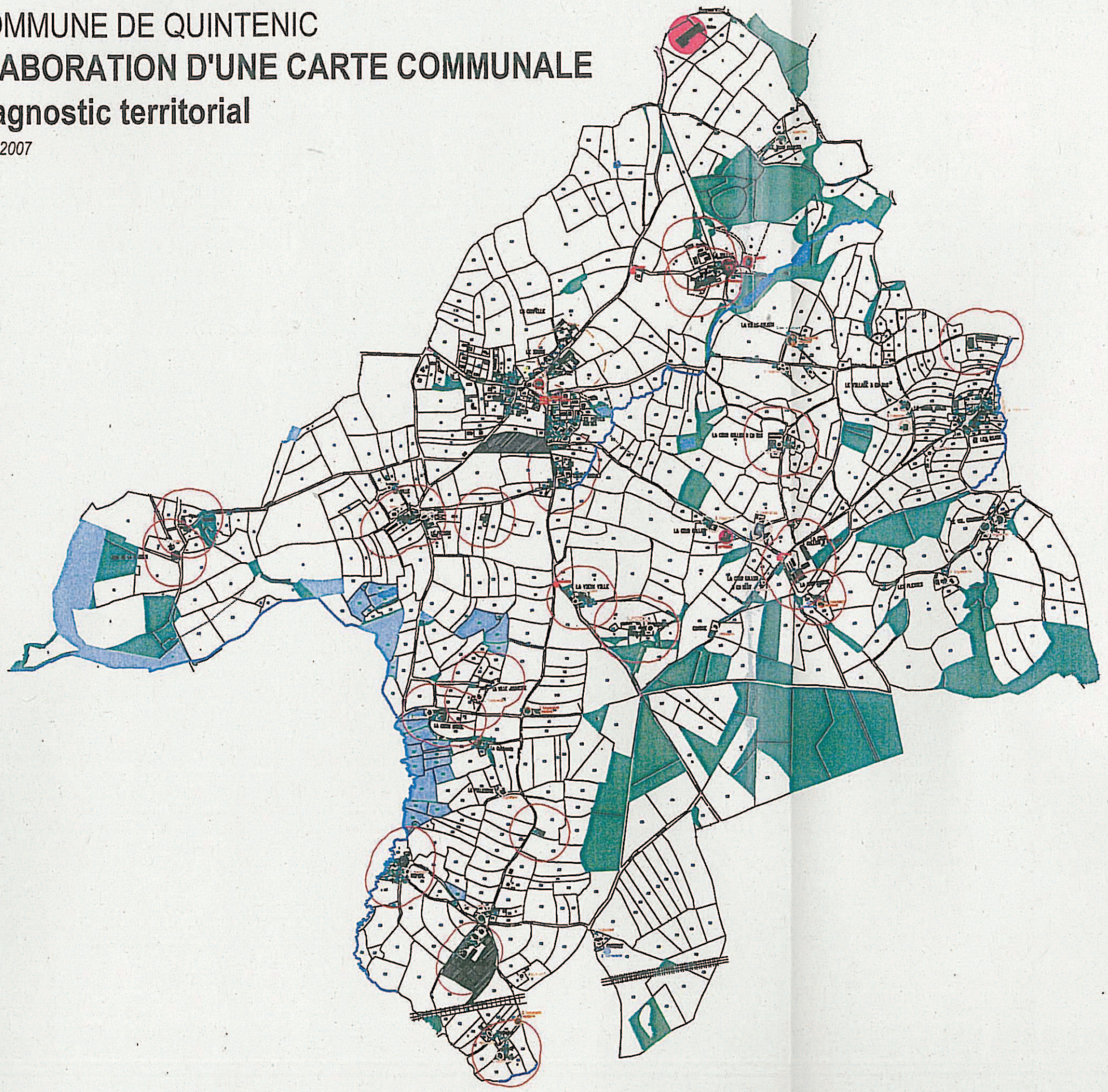
La présente liste pourra être complétée si nécessaire après obtention du Porter à Connaissance.

COMMUNE DE QUINTENIC

ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

Diagnostic territorial

Mars 2007



Qualités environnementales et patrimoniales:

- Boisement
- Haies et talus
- Cours d'eau
- Patrimoine bâti

Urbanisation:

- Poche d'habitat en campagne
- Artisan
- Logement vacant
- Equipement
- Axes routiers structurants

Contraintes à l'urbanisation:

- Périmètre de 100m des exploitations agricoles
- Périmètre de 100m d'une exploitation agricole amenée à disparaître
- Voie ferrée
- Lignes électriques (non reportées, attente du porter à connaissance)
- Fibre optique (non reportée, attente du porter à connaissance)
- Zones humides potentielles et validées du bassin versant du Gouessant
- Site archéologique