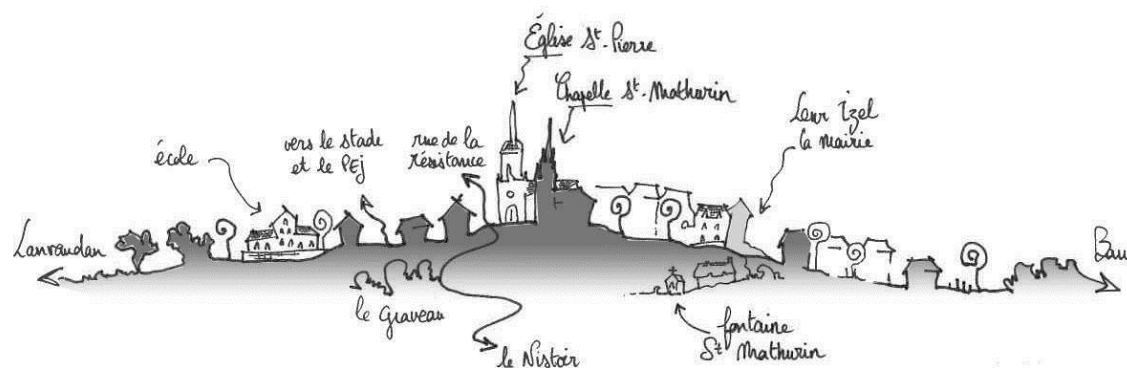




PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Mairie de Quistinic
11, rue de la Mairie
56310 QUISTINIC

Téléphone : 02 97 39 71 08

Télécopie : 02 97 39 73 66

Messagerie : mairie.quistinic@wanadoo.fr

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2019

Mme Le Maire,
Gisèle GUILBART



I. QUISTINIC, UNE ESCAPADE RURALE ET VERTE AU PAYS DE LORIENT

Les orientations générales de la communes
Quels enjeux pour le PADD?

II. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 1 : (Re)mettre l'humain au cœur du projet de territoire

1. Accueillir de nouveaux habitants
2. Inciter à de nouvelles pratiques de mobilité
3. Renforcer le lien social

Orientation 2 : valoriser la richesse du territoire fortement liée à son paysage et son patrimoine

1. Garantir la qualité paysagère du territoire
2. Confirmer le caractère paysager du bourg
3. Tisser le parcours paysager du territoire

Orientation 3 : assurer les conditions d'attractivité du territoire pour favoriser son déploiement économique

1. Intégrer pleinement l'agriculture et ses perspectives au projet de territoire
2. Participer au développement du tourisme et des activités de loisirs
3. Accompagner le déploiement des activités commerciales, de production et de services

III. CARTES & SYNTHÈSE



Reproduction extraite de :

« Étude prospective pour la valorisation
des paysages - Pays de Plouay »

Approches sensibles du territoire

Laura JAMET—ENSNP BLOIS — 2012

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Il traduit une vision politique et sociale du territoire à l'horizon 2030, capable d'intégrer un horizon plus lointain : la commune que nous voulons transmettre aux générations futures.

Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. S'appuyant sur les éléments du rapport de présentation, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants dans le but de définir de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification. Une procédure de révision devra toutefois être engagée dans le cas où des évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PLU.

I. QUISTINIC, UNE ESCAPADE RURALE ET VERTE AU PAYS DE LORIENT

Le mode de vie en zone rurale était, autrefois, grandement basé sur l'entraide, autant au cours de la vie de tous les jours que lors des gros travaux des champs. Les « communs de villages » abritaient fours à pain, puits et aires de battage, entre autres, témoins d'une activité locale importante et quotidienne.

La modernisation de l'agriculture, bienfaitrice à bien des côtés, a aussi participé à déliter peu à peu la cohésion entre les habitants et beaucoup, au cours du XX^e siècle, ont quitté les campagnes pour s'installer et travailler en ville ou sur le littoral. Ils laissent des villages quasi déserts et souvent un patrimoine bâti remarquable à l'abandon.

Aujourd'hui encore, à l'heure de l'hyper connectivité et des échanges internationaux, ces valeurs ancestrales semblent continuer de s'étioler.

Mais tous n'acceptent pas cette fatalité. Les exemples de retour à la campagne ne manquent pas ces dernières années. Face au tumulte et à la pollution des

grandes villes, les territoires ruraux ont une qualité de vie à offrir à nulle autre pareille. Et les deux « cultures », citadine et rurale, en se mêlant, donnent le meilleur, aboutissent à des projets locaux le plus souvent, générateurs de lien social.

Des initiatives s'opèrent d'où émergent des activités locales, économiques ou associatives.

Quistinic a fait le choix de réussir la redynamisation de son territoire et souhaite accompagner ces initiatives.

De plus, compte-tenu de la qualité exceptionnelle du paysage communal, le projet intègre à tous les niveaux de réflexion le respect et la valorisation du patrimoine naturel et historique.

Mais Quistinic n'est pas pour autant une commune figée dans le passé. Elle affirme sa volonté de s'inscrire dans la modernité pour permettre ainsi à tous de vivre et de travailler en connexion avec le monde extérieur.

Quistinic confirme aujourd'hui un véritable projet de développement de son territoire en relation avec le Pays de Lorient mais aussi, plus largement, avec la région, la nation et le monde.



Quistinic signifie « châtaigneraie » en breton

Le socle : *Le projet de territoire animé par les valeurs séculaires de partage et de solidarité.*

Les orientations générales de la commune

Par délibération en date du 12 juillet 2016, la commune de Quistinic a décidé la mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin, notamment d'intégrer les évolutions :

- ➔ législatives et réglementaires principalement issues des lois Portant Engagement National pour l'Environnement (dites Grenelle I et II) et de la loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) ;
- ➔ du contexte supra-communal : SCoT en cours de révision, arrêté le 23 mai 2017 ; PLH adopté le 7 février 2017 ; nouveau PDU adopté en 2013.

Le conseil municipal avait, par ailleurs, à la faveur de cette délibération, défini les objectifs motivant l'élaboration du PLU :

- Affirmer le positionnement de Quistinic en tant que commune rurale du Pays de Lorient ;
- Poursuivre le développement de la commune et conserver son caractère de commune rurale en limitant le recours à la consommation foncière par le renouvellement urbain et par la préservation des espaces agricoles, en améliorant la qualité des espaces publics tout en facilitant les échanges ;
- Développer le volet économique de la commune comme bassin d'emplois local ;
- Diversifier et adapter l'offre de logements afin de participer à la croissance démographique du Pays de Lorient ;
- Apporter une meilleure lisibilité et une plus grande attractivité au centre-bourg par un renforcement de ses vocations sociales, commerciales et de services ;
- Préserver les espaces naturels, notamment les plus remarquables, à la fois dans un souci de protection mais aussi de valorisation ;
- Préserver la ressource agricole afin de protéger l'activité économique et les paysages qui y sont liés.

Ces objectifs ont pu être affinés ensuite grâce notamment au travail de diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire communal.

Quels enjeux pour le PADD?

Les atouts du territoire qui surmontent les faiblesses

Le rapport de présentation, au travers de son diagnostic social, économique et spatial et de son Etat Initial de l'Environnement (EIE), a identifié les principales caractéristiques propres au territoire et des points qui, à première vue, semblent pénalisantes, notamment :

- La situation géographique de la commune qui la rend relativement éloignée des centres de vie et des bassins d'emplois ;
- Un relief accidenté qui ne facilite pas les échanges ;
- Un dynamisme économique en sommeil.

Mais aussi des richesses indéniables :

- Un paysage agro-naturel époustouflant ;
- Des points de vue remarquables sur toute la commune offerts par le relief ;
- Une attractivité touristique grandissante grâce aux structures d'accueil originales et aux liaisons douces ;
- Un cadre de vie campagnard conçu pour respecter l'être humain.

Quistinic, malgré quelques faiblesses structurelles et contextuelles, bénéficie d'atouts certains qui, bien exploités, peuvent voir l'émergence de nouveaux projets pour un avenir durable.

Les défis

Quistinic est membre de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient, qui comporte 25 communes, depuis le 1er janvier 2014. Auparavant intégrée dans la communauté de communes de Plouay qui était composée de 6 communes, elle s'est d'un coup trouvée projetée aux confins du territoire communautaire. La commune a un certain nombre de défis à relever au rang desquels on trouve le renforcement du bourg et le déploiement de ses activités de proximité, le maintien et la valorisation de son patrimoine naturel et bâti, le tout dans un objectif de développement de l'activité touristique tout en préservant et en facilitant l'essor des activités locales existantes.



II. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATION 1 : (RE)METTRE L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE

Quistinic a la volonté d'accueillir de nouveaux habitants dans un esprit de ruralité auquel la commune tient tout particulièrement. La conservation de cette ambiance campagnarde sera dépendante de plusieurs facteurs comme :

- o La forme urbaine qui continuera à privilégier les cheminements doux et les espaces végétalisés, propices à la création de zones de rencontre ;
- o Les modes de déplacements qui pourront tendre vers de nouvelles pratiques moins génératrices d'émissions de GES et plus conviviales ;
- o La mixité fonctionnelle et intergénérationnelle qui pourra dynamiser le centre de vie de la commune.

1. Accueillir de nouveaux habitants

Quistinic a l'ambition d'accueillir, à l'horizon 2030, environ 220 habitants supplémentaires. Ceci nécessite la réalisation d'environ 130 nouveaux logements sur la période, dans le bourg en densification et dans certains secteurs périphériques en extension, accompagné du changement de destination de certains bâtiments agricoles architecturalement intéressants ou de la remise sur le marché de certains logements actuellement vacants.

En effet, afin de limiter la consommation d'espaces agro-naturels et conformément au SCoT du Pays de Lorient et du PLH en vigueur, la commune souhaite densifier son bourg. Il s'agit donc ici de trouver des terrains disponibles pour environ 50-55 logements supplémentaires à horizon 2030. Il existe dans le centre, à proximité immédiate des équipements et commerces, des espaces peu denses qui pourraient accueillir ces nouveaux logements. La commune aimerait donc qu'environ 2 ha de terrains soient mobilisés pour l'accueil de ces nouveaux logements dans la tache urbaine du bourg.

Les autres secteurs agglomérés que sont Kergroix, Pont-Augan, Locmaria et, dans une moindre mesure, Kermoisan et Keramour, ne constitueraient donc plus des pôles d'appui pour la réalisation de nouveaux logements. En effet, l'objectif poursuivi de redynamisation du bourg nécessite de mobiliser les surfaces à bâtir à l'intérieur de son emprise existante, ou immédiatement à proximité. Néanmoins, il resterait possible de densifier ces secteurs, à la marge.

Par ailleurs, les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ainsi que les logements vacants du bourg ont été répertoriés. Tous n'ont pas forcément vocation à être remis sur le marché immédiatement, compte-tenu de l'incertitude liée à leur devenir sous 10 ans (durée du PLU). Cependant, une vingtaine, dont la mutabilité semble probable durant cette période, sont comptabilisés dans l'objectif de réalisation de logements en renouvellement urbain.

Les 55-60 autres logements à construire pourront trouver leurs places en périphérie du bourg : les secteurs pressentis, dont la superficie totale s'élève à environ 3,5 ha, en extension d'urbanisation, sont situés :

- o Au nord-ouest du cimetière
- o Au nord du bourg
- o À l'entrée est du bourg, au sud de la rue de Kernavenant

Par ailleurs, il semble judicieux d'anticiper sur le devenir d'autres secteurs urbanisés du bourg dans la mesure où, même s'ils ne sont identifiés comme potentiellement densifiables aujourd'hui, leurs possibilités de mutation demeurent réelles. Il s'agit ici d'éviter des incohérences d'aménagement sur des îlots d'une certaine importance au regard de l'équilibre urbain du bourg. La commune s'attache donc à l'utilisation de certains outils réglementaires, tels les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour organiser ces espaces en vue de leur urbanisation complémentaire.

La commune sera attentive aux aménagements de ces secteurs et œuvrera pour en garantir la qualité dans le respect du cadre de vie existant à Quistinic.



Réception des nouveaux Quistinois à la salle polyvalente

3. Renforcer le lien social

Très attachée aux valeurs de partage et de solidarité, la commune souhaite lutter contre l'isolement des habitants les plus âgés et permettre l'accès au logement des plus fragiles. Elle propose, dans le souci de mixité sociale et générationnelle de :

- Satisfaire aux besoins en logements locatifs sociaux conformément au Programme Local de l'Habitat en vigueur de Lorient Agglomération.
- Encourager la réalisation de formes urbaines peu consommatrices de foncier (immeubles collectifs et/ou intermédiaires, habitat participatif) incluant des espaces de convivialité (salle commune, espace de rencontre, ...)

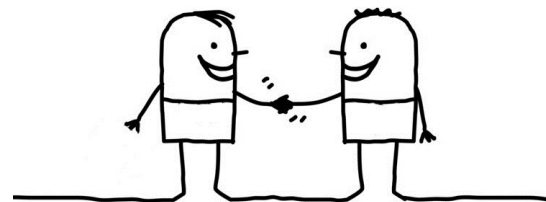
Par ailleurs, Quistinic, pour maintenir une certaine proximité entre les habitants, souhaite conforter ou aménager les zones de rencontre afin de d'inciter davantage la population à la convivialité. Il s'agit ici de favoriser l'animation en :

- Aménageant des espaces publics permettant la pratique d'une grande diversité d'activités (sports en plein air, arts de la rue, expositions, jeux d'enfants ...)
- Réalisant des espaces agréables et utilisables en toute saison par la prise en compte de la question des ombrages mais aussi du vent et de la pluie.

Une attention toute particulière sera portée à la fois :

- o À la place de l'enfant sur le domaine public (sécurisation des lieux, jeux ...);
- o À la place de l'art et de la culture (lieux d'expression éphémères, théâtre de plein air ...);
- o Au développement d'un espace public connecté (bornes interactives).

Enfin, afin de fortifier les liaisons de tous les secteurs du bourg, les nouveaux programmes de constructions conforteront le maillage de sentiers et de cheminements piétons qui relient les quartiers entre eux et les quartiers aux équipements et services tels que les écoles, la médiathèque, la poste, la mairie...





ORIENTATION 2 : VALORISER LA RICHESSE DU TERRITOIRE FORTEMENT LIÉE À SON PAYSAGE ET À SON PATRIMOINE

Quistinic bénéficie d'une qualité paysagère indéniable, offrant aux visiteurs comme aux habitants une alternative aux paysages des communes littorales du sud du département. Ce territoire, aux reliefs très complexes combinant vallées et plissements, forme un ensemble paysager remarquable à l'échelle de Lorient Agglomération. Il convient donc de préserver et valoriser les composantes de ce paysage en étant tout particulièrement attentif à son accessibilité, sa lisibilité ainsi qu'aux continuités paysagères, et ce, autant en campagne que dans les secteurs bâtis.

1. *Garantir la qualité paysagère du territoire*

La commune souhaite préserver l'ambiance rurale de son territoire. Considérer la nature et les espaces bâtis comme un tout paysager indivisible, oblige à appréhender conjointement le développement urbain et économique et l'environnement naturel à proximité.

Le relief et les points de vue

Le relief de Quistinic, composé de plateaux et de rebords orientés ouest-est, reste singulier au sein des communes de Lorient Agglomération. Il est souvent évoqué tel un relief de montagne qui offre des points de vue remarquables vers le sud et la vallée du Blavet. La mise en valeur et le maintien de ces points de vue est à favoriser dans la mesure où ces panoramas participent, entre autre, de la fréquentation touristique de la commune.

Les points de vue à préserver ou à valoriser sont identifiés. La commune s'attache à permettre la conservation des panoramas du bourg vers la nature mais également depuis la nature vers le bourg. Ainsi, on remarque l'image particulièrement valorisante du bourg à partir du Glayo : on remarque sa position sommitale et on distingue nettement ses deux clochers qui se découpent sur le fond du ciel.

En conséquence, l'acceptation des futurs projets d'aménagement sera conditionnée à la préservation et la valorisation de certaines perspectives clairement identifiées.

L'ouverture des vallées et vallons

Le réseau des vallées et vallons à Quistinic, à cause d'un relief de plissements, forme un ensemble complexe tel un labyrinthe. Il convient de redonner un peu de lisibilité à ce paysage « mystérieux ».

Des perspectives et des axes visuels à aménager sur les fonds de vallées sont identifiés qui permettront des ouvertures et percées dans la végétation autour de lieux singuliers (Bas de Poul Fetan vers le Blavet par exemple).

Le retour au pâturage dans ces secteurs peut aussi présenter un intérêt dans la mesure où on peut ainsi défricher ou éviter l'enfrichement des fonds de vallées et vallons.

De même, à partir du réseau routier, il est intéressant de retrouver des vues sur ces fonds de vallées et les cours d'eau.

La commune souhaite sensibiliser sa population à l'entretien des espaces boisés qui empêchent les vues lointaines alors que la commune bénéficie d'un relief particulièrement favorable aux panoramas lointains.

La protection des corridors et réservoirs écologiques, identifiés au SCoT et dans la trame verte et bleue du territoire, fait également partie des préoccupations environnementales majeures de la commune. Elle s'attache à mettre en œuvre des outils qui garantissent leur préservation.

Enfin, la commune a également choisi de ne pas classer systématiquement en espace boisé (EBC) les bois et forêts situés immédiatement à proximité des secteurs « fermés » pour en faciliter ainsi l'entretien.



Être attentif à la qualité paysagère des zones cultivées

Les terres agricoles participent, elles aussi, pour beaucoup du paysage rural et campagnard de la commune. Plusieurs actions peuvent être menées :

- L'entretien du bocage et du patrimoine bâti : les talus plantés de qualité sont identifiés et font l'objet d'une protection au titre de la loi « paysage » de 1993. Le patrimoine bâti, d'intérêt architectural a été inventorié et des bâtiments agricoles ont été repérés en vue d'un potentiel changement de destination.
- La qualité architecturale et paysagère des bâtiments agricoles et agro-industriels est imposée afin de ne pas dénaturer le paysage existant alentour.
- La notion de paysage intègre, à la contemplation de la nature, l'exercice d'activités locales comme la vente directe de la production agricole. La commune souhaite ainsi renforcer le lien des produits agricoles du territoire avec ses habitants en favorisant les marchés de producteurs sur les espaces publics ou l'installation d'un magasin de producteurs agricoles locaux.
- La profession agricole, grâce aux animaux d'élevage, est fortement incitée à restaurer d'anciennes pratiques de pâtures des fonds de vallées afin de participer à l'entretien de ces sites de manière durable.
- Enfin, Quistinic a la ferme intention, conformément à la législation en vigueur, de mettre un terme au mitage des paysages agricoles par l'habitat péri-urbain. En effet, les zones constructibles sont limitées aux secteurs agglomérés où seul le bourg comptabilise des secteurs d'extension d'urbanisation, et ce dans des proportions raisonnables.



2. *Confirmer le caractère paysager du bourg*

Les formes urbaines historiques

L'organisation urbaine du bourg est un témoignage du passé historique de la commune. Le tissu relativement dense autour de l'église et de la mairie forme un ensemble de constructions compact de bonne qualité architecturale. Les places publiques de l'église, de la mairie, de l'Arcade et de Leur Vras, réaménagées récemment, contribuent à cette bonne organisation. La commune souhaite conserver cet aspect architectural et fixer des règles imposant, aux nouvelles constructions notamment, des gabarits similaires à l'existant.

La fin du XX^e siècle a cependant vu l'émergence, comme dans beaucoup de communes bretonnes, d'une forme urbaine plus pauvre architecturalement et consommatrice de foncier, basée sur le logement individuel pavillonnaire. L'Est du bourg est particulièrement concerné par ce phénomène. Outre l'étalement

des zones bâties qui s'éloignent de plus en plus du centre de la commune, le tissu pavillonnaire peu dense participe peu à la cohésion de l'ensemble bâti du bourg et rend difficilement lisibles ses limites.

Pour autant, cette situation peut trouver une amélioration, à condition de s'inscrire dans le long terme (la mutabilité de telles propriétés est très souvent incertaine dans le temps) et de prévoir des plans d'aménagement, même sommaires, qui auraient pour but de réorganiser ces secteurs (densité, desserte cohérente, ...).

Par ailleurs et comme évoqué plus haut, la commune envisage de continuer l'intensification de son bourg. Les nouvelles constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain s'attacheront à respecter l'organisation du centre du bourg, compacte et offrant des espaces de convivialité, ainsi que la végétation alentour existante. Le maillage des voies, piétonnes ou non, s'articulera harmonieusement avec les voies existantes. Les cheminements piétons pourront être bordés de talus plantés d'arbres d'essences variées locales.

Le potentiel végétal

A Quistinic, la nature est présente tout autour du bourg et visible à partir de points de vue remarquables, mais se situe aussi à l'intérieur du bourg. La commune tient à conserver ces espaces de respiration végétale. Ces quelques îlots de verdure, ainsi que de nombreux talus et chemins creux, participent de l'ambiance rurale du territoire communal. Un changement de vocation des plus grands de ces espaces peut cependant être envisagé, pour l'accueil de production agricole urbaine par exemple.

Le végétal comme délimitation du bourg

La frontière entre l'espace bâti et l'espace agro-naturel doit être traitée avec soin. La commune ne souhaite pas tourner le dos à sa campagne en se concentrant uniquement sur ses secteurs bâtis. Les accès directs à la nature et les points de vue vers la campagne doivent être préservés, notamment lors de l'aménagement des secteurs AU. On pourra imaginer un réseau de cheminements, accessibles à tous, ceinturant le bourg et permettant des traversées piétonnes campagne/quartiers, connecté au réseau de chemins de randonnée de la commune et au-delà.

Le traitement paysager de ces franges (haies épaisses, boisements, bosquets ...) peut être aussi l'occasion, lorsqu'elle se présente, de créer des espaces tampons qui, à la fois, protègent l'activité agricole du « grignotage » des terres et préservent les habitations à proximité des éventuelles nuisances liées à cette activité.

En fait, il serait intéressant de protéger la couronne verte autour du bourg déjà fortement enveloppée par la trame verte et bleue. La simple mise en place de corridors (haies, talus, végétalisations, ...) aux points de ruptures permettrait de remettre en continuité des ramifications de cette trame et ainsi de la renforcer.

Les entrées de bourg

Elles apparaissent aujourd'hui nettes et bien lisibles. L'impression d'entrer ou de quitter le bourg est clairement ressentie grâce notamment à la densité des boisements existants, surtout à l'Est et à l'Ouest du bourg. La commune souhaite conserver cette perception ville/campagne. Les massifs boisés les plus remarquables bénéficient d'une forte protection.

Par ailleurs, les clôtures des propriétés individuelles sont une autre composantes du paysage urbain, particulièrement aux entrées d'agglomération où l'on capte la première perception du bourg. On s'attache donc à encourager l'emploi de matériaux naturels et durables afin de conserver l'impression de nature que l'on vient de quitter en intégrant l'espace bâti.



3. *Tisser les parcours paysagers du territoire*

Le réseau de vallées, de vallons et de plissements représente pour le territoire communal et au-delà un capital remarquable de paysages, principalement naturels, très préservés par les effets d'étalement et de banalisation, et qui forme un réseau environnemental de grande importance.

Au-delà de la « protection », les paysages seraient davantage à mettre en valeur, notamment grâce aux dispositions suivantes :

Faciliter l'accessibilité des vallées et vallons

Ce paysage, « labyrinthe », peut être valorisé à condition d'en développer l'accessibilité. Le renforcement du réseau de chemins de randonnées aboutira à la réalisation d'itinéraires « en boucles », totalement en dehors du réseau routier. Ce réseau sera en plus connecté aux cheminements du bourg et des autres secteurs habités afin de faciliter l'accès direct et piétonnier à la nature.

Le paysage sera d'autant plus lisible que les continuités paysagères seront recrées ou maintenues. Ces continuités peuvent être d'ailleurs constituées par les chemins de randonnée, bordés de haies plantées qui indiquent la direction à suivre.

Ces cheminements sont à envisager à l'échelle de Lorient Agglomération afin d'offrir aux habitants des villes du littoral une alternative aux paysages côtiers. Il convient donc de les connecter à ceux des communes voisines.

Révéler les rebords de plissements

Le relief particulier de Quistinic, façonné par les plissements du massif armoricain (orientés Est/Ouest) offre des points de vue remarquables qu'il convient de valoriser.

La commune souhaite donner davantage accès aux positions de crêtes, notamment en partie sud du bourg et le long de la rive droite du Blavet, face à Languidic. Il sera donc nécessaire d'améliorer le réseau de chemins dans ces secteurs.

Dans le même esprit, la commune envisage de développer les parcours de promenade, afin de permettre à tous, randonneurs et promeneurs, l'accès à la nature dans les meilleures conditions. Un effort sera également porté pour améliorer les ouvertures visuelles vers le paysage lointain.

On peut même envisager un travail de mise en scène des points de vue les plus remarquables qui qualifierait à la fois les panoramas et ces sites mêmes.

Le massif était jadis recouvert de landes, aujourd'hui remplacées, la plupart du temps, par des résineux. Il serait intéressant, de pouvoir retrouver, même partielle-

ment, des espaces de landes qui redonneraient ainsi des perspectives visuelles vers les paysages alentours. Une gestion adaptée à ce milieu devra alors être envisagée.



Repenser le paysage des axes routiers

Bien que Quistinic soit peu impacté par les constructions d'importance le long des voies circulées, il convient néanmoins de rester vigilant à la qualité paysagère des séquences bâties, notamment lorsque ces secteurs abritent des activités commerciales et artisanales.

La commune souhaite également ouvrir davantage la perception des espaces agro-naturels, notamment depuis les secteurs urbanisés. Ainsi, des percées visuelles, vers l'extérieur de l'espace bâti, seront à intégrer dans les futurs projets d'aménagement de quartier.



ORIENTATION 3 : ASSURER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR FACILITER LE DÉPLOIEMENT ÉCONOMIQUE

Commune rurale par excellence, Quistinic a la ferme volonté d'affirmer son identité à tous les niveaux, y compris dans le domaine économique où elle a, là encore, une carte à jouer au sein de Lorient Agglomération, en termes d'activités agricoles mais aussi d'offres touristiques et d'activités commerciales, artisanales et de services.

1. Intégrer pleinement l'agriculture et ses perspectives au projet de territoire

L'agriculture représente la principale activité économique de la commune. Bien que le nombre d'exploitations soit en constante diminution depuis de nombreuses années (121 en 1998, 28 en 2017), l'activité emploie 47 actifs agricoles. L'agriculture conventionnelle y est toujours majoritaire mais on observe l'émergence de nouvelles pratiques comme le maraîchage et la vente à la ferme, parfois en bio. Une agriculture plurielle dont il convient d'aider au développement et à la modernisation dans le respect de la nature et du paysage.

La protection de la ressource

La consommation foncière des 10 dernières années a été estimée (2006-2016) à environ 12,8 ha. Ce nouveau PLU (2017-2027) aura pour effet de réduire d'au moins 50 % ce rythme de consommation foncière (habitat et équipements compris).

A Quistinic, 2 048 ha, soit 48 % du territoire communal, sont consacrés à l'agriculture, soit à destination des cultures ou des pâturages, soit pour des activités de loisirs (chevaux ...). Cette ressource mérite donc une protection adhoc, qui permet et favorise le développement des activités des exploitations.



Le parti-pris d'aménagement de la commune se positionne en faveur d'une diminution de la consommation des espaces agricoles, grâce au renouvellement urbain notamment et à la faible superficie foncière ouverte à l'extension d'urbanisation. Les nouveaux logements seront localisés dans le bourg, en densification ou dans les zones AU. Ainsi, mis à part les bâtiments d'intérêt architectural repérés au plan, aucune nouvelle réalisation de logement ne devrait être accordée (hormis pour la profession agricole) hors des zones urbaines identifiées. Seuls les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des exploitations pourront être construits en zone agricole.

La commune souhaite favoriser la profession agricole et lui donner les moyens de se pérenniser et de se développer en utilisant les outils réglementaires à sa disposition comme le zonage spécifiquement agricole ou l'inscription de périmètres sanitaires autour des bâtiments d'élevage.

La filière bois

La commune envisage d'accompagner le développement de la filière bois régionale en encourageant l'utilisation du bois comme moyen de chauffage et dans les matériaux de construction (tel le Pôle Enfance Jeunesse construit en 2015) et en favorisant l'émergence d'une plate-forme dédiée à l'acheminement du bois pour les entreprises ou les particuliers. Lorient Agglomération peut offrir des débouchés dans le domaine, notamment pour l'alimentation des réseaux de chaleur des équipements publics des villes comme Lorient, Lanester et Hennebont.

La diversification des activités

La diversification des activités est un moyen pour les exploitants de préserver leur viabilité et leur pérennité économiques, voire de développer une nouvelle source de revenu. La diversification se développe en parallèle de l'activité de production agricole qui reste l'activité principale de l'exploitation. Elle peut couvrir des champs très variés :

- Le tourisme : camping à la ferme, chambres d'hôtes, gîtes ...
- Services : animaux en pension, fermes pédagogiques ...
- Commercialisation de produits en circuits courts : ateliers de transformation, points de vente à la ferme ...

Quistinic, commune fortement rurale, souhaite permettre aux exploitants agri-

coles le développement d'activités économiques connexes à leur activité principale.

L'agriculture « ruraine »

L'agriculture de proximité favorise le rapprochement entre agriculteurs et résidents. Certains espaces verts dans le bourg peuvent trouver une nouvelle vocation de production maraîchère, dans l'objectif de :

- o Les animer davantage afin qu'ils participent eux-mêmes de la dynamique du bourg ;
- o Créer une activité économique fortement liée à l'image rurale de la commune ;
- o Réduire les distances entre les lieux de production et les lieux de vente.



2. *Participer au développement du tourisme et des activités de loisirs*

Le tourisme à Quistinic : un rayonnement communautaire, départemental et régional

La commune dispose sur son territoire d'un certain nombre de sites touristiques, en activité ou en devenir. Il s'agit de :

- Poul Fetan : village traditionnel du XIX^e s., Poul Fetan est un lieu touristique de rayonnement régional. Sa situation géographique le rend quelque peu difficile d'accès mais, en même temps, le préserve de l'agitation urbaine. Sa fréquentation a augmenté ces dernières années mais des efforts sont encore à fournir pour améliorer ces résultats : meilleure publicité (aide en communication de Lorient Agglomération, augmentation de l'offre événementielle, ...).

Ce site est l'enjeu touristique majeur de la commune. Il convient donc de permettre son essor, touristique mais aussi économique. La commune désire donc que soient autorisés, dans le respect du secteur et de son histoire, des projets d'aménagement et de constructions, aujourd'hui nécessaires à l'exploitation optimale de ce lieu.

- Minazen : l'écluse de Minazen offre une halte aux promeneurs en bordure de Blavet. Une cale de mise à l'eau permet l'accostage de petites unités. La commune aimerait valoriser ce secteur qui présente un certain potentiel touristique, pour l'accueil de manifestations nautiques notamment.
- Porh Men (site potentiel) : cette ancienne papeterie est aujourd'hui abandonnée. Située en bordure du Blavet et concernée par le PAPI, cette friche industrielle de plus de 5 000 m², ne peut plus accueillir de nouveau bâtiments d'hébergements. Sa situation privilégiée mérite cependant qu'on se penche sur son devenir.
- Patrimoine bâti culturel et autre : les 8 chapelles et l'église Saint-Pierre sont des marqueurs forts de l'histoire de la commune. La commune a prévu de continuer à les maintenir en bon état, bien que leur entretien, qui lui incombe, représente un effort financier important. Le petit patrimoine (fours à pain, fontaines, puits, lavoirs, calvaires ...) est lui aussi un vecteur touristique à ne pas négliger et sa valorisation et sa protection font partie des objectifs de la commune.

Le territoire communal bénéficie donc d'une offre touristique importante, tant publique que privée : tourisme vert, tourisme fluvial, hébergements insolites, chemins de randonnée, sentiers équestres en lien avec le haras d'Hennebont, patrimoine historique ...

Afin de permettre le développement de ces activités, la commune envisage l'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques et l'accompagnement des professionnels dans leurs projets par l'utilisation d'outils tels que les STECAL.

Le lien avec le littoral

Forte de son identité rurale et campagnarde, Quistinic ne doit pas pour autant faire fi de sa situation géographique, relativement éloignée du littoral. La commune, membre de Lorient Agglomération depuis 2014 fortement orientée vers l'océan et les activités nautiques, souhaite offrir une complémentarité touristique, basée sur la ruralité, à celle des communes littorales. Pour ce faire, elle se positionne en faveur notamment du développement des liaisons douces, respectueuses de l'environnement, permettant la perméabilité entre tous les territoires de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient. Le Blavet offre également une alternative à la découverte de la commune et de ses attraits touristiques.

3. *Accompagner le déploiement des activités commerciales, de production et de services*

L'activité économique de Quistinic, en plus de l'agriculture, doit être soutenue et encouragée, que ce soit dans le domaine commercial ou dans celui de l'artisanat et des services.

Le développement du commerce de centre bourg est une priorité pour la commune. Elle veut favoriser la pérennisation des commerces déjà existants et l'installation de nouveaux commerces de proximité qui viendraient renforcer l'offre actuelle dans un équilibre cohérent.

Le maintien des services de santé est aussi à fortement encourager, à l'heure notamment du vieillissement croissant de la population.

De même, les efforts consentis pour l'amélioration des équipements publics seront poursuivis. Une zone spécifique est dédiée à la constructions de nouveaux équipements sociaux (maison des associations), éducatifs (école primaire publique), sportifs et de loisirs.

La mixité fonctionnelle dans le bourg

Afin d'augmenter l'activité économique du bourg, la commune souhaite favoriser l'installation d'artisans, non générateurs de nuisances, et de services dans la centralité, à proximité immédiate des lieux de vie., ainsi que le développement de micro-activités (auto-entrepreneuriat, télétravail, ...) en rez-de-chaussée des immeubles existants.

La ZA de Kergroix

L'amélioration du site avec pour objectif un accueil moderne et adapté des entreprises est envisagé par la commune. Il s'agit

- D'optimiser l'occupation du site en poursuivant les mesures favorisant la mu-

tualisation du stationnement ;

- De privilégier une architecture de qualité et un renforcement de la présence végétale ;
- De continuer à améliorer le débit des liaisons numériques.

Les connexions numériques

L'accès au numérique « Très Haut Débit » est un enjeu majeur pour la commune qui a le souhait attirer de nouveaux habitants mais aussi de nouvelles activités, du secteur tertiaire notamment.

Pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en termes démographique et économiques, la commune doit être en capacité d'offrir des liaisons numériques performantes. Elle œuvrera donc, dans la mesure de ses moyens, au développement des réseaux numériques sur son territoire.

La production d'énergies renouvelables

Afin de limiter sa précarité énergétique et continuer à s'inscrire dans une démarche durable, la commune encourage les projets visant à la production d'énergies renouvelables et notamment ceux liés à l'énergie solaire.

La commune incite notamment les agriculteurs à installer des panneaux photovoltaïques, sur les toitures des bâtiments agricoles par exemple.

Les bâtiments communaux sont eux aussi concernés et des installations solaires pourront, dans la mesure du possible, être envisagées sur leurs toitures.

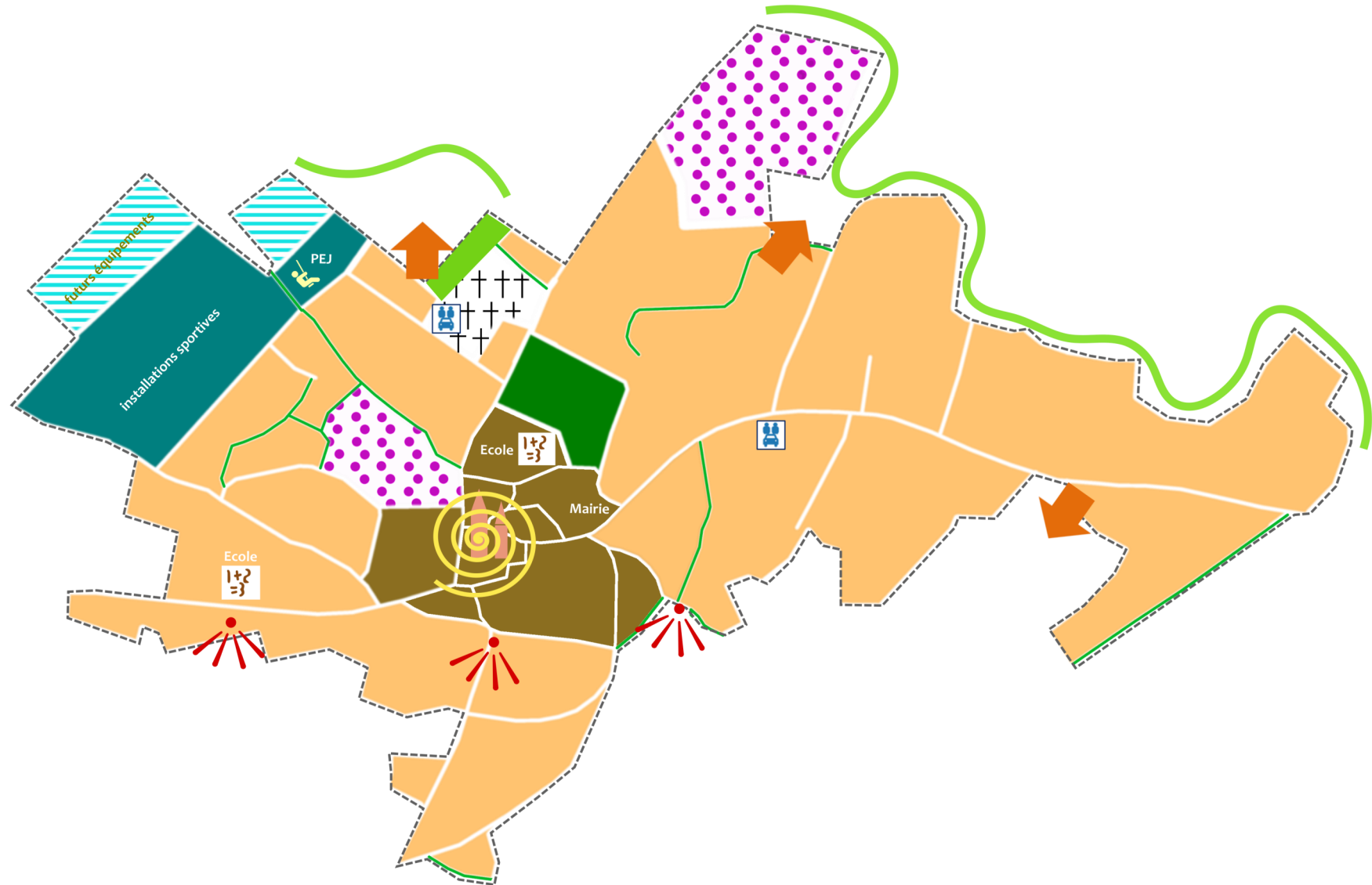


III. CARTES & SYNTHÈSE

L'ensemble du territoire communal



Le bourg



ORIENTATION 1 : (RE)METTRE L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE



Accueillir de nouveaux habitants

- Les logements à construire :
 - À l'intérieur du bourg : limiter la consommation d'espace en incitant à densifier le bourg
 - À l'extérieur du bourg actuel : Assurer une consommation foncière limitée par l'extension mesurée des nouvelles zones constructibles
- Permettre la réhabilitation et le changement de destination de certains bâtiments agricoles d'intérêt architectural



Inciter à de nouvelles pratiques de mobilité

- Soutenir le maintien des lignes de bus
- Prévoir :
 - la réalisation d'aires de covoiturage
 - L'aménagement de sentiers « urbains »
 - La réalisation de pistes cyclables
- Cœuvrer pour la sécurisation de la RD327 en vue d'une plus grande fréquentation de cet axe par les cyclistes et piétons
- Encourager l'installation de services liés aux mobilités douces



Renforcer le lien social

- Assurer la mixité sociale et générationnelle :
 - Satisfaire aux besoins en logements locatifs sociaux
 - Encourager la réalisation de bâtiments collectifs et/ou intermédiaires
- Maintenir la proximité entre les habitants :
 - Aménager les espaces publics pour permettre la pratique d'activités diverses
 - Réaliser des espaces agréables et utilisables en toutes saisons
- Conforter le maillage de sentiers et de cheminements piétonniers



ORIENTATION 2 : VALORISER LA RICHESSE DU TERRITOIRE FORTEMENT LIÉE À SON PAYSAGE ET À SON PATRIMOINE



Garantir la qualité paysagère du territoire

- Protéger les corridors et les réservoirs écologiques
- Préserver et valoriser les points de vue
- Favoriser l'ouverture des vallées et vallons afin de conserver des perspectives
- Inciter à l'entretien des espaces boisés
- Être attentif à la qualité paysagère des zones cultivées
 - Conserver le bocage et encourager son entretien
 - Veiller à la qualité architecturale des bâtiments agricoles
 - Soutenir les activités agricoles locales et directes

Confirmer le caractère paysager du bourg

- Veiller au respect des formes urbaines historiques compactes du bourg lors de projets de nouvelles constructions afin de conserver l'identité locale bien marquée de la commune
- Maintenir ou créer des voies vertes piétons/cycles pour assurer le lien entre tous les quartiers du bourg et tous les équipements:
- Conserver au maximum les espaces végétaux du bourg
- Délimiter le bourg grâce au végétal
- Inciter à soigner l'aspect des clôtures et leur réalisation en matériaux naturels

Tisser les parcours paysagers du territoire

- Faciliter l'accessibilité des vallées et vallons par le renforcement du réseau de chemins et sentiers
- Qualifier les sites de points de vue
- Retrouver ou conserver des perspectives visuelles, notamment entre les espaces construits et agro-naturels
- Rester vigilant à la qualité paysagère le long des voies de circulation

ORIENTATION 3 : ASSURER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR FACILITER LE DÉPLOIEMENT ÉCONOMIQUE

Intégrer pleinement l'agriculture et ses perspectives au projet de territoire



- Protéger la ressource en diminuant la consommation foncière des espaces agricoles
- Accompagner le développement de la filière bois
- Soutenir la diversification des activités
- Inciter à l'entretien des espaces boisés
- Favoriser le rapprochement entre agriculteurs et résidents en permettant l'agriculture « urbaine »



Participer au développement du tourisme et des activités de loisirs



- Permettre la réalisation de projets de développement des sites touristiques tels que Poul Fetan
- Permettre l'accroissement de la capacité d'accueil touristique
- Améliorer l'accessibilité à ces sites
- Continuer à maintenir en bon état les chapelles et l'église
- Protéger le petit patrimoine
- Faire le lien avec le littoral par le maillage « vert »



Accompagner le déploiement des activités commerciales, de production et de services

- Permettre la mixité fonctionnelle dans le bourg
- Soutenir l'installation des entreprises sur la zone d'activités à Kergroix
- Cœuvrer au développement des connexions numériques
- Encourager la production d'énergies renouvelables