

Département de La Mayenne  
Commune de Quelaines Saint Gault

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision n° 1

DOSSIER D'APPROBATION

### Pièce n°2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la  
Délibération du 12 FEV. 2004  
Le Maire,

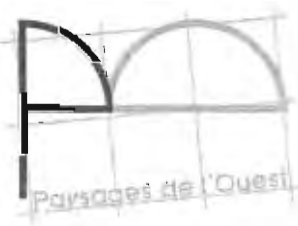


*J. Le...*

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration	Le 15 décembre 1983		Le 14 juin 1990
Révision /Élaboration PLU	Le 15 juin 2000	Le 12 juin 2003	Le 12 février 2004

Paysages de l'Ouest  
33 Boulevard Einstein  
44300 NANTES  
Tél: 02.40.76.56.56  
Fax: 02.40.76.01.23

E-mail: [paysages.de.louest@wanadoo.fr](mailto:paysages.de.louest@wanadoo.fr)



## COMMUNE DE QUELAINES SAINT-GAULT PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

### I - INTRODUCTION : RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS POLITIQUES

---

La révision du PLU et l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable sont le résultat d'une initiative et d'une volonté politique.

Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de QUELAINES SAINT-GAULT répond aux enjeux soulevés par le diagnostic :

- La commune de QUELAINES SAINT-GAULT connaît depuis 1990 une légère reprise démographique avec une croissance globale de 3%. Il s'agit d'une évolution positive après une décennie de baisse démographique. L'évolution des dix dernières années est uniquement due à un solde naturel positif, le solde migratoire étant quasi nul.
- Les ménages à QUELAINES sont des petits ménages : de une à deux personnes (63%). Principalement, la commune rassemble des ménages sans enfant, en 1999, les familles avec un ou deux enfants représentant seulement 27% des ménages.
- Depuis 1995, les effectifs scolaires publics progresse régulièrement, on compte en 2000 36 élèves de plus qu'en 1996.
- La commune regroupe encore 116 exploitations agricoles qui représentent 59% des activités économiques de la commune.
- Le centre-bourg regroupe un tissu commercial de proximité, notamment une supérette ainsi qu'une offre conséquente en services médicaux et paramédicaux.

Face à ces enjeux, la politique de la Commune obéit aux objectifs suivants :

- **Projeter une croissance de population soutenue mais maîtrisée de manière à pérenniser les équipements notamment scolaires, de même que l'activité commerciale.**
- **Un seuil de population est défini de 2100 habitants pour 2015.**
- **Renforcer le caractère centralisant de l'agglomération,**
- **Prendre en compte l'habitat diffus au sein des hameaux tout en respectant les contraintes du milieu agricole, en préservant l'espace rural générateur d'un cadre de vie de qualité.**
- **Prévoir l'extension de l'école publique**
- **Prévoir à l'est de l'agglomération le développement des zones d'activités de La Grange et de Planche Barrée**

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 -15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

## II - SYNTHÈSE DU PROJET

### 1. ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE ET REpondre AUX BESOINS DES RESIDENTS

La commune se donne comme objectif un seuil de population de 2100 personnes à l'horizon 2015. Elle projette ainsi une croissance de population soutenue mais maîtrisée. Elle souhaite accueillir une nouvelle population en particulier une population jeune de manière à pérenniser ses équipements

L'accueil de cette nouvelle population se fera autour du pôle principal : le bourg

L'habitat diffus au sein des hameaux sera pris en compte tout en respectant les contraintes du milieu agricole, en préservant l'espace rural générateur d'un cadre de vie de qualité

L'offre de logements sera diversifiée, par la mixité des opérations entre locatifs et accession à la propriété. La municipalité souhaite que soit mis en valeur le patrimoine bâti sur le bourg par des campagnes de ravalement

### 2. ASSURER LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT

L'offre commerciale, de même que les entreprises locales sont prises en compte dans le projet d'aménagement et de développement durable de manière à conforter la dynamique économique communale

L'extension de l'école publique dispose d'une réserve foncière au cœur de l'îlot qui regroupe la mairie et l'école

L'évolution des équipements sur le secteur de La Beillière est un point important du projet de développement

A l'est de l'agglomération le développement des zones d'activités de La Grange et de La Planche Barrée est programmée

### 3. PRESERVER LE CADRE NATUREL

La protection des espaces naturels majeurs est assurée :

1-les boisements seront classés au titre des Espaces Boisés Classés

2-les haies les plus remarquables seront préservées comme éléments de paysage structurants

3-les cours d'eau et leurs abords seront également pris en compte (protection de la ressource en eau et de la biodiversité)

Les éléments remarquables du patrimoine communal (chapelle, églises, manoirs, châteaux, ensembles urbains et architecturaux cohérents) seront préservés en fonction de leur intérêt patrimonial

### III - ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

---

#### I - OBJECTIF D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

##### Rappel constat diagnostic

##### *1 - Population*

*Après une baisse de 2,4% entre 1968 et 1975, la commune de Quelaines-Saint-Gault connaît sa plus forte croissance entre 1975 et 1982, soit 11,1 % correspondant à une augmentation de population de 172 personnes. Les années 80 marquent une baisse démographique de 2,1 % puis les années 90 observent une légère reprise, la croissance est due uniquement au mouvement naturel positif (+0,4% annuel) alors que le solde migratoire reste négatif avec -0,1% annuel.*

*Le nombre de ménages d'une et deux personnes a presque doublé en 25 ans. En 1999, les personnes seules et les couples sans enfant à charge représentent 63% des ménages.*

**Globalement, la population de Quelaines-Saint-Gault progresse doucement depuis 1990 avec une population jeune : 25 % de la population a moins de 20 ans en 1999, avec aussi une population vieillissante : 27 % de la population a plus de 60 ans.**

##### *2 - Parc de logement*

*En 1999, le parc de logement est constitué à 93,1 % de résidences principales, 2,9% de résidences secondaires et de 4% de logements vacants.*

**La structure du parc compte une part beaucoup plus importante de résidences principales au détriment des résidences secondaires. Le taux de vacance est faible (4% contre 6,5% pour le département)**

##### Principaux enjeux

**Favoriser le maintien et l'accueil des jeunes ménages, des jeunes qui quittent le domicile familial, notamment en continuant la politique menée de diversification de l'habitat.**

##### ■ 1 - 1 : Définir un seuil de population

La commune de Quelaines-Saint-Gault souhaite réguler le développement de sa population. Avec une croissance régulière, l'évolution de la population permettra de maintenir ou de faire évoluer raisonnablement les équipements et services existants.

**Au regard du diagnostic, plusieurs hypothèses d'évolution de la population sont envisageables.**

**La deuxième hypothèse, moyenne est basée sur la moyenne de l'évolution 1982/1990.**

**A l'horizon 2015, la volonté municipale est d'accueillir 2100 habitants à Quelaines-Saint-Gault**

Ce chiffre correspond à une croissance de 20,5% et la construction de 9 logements par an. Selon une moyenne de 10 à 12 logements à l'hectare (650 à 800 m<sup>2</sup> par terrain), 11 à 13,5 hectares seront consommés. Avec la rétention foncière, il est nécessaire de prévoir une vingtaine d'hectares à urbaniser.

■ I - 2 : Programmer une diversité d'offre en logements - Favoriser la mixité sociale par la diversité des opérations

a) **Maintenir l'offre en locatifs et en locatifs sociaux :**

- Cette offre pourrait convenir aux familles dont les moyens financiers ou la situation professionnelle ne permettent pas toujours d'accéder directement à la propriété.

b) **Diversifier l'offre en accession à la propriété par un mixage de petites parcelles, de parcelles de taille moyenne et de parcelles plus importantes :**

■ I - 3 : Maintenir l'esprit et le caractère du village de Saint-Gault et des hameaux.

C'est favoriser la restauration du bâti lié à l'habitat tout en respectant la qualité architecturale et urbaine de l'existant.

L'apport de population nouvelle n'est pas souhaitable en milieu rural, les changements de destination de locaux non destinés à l'habitat ne sera pas accepté.

## 2 - OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Rappel constat diagnostic

#### *1 - Des migrations domicile-travail importantes*

*En 1999, parmi les 742 actifs ayant un emploi, 305 travaillent sur la commune, soit 41,1%. 437 habitants sortent du territoire communal (soit 48,9 %) pour travailler vers les zones d'emploi de*

- *Laval pour 61,6%*
- *Château-Gontier pour 27 %*

#### *2 - Les activités sur le territoire communal*

*La commune de Quelaines-Saint-Gault rassemble dix entreprises en bâtiments, cinq garages, sept services médicaux, deux banques, ainsi que quatre zones d'activités concentrées autour du bourg*

#### *3 - Les commerces*

*La commune dispose de plusieurs commerces de proximité au sein du bourg : une alimentation générale, une boucherie charcuterie, deux boulangeries pâtisseries, un tabac, un magasin de chaussures, trois salons de coiffures, une pompe à essence, deux magasins d'électroménager.*

#### *4 - Le secteur agricole*

***Comme dans d'autres communes, le nombre d'exploitations agricoles décroît : 116 sièges au total en 1999, contre 138 en 1988***

#### *5 - Les entreprises*

*La commune dispose de plusieurs entreprises : transport, coopératives et produits du sols.*

### Principaux enjeux

- **Maintenir les commerces sur le bourg**
- **Préserver les exploitations agricoles de manière à maintenir une activité qui, à Quelaines-Saint-Gault, représente 59% des activités de la commune.**
- **2 - 1 : Maintenir l'offre commerciale sur le bourg**
- **2 - 2 : Prévoir à l'est de l'agglomération le développement des zones d'activités de La Grange et de Planche Barrée**
- **2 - 3 : Préserver les activités agricoles**

Par la prise en compte de la législation relative au principe de réciprocité.  
(Loi n° 99-574, 9 juillet 1999- L.111-3 du code rural)

- **2 - 4 : Développer l'offre touristique**

La commune rassemble deux gîtes ruraux et une auberge, à Montigné, un souhait de restaurant en centre-bourg.

- **2 - 5 : Développer l'économie des entreprises**

Par l'extension des zones d'activités actuelles.

### 3 - OBJECTIFS DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

#### Rappel constat diagnostic

- 1 - *Quelaines-Saint-Gault dispose des équipements administratifs essentiels à la vie de la commune : la mairie, la poste, un centre de secours*
- 2 - *En terme d'équipements sportifs et de loisirs, la commune dispose d'une salle de sports, de deux terrains de tennis, d'une piste de vélo-loisirs, d'une salle des fêtes, d'un terrain de boules, d'un mini-golf, de deux terrains de foot et d'un parc*
- 3 - *La commune dispose aussi d'une maison des loisirs qui rassemble une bibliothèque municipale, d'un centre de loisirs, d'un accueil périscolaire, d'une école de musique, et d'un foyer de jeunes.*
- 4 - *En ce qui concerne les effectifs scolaires, la commune dispose de deux écoles une école publique M.CARÊME qui dispose d'une capacité d'accueil maximale de 200 places pour la maternelle et le primaire, une école privée S<sup>TE</sup> MARIE qui peut accueillir jusqu'à 85 élèves (maternelle et primaire)*

- 3 - 1 : Projet d'extension de l'école publique au cœur de l'îlot qui regroupe la mairie et l'école
- 3 - 2 : Projet de construction d'un restaurant scolaire
- 3 - 3 : Projet d'extension des équipements culturels et sportifs à l'est du bourg

## 4 - ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS MAJEURS

### **Rappel du diagnostic :**

Les éléments de grande qualité détectés dans l'analyse paysagère sont les suivants :

- vallon de l'Hière
- vallon de Brault
- vallon des Vignes et du Monceau
- maillage bocager préservé autour de Saint-Gault et autour de l'agglomération de Quelaines

Les enjeux paysagers majeurs sont concentrés dans ces secteurs.

### ■ **4.1 : Préserver les vallons sensibles :**

Les qualités écologiques, paysagères et architecturales y sont remarquables, notamment pour les vallons des Vignes et de Monceau qui les rassemblent toutes les trois.

Le vallon de Brault détonne dans le paysage agricole cultivé, par les prairies et les arbres isolés majestueux qui le compose.

Quant au vallon du Brault, sa position en limite nord de la commune rend son rôle stratégique. Il sert l'intégration de la façade urbaine nord. Par ailleurs, il offre une richesse écologique évidente.

La préservation de ces vallons est importante. L'évolution fréquemment rencontrée est la plantation de peupleraies qui ferment les panoramas et dénaturent la qualité des cours d'eau.

### ■ **4.2 : Préserver le bocage**

Globalement présent sur le territoire communal, il est plus fermé dans certains secteurs.

#### **Saint-Gault :**

Le maillage bocager au sud-est du village permet son intégration actuelle depuis la RD 1.

#### **Quelaines :**

Une gestion harmonieuse du patrimoine bocager qui existe en ceinture autour de Quelaines facilitera l'intégration des espaces à urbaniser.



## 5 - PRESERVER LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

### **Rappel du diagnostic :**

L'analyse paysagère démontre que certains espaces sensibles sont à préserver, pour leurs qualités patrimoniales et paysagères.

### ■ 5.1 : Prise en compte des ensembles architecturaux intéressants :

**Le centre bourg de Quelaines possède des ensembles bâtis intéressants à préserver**

**La prise en compte de ce patrimoine est à envisager dans la future gestion au niveau global et particulier**

**C'est dans sa globalité d'ensemble architectural que le bourg puise son caractère.**

## IV - POLITIQUES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

### I - OBJECTIF D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

#### ■ I - 1 : Programmer une extension maîtrisée de l'urbanisation sur plusieurs pôles

Cinq secteurs peuvent être développés

##### ■ Le Sapin

Dispose d'une surface de 7 hectares

Ce secteur 2Auh à l'est du bourg, sera constructible à moyen et long terme

##### ■ Le Petit Pont

Dispose d'une surface de 3 hectares

Ce secteur 1Auh au nord du bourg, sera constructible à court et moyen terme

##### ■ Marmillon nord

Dispose d'une surface de 5 ha

Ce secteur 2Auh à l'est du bourg, sera constructible à moyen et long terme

##### ■ Marmillon ouest

Dispose d'une surface de 3 et 2 hectares

Ces secteurs 1Auh à l'est du bourg, seront constructibles à court et moyen terme

#### ■ I - 2 : Programmer pour les abords du centre bourg et les nouveaux quartiers un réseau de voiries hiérarchisé, en particulier des liaisons interquartiers reliant directement les nouveaux quartiers entre eux et favorisant l'accès aux services et commerces du bourg

## 2 - OBJECTIF DE TRANSPORT ET DE VOIRIE

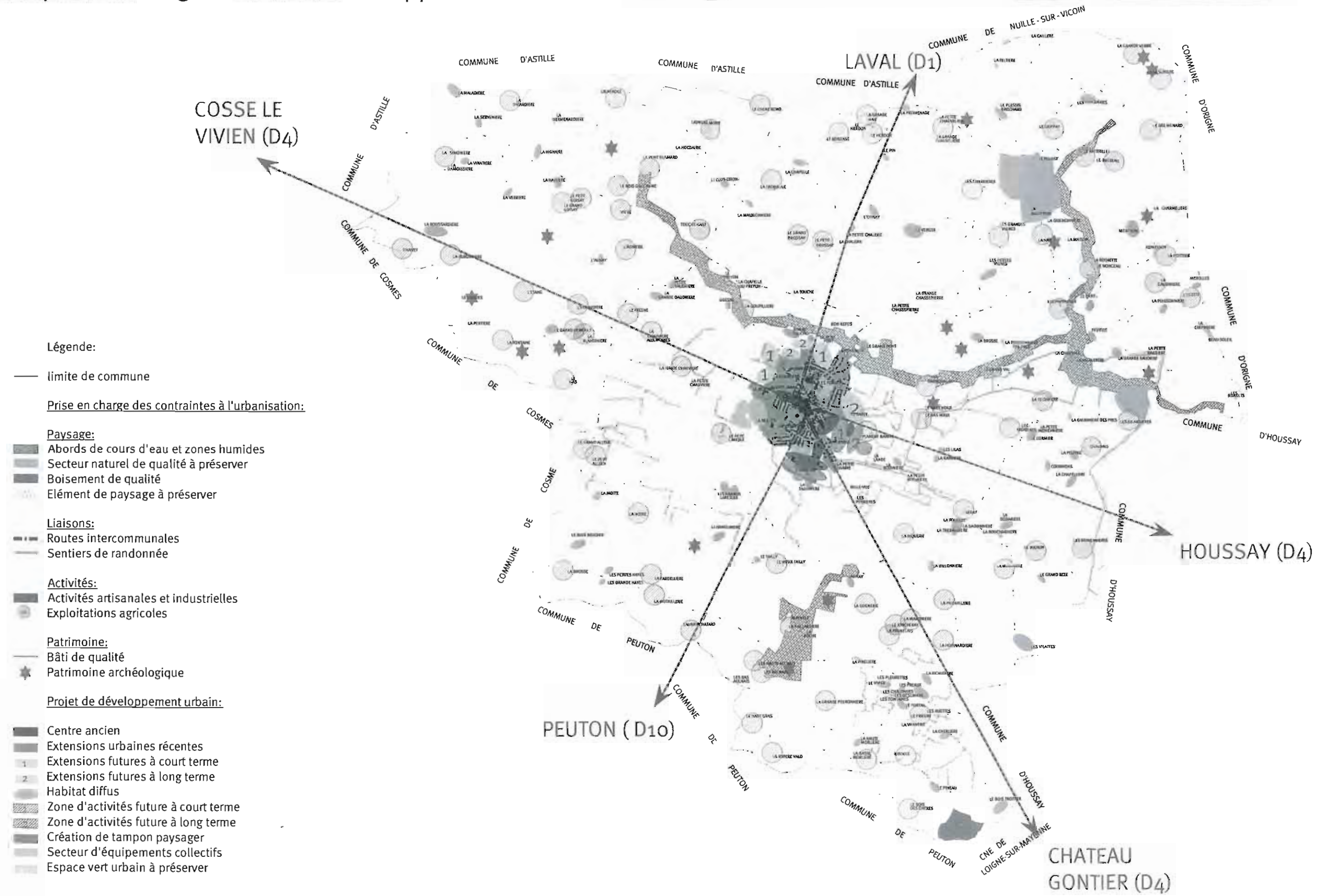
### ■ 2 - 1: Programmer un réseau de voirie hiérarchisé pour les nouveaux quartiers et les abords de centre bourg

Ce réseau permettra de relier les opérations immobilières récentes ainsi que les futurs quartiers au centre bourg.

- 1 - Le réseau de voirie primaire correspondant aux axes principaux du bourg (les voies départementales)
- 2 - Un réseau secondaire de liaisons inter quartiers favorisera les relations entre les nouveaux quartiers de même qu'il pourra assurer leur relation avec les équipements et commerces du centre bourg.
- 3 - Des liaisons piétonnes favoriseront encore les relations inter quartiers et permettront un accès direct et privilégié aux espaces naturels proches du bourg.

### ■ 2 - 2 : Qualification des entrées d'agglomération

Globalement, les entrées de bourg sur Quelaines permettent une transition harmonieuse entre l'espace rural et la zone urbaine. Il s'agit donc plutôt de préserver ce niveau de qualité et sans doute d'envisager le traitement de l'entrée est sur la RD 4 au moment développement de la zone d'activité



Légende:

— limite de commune

Prise en charge des contraintes à l'urbanisation:

Paysage:

- Abords de cours d'eau et zones humides
- Secteur naturel de qualité à préserver
- Boisement de qualité
- Élément de paysage à préserver

Liaisons:

- Routes intercommunales
- Sentiers de randonnée

Activités:

- Activités artisanales et industrielles
- Exploitations agricoles

Patrimoine:

- Bâti de qualité
- ★ Patrimoine archéologique

Projet de développement urbain:

- Centre ancien
- Extensions urbaines récentes
- 1 Extensions futures à court terme
- 2 Extensions futures à long terme
- Habitat diffus
- Zone d'activités future à court terme
- Zone d'activités future à long terme
- Création de tampon paysager
- Secteur d'équipements collectifs
- Espace vert urbain à préserver