



# COMMUNE DE QUÉBRIAC

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

*Arrêt du projet de PLU : 26 Septembre 2019*  
*Enquête publique : 4 au 29 février 2019*

*Mise à jour : 29 février 2020*



# COMMUNE DE QUÉBRIAC

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# Registre d'enquête

*Arrêt du projet de PLU : 26 Septembre 2019*  
*Enquête publique : 4 au 29 février 2019*

*Mise à jour : 29 février 2020*

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Révision générale du PLU de Quéliac

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2020-URB-001 en date du 10/01/2020 de

M. le Maire de : Président de la CC Bretagne Romantique

M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. BOUGUEN Philippe qualité Retraité  
M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
Membres suppléants : M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 04/02/2020 au 29/02/2020

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie de Quéliac

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

## Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie de Quéliac, 5 rue de la Liberté 35190

par courriel : plu-queliac@bretagne-romantique.fr.

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie Quéliac

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les 04 Février 2020 de 8<sup>h</sup>30 à 12<sup>h</sup>00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les 15 Février 2020 de 8<sup>h</sup>30 à 12<sup>h</sup>00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les 21 Février 2020 de 16<sup>h</sup>00 à 17<sup>h</sup>00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les 29 Février 2020 de 8<sup>h</sup>30 à 12<sup>h</sup>00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

BP

Début Permanence

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 04/02/2020 de 8<sup>h</sup>30 à 12<sup>h</sup>00 heures

Observations de M<sup>me</sup> et M<sup>me</sup> LABBE Hervé

3 rue du Conseil Jumez QUEBRIAC

Parcels AH45 et AH47

Nous nous opposons au projet de PLU secteur Est du bourg pour les raisons suivantes.

Nous habitons depuis 2 ans à Québriac où nous avons obtenu un permis de construire et une déclaration préalable (piscine) Par 14/02/2014 et 28/08/2017

Notre intention étant de vivre notre retraite dans le calme et non dans une future lotissement. Sur ces plans n'apparaissent pas notre extension et notre piscine. Le découpage prévu dans votre projet, nous supprimerait 50% de notre terrain et coupe notre piscine en deux. Quel est l'intérêt de vivre à Québriac dans ces conditions?

Vous prévoyez une impasse pour le dépannement du nouveau lotissement qui débouche sur une rue du Conseil Jumez qui est déjà très étroite et très dangereuse.

Pourquoi les personnes directement impactées ne sont-elles pas sollicitées dès le début de l'étude?

Pour les réunions nous ne nous sommes pas sentis concernés car vous avez utilisé "Secteur Est du bourg" alors que l'étude concerne "le centre bourg".

Il existe dans le centre de Québriac bon nombre de terrains (dont vance) inutilisés et qui ne gêneraient pas leurs voisins si construction.

Pour nous, ce lotissement va diminuer l'existant et réduire notre site d'habitat

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Bruno HILLIARD  
1 le pont HOUÏTTE QUEBRIAC

Parcelles : 688 - 687 - 686 - 581 - 185 - 580 - 579 - 578

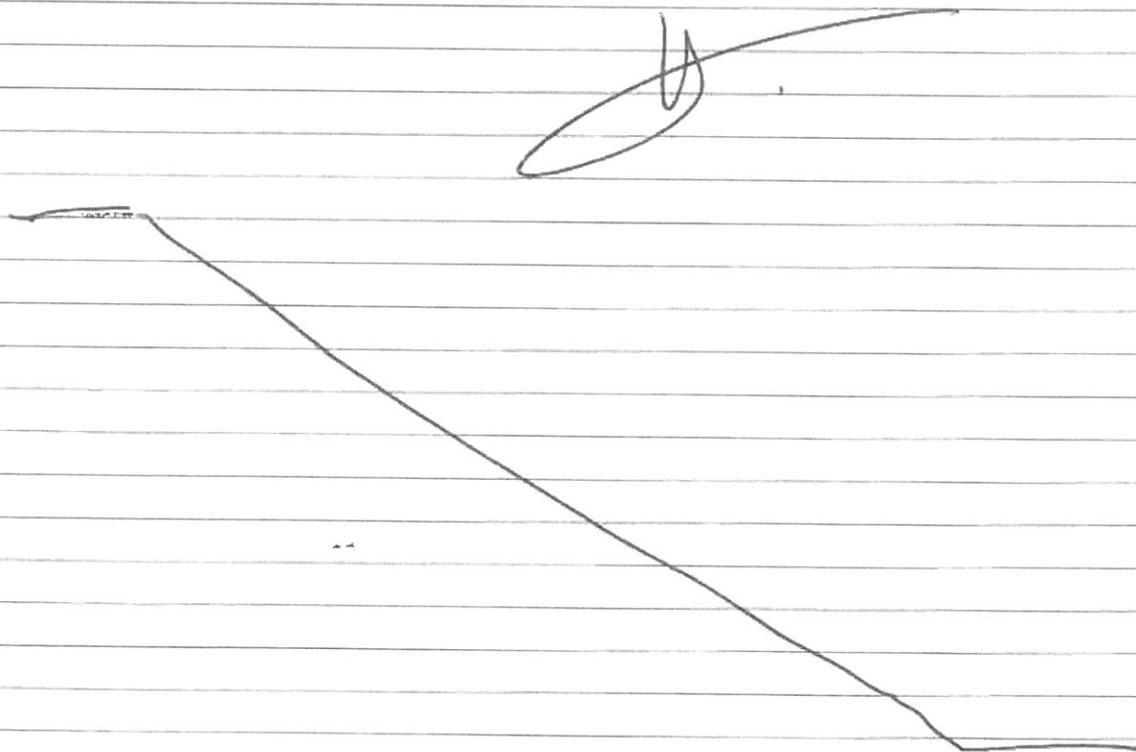
(R2) Nous sommes domiciliés au pont Houitte dans une zone actuellement qualifiée de NPs.

Une contrainte de 25m (départementale) est associée à la RD11.

Cette contrainte de non constructibilité s'arrête actuellement à la limite du zonage.

Depuis la suppression des zones, la contrainte de 25m traverse et concerne tous les lieux d'ici dont le pont Houitte.

Nos parcelles étant situées le long de la RD11 nous sommes empêchés par cette contrainte et demandons la suppression de ces contraintes dans les anciens Np comme c'était le cas auparavant.



HP

(R3)

Claire et Jean-Paul HARDY  
11 rue du Courtil Jamet  
35190 QUEBRIAC

Québriac le 21/01/2020

Objet : Etude secteur Est du bourg

Monsieur le Maire,

C'est avec stupéfaction que nous avons découvert dans l'écho québriacois l'étude citée en objet .

Parlons de la méthode que nous trouvons particulièrement scandaleuse . Mettre les intéressés devant le fait accompli sans demander leur avis préalablement est inadmissible . Et n'évoquez pas les soit disant ateliers participatifs sur le sujet , vous convenez vous même de la difficulté de l'exercice donc de leurs limites .

Quant au cabinet d'études il s'est permis de pénétrer dans des propriétés privées sans autorisation pour y prendre des photos à minima .

Ma femme et moi avons acheté cette propriété car nous souhaitons vivre tranquillement à la campagne sans vis à vis et non vivre en lotissement ce qui est entièrement dans notre droit . Il nous semble que vous ayez fait ce même choix ainsi que votre première adjointe par exemple.

Nous ne pouvons admettre qu'une commission décide de nous exproprier à terme des deux tiers de notre terrain pour y construire cinq maisons sans se poser la question de notre ressenti mais aussi du préjudice financier que nous subirons inexorablement lors de la revente de ce qui resterait notre bien .

En outre qu'en sera t il si nous décidions de vendre tout ou partie de notre bien demain ? La mairie dans le cadre du PLU ou la communauté de communes ( PLUI) suite à transfert de compétence prochain exerceraient elles leur droit de préemption ?

En conséquence nous souhaitons recevoir copie du procès verbal de la commission qui a validé ce projet ou tout du moins pouvoir le consulter en mairie .

Nous souhaitons savoir si cette étude relève des prérogatives du commissaire enquêteur qui doit intervenir prochainement en mairie au titre du PLU .

Je ne doute pas que les autres parties concernées se joindront à nous contre ce projet inique qui touche fondamentalement au droit de propriété privée .

Vous pouvez transmettre ce courrier aux membres de la commission si vous le souhaitez cela leur fera peut être s'interroger ?

En conclusion nous sommes entièrement opposés à ce projet sachant qu'il existe encore des terrains disponibles ailleurs dans la commune

Claire et Jean- Paul HARDY



Fin de Permanence le 04/02/2020 à 12<sup>h</sup>00

Le mercredi 12 Février 2020.

M<sup>r</sup> et M<sup>lle</sup> Cocheur Bruno  
à la Vedrais  
35190 Quéhuac

R4

Depuis la suppression de la zone NR nous concernant la contrainte associée à la RB-11 impacte nos parcelles n° 921, 303, 304, 305 et 695 dans les 25 mètres depuis le centre de la route. Nous demandons la suppression de cette contrainte qui nous affecte. Elle réapparaît du fait du changement de zone

Cocheur

Le samedi 15 Février 2020

Début de la permanence 8<sup>h</sup>30.

R5. Comme remis le jour par M<sup>r</sup> Armand trotareu concernant la parcelle AH 775 ainsi que la parcelle 397/1359 et le site servitude projet 1 curie + 3 annexes.  
le CE

Armand trotareu

Samedi 15 Février 2020

M<sup>r</sup> TOURTEAU Jean-Luc, 4 Rue de la Landelle 35150 QUEHUAC

R6 Propriétaire d'un bien familial (depuis son origine) sur les parcelles AH 56/23 le projet d'urbanisation du centre bourg impacte ma propriété en provoquant des constructions sur le sillon 2. Je ne suis nullement vendeur de mon terrain même partiellement. Je suis donc opposé à ce projet qui me provoque d'une construction (dépendance en matière bois) et des chènes qui bordent le fond de mon terrain et qui désaloieront mon permanence.

Tourteau

BP

R7 M<sup>r</sup> Cardoux Francis Lieu dit Trémagaret  
je demande le changement de destination <sup>des 2 bâtiments</sup> situés.  
sur mon siège d'exploitation. Ils ont une  
qualité patrimoniale et architecturale réelle et  
leur surface est de 110 m<sup>2</sup> chacun.  
Je vous joint deux photos et un plan de  
masse

~~Cardoux.~~  
Fin de permanence à 12<sup>h</sup>00 le 15/02/20  
le CE ~~12.~~

le vendredi 21 Février 2020  
début de permanence 14<sup>h</sup>00

R8

Je confirme mon courrier électronique du 10/02/2020 fait à titre d'observation. J'en remets, ce jour, une copie papier pour être annexée au registre d'enquête.

Je m'oppose totalement au classement du « bois de Rolin » en élément de paysage devant être régi par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce bois est, en effet, déjà soumis à un P.S.G., Plan Simple de Gestion agréé par les autorités compétentes. Superposer une nouvelle réglementation à une réglementation déjà existante ne pourrait que compliquer inutilement une bonne gestion forestière pour ce qui n'est pourtant pas en matière de résultats économiques une sinécure. Les travaux d'installation et de suivi nécessaires, mises en place de protection contre les dégâts de grand gibier, entretien, nettoyage, élagage, éclaircie, taille de formation, suivi sanitaire, surveillance générale, extraction de décharges sauvages etc... sont suffisamment complexes pour ne pas les augmenter de nouvelles contraintes administratives contraires à une ambition de simplification. Ce bois est soumis au Code Forestier, point n'est besoin d'en rajouter.

Yves MASSE « Rolin » QUEBRIAC

QUEBRIAC 21/02/2020



Jean Yves BRIOT représentant la co. propriété  
BRIOT, parcelle AH n° 466.  
J'ai pris connaissance du projet d'aménagement  
ZONE EST.

R9) J'ai appris que ce projet avait été l'objet d'une  
pseudo-concertation des habitants du secteur  
alors que les propriétaires concernés n'ont été  
ni avisés, ni consultés.

Je rappelle que depuis 2008, nous avons un  
projet de vente de notre terrain conjointement  
avec M. Claude Guérin.

Je m'oppose donc à ce projet d'aménagement  
zone est.

~~M. Briot~~

M. Guérin Claude parcelle AH 463 - AH 461 - AH 53  
AH 460

A ce jour nous contestons le projet d'aménagement de la zone est.

R) Depuis 13 ans nous avons fait des démarches pour vendre nos  
terrains conjointement avec M. Briot pour des constructions de  
maisons individuelles. Nous avons vendu du terrain à la commune  
pour un passage piétons et pour avoir une sortie pour nos terrains  
Or après cette vente la mairie nous a refusé le permis de  
construire sans raisons <sup>mon</sup> justifiables, alors que la communauté  
des communes était d'accord.

Nous n'avons jamais été consultés pour ce projet zone est

~~Guérin~~

M<sup>me</sup> Guemeraie Anne Claire et M<sup>me</sup> Leraux Edwige  
représentant l'indivision M<sup>me</sup> et M<sup>me</sup> Guemeraie Louis

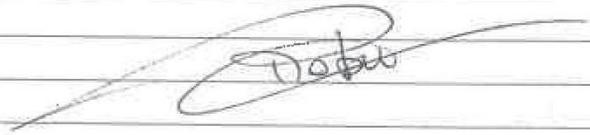
R11) Nous avons pris connaissance du plan d'amé-  
nagement de la zone sud : parcelle AH 79

Nous demandons que cette parcelle soit classée  
en zone constructible

Guéniac 21/02/20 Guemeraie ~~Joël~~

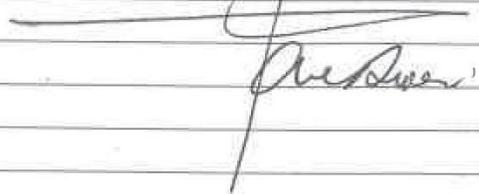
M<sup>me</sup> ROBERT Evelynne parcelle AH 275 - AH 391  
2<sup>ème</sup> Rue de la Landelle.

(R12) J'ai jamais aimé être en forme personnellement du projet!  
J'outeste donc le projet d'aménagement de la zone  
est. voire même j'y oppose formellement.



M<sup>me</sup> Frank TAVERVIER parcelle AH 389 et  
AH 392 2<sup>ème</sup> Rue de la Landelle.

(R13) J'ai appris ce jour (21/02.22) par un  
voisinage d'un projet d'aménagement de la  
zone Est.  
il aurait été plus correct d'une information  
personnelle et directe.  
Je m'oppose formellement à ce projet  
ayant depuis ma femme très proche l'intention  
de vendre ma maison.  
Je m'oppose car ne j'en connais pas votre  
projet en détail, et j'ai appris par l'intermédiaire  
de la famille de la vente et qui j'aurais  
pas avant 3 ans. (Je suis âgé de 68 ans.)



Gerard GOURVES propriétaire de  
3 terrains situés à la croix des brèches  
cadastrés section C n° 412, 414, 415

(H) demande les possibilités de voir ses  
terrains passés en terrains construc-  
tibles.

Ils se situent en zone urbanisée  
entre la hairie, la croix des brèches  
et l'essart desservis par le chemin  
~~et~~ route reliant Québec à la  
D 795.

la zone considérée comme agricole  
située près des landes de Tamouarn  
n'est pas en fait d'une part de zone  
agricole du fait de la mauvaise qualité  
de la terre.

le réseau ~~des~~ eaux usées passe sur  
cette route. Selon le PLU cette  
zone est exclusivement réservée à des  
constructions agricoles pour raison écologique  
mais pas pour des constructions individuelles.  
c'est assez paradoxal. Pour ces divers

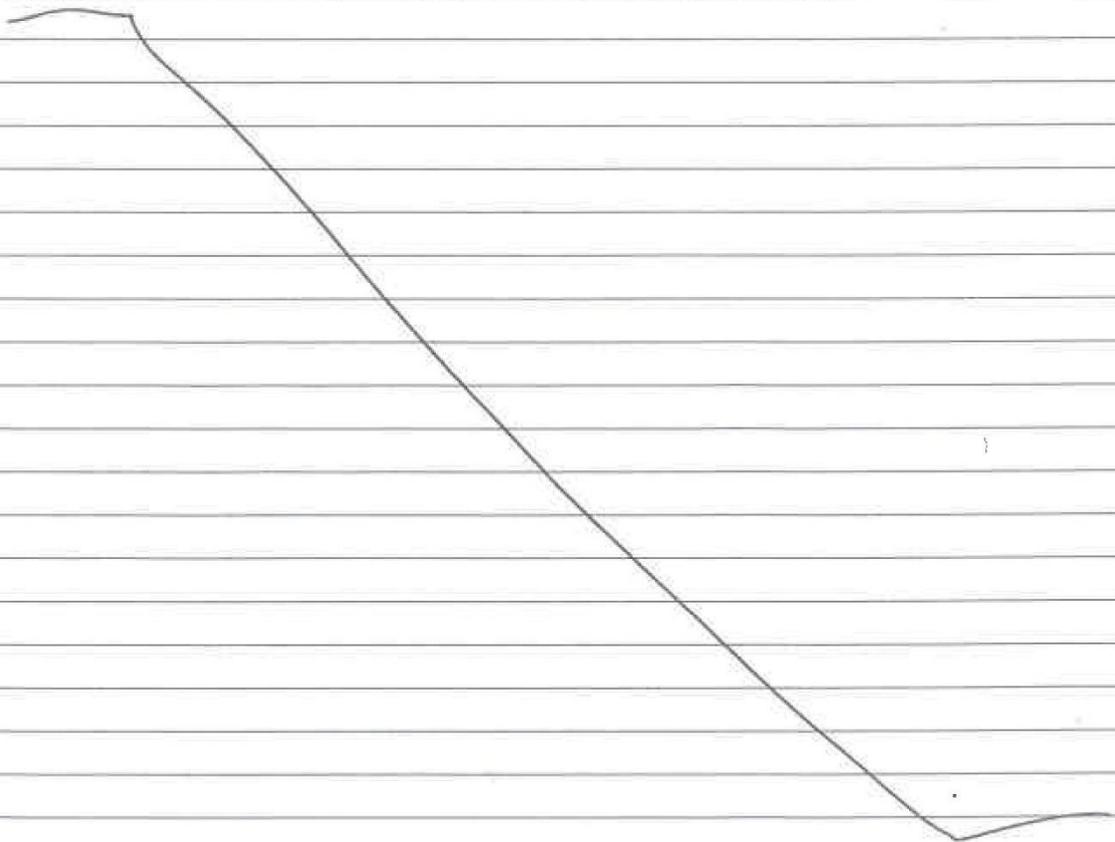
arguments, je trouve logique de voir ce terrain devenir constructible COURUS. Gerard.



Je ne comprends pas que le terrain E 832

(environ  $1580\text{m}^2$ ) n'est pas constructible. Il est classé en A terrain agricole. Il est situé en plein centre du hameau du Grand Bois et il est raccorde au réseau

Mme Boyer



A la lecture du PLU de Quebriac, N° 2 , Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) , on peut lire page 6, plusieurs enjeux ont été mis en avant :

1° « Réduire la vitesse des véhicules dans le bourg »

Je me demande pourquoi cette remarque est à l'ordre du jour, une révision du PLU n'est pas indispensable pour prendre les bonnes ou même les mauvaises décisions. La rue du Courtil Jamet qui vient d'être reconfigurée est le mauvais exemple, elle ne compte pas d'éléments « efficaces » pour impacter sur la vitesse excessive de certains usagers.

Autre remarque, le projet de liaison douce entre les bourgs de Quebriac et Tinteniac sera conforté .....

Un des objectifs de la révision de ce PLU est de réduire très fortement l'emprise sur les terres agricoles. Or cette liaison douce absorberait, a minima, 3500 mètres carrés de très bonnes terres agricoles du bourg à la limite Quebriac/ Tinteniac (niveau Saude Cochère)

Mais en arrivant dans la descente vers Tinteniac, à la hauteur du lieu-dit Maison Blanche, propriété Delacroix, cette liaison douce serait confrontée à une pente très forte sans possibilité de prendre dans les propriétés bordantes, Je ne parle même pas des problèmes techniques et des coûts financiers.

Je m'étonne que ce rapport de présentation ne mentionne pas les deux chemins de liaison, déjà existants, calmes et sécurisants.

A l'Est du bourg, un chemin vicinal, qui débute rue du Courtil Jamet entre les parcelles AH 275 et 484, rejoint le lieu-dit la Saude Cochère pour arriver à Tinteniac, route de Combourg, courte distance facile à aménager jusqu'au croisement de Québriac.

Une deuxième liaison, que tout le monde connaît, existe également au départ de l'écluse de la Gromillais vers Tinteniac, serpentant le long de notre beau canal d'Ille et Rance.

Ces deux liaisons ont ce caractère bucolique que les marcheurs recherchent et apprécient, avec de plus un coût très faible, proche de zéro, contrairement à votre projet qui ferait cohabiter avec les voitures et autres camions, en parallèle, de la départementale 81 les personnes susceptibles d'emprunter cette desserte qui représenterait, comme déjà évoqué, des dépenses conséquentes (expropriations et construction de cette liaison) .

Je m'oppose fermement à cette emprise sur mes terres agricoles tout au long de cette départementale 81, pour les raisons invoquées précédemment.

J'ai déjà « donné », il y a quelques dizaines d'années, beaucoup de terres agricoles pour créer ce chemin vicinal en direction de la Saude Cohere et fréquenté par les joggeurs, marcheurs et cyclistes de Quebriac/ Tinteniac. La cohabitation avec les engins agricoles ne pose aucun problème. Il suffit d'interdire, plus efficacement, l'usage de ce chemin à tout véhicule non riverain .

Il est bon d'avoir des projets ambitieux, pour le Quebriac des années trente et plus, mais sans oublier le coût financier de ces investissements . Différentes subventions peuvent atténuer la dette mais n'oublions jamais que celles-ci ne sont que le fruit de nos taxes et impôts de toutes sortes.

Armand Trotoux



Armand TROTOUX  
8, rue du Courtil Jamet  
B.P. 31  
35190 QUEBRIAC

R 16

Claire et Jean-Paul HARDY  
11 rue du Courtil Jamet  
35190 Québriac

Québriac le 20/02/2020

R17

Objet : PLU centre bourg de Québriac

Monsieur le Commissaire enquêteur ,

Ce courrier fait suite à celui que vous avez enregistré sur votre registre d'enquête le 04/02/2020 , dénommé étude secteur est du bourg , suite à la découverte de celle ci dans l'écho québriacois de janvier 2020 .

Dans ce courrier nous faisons part de notre totale opposition à un projet visant à terme à la construction de cinq habitations sur un terrain nous appartenant .

Afin d'éviter d'être hors sujet, nous rédigeons ainsi un nouveau courrier se rapportant cette fois ci au PLU local .

Nous constatons premièrement que dans le rapport de présentation du dit PLU , nous faisons parti du centre bourg alors que dans l'étude , objet de notre courrier du 04/02/2020 , nous dépendons du secteur est du bourg . Allez comprendre .

Deuxièmement, nous découvrons page 130 du rapport de présentation du PLU de Québriac , qu'il est prévu la construction à terme de deux habitations sur notre terrain cadastré AH 295 avec une emprise foncière moindre que sur l'étude secteur Est commandée par la mairie de Québriac qui aggrave la situation avec un projet de 5 habitations sur ce terrain réduisant ainsi notre propriété des 2/3 .

Comme nous l'avons formulé sur notre premier courrier , nous nous opposons formellement à ces deux projets à la foi le PLU et encore plus à l'étude complémentaire lancée par la mairie .

Nous vous informons que nous n'acceptons pas de ne pas pouvoir décider par nous même du devenir de notre propriété .

Nous avons choisi d'acquérir ce bien afin de disposer d'un espace suffisant pour garantir notre tranquillité , nous ne voulions pas d'un bien en lotissement ce qui est parfaitement notre droit . Nul doute qu'il existe encore des acquéreurs en recherche de ce genre de bien .

Nous n'acceptons pas de voir ainsi notre bien déprécié car tel sera le cas au final . Cette propriété est aussi un investissement pour financer nos vieux jours lorsque nous serons appelé à la quitter .

Troisièmement , nous acceptons difficilement l'établissement d'une servitude de projet de 5 ans couplée d'un sursis à statuer de 2 ans qui nous empêchent de disposer des dites parcelles durant toute cette période. Nous avons en effet envisager l'éventualité d'en vendre une partie pour la construction d'une seule habitation .

PP

Quatrièmement , personne n'a pris en considération la configuration des lieux, le fait que les parcelles concernées sont en surplomb de la façade nord de notre habitation d'au moins un mètre, que nous y avons planté des arbres fruitiers et que nous aurions un problème d'accès sur le terrain restant .

Cinquièmement , nous désapprouvons la méthode utilisée mettant les personnes concernées devant le fait accompli . Il aurait été pour le moins indiqué que les principaux intéressés par ces futures expropriations soient informés et sondés individuellement . Cela relève de l'absence de courage politique .

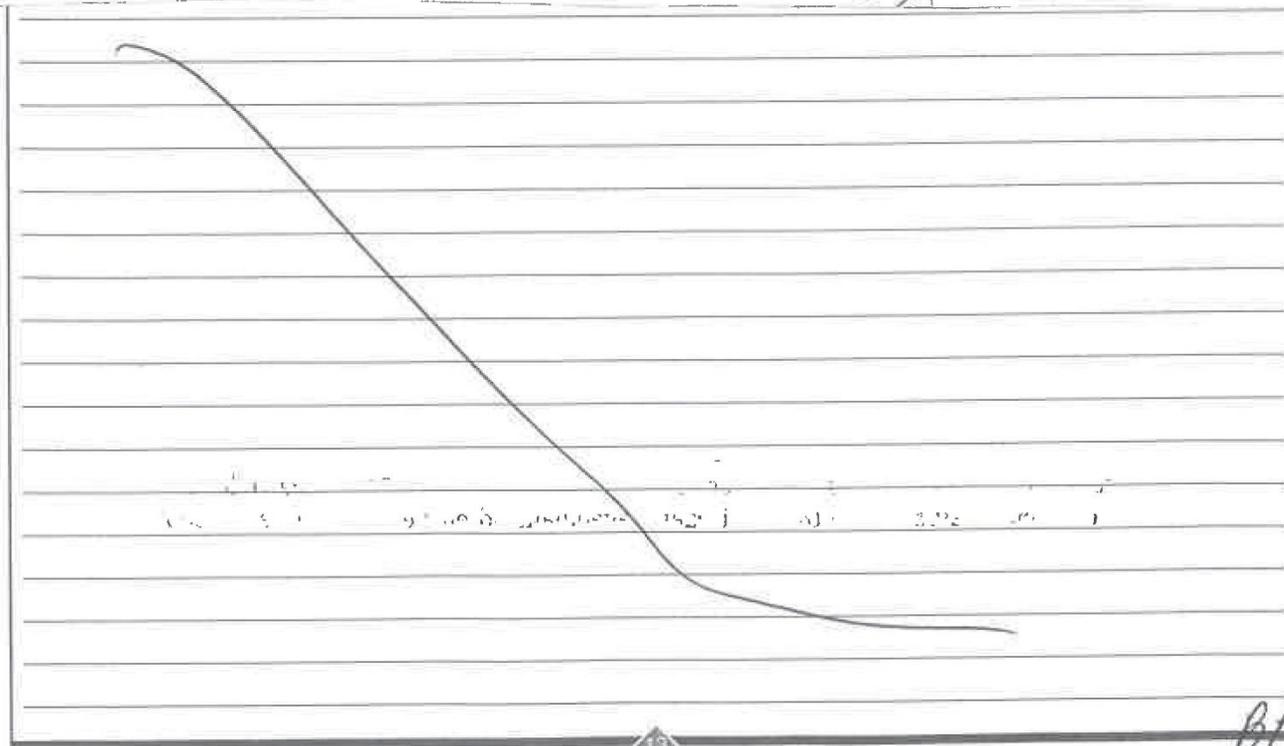
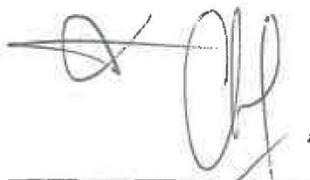
Le maire de Québriac nous a répondu qu'un certain nombre de réunions publiques et d'ateliers participatifs ont eu lieu sur le sujet . Soit, mais nous constatons que le rôle dévolu au public lors de ces ateliers est resté très superficiel ( préserver la vue sur l'église , avis sur quelques aménagements ) . Sur le fond c'est la commission dédiée au PLU qui a décidé de l'essentiel .

Le maire de Québriac nous répond que l'intérêt général doit prévaloir par rapport à l'intérêt particulier . Cette affirmation est aisée pour quelqu'un qui n'est pas concerné par le PLU comme la plupart des membres de la commission PLU qui vivent en campagne . Qu'ils montrent tous l'exemple en cédant leurs propres terrains pour atteindre la fameuse barre de 1 890 (????) habitants .

Par ailleurs , nous vous informons que la découverte des éléments du PLU et de l'étude nous concernant nous affectent profondément et nous cause un préjudice moral certain .

Bien cordialement

Claire et Jean-Paul HARDY



BF

Madame Anne FORESTIER

35 270 combourg

Pour Madame Annick DENOT épouse LEMOINE

22 100 L'Éhon

Monsieur le commissaire enquêteur

*objet : demande de révision du PLU pour terrain*

Monsieur,

Je me permet de faire appel à vos services concernant un terrain appartenant à ma mère sur la commune de Québriac au lieu dit « le grand moulin » parcelle n°839.

En effet, ce terrain a été constructible et une partie a d'ailleurs été vendue en 1999 en 2 lots de 993 et 984 m<sup>2</sup>.

Mes parents à l'époque pouvaient encore entretenir le terrain restant. Lorsqu'ils ont voulu à nouveau vendre le terrain, celui-ci n'était plus constructible. Nous avons à plusieurs reprises interpellé la mairie qui n'a jamais donné suite. Le PLU étant actuellement en révision, nous aimerions savoir si vous pourriez intervenir en notre faveur.

Mon père est décédé il y a maintenant 4 ans et ma mère n'est plus en capacité d'entretenir ce terrain.

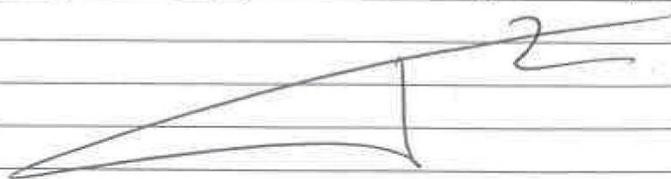
Ce terrain d'une surface de 2651 m<sup>2</sup> n'est pas exploitable pour un agriculteur. Situé dans une zone pavillonnaire, il n'est pas envisageable qu'un agriculteur exploite ce terrain, encore moins demain avec les restrictions d'épandage de traitement phytosanitaire. Mais le plus important reste le fait que nous ne pourrons plus entretenir ce terrain.

En 2000 ma mère a signé une convention de servitude avec un des propriétaires vendus autorisant le passage d'une canalisation d'eaux pluviales sur ce terrain.

En 2016 une deuxième convention a été signée avec la mairie pour le passage des eaux usées pour l'assainissement collectif.

Ce terrain, accessible et desservi par les réseaux, est viabilisable et de ce fait peut être constructible. Le terrain est encadré entre deux maisons d'habitations (parcelles 837 et 838 ) sur le haut du terrain, une maison (parcelle 709) sur la bas. En côté, d'un côté une route, de l'autre la parcelle 471 construite sur le haut du terrain et non constructible sur le bas (NPB comme notre terrain). J'attire votre attention sur le fait qu'une piscine est en cours de construction sur cette parcelle sur la partie en zone NPB. Notre terrain est également bien placé et très proche du bourg (600 m de la mairie et des écoles), donc intéressant pour tout type de population.

Fin de la Permanence 17h30



bl

Samedi 29 Février 2020

Début de la permanence 8<sup>h</sup>30

Suite à la vente de la parcelle 594.

(R19) Je demande à ce que les parcelles 684 et 685 soient constructible parce que au niveau agricole elles ne vont plus être intéressante.

• d'un point de vue économique, par leur dimensionnement, coût des machines à l'ha et à l'heure.

• d'un point de vue environnemental traitement des cultures. problème d'ordre sociétal

donc à terme ce sont des parcelles qui risquent de revenir en friche.

De plus ce sont des terrains qui ont un réseau d'assainissement collectif qui passe dessus convention signée avec la mairie en 2016.



M<sup>r</sup> CHESNOT Joseph.

Samedi 29 février 2020

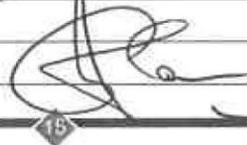
Le projet initial sur deux avions, de développer notre activité d'hébergement touristique permettait un zonage du lieu en STECAL -

(R20) Nous avions fait une demande en ce sens après avoir rencontré Monsieur Lehaire qui nous avait conseillé par ailleurs le zonage et l'intégrer dans le nouveau PLU.

Je suis étonné de constater que notre demande de STECAL n'a jamais été prise en compte par les services de l'état et que la zone en question soit restée NL. Sans aucune possibilité de passer dans une zone NLS par exemple qui permettrait l'établissement d'un STECAL.

Je demande donc une modification du zonage en NLS qui permettrait de faire aboutir mon projet.

Emmanuel Grandin



AP

(R21)

J'ai reçu ce jour durant la permanence  
un cahier de P. Renard (Colas des Frenes)

Il est annexé au registre (2 feuilles)

le Commissaire E-guitem

7 - P. BOUGUEN

(R22)

J'ai reçu ce jour durant la permanence  
un cahier de P. et P. Haute / Berhaut  
concernant un changement de destination.

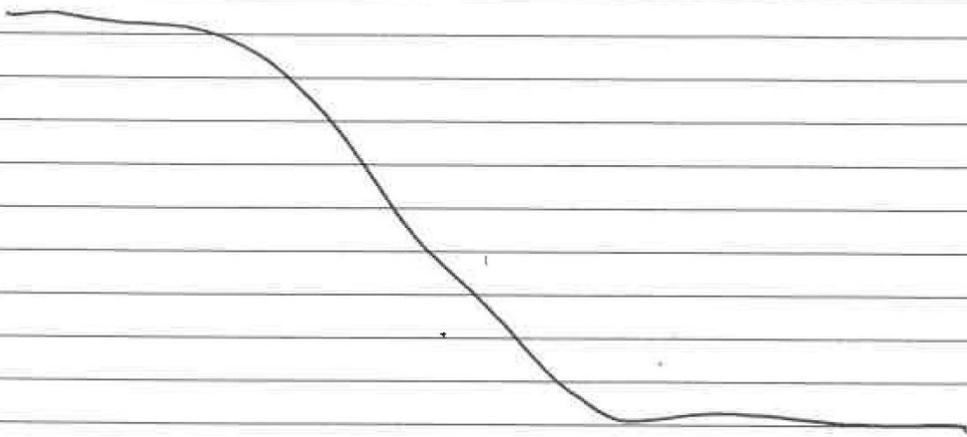
Il est annexé au registre (2 feuilles).

le Commissaire E-guitem

7 - P. BOUGUEN

Fin de la permanence le 29/02/2020 à 12<sup>h</sup>00

Fin de l'enquête publique le 29/02/2020 à 12<sup>h</sup>00





# COMMUNE DE QUÉBRIAC

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Courriels reçus**

*Arrêt du projet de PLU : 26 Septembre 2019*  
*Enquête publique : 4 au 29 février 2019*

*Mise à jour : 29 février 2020*

**à l'attention de M. BOUGUEN Commissaire-enquêteur ( revision PLU QUEBRIAC)**

---

**De :** Yves et Georgette masse <rolin@bbox.fr>

lun., 10 févr. 2020 11:03

**Objet :** à l'attention de M. BOUGUEN Commissaire-enquêteur ( revision PLU QUEBRIAC)

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

Monsieur,

La lecture du dossier servant de support à l'enquête publique en cours pour la révision du P.L.U. de Québriac m'amène aux remarques suivantes, les premières concernant ma propriété , les autres étant plus générales.

1/ Le Bois de " Rolin" dont je suis propriétaire se trouve incorporé dans " les éléments de paysage" soumis à l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme qui renvoie au L. 421-4 de ce même code. Or ce bois est régi par un P.S.G. , plan de gestion au titre duquel les règles d'abattage et de coupes sont définies d'avance. Il est donc tout à fait inapproprié de soumettre ce boisement à des règles différentes qui pourraient s'avérer ou contradictoires ou, pour le moins, superflues et donc inopportunes.

2/ Concernant la même propriété, figurent des haies boisées à conserver. La protection de certaines d'entre elles me semble incohérente lorsqu'il s'agit de haies situées au sein même du massif boisé ou relevant d'une erreur lorsqu'il s'agit de haies n'existant plus. Ainsi est signalée une haie inexistante faisant limite entre les parcelles AE 176 et 147 d'une part et la parcelle AE 177 d'autre part.

3/ Sur un plan plus général, le regroupement des parcelles sur les fiches du cahier des zones humides reflète un état des lieux parfois périmé, montrant un décalage entre le biotope décrit et la réalité visible. Ce même cahier des zones humides n'analyse pas l'impact qu'aurait la création d'un parc éolien dans la zone des Landes de Tanouarn alors même que cette question a suscité un complément d'expertise suite à l'enquête publique sur le projet de parc éolien, expertise qui s'est d'ailleurs faite de façon superficielle au regard de la profondeur d'enterrement du socle de béton prévu.

4/ sur le tableau du patrimoine archéologique qui figure page 111/214 du dossier général de présentation ne figurent curieusement plus certaines parcelles antérieurement répertoriées au titre de ce patrimoine ( exemple AD 141-143).

5/ Enfin la transformation envisagée de la zone naturelle des landes de Tanouarn en zone industrielle diffuse d'aérogénérateurs n'est pas développée ni la demande d'incorporation de cette zone en NATURA 2000 à laquelle s'est opposé le conseil municipal de Québriac pour cause de projet de parc éolien.

Je demande, en conséquence, à Monsieur le Commissaire-enquêteur de prendre note de ces remarques et d'en tirer les conséquences qu'il jugera opportunes dans la rédaction de son rapport.

Yves MASSE

## Enquête publique

---

**De :** Bruno Hilliard <bruno.hilliard@gmail.com>

mar., 11 févr. 2020 19:56

**Objet :** Enquête publique

 1 pièce jointe

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

Notre dernier entretien remonte au lundi 3 février.

je vous avais fait remarquer que, suite à la suppression des zones Nr, les marges de recul associées aux routes départementales ne se limitaient plus à l'entrée des zonages mais impactaient maintenant toutes les habitations et les parcelles associées le long de ces routes.

Vous aviez noté mes remarques, entre autre au lieu-dit le pont Houitte où se trouve mon habitation.

J'ai donc rempli le cahier de doléances relatif à l'enquête publique en cours, mais j'ai omis de préciser que ces marges de recul avaient déjà été supprimées dans les zones d'habitations lors de la préalable modification du PLU dix ans plus tôt. Tout cela avait été demandé pour un souci d'équité entre les différentes zones d'habitations.

Ce n'est plus le cas aujourd'hui avec ce tracé réapparaissant sur la carte et qui pour lequel aucune information ne figure dans la légende.

En pièce jointe vous trouverez ce que m'a envoyé le département concernant la définition de ces marges.

Cordialement  
Bruno Hilliard

Envoyé de mon iPad

---

 **annexes-reglement-voirie-departementale-35-2012.pdf**  
534 ko

---

# **LES MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES ANNEXE 7**

## RAPPORT A L'ASSEMBLEE

### THEMATIQUE 4 : EQUILIBRE TERRITORIAL-POLITIQUE 41 - ROUTES ET VOIRIE

#### 41-1 REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE : MARGES DE REcul SUR ROUTES DEPARTEMENTALES

##### 1) Le contexte

En janvier 1993, le Conseil général a arrêté son règlement de la voirie départementale.

Depuis, la physionomie du département a notablement changé. Une mise à jour et une adaptation au contexte actuel sont devenues indispensables et une refonte de ce règlement a été engagée.

La version actuelle prévoit dans son article 21 des marges de recul pour les constructions en fonction de leur nature et de la catégorie de route concernée.

Ces marges de recul s'appliquent en dehors de l'agglomération au sens de l'article R110-2 du code de la Route. Elles concernent donc tous les secteurs non encore urbanisés de la commune y compris ceux qui sont classés AU (A Urbaniser) dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) (NA dans les Plans d'Occupations des Soils).

##### Modification apportée lors de la révision du RVD- 2012 :

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

Classification	Usage Habitation hors Agglomération	Autres Usages hors Agglomération
Voies de 1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> catégorie	Zone non aedificandi de 100 m de part et d'autre de la voie	Zone non aedificandi de 30 m de part et d'autre de la voie
3 <sup>e</sup> catégorie	50 m	25 m
4 <sup>e</sup> catégorie	35 m	25 m
5 <sup>e</sup> catégorie	25 m	25 m

Sur les déviations d'agglomération et routes à grande circulation, il est fait une application de la loi Barnier. Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui

interdisent tout aménagement autre que paysager à une distance de 100 m de l'axe des routes express et déviations d'agglomération, et 75 m des routes à grande circulation.

En revanche, les marges de recul départementales constituent des zones non aedificandi : elles sont moins restrictives que la loi Barnier.

Dans les faits, les 2 réglementations font l'objet d'une application combinée. En cas de modification de la marge de recul « loi Barnier » (art L. 111-1-4 du code de l'Urbanisme), les marges de recul départementales apparaissent et sont de nouveau applicables.

Les marges de recul départementales ont été instituées à l'origine pour 2 raisons essentielles :

- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Bien que relevant du règlement de la voirie, ces marges de recul départementales ne sont pas des servitudes. Elles sont de plus en plus contestées par les communes sur le réseau de catégorie D où les enjeux sont moindres pour le département.

##### 2) Propositions

Pour que soient garantis les intérêts du département il est proposé :

- de maintenir l'exigence de report des marges de recul sur le réseau d'intérêt départemental (A, B et C soit environ 1 300 km),
- de conseiller le report sur le réseau de catégorie D (3 900 km). En cas de suppression, le Département demandera à la commune de prendre une délibération pour acter sa prise de responsabilité notamment vis-à-vis de la problématique bruit.

Les marges de recul proposées sont les suivantes :

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B Voies de catégorie C Voies de catégorie D	100 m 50 m Conseillé 25 m	50 m 25 m Conseillé 25 m

Les marges de recul sont des zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

# DELIBERATION

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL GENERAL

2ème trimestre 2009 - DM 2009 et CA 2008

Séance Publique du 24 juin 2009

**Objet : Politique 42 – INFRASTRUCTURES  
REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE : MARGES DE REcul SUR ROUTES  
DEPARTEMENTALES**

Synthèse du rapport :  
Les marges de recul que le Département demande aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme sont les suivantes :

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B Voies de catégorie C Voies de catégorie D	100 m 50 m Conseillé 25 m	50 m 25 m Conseillé 25 m

Ces nouvelles dispositions s'inscriront dans le projet de refonte du règlement de la voirie départementale qui sera soumis lors d'une prochaine session.

Le Conseil général d'Ille-et-Vilaine,

Vu le rapport présenté par Monsieur le Président du Conseil général,

Après avoir entendu M. BONNIN, rapporteur au nom de la 4ème commission,

Et après en avoir délibéré dans la séance du 24 juin 2009,

**DECIDE :**

**- d'approuver les dispositions du présent rapport.**

## Synthèse :

Les marges de recul que le Département demande aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme sont les suivantes :

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B Voies de catégorie C Voies de catégorie D	100 m 50 m Conseillé 25 m	50 m 25 m Conseillé 25 m

Ces nouvelles dispositions s'inscriront dans le projet de refonte du règlement de la voirie départementale qui vous sera soumis lors d'une prochaine session.

En conclusion, je vous propose :

**- d'approuver les dispositions du présent rapport.**

LE PRESIDENT

**Jean-Louis TOURENNE**

Pour Extrait Conforme,  
Rennes, le 29 juin 2009

Le Directeur Général Adjoint

**Bernard LE DAUPHIN**

R5

Nicole et Armand Trotoux  
8, rue du courtil Jamet  
La cour Tesniere  
35190 Quebriac

à

Mr Philippe Bouguen  
Commissaire enquêteur

Objet : Projet de révision du PLU de Quebriac

Nous sommes propriétaires au lieu-dit La Cour Tesniere, 8 rue du courtil Jamet à Quebriac, Section A H des parcelles n° 90,91,92,275 et 294 .

Cette dernière parcelle fait, actuellement, l'objet d'un compromis de vente à Mr et Mme Gaël Lemetayer depuis le 23/03/2018 .

Nature des travaux, dossier DP 03523318B0010 (Division en vue de construire « 1 lot à bâtir ) voir plans joints . Contrairement au rapport de présentation, page 130, il n'y a qu'un seul lot pour cette parcelle et non pas deux lots en cours comme figurés par les deux ronds verts.

L'ensemble du projet, dans l'esprit de la municipalité étant de densifier le centre bourg, encore faut-il que les propriétaires des dits terrains y soient favorables et que techniquement ce soit réalisable. A la page 93 du projet, séquence C entrée sud du bourg, dans un triangle à l'ouest , figure deux habitations possibles à implanter mais sans doute impossible pour partie car de la géothermie existe depuis quelques années sur ce terrain .

Par contre, ce projet n'envisage pas de construction, cote Est de cette entrée du centre bourg, alors que trois constructions viennent d' être réalisées toujours du même côté ( page 93, séquencé B ) .

Au nord de la rue du Courtil Jamet, toujours page 130, les propriétaires des parcelles 295,296,47,56 semblent ne pas avoir été consultés sur les implantations possibles, ce qui est pour le moins surprenant.

Il est » écrit » que Québriac est une belle commune attractive, qu'elle le soit pour de futurs habitants, certes, mais qu'elle le reste ,aussi, pour tous ceux qui y habitent déjà.

A Quebriac le 15 février 2020

Nicole et Armand TROTOUX  
Nicole Trotoux "La Cour Tesnière"  
8 rue du Courtil Jamet  
35190 QUÉBRIAC

Armand Trotoux



P. J. Plan de situation

Il y a une habitation

## Observation + croquis - Enquête publique Québriac - Février 2020

---

**De :** david douabin <daviddouabin@msn.com>

sam., 15 févr. 2020 10:56

**Objet :** Observation + croquis - Enquête publique Québriac - Février 2020

📎 1 pièce jointe

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente, je vous fais part de mon souhait de création d'un STECAL au Rocher de la ville Thébault, 35190 Québriac - Parcelles A 1043 et A 936 -.

L'activité créée y serait artisanale (fabrication de pain biologique, cuisson au feu de bois) et de dimension modeste (1 à 2 salariés maximum). L'essentiel des ventes se ferait sous forme de dépôt, par l'intermédiaire des commerces locaux existant. Une ouverture du fournil (horaires restreints) serait également proposée pour la vente directe.

Pour la réalisation de ce projet, la construction d'un bâtiment de 100m<sup>2</sup> respectant notamment la marge de recul de 25 mètres est nécessaire (vestiaire, bureau, stockage bois et matières premières, four, laboratoire de fabrication, surface de vente). *cf croquis du projet d'implantation ci-joint.*

Il n'existe pas à ce jour d'activité équivalente à Québriac.

L'entreprise comparable la plus proche se situant à Tinténiac, le choix d'implantation au nord de la commune permettrait une répartition homogène de l'activité.

Les parcelles A 1043 et A 936 sont situées près de ma maison d'habitation (parcelle A 1041). Cette absence de trajet domicile-travail contribuerait également à réduire la somme des déplacements nécessaires, tout en permettant une bonne conciliation entre la vie professionnelle et la vie familiale.

En outre, pour permettre la mise en oeuvre de ce projet, j'émets également le souhait de voir les parcelles cadastrées comme suit :

A 1043

A 936

rester dans le zonage actuel, soit Agricole (A).

Merci de votre attention,

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

David Douabin.

---

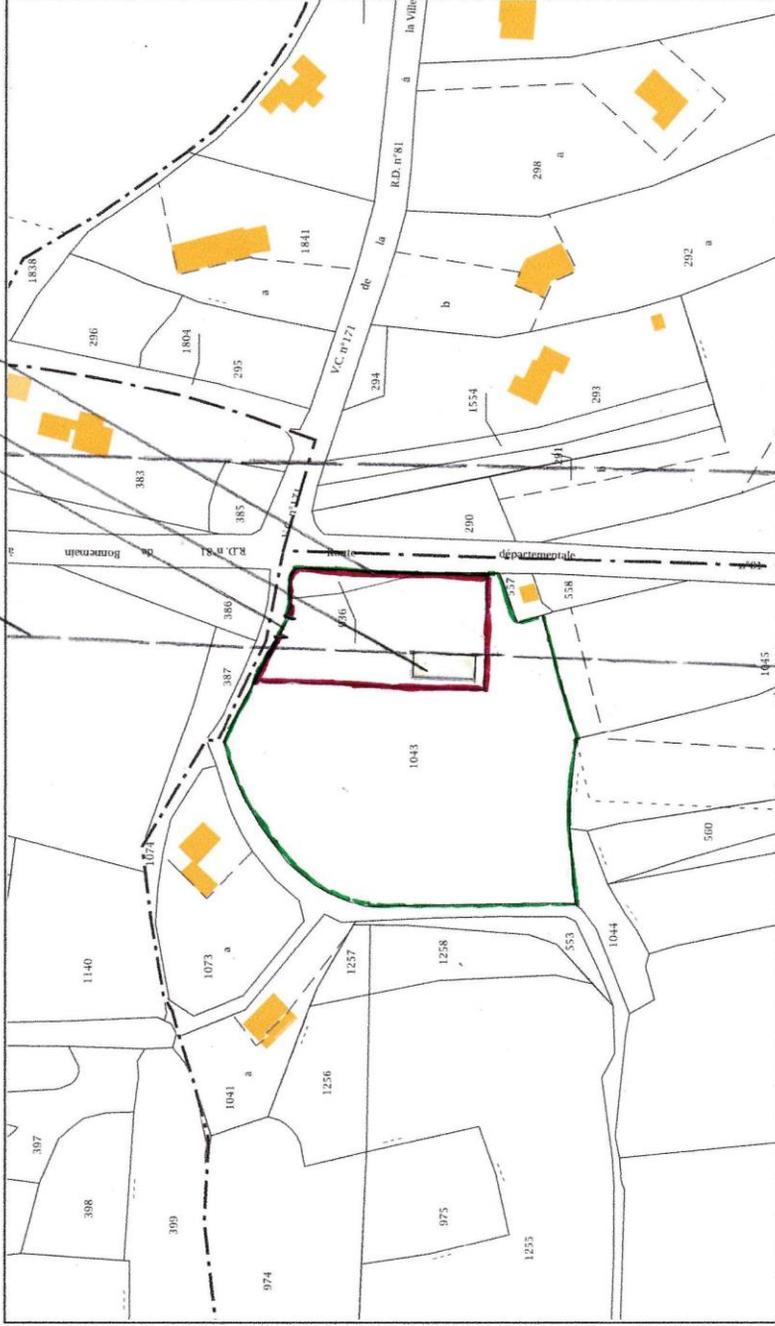
 **croquis création stecal 01-2020.pdf**

468 ko

---

CROQUIS -  
PROJET CREATION STECAL  
ROCHER DE LA VILLE THEBAULT  
35 ASD QUEBRAC

MARGE DE RECUL (25 m)  
ACCES PAR VOIE COMMUNALE  
IMPLANTATION DU FOURNIL (100 m<sup>2</sup>)  
DELIMITATION DU STECAL (PROJET)



- limites parcelles A 1043 & A 936
- projet STECAL
- ▭ implantation fournil

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

## PLU de Québriac Enquête Publique : présentation du projet de PRL

---

**De :** Laurent GAUBERT - PREMIER PLAN <l.gaubert@premierplan.eu>  
**Objet :** PLU de Québriac Enquête Publique : présentation du projet de PRL

mar., 18 févr. 2020 09:14

📎 3 pièces jointes

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

**Cc :** SARL Nature et Résidence Groupe  
<l.dosouto@natureetresidence.com>, M. Pascal LEJARS  
<pascal.lejars@orange.fr>, Pays de Saint Malo <scot@pays-  
stmalo.fr>, M. Daniel GENDROT <mairie@quebriac.fr>, M. Michelle  
DAVID <m.david@bretagneromantique.fr>, Mme Vanessa BUSNEL  
<v.busnel@bretagneromantique.fr>, Mme BLANCHARD <a-  
c.blanchard@bretagneromantique.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à vos échanges avec Monsieur le Maire et Monsieur LE JARS au sujet du Parc Résidentiel de Loisirs envisagé au lieu-dit "Les petits brûlons", j'ai l'honneur de vous adresser en pièce jointe une présentation du projet d'aménagement porté par la société Nature & Résidence Groupe et la SPAFI.

Je suis bien sûr à votre disposition pour tout complément d'information

Bien à vous

**Laurent GAUBERT**

Géomètre-Expert - Urbaniste OPQU

**PREMIER PLAN**

Foncièrement Experts !

*Agence de Saint Vincent de Tyrosse - 40230*

*1000, Avenue de Terreblanque*

*+33 5 58 77 03 80*

[www.premierplan.eu](http://www.premierplan.eu)

**ARGEO & L2G** DEVIENNENT **PREMIER PLAN**

**GE**  
GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALGRUÉE SANTÉ

---

 **2020 02 18 Québriac Présentation PRL.pdf**  
3 Mo

---

MAIRIE  
DE  
**QUEBRIAC**



PREMIER PLAN - Agence de St Vincent de Tyrosse

Février 2020

# PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS « Les petits Brûlons »

Département de l'Ille & Vilaine

COMMUNE DE QUEBRIAC



# PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

## « Les petits Brûlons »

### Sommaire

- L'objet du projet
- Situation du projet
- Accès au Site et Foncier
- Le PLU actuel et le projet de PLU arrêté
- Méthode de travail - Approche environnementale
- Approche du calendrier du projet
- Esquisse Avant-Projet Sommaire de l'Aménagement

## L'objet du projet et ses promoteurs



Il s'agit de reconverter un ancien site touristique désaffecté (zoo tombé en déshérence) depuis une vingtaine d'années pour le réhabiliter et de le transformer en un site d'accueil touristique.

Le terrain serait aménagé en Parc Résidentiel de Loisirs exploité par cession de parcelles.

L'aménageur souhaite d'une part conserver les bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial et rénover certains aménagements paysagers créés pour l'exploitation du zoo.

Il s'agit d'aménager le site en respectant les enjeux environnementaux qui seront identifiés par le diagnostic faune/flore/pédologie qui sera réalisé en amont des études d'avant projet détaillé, les voiries existantes seront réutilisées au maximum (2000 m<sup>2</sup> environ)

## L'objet du projet et ses promoteurs

Le projet est porté par :

- Monsieur Pascal LE JARS, représentant la Sarl SPAFI, propriétaire du terrain
- Monsieur Luis DO SOUTO, représentant la société Nature & Résidence Groupe, 1<sup>er</sup> opérateur national dans l'aménagement et la gestion de Parcs Résidentiels de Loisirs.

Le projet a pour ambition de proposer à terme à sa clientèle environ 230 lodges installés sur un site qui comprendra des équipements ludiques adaptés : Piscine intérieure et extérieure, sauna, hammam, salle de sport, lieux de détente en plein air (jeux d'enfants, boulodromes), parcours de santé, salle de séminaire. La première tranche comportera 140 emplacements environ.

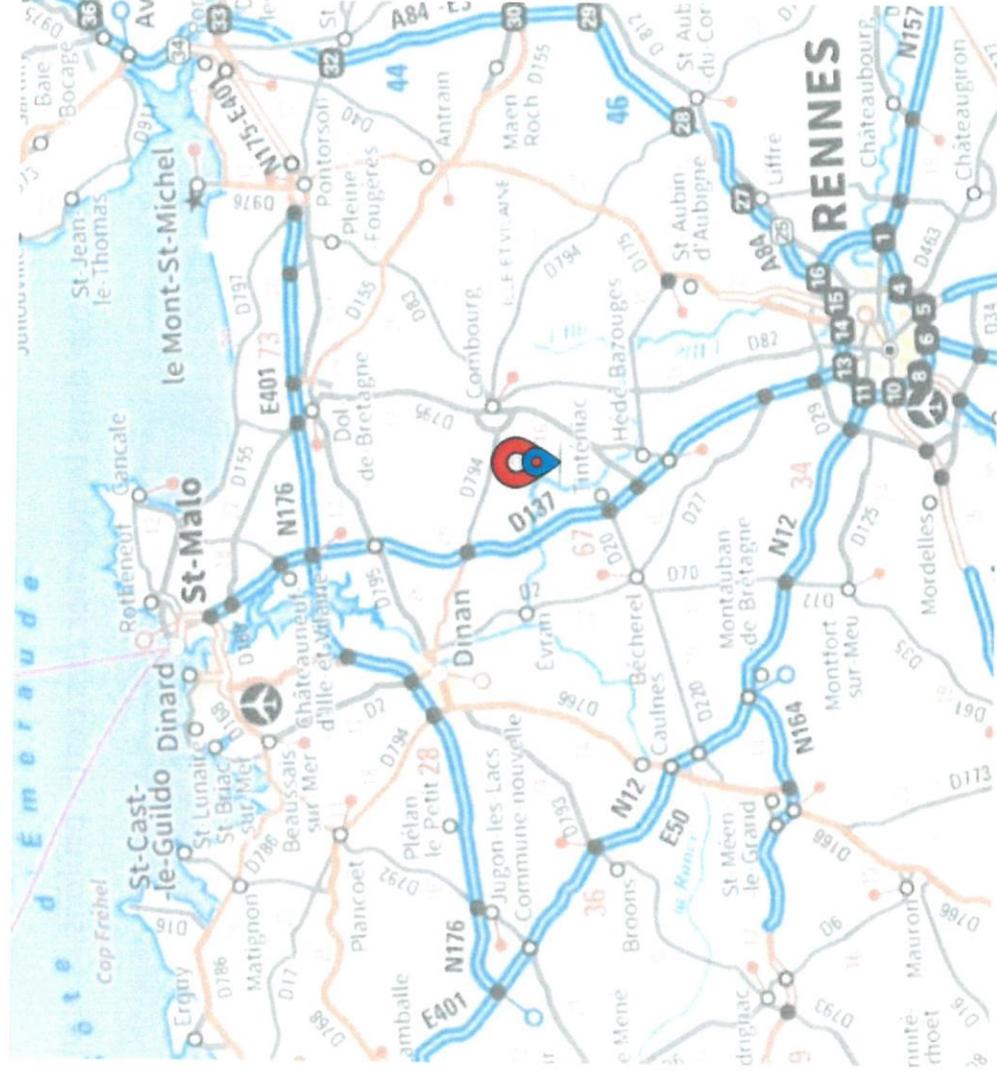
Le projet doit générer deux emplois directs pour le gardiennage du parc, nombre d'emplois indirects seront également créés ou confortés par les besoins générés par les résidents séjournant sur le PRL : entretien des espaces verts et parcelles, commerces de bouche, petits commerces de proximité, débouchés pour les filières courtes liées à l'agriculture locale, etc.



## Situation du projet :

Département de l'Île & Vilaine  
Commune de Québriac

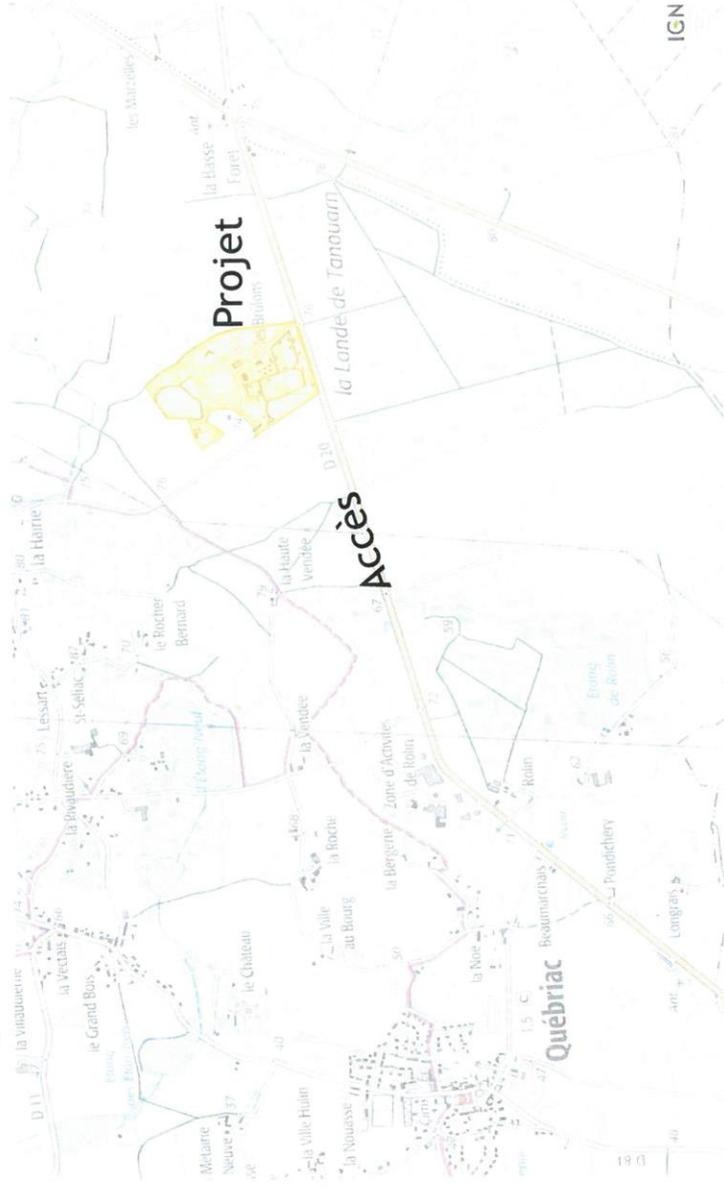
Il est idéalement placé puisqu'il se situe à 30 km de Rennes, 26 km de Dinan, 42 km de Saint Malo et 47 km du Mont Saint Michel





## Situation du projet :

Il se situe dans le quartier des petits brûlons, à environ 3,3 km à l'Est du village



## Accès au site et foncier :

Le terrain à aménager est desservi par la Route Départementale n° 20 à laquelle il est relié par une voie communale

Le foncier détenu par la SPAFI représente 23 ha environ, le projet d'aménagement portant sur 15 ha et il est prévu d'intervenir sur le reliquat de 7 ha dans un projet de renaturation du site



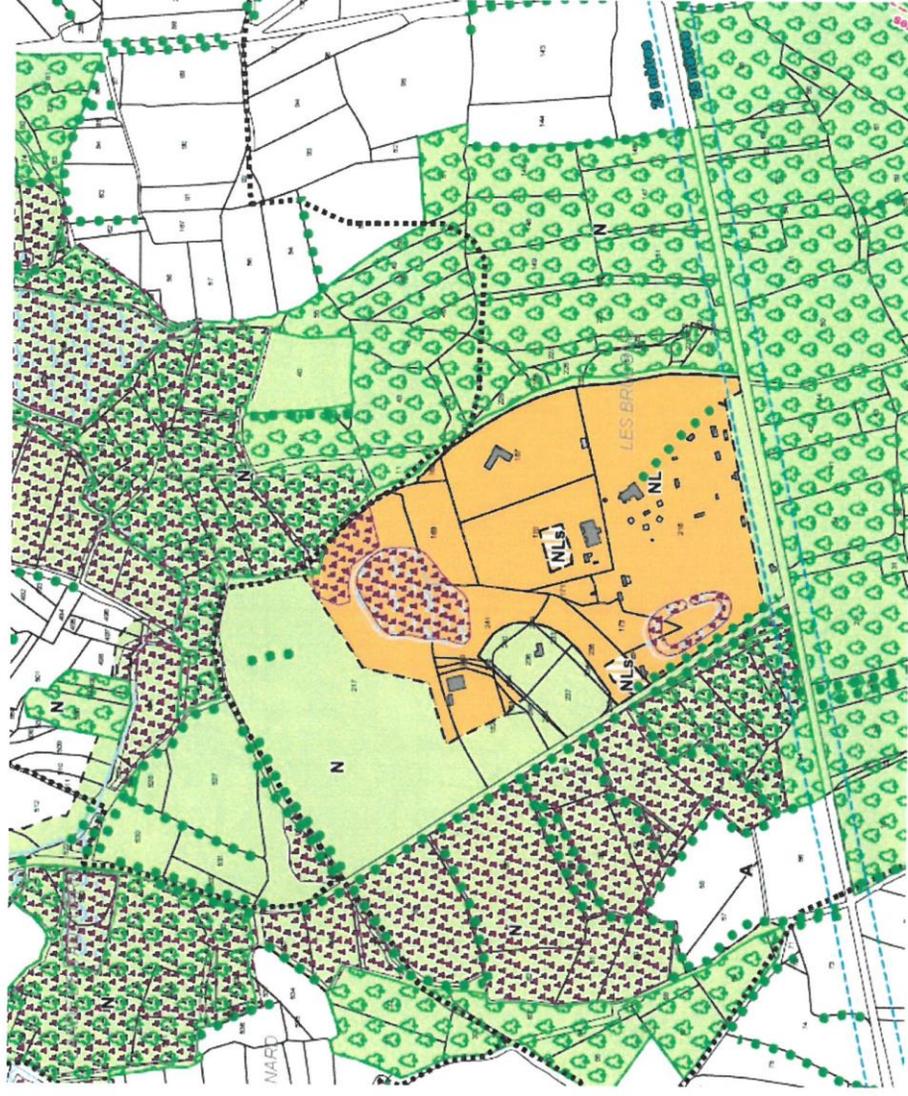
## Le Plan Local d'Urbanisme arrêté (PLU)

Le terrain support du projet se trouve en zones NL et NLS du projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été arrêté et est soumis à l'enquête publique

Le PLU arrêté se propose de classer 15 hectares en zone constructible, ce qui correspond au projet dans son intégralité :

- 1<sup>ère</sup> phase de 9,5 ha
- 2<sup>nde</sup> phase extension sur 5,5

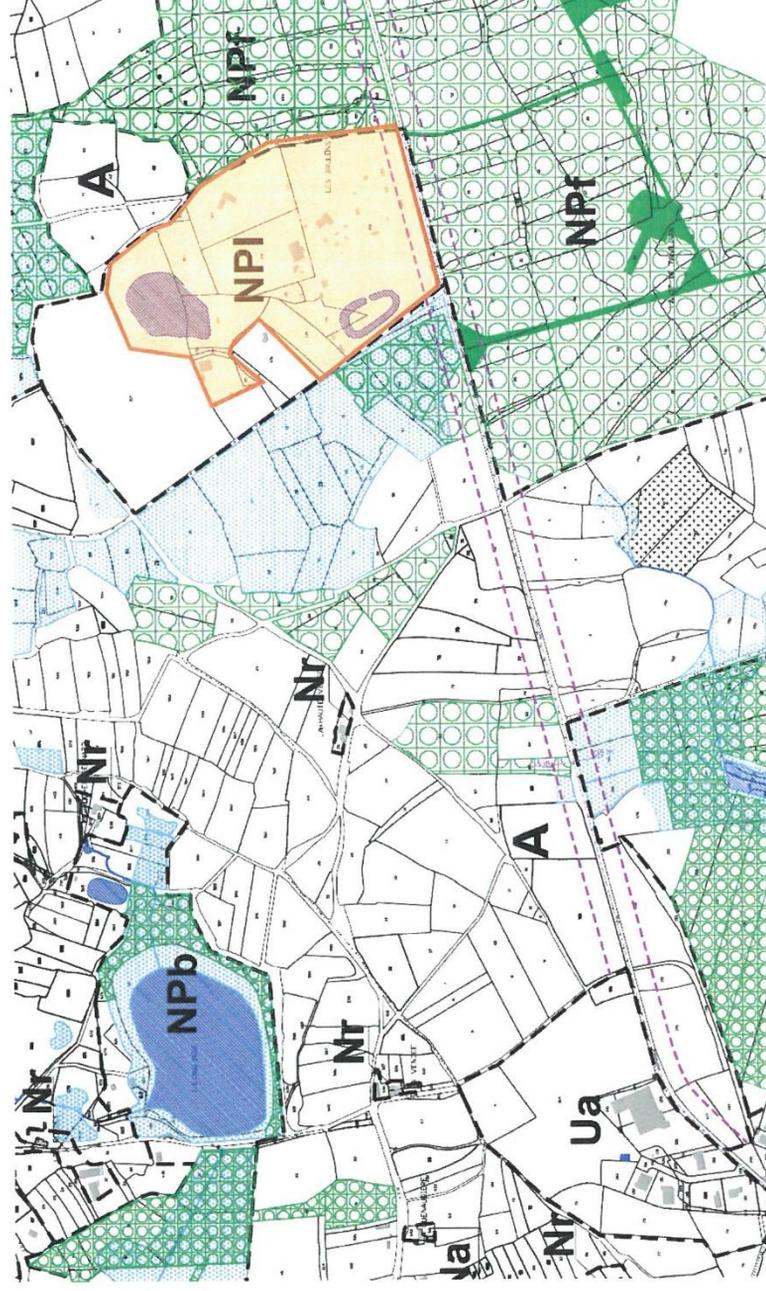
Environ 8 ha faisant partie de la propriété sont classés en zone N





## Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (PLU)

On notera que le PLU actuellement en vigueur classe déjà ce secteur et un foncier beaucoup plus important en zone d'hébergement touristique (NPI) : 25 ha environ





## Méthode de travail et démarche environnementale

Après avoir validé que le PLU permet l'accueil du projet, une première esquisse est étudiée de manière à appréhender la capacité d'accueil du site au regard de la philosophie de l'aménagement envisagé.

Ensuite un **diagnostic environnemental** sera établi à partir d'une étude faune/flore/pédologie réalisée sur les quatre saisons.

Un plan topographique précis du site repérant la végétation en place sera également dressé.

Une étude de faisabilité et de la filière d'assainissement pour une station d'épuration des eaux usées sera également menée de manière à assurer dans de bonnes conditions le traitement des effluents du PRL.

## Méthode de travail et démarche environnementale

Ces diagnostics vont déterminer des contraintes auxquelles l'esquisse réalisée devra s'adapter, elle évoluera donc en conséquence.

Elle évoluera selon les principes de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) de manière à faire en sorte que l'empreinte environnementale du projet soit aussi réduite que possible.



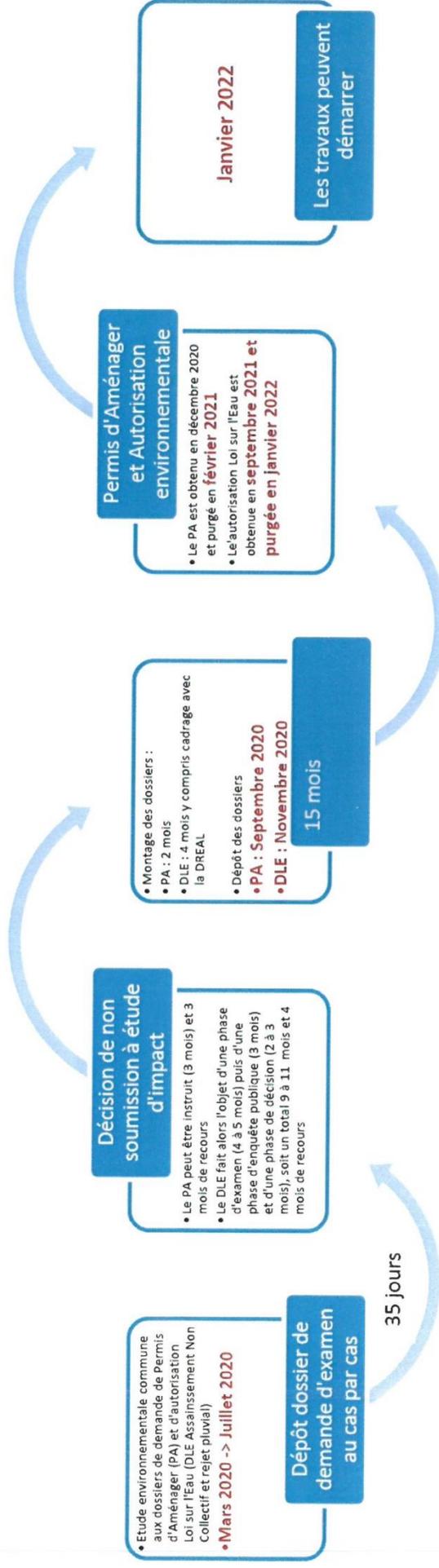
Quand les solutions techniques et de gestion des contraintes environnementales seront arrêtées, les demandes d'autorisations administratives pourront être montées et déposées dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme faisant la part belle aux aménagements durables et réversibles (limitation de l'imperméabilisation, filières douces de gestion des eaux pluviales, compositions paysagères employant des essences locales, etc.).

Pour mémoire, d'un point de vue administratif, le projet devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas tant pour la demande de permis d'aménager que pour la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau que nécessitera la station d'épuration autonome. Une enquête publique spécifique sera nécessaire avant d'autoriser le projet.



## Approche du calendrier du projet

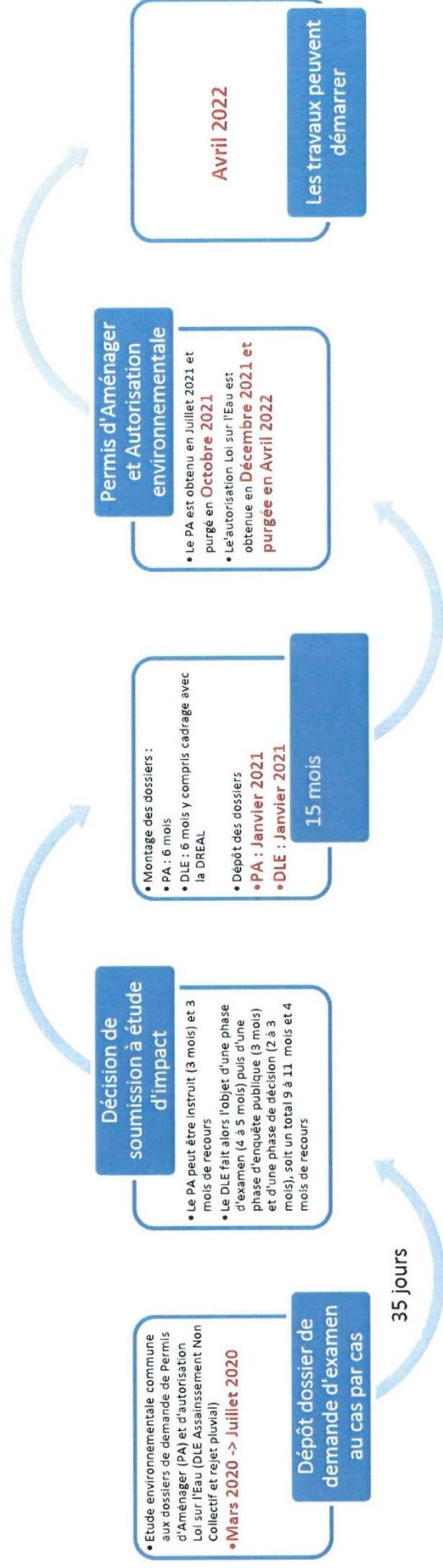
**PA et dossier loi sur l'eau : Soumis à examen au cas par cas, hypothèse pas d'étude d'impact (Projet de 9.5 ha)**





## Approche du calendrier du projet

**PA et dossier loi sur l'eau : Soumis à examen au cas par cas, hypothèse étude d'impact (Projet de 9.5 ha)**





## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement

L'esquisse est conçue de telle sorte que l'on accède à son emplacement avec son véhicule et qu'on ne circule après dans le parc qu'au moyen de mode de déplacements doux. Ainsi, tous les emplacements bénéficient de dessertes douces ou partagées convergeant vers l'espace ludique

La partie Nord de la propriété qui ne sera pas aménagée à terme qui représente 7 ha environ sera renaturée (la destination la plus pertinente sera retenue à l'issue du diagnostic environnemental : forêt? prairie ?)



## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement

Le projet prévoit un large espace ludique qui comprendra une aire de jeu multisport, une piscine intérieure et extérieure, une salle de sport, un espace de détente sauna/hammam





## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement

### Vues des habitations légères de loisirs

Des modèles de lodges variés allant de 40 à 60m<sup>2</sup> environ dont le respect de la surface d'occupation du sol limitée à à 20% génère des tailles de parcelles généreuses.

Les habitations sont d'aspects esthétiques harmonieux avec des matériaux et volumes similaires entre eux.

Les modèles de chalets peuvent s'adapter aux spécificités architecturales locales (matériaux, toitures, couleurs de bardage,....)

Exemples de HLL ci-contre qui seront adaptés à l'emploi d'un vocabulaire d'architecture locale





## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement

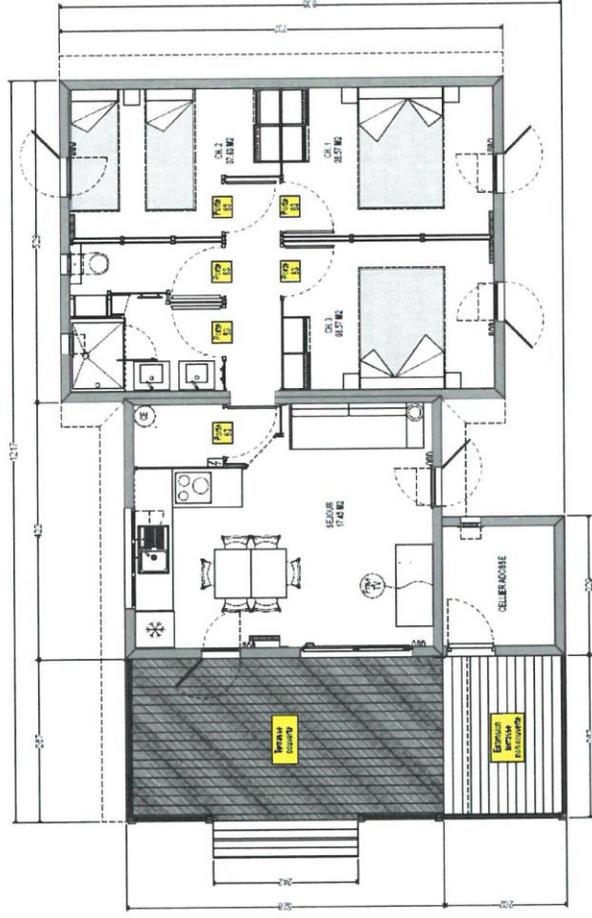
### Des Habitations légères de loisirs éco- construites : exemple d'aménagement intérieur

Pour privilégier le confort de vie et préserver notre environnement, le fournisseur de lodges a sélectionné des matériaux et des équipements particulièrement respectueux des ressources naturelles.

Ce respect de l'environnement est d'autant plus naturel chez Fabre (installé dans l'Aveyron) que leur systèmes constructifs (production en usine dans un cadre protégé) leur permettent de réduire radicalement les nuisances sur chantier par rapport aux constructions traditionnelles.

Leurs chalets sont ainsi fabriqués dans leurs ateliers de Rieupeyroux, puis assemblés sur site.

Dans le cadre de leur démarche environnementale, ils ont choisi d'intégrer les recommandations du référentiel H.Q.E.® dès la conception de leurs lodges, lors de leur fabrication et jusqu'à leur pose.



## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement

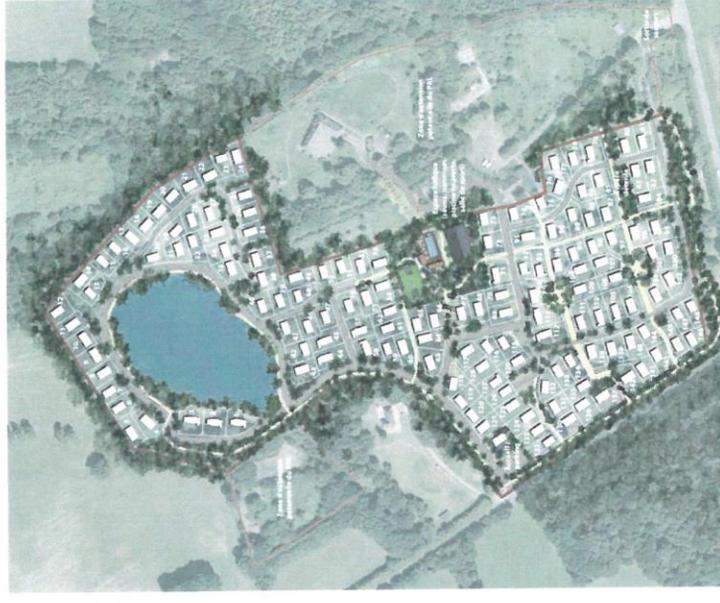
### L'espace ludique

Réhabilitation des bâtiments en complexe « sport et détente » avec piscine, spa, sauna, ...

Création d'une salle polyvalente à destination d'événements divers et séminaires professionnels.



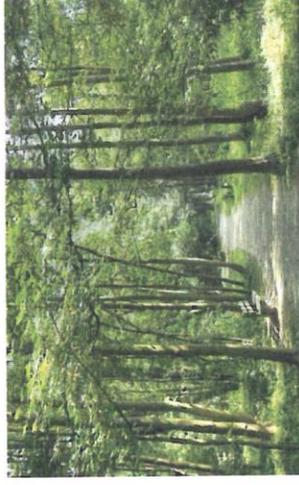
## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement



### Le parcours de santé

Création d'un parcours de santé dans l'enceinte du parc d'une distance environ égale à 1,7 km.

Cheminement mutualisé pour les piétons et les cycles ponctué d'agrès sportifs dans un environnement sécurisé et ombragé.



## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement



### L'espace de détente et de rencontre

Espace de rencontre au cœur du parc avec la présence de mobiliers (bancs/tables de pique-nique) dans un cadre paysager aménagé.





## Esquisse Avant Projet Sommaire d'Aménagement

### Le projet en quelques chiffres

- Emprise totale du site réhabilité à terme : 15 ha
- 230 emplacements soit une densité à l'hectare de 15,4 hll contre 35 avec un régime hôtelier classique
- Une surface moyenne des emplacements de : 362 m<sup>2</sup>
- Surface totale des espaces communs : 1,2 ha
- Un parcours santé de 5 000m<sup>2</sup>
- Un espace ludique et convivialité de plus de 7 000 m<sup>2</sup>



## Parc résidentiel les petits brûlons.

---

**De :** JL Duverger <jl.duverger@wanadoo.fr>

mer., 19 févr. 2020 11:40

**Objet :** Parc résidentiel les petits brûlons.

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

A propos de ce projet, je tiens à porter à votre connaissance que moi et mes proches le jugeons très qualitatif, de nature à attirer toujours plus de touristes dans notre Bretagne Romantique. Par sa localisation et son positionnement, il est voué sans nul doute à un succès certain.

Jean Louis Duverger

---

## Enquête publique révision PLU de Québriac

---

**De :** anne marie le mouillour <am.lemouillour@yahoo.fr>

jeu., 20 févr. 2020 17:21

**Objet :** Enquête publique révision PLU de Québriac

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je prends connaissance du projet de parc résidentiel de loisirs "Les petits Brûlons", et je pense qu'une telle initiative est une bonne chose pour Québriac et pour ses environs.

Le projet, tel qu'il est présenté, sera respectueux de l'environnement, du patrimoine bâti, et apportera beaucoup à l'économie locale, puisqu'il entraînera la création d'emplois directs et indirects.

Ce type de structure est tout-à-fait adapté à ce que recherchent actuellement les familles, avec une situation idéale à la campagne, mais aussi avec accès rapide à la côte, ainsi qu'à Rennes.

La commune de Québriac et la communauté de communes se doivent de faciliter ce type d'initiative. C'est ce qui peut être fait de mieux sur ce site, qui, d'ailleurs, avait une fonction de loisirs il y a quelques années. Cette structure se rajoutera à l'aire d'accueil des camping-cars qui existe à Tinténiac, pour accueillir un type de vacances différents, cette fois (des familles), complétant ainsi les capacités d'accueil du secteur.

De plus, avec la taxe de séjour et les impôts fonciers et autres qui seront payés par les propriétaires et exploitants de ce parc, cela représentera des ressources financières importantes pour la commune et la communauté de communes.

Il y a lieu de maintenir le classement de ces parcelles de façon à permettre la réalisation de cette opération.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées.

Mme LE MOUILLOUR  
Tinténiac

---

## changement de destination dossier Lecointe au Grand bois

---

**De :** Catherine Charpentier <catherinequebriac@gmail.com>

ven., 21 févr. 2020 09:17

**Objet :** changement de destination dossier Lecointe au Grand bois

📎 6 pièces jointes

**À :** philippe bouguen <philippe.bouguen@neuf.fr>, plu-quebriac@bretagneromantique.fr

Bonjour,

Suite à la rencontre avec Monsieur Bouguen à la mairie de Québriac , je vous envoie les documents demandés accompagnés des photos du bâtiment concerné vu coté sud puis coté route avec les maisons voisines rénovées.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Cordialement,

Madame Charpentier ( fille de Me Lecointe)

( je n'ai pas pu envoyer le mail l'adresse que vous m'avez indiquée)

---

📎 **cadastre maison.pdf**

185 ko

📎 **courrier commissaire enqueteur - Copie.pdf**

112 ko



**IMG\_2764.JPG**

2 Mo



**IMG\_2759.JPG**

3 Mo



**IMG\_2783.JPG**

3 Mo



**IMG\_2775.JPG**

3 Mo

---

Marie Lecointe  
20 le Grand Bois  
35190 Québriac  
02 99 68 02 55  
catherinequebriac@gmail.com

Québriac, le 15 février 2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous soumetts la demande de changement de destination concernant un bâtiment qui est sous la référence cadastrale D442 situé au 20 Le Grand Bois à Québriac.

Ce bâtiment est une à l'origine une grange, pour abriter le matériel agricole et le fourrage, d'une surface de 200 m2 au sol environ.

Cette construction en pierre datant de 1822 mériterait être inscrite dans le patrimoine Québriacois, mais qui à ce jour n'est plus entretenu au risque de devenir une ruine.

Pour le mettre en valeur, il nous faudrait une autorisation d'un changement de destination, avoir la possibilité de la mettre en habitation afin qu'elle soit rénovée pour être en harmonie avec les maisons du Grand Bois qui sont déjà très bien rénovées ou en cours de rénovation.

Cette bâtisse étant en indivision, je fais la demande en accord avec mes 3 enfants.

Veillez trouver ci-joint un plan cadastral et quelques photos du bâtiment concerné et des habitations voisines.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Lecointe



Département :  
ILLE ET VILAINE

Commune :  
QUEBRIAC

Section : D  
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 15/02/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

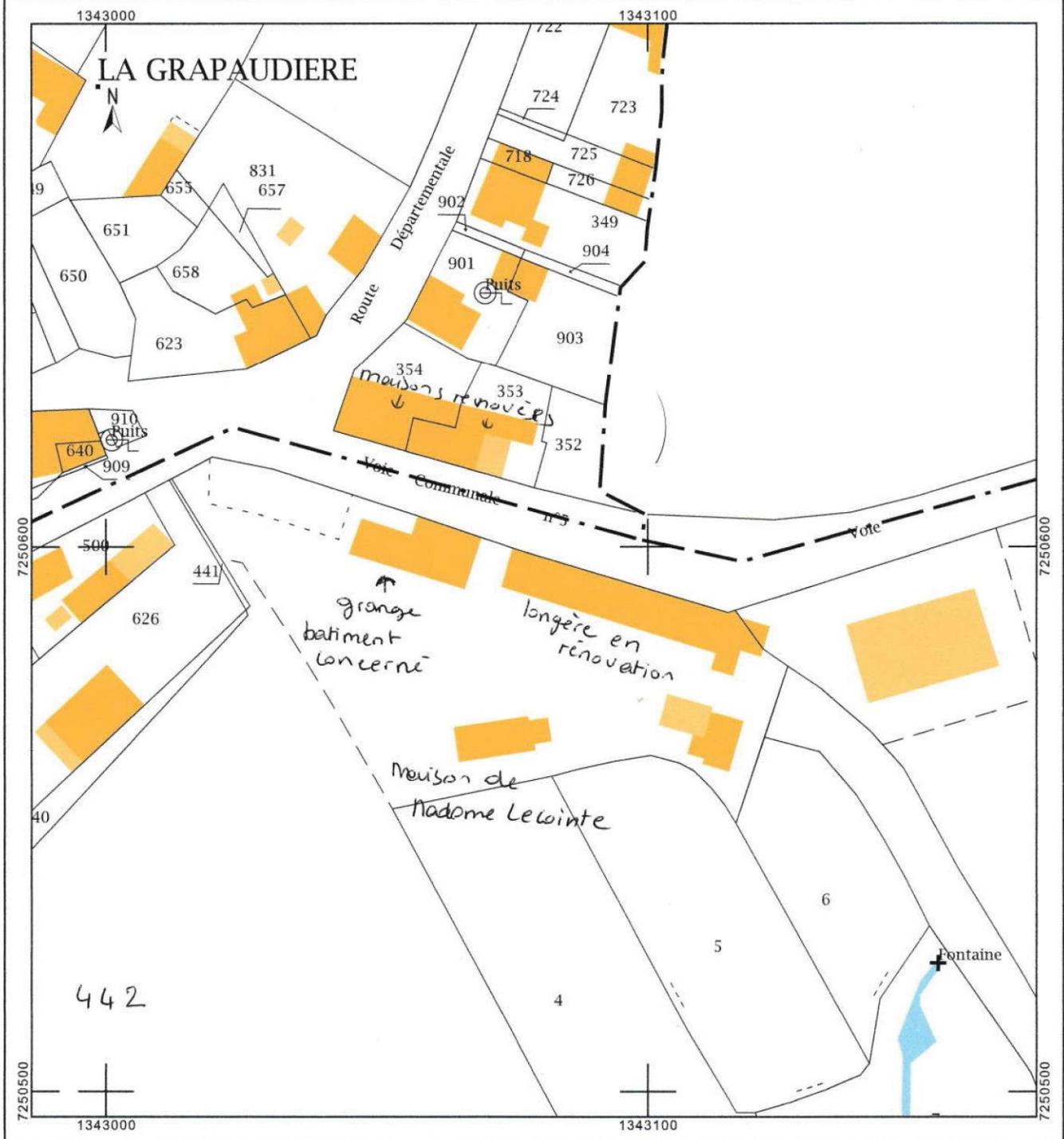
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
RENNES (Pole Topographie et Gestion  
Cadastrale)  
Accueil 2, boulevard Magenta 35023  
35023 RENNES CEDEX 9  
tél. 02.99.29.37.55 -fax 02.99.29.37.85  
ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





## Les Brûlons

---

**De :** Yves et Georgette masse <rolin@bbox.fr>

ven., 21 févr. 2020 10:12

**Objet :** Les Brûlons

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

La révision du P.L.U. de QUEBRIAC insère le projet de réaménagement de la zone des " Brûlons" en village d'habitations légères de loisir. Ce projet très intéressant envisage la création de structures d'hébergement et d'équipements de loisirs permettant un séjour en zone naturelle avec activités sur place et offrant, en même temps, un point d'attache pour la découverte de notre belle région. Découleront de l'opération des retombées économiques nécessairement favorables. J'approuve donc cette initiative.

Yves MASSE - QUEBRIAC

---

## Remarques sur Enquete PLU Quebriac

---

**De :** luc <luc.boussemart@free.fr>

mar., 25 févr. 2020 21:27

**Objet :** Remarques sur Enquete PLU Quebriac

 1 pièce jointe

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

**Cc :** anne boussemart <anne.boussemart@free.fr>

Bonjour,

Je vous joins copie du courrier adressé ce jour en RAR à M. Bouguen.

Cordialement,

Luc et Anne Boussemart

2, rue de la Liberté.

35190 Québriac

---

 **remarques PLU Boussemart.pdf**

46 ko

---

Luc et Anne BOUSSERMART  
2, rue de la Liberté  
35190 QUEBRIAC

M. Philippe BOUGUEN  
Commissaire enquêteur  
Maire de Québriac  
5, rue de la Liberté  
35190 QUEBRIAC

Recommandé avec accusé de réception.  
Copie mail à [plu-quebriac@bretagneromantique.fr](mailto:plu-quebriac@bretagneromantique.fr)

Objet: Enquête publique dossier PLU de Québriac 2020.

Monsieur Bouguen,

Nous résidons dans la zone Est, particulièrement impactée par le PLU en objet.  
Aussi nous l'avons parcouru avec attention afin d'en étudier les principes et la cohérence, et vous adressons nos remarques, avis motivé, et propositions sur celui-ci.

**Objectif de croissance (Rapport de présentation):**

Le PLU repose sur une Hypothèse-Objectif de croissance annuelle de 1,4%, base de justification du besoin de 130 logements supplémentaires.

Les chiffres de croissance sur lesquels sont basés ce plan datent de 2014, soit 6 ans.

Page 136 l'évolution de la croissance annuelle est : 3,5% en 2006, 2,3% en 2011, 1,1% en 2016.  
Une projection linéaire donnerait -0,1% en 2019.  
Quels sont les dernières données ?

Selon: <https://www.decomptes-publics.fr/villes/35233-35190-quebriac>  
"La population de Québriac est de 1 621 habitants au 1er Janvier 2018. »  
Rapproché du 1600 habitants en 2019 cité au PLU, la commune a donc connu sur l'année dernière une (forte) décroissance.  
Par ailleurs, si le chiffre 2019 est connu, pourquoi ne pas prendre en compte les chiffres 2018, 2017, 2016 et 2015 ?

Population de Québriac en 2016 selon INSEE : 1584  
Population de Québriac en 2019 selon PLU : 1600.  
Cela représente un accroissement de la population de 16 habitants en 3 ans, soit environ 0,34%.  
Nous sommes bien loin des 1,4% retenus comme hypothèse au plan, et bien plus proche de la projection linéaire qui précède.

Des signes de baisse de population sont observables dès 2015 :  
<https://www.ouest-france.fr/bretagne/quebriac-35190/rentrée-baisse-importante-des-effectifs-lecole-3668062>

Tout dernièrement le bulletin même de la commune de janvier 2020 nous informe que :  
"De plus, compte tenu de l'évolution de notre secteur géographique, des perspectives en terme de population et de diminution continue des professionnels Assistants Maternels ; la CAF a exigé, pour

pouvoir obtenir des financements, que la halte évolue en multi-accueil, à savoir crèche, avec possibilités d'accueil handicap et d'accueil d'urgence."

A-t-il été vérifié la cohérence des prospectives de la CAF avec l'hypothèse retenue au PLU ?

→ Une erreur sur la révision de croissance est un risque pour la commune de mauvais choix d'investissement. La prévision de croissance se doit être la plus réaliste possible, donc basée sur des données récentes et conservatrices.

### **Transport:**

Il est souligné au rapport de présentation le caractère polluant des transports

En résidant que nous sommes du centre bourg, nous avons constaté une croissance importante du trafic et de l'impact sonore depuis 20 ans.

Des transports en commun existaient il y a 20 ans.

Il n'est fait mention d'aucun déploiement de transport en commun dans le PLU (Le PADD ne fait que constater p6 "aucune alternative aux moyens de transports individuels n'est véritablement proposée")

Comment la communauté de communes, responsable du PLU, prétend-elle concilier un accroissement de la population et "l'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, ainsi d'équipements et de services."(RP p4) ?

→ L'absence d'un vrai service de transports en commun combiné au coût croissant du carburant sont un vrai risque pour l'attractivité de la commune, cf événements récents des "Gilets jaunes".

### **Projet d'aménagement de la zone Est:**

Résidents derrière l'église, nous avons trouvé à Québriac un cadre de vie particulièrement agréable.

Le plan de ce projet, tel que publié dans le journal de la commune en janvier 2020:

- est basé sur une photo satellite obsolète
- nous priverait de la moitié environ de notre terrain et de 75% de notre jardin.
- remettrait en cause ce choix de domicile et irait donc à l'encontre du but recherché (4 habitants à remplacer).
- fait l'objet d'une publication dans le journal de Québriac différente du plan publié au PLU.
- n'est pas consultable en mairie alors qu'il est référence par le PLU objet de l'enquête.
- n'a pas fait l'objet d'information des résidents concernés, alors même qu'il est présenté comme 'participatif'.
- prétend avoir pour motif de densifier une zone sur laquelle plusieurs permis de construire ont été récemment refusés (Cf Observations au rapport). Quelle est cette logique ? Si des cadrages sont jugés nécessaires au développement de la zone, ils peuvent être posés (la liste en est déjà longue au règlement) sans préempter toute la zone.

### **Financement:**

Bien qu'en retrait, la dette de la commune est déjà importante, 2 fois supérieur à la « moyenne de la strate. » (Données : <https://www.impots.gouv.fr/cil/zf1/communegfp/flux.ex>)

Le projet d'aménagement de la Zone Est est, parmi d'autres, porte majoritairement sur des terrains privés.

→ Quel mode opératoire (achat, préemption, expropriation) est-il prévu pour son exécution, et avec quel financement ?

→ La commune en a-t-elle les moyens ? Conserverait-elle propriété de ces terrains ? En a-t-elle la vocation ?

→ Quelle garantie que ces terrains ne finiraient pas chez un investisseur privé qui en tirerait bénéfice, spoliant ainsi finalement les résidents actuels ?

### **Conclusion:**

Nous sommes défavorables à ce plan en l'état:

- basé sur une hypothèse fondatrice de croissance incohérente face aux données disponibles et non prises en compte.
- qui constitue en conséquence un risque de mauvais choix d'investissement, et d'aggravation de l'endettement déjà important.
- qui dégrade le patrimoine et la qualité de vie de la commune: quiétude, espaces de vie, lumière et et jardins qui sont également une diversité.
- qui empiète massivement sur les domaines privés alors que ceux de la commune et privés à vocation de construction ne sont pas totalement exploités.
- ne comprenant aucune information sur le financement ni sur les modes opératoires.

Aussi nous proposons :

- sa révision pour partir d'une hypothèse démographique plus réaliste, basée sur des chiffres récents.
  - l'intégration d'un plan d'attractivité pour les jeunes familles, de transports en commun, afin de renouveler la population et de pérenniser la vie de la commune (écoles...) sans nécessiter plus de construction et perte d'espaces naturels, qu'ils soient cultivés ou en jardins.
- Ainsi, avec une hypothèse de 0,7% et le maintien du nombre d'habitant par logement, une soixantaine de logements supplémentaires seraient suffisant.
- que soient totalement exploitées les zones déjà dédiées à la construction, avant de lancer des études sur des domaines privés dont ce n'est pas actuellement la vocation.
  - une meilleure information des résidents, leur implication dans les choix qui les concernent, et l'exposé des modes opératoires et du financement des projets proposés.
  - que soit favorisé l'implantation d'entreprises et activités économiques locales, sources de revenus et d'accroissement de la population. A ce titre il est dommageable que la fibre ne desserve pas plus rapidement la zone de Rolin. Les projets présentés en observations `ce PLU - STECAL au Rocher de la Ville Thébault et Parc résidentiel de loisir « Les petits Brûlons » - sont porteurs de développement et tout à fait intéressants.

Vous priant de bien vouloir intégrer ces éléments à votre rapport,

Recevez, Monsieur Bouguen, nos salutations respectueuses,

Le 25/2/2020,

Anne Boussemart

Luc Boussemart

## PLU de Québriac

---

**De :** Cocherie Sylviane <cocheriesylviane@gmail.com>

jeu., 27 févr. 2020 20:09

**Objet :** PLU de Québriac

 1 pièce jointe

**À :** a-c blanchard <a-c.blanchard@bretagneromantique.fr>

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint nos demande de réclamation concernant le PLU de Québriac. Un dossier papier sera également déposé dans le cahier de doléances.

Cordialement,

Mr et Mme Cocherie

---

 **PLU123.pdfbis.pdf**  
2 Mo

---

1

Mr et Mme COCHERIE Bruno

9 La Vectais

35190 Québriac

02 99 68 14 08

A Québriac, le 27 février 2020

Objet : Changement de destination

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre entrevue du vendredi 21 février 2020, nous vous transmettons la demande de changement de destination concernant le bâtiment qui est sous la référence cadastrale 921 situé au 9 la Vectais.

Ce bâtiment est une ancienne étable désaffectée depuis 1981 d'une surface d'environ 130 m<sup>2</sup> au sol.

Nous souhaiterions que ce bâtiment soit réhabilité en habitation, c'est pourquoi nous avons besoin d'une autorisation.

Ci-joint les photos du bâtiment.

Nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr et Mme Cocherie



1 bis

Mr et Mme COCHERIE Bruno

9 La Vectais

35190 Québriac

02 99 68 14 08

A Québriac, le 27 février 2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous demandons que les parcelles n°304, 305 et 695 redeviennent constructibles. Elles font parties du village de la Vectais. L'eau et l'électricité suivent la RD11 qui borde ces parcelles. Le nouveau PLU met toutes ces parcelles en terrain agricole alors qu'elles seraient plus à vocation constructibles.

Nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr et Mme Cocherie

The block contains two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a cursive script that appears to read 'Cocherie'. The second signature is also cursive and less legible, likely representing the second party, Mrs Cocherie.



## demande concernant la révision du PLU de Québriac

---

**De :** Catherine LEGRAND <legrand.catherine7@wanadoo.fr>

jeu., 27 févr. 2020 10:45

**Objet :** demande concernant la révision du PLU de Québriac

📎 2 pièces jointes

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

**Répondre à :** Catherine LEGRAND <legrand.catherine7@wanadoo.fr>

Madame LEGRAND Catherine  
47, avenue du Général de Gaulle  
35270 COMBOURG

Tél : 06.79.24.25.69 / 02.99.73.26.02

-

A L'attention de Monsieur BOUGUEN, commissaire-enquêteur,

-

Monsieur,

En pièce jointe, vous trouverez une demande de changement de destination d'un bâtiment agricole en maison d'habitation dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Québriac.

Restant à votre disposition pour des précisions éventuelles,

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de ma considération respectueuse.

Catherine LEGRAND,

---

 **PLU PARCELLE N° C 55 - 1ère partie.rar**

2 Mo

 **DSC\_0391.rar**

14 Mo

---



**Fwd: DEMANDE CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE QUEBRIAC**

---

**De :** Jean-Luc LEGRAND <legrand.jl27@orange.fr>

ven., 28 févr. 2020 08:59

**Objet :** Fwd: DEMANDE CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE QUEBRIAC

 1 pièce jointe

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

**Répondre à :** Jean-Luc LEGRAND <legrand.jl27@orange.fr>

**envoyé :** 27 février 2020 à 15:48

**de :** Jean-Luc LEGRAND <legrand.jl27@orange.fr>

**à :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

**objet :** DEMANDE CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE QUEBRIAC

M.et Mme LEGRAND Jean-Luc  
47, avenue du Général de Gaulle  
35270 COMBOURG

Tél : 06.79.24.25.69 / 02.99.73.26.02

A L'attention de Monsieur BOUGUEN, commissaire-enquêteur,

---

 **wetransfer-c6a7e5 (1).zip**

1 Mo

---

M. et Mme LEGRAND Jean-Luc  
47, avenue du Général de Gaulle  
35270 COMBOURG

Tél : 06.79.24.25.69 / 02.99.73.26.02

Mairie de QUEBRIAC  
35190 QUEBRIAC

A L'attention de Monsieur BOUGUEN, commissaire-enquêteur,

Monsieur,

Comme suite à notre passage en date du 15 février 2020 lors de votre permanence à la mairie de QUEBRIAC pour la révision du PLU, nous vous exprimons par la présente notre volonté de faire une demande de changement de destination d'un bâtiment (cellier) en habitation sur la parcelle n° 54 section C.

Ce bâtiment est situé dans le hameau de TRAVOUX, desservi par une voirie déjà existante et ne nécessitant pas de réseau supplémentaire par la commune de Québriac. Le bâtiment est situé à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.

La construction du bâtiment est faite de pierre locale et possède une toiture en tôle. Ses dimensions sont approximativement de 8,20 m x 4,60 m, soit une superficie d'environ 40 m<sup>2</sup> au sol. Sa servitude existe déjà par une entrée existante sur la voie publique. Il y a la présence d'un terrain pour l'assainissement autonome.

Espérant que votre réponse sera positive et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de ma considération respectueuse.

M. et Mme LEGRAND,

**Pièces jointes** : - Plan cadastral du village de Travoux

- Plan cadastral de la parcelle concerné avec le bâtiment faisant l'objet de la demande de changement de destination

- Diverses photos actuelles (2) du bâtiment concerné (cellier)





LEGENDE

ENTREE AVEC  
PORTAIL EXISTANT

BATIMENT OBJET  
DE LA DEMANDE DE  
DESTINATION



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

## TR: Enquête publique révision du PLU - Demandes de la Commune de Québriac

---

**De :** Mairie de Québriac <mairie@quebriac.fr>

ven., 28 févr. 2020 08:51

**Objet :** TR: Enquête publique révision du PLU - Demandes de la Commune de Québriac

📎 2 pièces jointes

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

**Cc :** philippe bouguen <philippe.bouguen@neuf.fr>, MAIRIE ACCUEIL <mairie.accueil@quebriac.fr>

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique prescrite pour la révision du PLU, la commune de Québriac en tant que PPA demande les 2 modifications suivantes :

- L'espace réservé N° 6 (accès à la zone 1AUe) est à retirer étant donné que cet emplacement est désormais communal.
- Réduction de la Servitude de projet. Les parcelles communales (AH403, AH260, AH262, AH37, AH38, AH39, AH29, AH35, AH214, AH263, AH215, AH264, AH34, AH465 et AH462) doivent être retirées du périmètre de la servitude de projet, afin de permettre à de développer tel ou tel projet communal, notamment sur la maison Briot.

(ci-joint plan cadastral).

Bien cordialement.

Armand CHÂTEAUGIRON, maire.



Mairie de Québriac  
5 rue de la liberté  
35190 QUÉBRIAC  
02 99 68 03 52

---

 **SKM\_C3110200227154100.pdf**

1 Mo

---



## demande concernant la révision du PLU de Québriac

---

**De :** Catherine LEGRAND <legrand.catherine7@wanadoo.fr>

jeu., 27 févr. 2020 10:45

**Objet :** demande concernant la révision du PLU de Québriac

📎 2 pièces jointes

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

**Répondre à :** Catherine LEGRAND <legrand.catherine7@wanadoo.fr>

Madame LEGRAND Catherine  
47, avenue du Général de Gaulle  
35270 COMBOURG

Tél : 06.79.24.25.69 / 02.99.73.26.02

-

A L'attention de Monsieur BOUGUEN, commissaire-enquêteur,

-

Monsieur,

En pièce jointe, vous trouverez une demande de changement de destination d'un bâtiment agricole en maison d'habitation dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Québriac.

Restant à votre disposition pour des précisions éventuelles,

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de ma considération respectueuse.

Catherine LEGRAND,



**Nouveau document 2020-02-28 13.37.37.pdf**

---

**De :** chedad98 <chedad98@free.fr>

ven., 28 févr. 2020 13:46

**Objet :** Nouveau document 2020-02-28 13.37.37.pdf

 1 pièce jointe

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

Bonjour, je vous transmets une copie de notre requête en pièce jointe . L'originale étant déposée à la mairie le 28 février 2020.

Vous en souhaitant une bonne réception.

Cordialement.

Mme Adler et Mr Chedeville parcelle AH46 et AH48.

Envoyé depuis mon smartphone Samsung Galaxy.

---

 **Nouveau document 2020-02-28 13.37.37.pdf**

324 ko

---

Adre Laëtitia Chédeville Franck

Srue du Courtil Janet

35130 Québriac

Parcelle AH 46 et 48

Mr Philippe Bouguen

Commissaire enquêteur

le 21 Février 2020 à Québriac

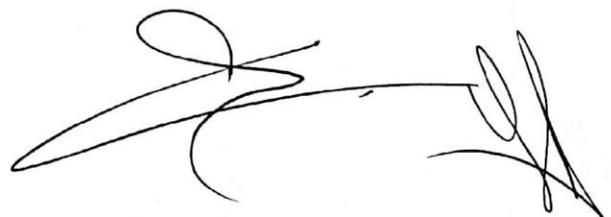
Monsieur,

Quelle a été notre mauvaise surprise, quand nous avons lu "l'écho Québriacois" et que nous avons pris connaissance du projet des logements locaux et de l'aménagement programmé page 5. Je ne comprends pas que nous n'ayons pas été informé! La moindre des choses était de nous envoyer un courrier et de prévenir les personnes concernées!

Apparemment, il y aurait eu une réunion intitulée "Aménagement du secteur Est" de Québriac. Mais quand nous regardons le rapport de présentation du PLU, notre parcelle fait partie du centre bourg! Par ailleurs nous avons acheté dans le centre bourg, afin d'espérer un peu de tranquillité!

L'accès aux lots en impasse secteur 2,4,5 se situe juste à l'angle de notre parcelle, dans un chemin étroit et privé; ce qui créera des nuisances sonores; sans compter les dommages psychologiques causés par ce projet d'aménagement et sans compter la dégradation du terrain par aggrandir l'accès. Nous sommes défavorables à ce projet qui entraînera des nuisances sonores, une pollution visuelle, ce qui impactera notre vie et sérénité au quotidien.

Merci de prendre en considération notre requête, dans cette attente, je vous prie d'agréer, mes sincères salutations.



## Enquête public: PLU Québriac

---

**De :** GUILLAUME Nina <nina.guillaume@ratp.fr>

ven., 28 févr. 2020 19:23

**Objet :** Enquête public: PLU Québriac

📎 4 pièces jointes

**À :** plu-quebriac@bretagneromantique.fr

Bonjour M. le commissaire-enquêteur,

Veillez trouver ci-joint une copie du courrier que nous vous avons adressé le mercredi 26/02 par courrier recommandé au sujet de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Québriac.

Cordialement,

--

**Nina Guillaume**

Responsable Réalisation SAET L14 - Prolongement MSO

+33 1 58 76 96 08

+33 6 78 41 24 57

**RATP INFRASTRUCTURES - Projets & Ingénierie / Systèmes des Transports Ferroviaires**

VAL BIENVENUE

11, avenue Louison Bobet

94120 - Fontenay-Sous-Bois



---

📎 **Courrier commissaire enquêteur.pdf**

70 ko

📎 **Quebriac\_Bulletin.indd.pdf**

1 Mo

---

Sylvie GUILLAUME-BRANCHE et ses enfants  
7 rue du Courtil Jamet  
35190 Québriac

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur  
Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Québriac

Le 26 février 2020

M. le commissaire enquêteur,

Voici le courrier d'une habitante de Québriac depuis 2001, qui y paye ses impôts, y vote, y a travaillé pendant 9 ans à l'école primaire, qui a participé aux réunions de 2016 et 2017 et a même répondu au questionnaire de la commune ( eh oui je fais partie des ... 38 habitants qui y ont répondu !). Et je découvre, essentiellement à l'occasion d'un article paru dans le bulletin communal de janvier (peut-être une « dérive » du projet mais ...), que ma propriété est intégrée dans une zone baptisée « servitude de projet » qui n'apparaît en l'occurrence que dans le document n°5 du PLU/plan de zonage... document en couleur si difficile à lire qu'on y voit à peine cette zone soulignée en jaune...

Outre le fait que rien ne transparait sur cette zone de projet dans le reste du PLU sauf à se plonger dans le règlement de 211 pages, cela s'est fait sans information préalable nominative d'aucune des personnes propriétaires sur la zone ( je me suis renseignée... et il aurait été étonnant que je sois la seule « oubliée »).

Si l'on se réfère au PLU, comme page 15 des Annexes Sanitaires, la zone UC n'englobe pas ma propriété, ni celles de mes voisins M et Mme HARDY. Nous découvrons donc totalement qu'un traitement spécial de notre zone est prévu.

Le document n°3 /Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne fait pas mention de ce projet spécifique non plus et cible deux zones à vocation d'habitat sans mention de ce projet particulier à aucun moment. Les « 20 logements en densification » ne sont évoqués qu'au tout début de l'annexe sanitaire, en zone UC ( d'ailleurs sur des terrains pour partie effectivement inconstructibles puisque certains sont envisagés sur des zones de géothermie des propriétés concernées l- cf. page 138 du rapport de présentation). Dans ce rapport de présentation, page 139, les porteurs du PLU reconnaissent eux-mêmes que le projet est basé sur des estimations théoriques et que l'accès aux parcelles (notamment) devra être précisé. Ce projet de densification est en fait le résultat d'un travail sur plan, qui n'a aucune réalité physique constaté sur site et auprès des habitants, mais il a des conséquences importantes sur la sanctuarisation de la zone pour 5 ans, au prétexte unique de la construction éventuelle de futurs logements.

Je souhaiterais revenir sur la consultation qui a été conduite et l'exploitation qui en est faite aujourd'hui.

J'ai assisté aux réunions : essentiellement des personnes âgées propriétaires de terres agricoles, dont beaucoup espèrent les voir devenir constructibles. Pas toujours ceux concernés directement. Une question rituelle : quand est-ce que mon champ va devenir zone constructible ? Pour y avoir pris la parole, je me suis fait envoyer balader au prétexte que je n'étais pas originaire de Québriac. Ici, on s'arrange entre soi.

Le document « bilan de la concertation » frise le ridicule : entre 20 et 40 habitants par réunion, dont bon nombre par désœuvrement ; 38 réponses au questionnaire pour plus de 1500 habitants ( certes, moins de familles mais tout de même !!!) ; un registre sans remarque, une exposition dans la salle de réunion de la mairie où ceux qui passent chercher leurs sacs poubelles n'ont même pas idée

d'entrer... Je m'étonne de la mention de courriel dédié dont je n'ai pas été destinataire. Qui en a été destinataire d'ailleurs ? Une seule visite à la permanence du bureau d'études devrait vous interroger.

Permettez-moi de regarder le retour des 38 questionnaires : des conclusions en sont tirées, certes, pour ensuite s'asseoir dessus. A quoi bon donc faire mine de consulter ? Globalement, il ressort des réponses aux questionnaires que les gens apprécient le paysage, le patrimoine, les espaces verts, les jardins, le calme...En revanche il manque de lieux de convivialité, de jeux d'enfants et d'espaces sportifs. On parle de place des vélos et d'améliorer leur circulation. Enfin sont pointés comme à conserver les bois, la campagne certes, mais aussi le bourg, les espaces verts et les jardins.

Comme bon nombre des sondés, je compte résider encore dans 10 ans sur la commune de Québriac, mais pas dans les conditions qu'on m'impose.

Au long du gros dossier de PLU, j'ai glané des aberrations, mais je vais pour aujourd'hui me concentrer sur la zone qui me concerne la zone UC/UE. On y voit :

- **« Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale »** ( rapport de présentation, p : 168) : où sont les propositions de commerce à proximité notamment des habitations pour personnes âgées ou en accès facile pour le dernier lotissement fait, en pseudo-mixité sociale, au Courtil Jamet ? Tous les habitants de ce lotissement vont faire leurs courses à Tinténiac, ne participent que très peu à la vie communale et mettent pour beaucoup leurs enfants à l'école ailleurs qu'à l'école communale. Le PADD page 6, fait mention d'une extension envisagée de 650 m<sup>2</sup> pour des logements adaptés à des personnes âgées. Soit. Et où vont-ils aller faire leur course ? Où vont-ils aller se promener ?

Ces personnes-là ne vont pas loin et ont besoin de calme. C'est justement cette zone, entre leur lieu de résidence et la bibliothèque qu'il faut aménager en espace vert, un vrai, pas une prairie : un lieu de repos et de rencontre ; pourquoi pas là des jardins partagés , qui seraient bien mieux placés qu'à l'entrée du bourg, dangereusement situés en long de route et interrogeant sur leur accès à pied comme en voiture.

L'espace situé au nord de ma propriété, de l'autre côté de ce qui reste de haie bocagère est propice à un lieu à l'image de ce qu'attendent les québriacais : un lieu calme, agréablement végétalisé, avec des jeux d'enfants, susceptible d'accueillir un événement, un marché local, .... Assurément pas d'autres logements, qui sous prétexte d'être sociaux, ne seront que donner des lieux étriqués à des familles sans espace, sans occupation pour leurs enfants, sans espace sécurisé autre qu'une route d'accès et un parking.

- **« Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant [ ...]. Mettre en place une architecture de bonne tenue»**(rapport de présentation, p :168)+ **« implantation à l'alignement des voies...(etc.) »** ( rapport de présentation, p : 169).

Quand nous avons fait construire en 2000, l'architecte conseil était exigeant avec les aspects pour préserver l'intégrité architecturale du bourg : matériaux, proportion des ouvrants... Aujourd'hui, sous prétexte d'architecture, et pour faire des logements soi-disant sociaux, on oublie ces préceptes... Les propositions du dossier font penser à des préconisations urbaines, non à celle d'un bourg en campagne bretonne.

Un point crucial dans le cadre d'un PLU est sa cohérence avec les plans d'aménagement des espaces géographiques auxquels il appartient ; il est notamment précisé dans le PCAET de la Communauté de communes de Bretagne Romantique que l'un des objectifs est d'affirmer le

« caractère rural du territoire » ; or, le traitement réservé à Québriac dans le PLU est clairement celui d'une ville à proximité d'agglomération, ce qui est une incohérence importante.

Plusieurs questions se posent sur les intentions, comme par exemple l'exclusion du village du Grand-Bois du projet d'étude de densification, sans aucune justification. La proposition d'une artificialisation croissante de la commune avec deux nouvelles zones artificialisées d'ici 2031 pour construire 130 logements ( estimation haute des besoins qui reste à clarifier !) est en complète opposition avec la justification de densification du centre-bourg, et avec l'objectif de « zéro artificialisation » dont le préfet est le garant sur le territoire, prôné par le Ministère de la Transition Ecologique à la fin de 2019.

- **« adapter l'offre de stationnement »** (rapport de présentation, p : 168)+ **« stationnement assuré en dehors des voies publiques »** ( rapport de présentation, p :170) : la rue du Courtil Jamet offre 4 places de stationnement... risqués, car le passage des engins agricoles est souvent problématique ; et là, on envisage froidement la création de logements, dont on ne sait où l'on casera les véhicules, ni comment on les ferait déboucher en sécurité sur une rue où les voitures arrivent trop vite sans visibilité... C'est de l'inconscience totale, voire de l'incompétence.
- **« Implantation de nouveaux commerces »** (rapport de présentation, p : 169) : on les cherche, les propositions de commerce...
- **« Permettre le passage de la petite faune »** (rapport de présentation, p : 169) + **« maintenir les haies et les boisements les plus intéressants »** ( rapport de présentation, p : 170). Il semble que la part de haie bocagère subsistante sur ma propriété ( 4 grands chênes et les arbustes de mi-hauteur qui vont logiquement avec) ne fasse pas partie des « boisements intéressants », ni les arbres pourtant anciens le long du chemin d'accès à ma propriété, ni le tilleul énorme, ni aucun arbre de ma propriété ou ceux des propriétés adjacentes. C'est étonnant parce qu'ils sont ce qui reste, après que « certain » ( ceux-là même qui ont des terrains à vendre, comme dit M. le maire dans le courrier qu'il a adressé à mes voisins) aient coupé tout chêne dans cet environnement pour en vendre le bois avec profit, y compris des arbres hors de propriété. Et non seulement, cet espace de verdure que constitue ma propriété et celle de mes voisins (BOUSSEMART, HARDY, ...) existe, mais il est le refuge d'oiseaux ( pic-vert, pic- épeiche, marin-pêcheur, geai, grive, ...) qui n'ont plus d'abri dans ce bourg, ainsi que de salamandre, hérissons, grenouilles vertes à pattes orange ( protégées) et crapaud, qui font l'équilibre écologique de nos jardins.  
Ajoutons que mes arbres sont fortement appréciés par les personnes âgées qui résident derrière puisqu'en été, ils leur procurent l'ombre indispensable pour temporiser la chaleur de leur logement si bien conçus ( !) en plein soleil.

Autre élément concernant les arbres : le bourg est considéré du début à la fin de l'étude environnementale comme une entité urbanisée, ce qui est faux (en témoigne la proposition de densification et la présence de nombreuses espèces animales). Il est nécessaire de considérer cette richesse naturelle et en premier lieu les haies bocagères historiques, qui sont encore présentes sur plusieurs des propriétés de notre zone d'aménagement. Il est d'ailleurs précisé plusieurs fois dans les documents que ces éléments doivent être protégés dans le cadre du PLU et ne peuvent être détruits au profit de nouvelles constructions.

- **« Encourager les déplacements doux »** ( rapport de présentation, p : 170) : pas une piste cyclable envisagée, pas une zone proche de logements pour personnes âgées pour se

« poser » en toute tranquillité. Des logements partout pour boucher tout ce qui peu ou prou peu ressembler à un « vide », et une confusion évidente entre espace vert et espace vide.

- Dans le règlement de la zone UC, outre des éléments corroborant ce qui est indiqué ci-dessus, on trouve également page 23 cette indication sur la desserte par voies publiques ou privées : **« les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. »** : comment envisager une desserte par véhicules de part et d'autre de ma propriété, telle que présentée dans le document publié par la commune dans le bulletin communal, sans s'interroger sur l'emprise bitumée ajoutée, les aires de stationnements nécessaires, les aires de retournement des véhicules de secours ?

Vous avez M. le commissaire enquêteur, mes remarques formelles et mes interrogations. J'ajouterai celle-ci : je n'ai pas choisi de venir m'installer il y a 20 ans à Québriac pour y vivre, pour m'y retrouver à un âge où je pourrais raisonnablement profiter des lieux avec ma famille et mes amis, pour qu'on vienne me cerner de maisons et m'enfermer de vis-à-vis. Outre la perte de valeur de mon bien dont je saurai faire valoir le préjudice, ce projet qui ne dit pas son nom, qu'il faut trouver entre les lignes du PLU, est une atteinte au droit de propriété et de succession que je ferai valoir au plus haut si nécessaire.

Il est pour moi évident qu'ici, ce sont d'abord des intérêts particuliers qui prévalent. « Certains souhaitent vendre leur terrain » a dit M. le Maire dans sa réponse à mes voisins M. et Mme HARDY. Ces « certains » ne sont qu'une seule et même personne, qui bloque les acquisitions communales à son avantage. Doit-on subir tous, sur ce secteur, la dictature d'une volonté individuelle à laquelle la commune ne semble pas vouloir s'opposer ?

En tout état de cause, je demande, en mon nom et en celui de mes enfants, le retrait de la sanctuarisation de notre zone au prétexte d'une densification de logement, dont nous critiquons l'estimation du besoin, l'impact sur l'environnement, la faune et la flore, et sur la qualité de vie des habitants d'une commune en territoire rural.

J'ajouterai pour finir qu'on cherche désespérément au long de ce PLU le projet futur qui a été envisagé pour la commune de Québriac : l'absence de projet communal réel est flagrante, on n'y voit que la composante « logement ». La vocation de Québriac est-elle d'être une banlieue dortoir ou un village de campagne agréable à vivre ?

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce courrier, recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

S. GUILLAUME-BRANCHE et ses enfants : Nina, Hugo et Clara GUILLAUME

Document joint : article Bulletin de la commune

Courrier transmis à Mme la Préfète d'Ille et Vilaine et à M le Directeur de la DDTM.

## Enjeux et défis d'une opération de renouvellement urbain

### Secteur Est du bourg

Non prévue à l'origine dans la révision générale du PLU, dont l'opération touche à sa fin, une **étude de faisabilité et de programmation pour l'aménagement du secteur Est** a été lancée début d'année 2019.

Un petit article en faisait état dans le dernier Echo.

L'enjeu est double : **permettre une évolution de ce secteur en cohérence avec les objectifs de renouvellement et de densification urbains et préserver le patrimoine bâti et naturel du site.**

Ce travail s'insère dans la continuité de l'analyse des besoins sociaux effectuée en juin 2018

« Bien Vivre ensemble à Québriac ».

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme intégrera les éléments de réflexion d'aménagement de ce secteur dans son volet réglementaire.

Cette étude, menée par l'atelier d'urbanisme « Prigent & Associés », s'élabore conjointement avec les habitants au travers **des ateliers de « projets »** et des supports multiples.

**L'objectif était de donner la parole aux habitants de la commune et de recueillir leurs avis sur le fonctionnement et l'avenir du secteur Est du bourg.**

Pour y parvenir, le bureau d'études a utilisé une méthode de travail participative basée sur des jeux de rôle animés. Une douzaine d'habitants ont participé aux ateliers. Trois étaient prévus au départ, mais compte tenu de la difficulté de l'exercice, la municipalité a souhaité un 4<sup>e</sup> temps avec les habitants. Les élus n'ont été présents que lors des 2 dernières réunions.

### Une révolution de l'urbanisme : 2000 - 2040

Initiée depuis 20 ans par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui créa le Plan Local d'Urbanisme et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle d'un Pays (Pays de St-Malo), inscrit pour la 1<sup>re</sup> fois **l'exigence de développement durable et de mixité sociale.**

Ces aspects seront renforcés considérablement de lois en lois, jusqu'à la loi ALUR de 2014. Les collectivités peuvent amplifier les exigences grâce à leur SCOT de Pays (de St Malo), ou leur Plan Local d'Habitat (PLH) (porté par les EPCI comme notre communauté de communes).

Ainsi, tout PLU depuis 2014, doit impérativement réaliser **une étude de densification urbaine**, mettant en évidence le nombre de logements pouvant être créés sans consommation foncière (sans extension périurbaine donc), de façon à **limiter cette consommation au minimum au profit de l'agriculture.**

Le SCOT du pays de Saint-Malo reprend ces exigences, complété par le PLH communautaire, pour qualifier Québriac en secteur dit « mixte » et pour les secteurs

en développement, **de tendre vers une densité d'habitat de 20 %** (Le Courtil Noë et le Bois de Lore ont à peu près cette densité) et de respecter **une part de 20 % de logements sociaux.**

**Le SCOT 2017 du Pays de Saint-Malo est plus prescriptif que son prédécesseur.**

Il va considérer la croissance du Pays, par fonctions, en privilégiant en 1<sup>er</sup> le Pôle Majeur à développer fortement (Saint-Malo), en suite des pôles Structurants (Dol, Combourg...), puis enfin des pôles Relais (Tinténiac, Mesnil-Roc'h, Cancale...). Pour le reste, c'est-à-dire les communes rurales résidentielles avec leurs services de proximité (61 communes), leur développement doit rester modéré au regard des autres niveaux, et la consommation foncière la plus réduite possible.

La CC Bretagne romantique a un taux de croissance de population retenu à 1,4 %. Dans cette logique, le taux de croissance pourrait être, par exemple, pour respecter cette armature territoriale, à 2 % à Combourg, 1,6 % pour Tinténiac et Saint-Pierre et 1,2 % pour les communes en développement possible par la proximité de la voie express ou le train et 0,8 à 1 % pour les autres.

Cette armature fonctionnelle va limiter le droit à construire des bourgs ruraux, en privilégiant les pôles, et à l'intérieur de la commune, pour limiter la consommation foncière, favoriser exclusivement les bourgs, sauf dérogations, au détriment des lieux-dits. Cette consommation foncière limitée est un enjeu majeur. Il sera donc compté les extensions urbaines, quelles que soit la destination : habitat, loisirs, économiques, artisanales...

### Pour aller jusqu'où ?

En ce moment, la région Bretagne élabore son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, issu de la Breizh Cop. Ce document d'Urbanisme supérieur au SCOT prévoit, à l'horizon 2040, que la Bretagne ne consommera plus de surfaces agricoles. Ainsi, le développement des communes se fera exclusivement par renouvellement urbain, le bourg devant se renouveler sur lui-même. Nous n'en sommes pas encore là, et on peut espérer des aménagements, mais on voit bien la tendance. En extension urbaine, il était inscrit à notre PLU 2007, 20 à 24 ha pour une population cible de 1600 à 1800 habitants. Il est inscrit 6 ha au PLU de 2020 pour une population cible de 1890 habitants. Qu'en sera-t-il en 2030 ? Voire même, dans le PLU intercommunal en cours d'élaboration ?

L'enjeu majeur du développement futur de notre commune exige donc une très grande attention dans notre urbanisation d'aujourd'hui, de façon à ne pas se trouver dans 10 ans, sans capacités de croissance, même limitée.



## Les défis

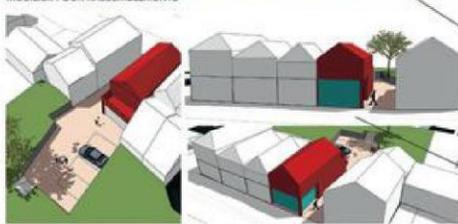
1. Trouver des formes d'urbanisation contrainte, dense, qui restent attractives, qui pourraient être une autre réponse que celle de la diminution continue des surfaces des parcelles constructibles, par l'optimisation des parkings, la diminution des espaces purement individuels au profit d'espaces partagés plus « ouverts », et une plus grande mise à disposition de logements locatifs, sachant que notre secteur non doté en dispositif Pinel, n'attire pas les investisseurs privés. À ce jour, seul le domaine social construit du locatif.
2. Dans cette révolution de l'habitat, il importe aussi de travailler l'acceptabilité de ces évolutions. Pour nous à Québriac, par exemple, les habitants du secteur de la Gromillais/Ville Hulin/Grand Moulin/Basse Ville subissent de plein fouet l'évolution de

leur secteur d'habitat, avec la création de nouveaux lotissements. L'essentiel de l'effort communal pour son développement sera concentré sur l'ouest de la commune, alors que le Courtil Noë (50 logements construits de 2011 à 2015), était à l'Est. Cette acceptabilité peut se faire sur plusieurs paramètres : aménagements publics, qualité du bâti, densité, circulation...

3. Un des éléments de l'attractivité et de l'acceptabilité réside dans l'intégration dans l'existant et notamment, pour la zone Est, dans le bâti ancien du bourg centre, très spécifique des bourgs ruraux, avec un front bâti et des fonds de jardins, avec une vraie richesse architecturale et patrimoniale. Il ne faut surtout pas dénaturer l'existant. Mais au contraire, chercher à le valoriser.
4. Enfin, Urbaniser aujourd'hui, de façon modérée, tout en se préservant des capacités de développement pour demain dans un environnement règlementaire encore plus contraint.

A.C.

## CONVIVIALITÉ/IDENTITÉ



## PROGRAMMATION



Plan ci-dessus : esquisse de la proposition issue de l'étude, montrant l'organisation des espaces publics, de vie locale et d'habitat, et les accès et liaisons douces.

