

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Québriac

Arrêté de la CC n°2020-URB-001 du 10 janvier 2020

Enquête publique

Révision du Plan local d'urbanisme

(04 février 2020- 29 février 2020)

CONCLUSIONS

(Document n°4/5)

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. Généralités.....	3
1.1 Préambule.....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	3
1.3 Cadre juridique.....	4
1.4 La concertation préalable.....	4
2. Déroulement de l'enquête.....	5
2.1. la qualité du dossier d'enquête.....	5
2.2. Publicité.....	5
2.3. Incidents et climat de l'enquête.....	6
3. Avis des Personnes publiques associées (PPA et PPC).....	6
4. Appréciations sur le projet.....	6
4.1 Développement démographique.....	7
4.2 Besoin en logement.....	8
4.3 Besoin en consommation foncière.....	11
4.4 Les enjeux économiques et STECAL.....	14
4.5 Les enjeux d'urbanisation à besoins d'équipement.....	16
4.6 Les OAP à vocation habitat.....	17
4.7 Protection des zones agricoles.....	18
4.8 Mobilité et liaisons douces.....	19
4.9 Les enjeux environnementaux et paysagers.....	20
4.10 Préservation de la ressource en eau.....	23
4.11 Les enjeux patrimoniaux.....	25
5. Avis sur les observations du public.....	25
<hr/>	
Document n°5/5 - avis du commissaire enquêteur.....	26

1. GENERALITES

1.1 Préambule

Dans le Rapport, le commissaire enquêteur (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a développé le diagnostic territorial, le PADD, le règlement graphique et littéral, les OAP, les avis des PPA. Il a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse thématique.

Afin de se forger une opinion sur le projet, le CE a :

- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- eu des échanges oraux avec le maire et la responsable de l'urbanisme ;
- été sur le terrain pour mieux appréhender le contexte de certaines observations ;
- remis en mains propres, au maire de Québriac et à la responsable de l'urbanisme de la CC de la Bretagne Romantique, et commenté, le procès-verbal de synthèse regroupant les observations des PPA, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire,

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, le CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la concertation, la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de révision du PLU sur la base des thématiques retenues.

CE : Les réponses de la CC de la Bretagne Romantique de Québriac sont extraites du mémoire en réponse et reprises partiellement. Pour leur intégralité il convient de se reporter au mémoire en réponse (Document 3/5).

L'appréciation du commissaire enquêteur (CE) est identifiée dans les paragraphes grisés.

1.2 Objet du l'enquête

La Commune de Québriac fait partie de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique, créé le 6 décembre 1995, qui regroupe 25 communes au total.

Québriac fait également partie du périmètre du SCOT du Pays de Saint Malo qui regroupe la CC de la Bretagne Romantique ainsi que la CA de Saint Malo et les CC de la Côte d'Emeraude et du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint Michel.

Le SCOT du Pays de Saint Malo a été arrêté le 8 décembre 2017.

La commune de Québriac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 13 juillet 2007. Le conseil communautaire de la Bretagne Romantique a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de Québriac par délibération en date du 26/09/2019.

1.3 Cadre juridique

Afin d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires récentes, préserver son cadre de vie et assurer son développement, la commune de Québriac a décidé, par délibération en date du 25 novembre 2016 de réviser son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 juillet 2007. Cette révision permet de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Saint Malo. Le nouveau document d'urbanisme prend en compte l'évolution des procédures en lien avec l'entrée en vigueur de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E 19000377/35 du 11 décembre 2019.

Le président de la CC de la Bretagne Romantique a pris un Arrêté n° 2020-URB-001 le 10 janvier 2020 (PJ 1) pour l'ouverture de l'enquête publique.

1.4 La concertation préalable

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- registre mis à disposition en mairie pour la durée de la concertation,
- informations régulières dans les bulletins municipaux et presse locale,
- mise à disposition en mairie des éléments de diagnostic,
- exposition de panneaux en mairie,
- organisation d'une réunion débat ou de réunions thématiques ou de réunions par quartiers avec la population, les associations etc...

Au final les moyens de concertation mis en place ont été plus nombreux (courriel dédié, permanence du bureau d'études, questionnaires à destination des habitants et des exploitations agricoles. Trois réunions publiques organisées les 12 octobre 2017, 5 juin 2018 et 19 septembre 2019 ont permis de présenter à la population la démarche de révision du PLU et le diagnostic communal, la stratégie d'aménagement (PADD) et la traduction règlementaire (règlement et zonage)

Question CE :

La servitude projet de la zone Est dans le bourg est le thème qui revient le plus auprès du public (23% des occurrences) et où la critique est la plus forte. Les remarques reçues durant l'enquête semblent témoigner pour le moins d'un manque d'information des propriétaires concernés conduisant à un mécontentement susceptible d'aboutir à un refus et à un blocage. Quelle a été la démarche pour faire connaître ce projet ou du moins la servitude projet ?

Réponse de la CCBR (Communauté de Commune de la Bretagne Romantique)

L'étude d'aménagement du secteur Est de Québriac a été retenue lors de l'Appel à candidature

« *Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne* » porté conjointement par la Région, l'État, l'Établissement Public Foncier, et la Caisse des dépôts et consignations. L'un des critères de sélection des candidatures est « *la mobilisation des forces vives du territoire que sont les habitant.e.s, les acteurs publics et privés, dans un esprit de co-construction du projet et de réponses aux besoins et usages actuels et demandés de la population* ».

Cette étude a fait l'objet d'une information et de concertation avec les habitants. 3 réunions ont été animées par le bureau d'études Prigent & associés avec les habitants pour réfléchir à l'aménagement de ce secteur (24 avril 2019, 27 juin 2019, 10 décembre 2019). Les invitations ont été distribuées dans toutes les boîtes aux lettres du centre bourg sous forme de tract.

Par ailleurs, l'information sur le projet a été plus largement diffusée à tous les habitants via l'Echo Québriac (Editions de juillet 2019 - page 8 et janvier 2020 – pages 4 et 5)

La grande récurrence de ce thème lors de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU ne laisse aucun doute quant à l'information du public sur cette étude.

Commentaire du CE : les moyens mis en œuvre de part leurs diversités et leurs durées dans le temps ont permis une bonne concertation. La participation du public aux 3 réunions publiques montre qu'il était bien informé. L'envoi du questionnaire au public a été une bonne initiative et le retour des 38 questionnaires a permis d'alimenter le diagnostic de la commune. Le questionnaire à destination des exploitations agricoles a également eu un succès qui a permis d'alimenter le diagnostic agricole. Concernant la servitude de projet du secteur Est, le public n'a pas su dissocier l'enquête de la révision du PLU et celle du projet du secteur Est d'autant qu'un article sur ce projet est paru dans l'Echo Québriac au tout début de l'enquête publique.

2. DEROULEMENT de L'ENQUETE

2.1. La qualité du dossier d'enquête

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport (document 1/5). Pour rappel, en voici les principales composantes :

Pièce n°1 Rapport de Présentation,

Pièce n°2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD,

Pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP,

Pièce n°4 Règlement littéral,

Pièce n°5 Plan de zonage

Pièce n°6 Annexes

- 6.1 Annexes sanitaires

- 6.2 Servitudes

- 6.3 Résumé non technique

- 6.4 Inventaire des zones humides

- 6.5 Bilan de la concertation

Pièce n°7 Pièces administratives,

- 7.1 Délibération du conseil municipal du 25/11/2016 prescrivant la mise en révision du PLU et les modalités de la concertation,

- 7.2 délibérations du conseil municipal du 24/06/2019 portant débat et approbation du PADD

- 7.3 délibérations du CCBR du 04/07/2019 portant débat sur les orientations générales du PADD

- 7.4 Arrêté préfectoral modification statuts CCBR (transfert compétence obligatoire PLUI)

- 7.5 DCC transfert des procédures d'urbanisme en cours 05/04/2018

- 7.6 Décision MRAe n° 2019-006758 du 29/03/2019

- 7.7 Recueil des avis émis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Commentaire du CE : Le dossier est complet et globalement le public a pu se l'approprier.

2.2 Publicité

Publicité légale

Affichage :

Il est réalisé à partir du 16 janvier 2020 par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, devant des lieux publics et répartie sur la commune. Les affiches sont bien visibles et en nombre (11).

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, édition du 21/01/2020 et du 05/02/2020.
Journal « 7 Jours » édition du 18/01/2020 et 07/02/2020.

Autres moyens de publicité

Les informations sont disponibles sur le site Internet de la commune (www.lquebriac.fr) et sur celui de la CC de la Bretagne Romantique (<https://bretagneromantique.fr/revision-du-plu-de-quebriac>) dès le 16 janvier 2020. Le dossier est consultable et chargeable. Par ailleurs la communauté de commune a donné accès sur son site à l'ensemble des observations écrites et numériques déposées par le public.

Commentaire du CE : Je considère que la publicité a été bien réalisée. Les affiches étaient positionnées aux points « stratégiques » de la commune. Le public rencontré n'ignorait pas l'enquête et le dossier était disponible dès le début de l'enquête sur le site de la mairie et les observations y étaient consultables. Cependant il est regrettable que le « l'écho Québriacois », qui paraît semestriellement, dans son bulletin n°36 de janvier 2020 n'a pas informé de l'enquête publique de la révision du PLU mais le projet de renouvellement urbain du secteur Est du bourg est expliqué sur 2 pages

2.3. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête. Le public qui s'est manifesté était bien informé sur l'enquête et son objet.

Commentaire du CE : J'ai pu une nouvelle fois constater l'intérêt des permanences physiques pour accueillir un public parfois peu à l'aise avec l'informatique, ou pour expliquer et détailler des plans peu accessibles aux non-initiés ou pour aider à rédiger des observations.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA et PPC)

Les avis des PPA sont détaillés dans le document « LE RAPPORT » document 1/5 dans le paragraphe 5.

Commentaire du CE : Les avis des PPA sont particulièrement détaillés sur tous les points constitutifs du contenu du PLU. Les analyses, les remarques, les observations, les recommandations ou les demandes de complément ont été utiles au public qui en a pris connaissance et au commissaire enquêteur pour l'aider dans ses analyses, dans la compréhension de certains enjeux du dossier et pour la rédaction de son avis.

Les réponses de la CC de la Bretagne Romantique aux demandes et recommandations des PPA et PPC sont reprises dans le Mémoire en réponse document 3/5 en annexe.

4. APPRECIATION SUR LE PROJET

4.1 Développement démographique

QUÉBRIAC se caractérise par une croissance démographique très soutenue (entre 1999 et 2011), qui a tendance à ralentir au cours des dernières années.

Taux de croissance annuelle	99-06	06-11	11-16
	3,6%	2,3%	1,1%

Population en 2019 : 1600 habitants

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour les 12 prochaines années et l'hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,4% par an est retenue. Ce taux se rapproche de la moyenne communale observée depuis une dizaine d'années. Par ailleurs il correspond également au taux moyen de croissance fixé dans le SCOT à la CC de la Bretagne Romantique sur les 14 ans.

Par suite l'objectif de population est d'environ 1 890 habitants à l'horizon 2031.

Ces prévisions sont justifiées par :

- la position favorable qu'occupe la commune :
- la dynamique démographique importante depuis près de 20 ans,
- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et de la commune,
- la présence d'équipements collectifs et de commerces sur la commune.

Etat

Demande n°1 : le scénario de développement démographique retenu pour le dimensionnement du PLU doit être revu à la baisse, pour mieux tenir compte des dynamiques actuelles et des projections de l'Insee. Les besoins en logements seront revus en conséquence. Pour cela, il paraît souhaitable de se rapprocher de l'hypothèse de développement n°1 exposée à la page 137 du rapport de présentation ; + 0,7%/an, avec un besoin de 82 logements (62 en extension + 15 en densification + 5 divisions en cours), correspondant à un besoin foncier de 2,8 ha en extension maximum.

Réponse de la CCBR

Les élus situent l'objectif de croissance démographique à 1,3%. Le développement démographique de Québriac est justifié par sa proximité immédiate au pôle d'emplois et de services de Tinténiac (pôle relais du Pays de Saint-Malo).

Le développement de la zone d'activités de la Morandais, située à 5 km de Québriac, qui vient d'accueillir la plateforme régionale Grand Ouest de l'entreprise Biocoop est également un élément à prendre en considération. Représentant 280 emplois à son ouverture et prévoyant la création de 10 à 12 emplois par an, cette entreprise vient étoffer les 250 emplois que compte la zone d'activités de la Morandais.

La note d'enjeux de l'Etat sur le PLUi de la CCBR précise d'ailleurs que Québriac constitue une commune pouvant être développée de façon modérée, en lien avec l'accès au train et/ou la proximité immédiate d'une polarité.

Ces prévisions sont enfin justifiées par la dynamique démographique observée sur la commune depuis près de 20 ans, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus.

Question du CE

L'analyse de la population est essentiellement faite sur la période 2009-2014 (voire 2011-2016). Le taux de 1,4% d'accroissement de la population a été retenu pour le PLU. Pour l'INSEE l'évolution moyenne par an de la population entre 2012 et 2017 est de 0,7% avec une population municipale de 1579 habitants en 2017. Par ailleurs le CU L 151-4 prévoit une période de référence sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet (26/09/2019). Cette période de référence n'a pas été retenue dans le dossier et induit une fragilité juridique mise en lumière par les PPA. En conséquence indiquez moi, année par année, les éléments chiffrés de la population sur la période 2009-2018.

Réponse de la CCBRPopulation INSEE :

2009 :	2010 :	2011 :	2012 :	2013 :	2014 :	2015 :	2016 :	2017 :
1451	1469	1497	1525	1553	1593	1587	1584	1579

Commentaire du CE : les derniers chiffres de l'INSEE donnent une population de 1579 habitants au 01/01/2017 avec une évolution de 0,7% entre 2012-2017. Le nombre d'habitant a connu un pic en 2014 avec 1593 habitants mais depuis la courbe connaît une inflexion avec une décroissance variant de - 0,2 à - 0,4% jusqu'en 2017. La commune dans son mémoire en réponse indique qu'elle réduit sa prévision de croissance à 1,3% avec pour objectif 1860 habitants au lieu de 1 890 à l'horizon 12 ans ce qui aura pour impact la réduction d'environ 12 logements. Même si la CCBR précise que Québriac constitue une commune pouvant être développée de façon modérée et que la commune a déjà réduit son objectif à 1,3%, le CE recommande cependant un taux de croissance proche de 1.1%.

4.2 Besoin en logement

Pour atteindre cet objectif démographique, il est prévu pour les 12 prochaines années, la création de 130 logements supplémentaires dont 22 liés au desserrement des ménages fixé à 2,5 au lieu des 2,7 actuel.

l'Etat

Recommandation n°4 : le PLU pourrait être renforcé en termes d'objectifs chiffrés relatifs à la mixité sociale, à la diversité des formes urbaines et au parcours résidentiel.

Réponse de la CCBR :

Les OAP prévoient déjà un nombre minimum de logements sociaux pour les deux zones à urbaniser.

Chambre d'Agriculture

Il n'est pas tenu compte du potentiel ni des logements vacants ni des changements de destination, le rapport de présentation ne l'évoque pas. Ces 2 éléments devront être intégrés à la justification.

Réponse de la CCBR

Lors de la précédente décennie, le nombre de changements de destination a été très limité. Cette possibilité de changement de destination, sous réserves du respect des exigences, est très suivie par la commune, comme moyen de garder de la vie dans nos campagnes, sans impacter ni le foncier ni l'activité agricole.

Question du CE

Le lotissement du Domaine du Bois de Lorre a obtenu un permis d'aménager en octobre 2017, sur une parcelle d'une surface de 1,8 hectare. 5 terrains sont dédiés à du logement social et 21 constituent des lots libres de constructeurs. Sachant que peu de lots sont construits voire habités comment justifiez-vous le choix de ne pas tenir compte de ce potentiel de logement (réf RP page 144) ? Combien de logement sont achevés actuellement ?

Réponse de la CCBR

Choix de ne pas tenir compte du Potentiel : Permis d'aménager déposé en octobre 2017, avant l'approbation du SCoT.

Logements achevés ou presque : 12 logements dont les 5 logements sociaux, et 1 PC sont en cours. 13 logements sont acquis à destination de locations privées dans une conception d'ensemble, dont 3 demandes de PC arriveront à court terme.

Question du CE

Plus globalement quelles sont les opérations en cours disposant de permis d'aménager ou de permis de construire déjà délivrés depuis le 08/12/2017 ? Pouvez-vous en fournir une liste.

Réponse de la CCBR

Année délivrance	Référence cadastrale	Adresse	Surface du terrain	Nombre de logements
2018	E635	Rue de la Basse Ville	540	1
2019	AH75	Rue du Poncel	552	1
2019	B2266-B2268-B2269	La Bourdonnière	877	1
2019	A1026-A1122	Le Mesnil	5537	1
2019	E997-E998-E999	La Ville Hulin	2525	2

Question du CE

Concernant l'OAP Secteur Ouest confirmez-vous que ce secteur est bien de 3,78 ha avec une densité minimum de 20 logements par hectare ?

Réponse de la CCBR

Oui

Question du CE

6 demandes de changement de destination ont été faites durant l'enquête en plus des 8 bâtiments identifiés dans le projet. Avez-vous établi un inventaire des bâtiments agricoles répondant aux critères du changement de destination pour l'habitat ? comment ces logements potentiels ont été comptabilisés dans le calcul de la production totale de logements à l'échéance du PLU (après avis de la CDPENAF).

Réponse de la CCBR

Oui, un inventaire des bâtiments a été fait par la commission PLU (une vingtaine). L'article mis dans notre feuille communale n'ayant pas donné les résultats escomptés, nous avons pris l'initiative de faire notre propre recensement. Son objectif est de croiser les demandes et nos observations. Il pourrait à terme être intégré en totalité, d'abord pour une question évidente de protection, avant d'être une source d'habitats.

Aucun logement créé par changement de destination n'a été comptabilisé dans le calcul de la production de logements potentiels, car ces changements de destination sont théoriques. Preuve en est, lors de la précédente décennie, le nombre de changements de destination a été très limité.

Question du CE

En résumé sur la base des logements à construire à l'horizon 2031 pouvez-vous synthétiser dans un tableau les prévisions de logement en densification, extension et changement de destination.

Réponse de la CCBR

Projet de PLU soumis à enquête publique :

Densification du bourg : 15 logements.

Zones à urbaniser du bourg : 115 logements

Toutefois, au vu des avis des PPA, il est envisagé de baisser l'objectif de croissance démographique à 1,3% au lieu de 1,4% (objectif 1 860 habitants au lieu de 1 890), d'augmenter le potentiel de densification à 20 logements au lieu de 15, ce qui réduirait de 0,9 ha l'enveloppe des zones à urbaniser, soit 5 ha.

Commentaire du CE : La taille des ménages définit dans le SCOT est de 2,33 en moyenne pour la CCBR, Québriac a retenu un taux légèrement supérieur à 2,50 ce qui correspond à une population globalement familiale.

Concernant les logements en densification le lotissement du Domaine du Bois de Lorre a bien obtenu son PA 2 mois avant l'approbation du SCOT et de fait son emprise a été classé en UE et donc pas en extension. Par contre dans le calcul des besoins de logement nous ne pouvons pas nous affranchir d'une partie du potentiel car seulement 50% des 26 logements sont construits.

Pour le secteur Est du bourg la densité étant de 20 logements/ha le potentiel de logement est bien de 20 logements et non de 10 prévus dans le rapport de présentation. Le potentiel de densification du bourg est en final de : $13+25= 38$ logements et non de 15 prévus dans le projet du PLU.

Concernant les changements de destination, la commune a inventorié 20 bâtiments agricoles et 8 sont déjà repéré sur le règlement graphique et 6 ont été demandés durant l'enquête. Vu maintenant l'interdiction de construire en zone A et N il est possible d'évaluer à environ 1/5 des bâtiments (soit 3 logements) qui seront réhabilités.

En résumé le besoin de logement global est de $130 - 12 = 118$ logements du fait de l'objectif de population réduit par la commune à 1860 habitants.

Le potentiel de densification est de 38 logements (voir ci-dessus).

Le potentiel de changement de destination évalué à 3 logements,

En final le besoin en extension est de $118-38-3= 77$ logements.

4.3 Besoin en consommation foncière

Entre 2007 et 2017, le bourg de QUÉBRIAC et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 89 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés notamment dans une opération de lotissement (Le Courtil Noë). Au total, 4,9 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 2,8 ha sur la zone d'activités de Rolin, pour l'accueil de 7 entreprises ainsi que l'extension d'une entreprise existante.

L'étude de densification du bourg fait ressortir que pour les 12 prochaines années, sur la vingtaine de logements théoriques, 15 constructions sont retenues comme pouvant raisonnablement être réalisées.

Il faudra donc réaliser 115 logements en extension pour couvrir le besoin de 130 logements.

La consommation d'espace à venir est :

- La zone 1AUE à vocation d'habitat représente une surface totale d'environ 2,1 ha.
- La zone 2AUE à vocation d'habitat représente une surface totale d'environ 3,8 ha.
- La zone 1AUL à vocation d'équipements représente une surface totale d'environ 0,7 ha.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 51,4 ha, soit 2,5% du territoire. Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 58 hectares, soit 2,8% du territoire (39,2 ha pour l'habitat, 5 ha pour les équipements et 13,8 ha pour les activités économiques).

Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2007-2017	Projection sur les 12 prochaines années
Surface artificialisée à vocation d'habitat	4,9 ha	Densification du bourg + extensions urbaines (5,9 ha)
Nombre de logements réalisés	89 logements	130 logements
Densité moyenne	18 lgts/ha	20 lgts/ha dans les OAP

Etat

Etat demande n°2 : afin de gérer le foncier de façon économe et respecter l'objectif du SCoT de 20 lgts/ha, le PLU doit intégrer dans le calcul de la densité moyenne l'ensemble de la production de logements, tant en extension qu'en densification / renouvellement urbain, ainsi que les opérations en cours (divisions en lots,...). La densité devra ainsi être augmentée dans les secteurs faisant l'objet d'OAP et dans le secteur de densification du centre-bourg. Le besoin en surface d'extension sera revu à la baisse en conséquence.

Réponse de la CCBR

Compte tenu de l'extrême sensibilité de ce sujet lors de l'enquête publique, on introduirait une fragilité juridique supplémentaire en augmentant la densité sur ce secteur. Toutefois, la commune propose d'augmenter le potentiel global de densification du bourg à 20 logements (au lieu de 15) et d'abaisser l'objectif de croissance démographique à 1,3% au lieu de 1,4% (objectif 1 860 habitants au lieu de 1 890 à l'horizon 12 ans), ce qui a pour conséquence de diminuer de 0,9 ha la surface de l'enveloppe à urbaniser (5 ha au lieu de 5,9 ha).

En revanche, aucune OAP ne peut être prise en compte maintenant sur le secteur Est, étant donné que l'étude consécutive à l'appel à projet "Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne" est toujours en cours.

Etat demande n°3 : le PLU doit se montrer plus ambitieux en termes de densification / renouvellement urbain (notamment dans le périmètre objet de l'appel à projet « dynamique des bourgs », afin de limiter sa consommation d'espaces agricoles et naturels.

Réponse de la CCBR

Cf. réponse à la demande n°2.

Etat demande n°4 : le PLU doit supprimer l'extension de la zone d'activités, non justifiée compte tenu des surfaces encore disponibles dans le périmètre actuel.

Réponse de la CCBR

Le périmètre actuel de la zone UA du PLU en vigueur sera repris.

Etat recommandation n°1 : dans les chiffres annoncés, le PLU devrait intégrer correctement les surfaces effectivement en extension de l'urbanisation pour le résidentiel et mixte.

Réponse de la CC

Les chiffres apparaissant dans le rapport de présentation seront corrigés.

Recommandation n°3 : le PLU devrait indiquer les limites durables pour le développement urbain, dont l'échéance est supérieure à celle du document d'urbanisme, tel que le demande le SCoT (objectif 23 du DOO), et en considérant que le SRADDET, qui sera prochainement approuvé, a pour objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2040

Réponse de la CCBR

Le rapport de présentation sera complété en ce sens. Document graphique réalisé et déjà transmis.

Etat recommandation n°6 : le PLU devrait réduire la zone d'extension Ouest 2AUE, en rapport avec un dimensionnement du projet revu à la baisse.

CDPENAF

En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des extensions, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m².

Réponse de la CCBR : cette disposition n'est pas retenue. Elle sera revue dans le cadre du PLUi.

En zone A et N, l'implantation des annexes devra se faire en dehors des 100 m des installations agricoles,

Réponse de la CCBR : le règlement sera modifié en ce sens.

En zone A et N, les annexes devront être implantées au maximum à 20 m de l'habitation.

Réponse de la CCBR : Le règlement sera modifié en ce sens, avec possibilité de dérogation jusqu'à 25 mètres, sous réserves de l'observation ci-dessus des 100 mètres, mais en prenant en compte des contraintes éventuelles de relief ou autres.

PETR Payse de Saint Malo

Compléter la démonstration apportée par le projet s'agissant du décompte de la consommation foncière réalisée depuis l'approbation du SCoT et celle à venir

Réponse de la CCBR : Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

L'objectif 30 du DOO identifie la zone d'activité du Rolin pour laquelle aucune extension n'est toutefois fléchée à moyen ou long terme. Le PLU prévoit une extension de 9000 m² qu'il convient de justifier notamment en termes de consommation foncière par rapport aux autres sites structurant de la Bretagne Romantique.

Réponse de la CCBR :

Le périmètre actuel de la zone UA du PLU en vigueur sera repris. La ZA de Rolin, zone d'activités structurante, n'est pas pour autant fléchée au SCoT comme susceptible d'extension.

Compléter la démonstration apportée par le projet s'agissant des surfaces potentielles de densification/renouvellement urbain,

Réponse de la CCBR : Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

La prise en compte des 2 STECAL à vocation économique potentiellement consommateurs de foncier en zone agricole,

Réponse de la CCBR : Diminution prévue du STECAL Trémagouet

Question du CE

Les élus ont décidé de conforter la ZA de Rolin, le périmètre de la zone UA évolue par rapport à celui du précédent PLU pour inclure un terrain desservi par les réseaux. Cette zone UA couvre désormais une superficie de 13,8 hectares.

Comment justifiez-vous cette extension alors que la ZA dispose encore de foncier disponible. ?

Réponse de la CCBR

L'objectif était d'inclure dans le périmètre de la zone UA les parcelles raccordées aux réseaux. Mais étant donné les avis des services de l'Etat et du PETR du Pays de Saint-Malo, le périmètre de la zone UA du PLU en vigueur sera repris.

La servitude de projet

Elle cristallise un mécontentement des propriétaires et riverains. La commune propose de retirer de la servitude de projet les parcelles communales. Ceci pourra avoir pour effet de créer 2 zones distinctes de servitude de projet. Confirmer vous ce choix ?

Réponse de la CCBR

Non. Par souci d'équité, la commune demande à retirer uniquement les parcelles concernées par la préemption faite en juillet 2019 par EPF Bretagne (Propriété Briot).

Commentaire du CE : concernant l'artificialisation liée à l'habitat au vu des 4,9 ha de consommé en 10 ans et les 5,9 ha de prévu sur 12 ans il ne peut être dit qu'il y a une réduction de l'artificialisation car le taux annuel reste à 0,49 ha/an. Dans ses réponses la CCBR annonce que la densité de 20 logt/ha sera généralisé et que le taux de croissance sera réduit à 1,3% (impact de 12 logts) soit - 0,6 ha. Par ailleurs la densification est sous-estimée sur le projet zone Est et les logements du bois de Lorre ne sont pas pris en compte. Je n'évoque pas les changements de destination qui n'interfèrent pas dans le foncier. Cette sous-estimation est évaluée à 23 logements soit 1,15 ha. Je demande vu la réduction de besoin de logement que l'extension 2AUE de 3,8 ha soit réduite à $3,8 - 1,15 - 0,6 = 2,05$ ha.

Concernant la zone du Rolin j'ai pris note que les 0,9 ha d'extension sont supprimée.

Enfin la zone 1AUL de 0,7 ha est justifiée s'il y a un réel projet d'équipement, je recommande de la classer en 2AUL dans l'attente d'une définition plus précise du projet.

4.4 Les enjeux économiques et STECAL

La commune de QUÉBRIAC dispose d'une zone d'activités sur son territoire : la zone d'activités de Rolin, située à l'est du bourg le long de la RD 20. Les élus ont décidé de conforter la ZA de Rolin, qui dispose encore de foncier disponible, la zone UA couvrira désormais une superficie de 13,8 hectares

En zone agricole Huit STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 1,7 ha.

En zone naturel il y a deux projets :

Aux Brûlons dans l'ancien zoo la création d'un pars résidentiel de loisir (PRL) comprenant 150 hébergements légers de loisir (HLL) sur un foncier de 15 ha.

Au Moulin Neuf un projet de développement d'hébergement de loisir sur 2 zones pour une superficie de 0,76 ha.

Dans la centralité pour préserver 4 commerces, le changement de destination est interdit.

Etat demande n°5 : les périmètres et les droits à construire proposés pour les STECAL Trémagouet et La Bourdonnière devront être revus de manière à leur donner un caractère effectivement limité.

Le projet de STECAL prévu sur l'ancien zoo, n'est pas possible au regard de son ampleur, et de l'importance des droits à construire délivrés, au sein d'un ensemble naturel : il doit être retiré du projet de PLU.

Réponse de la CCBR :

Le périmètre du STECAL de Trémagouet sera revu à la baisse. En revanche, le périmètre du STECAL de La Bourdonnière ne sera pas repris, puisqu'un projet existe. Pour rappel, il avait été réduit une première fois à la demande de la Chambre d'Agriculture. Par ailleurs, le règlement de ces deux STECAL doit permettre de nouvelles constructions, ainsi que l'installations d'hébergements/locaux légers (roulotte, yourte).

Les Brûlons : Etant donné l'artificialisation du site et l'impossibilité de créer un STECAL sur un périmètre aussi vaste, une zone Uz est créée. Sa superficie est réduite à celle de l'ancien zoo loisir.

Etat demande n°6 : le PLU doit supprimer les 2 zones NL illégales au Moulin Neuf.

Réponse de la CCBR

Après échanges avec les services de la DDTM, l'existence des zones NL n'est pas contestée mais elles doivent être soumises pour avis à la CDPENAF.

La CDPENAF sera saisie sur ce sujet avant l'approbation du PLU.

Chambre d'agriculture : Cas particulier du site de l'ancien zoo

La commune compte une friche correspondant à un ancien parc zoologique abandonnée depuis 15 ans. Le PLU prévoit la reconversion du site en parc résidentiel de loisir sur une superficie d'environ 15 ha.

La CA ne s'oppose pas à la réutilisation de ce site. Toutefois dans le cadre des évolutions réglementaire en cours et notamment le zéro artificialisation nette, la renaturation ou la remise en valeur agricole d'une partie de ce site auraient pu être étudiées.

Réponse de la CCBR

La partie non retenue pour le PRL est déjà exploitée à ce jour.

CDPENAF

Pour la délimitation de 2 STECAL NLs à vocation touristique au lieu-dit « les Brûlons » : avis simple défavorable. L'opération concerne non seulement les 2 STECAL NLs mais aussi toute la zone NL. Les 2 STECAL NLs n'ont pas de justification sans la réalisation de la zone NL (+15ha) qui reste majoritairement naturelle et qui recevra de l'habitat quasi-permanent (PRL) en zone naturelle.

Réponse de la CCBR

Etant donné l'artificialisation du site et l'impossibilité de créer un STECAL sur un périmètre aussi vaste, une zone Uz est créée. Sa superficie est réduite au périmètre de l'ancien zoo.

Question du CE

PRL Les Brûlons

Le projet de parc résidentiel de loisir comprend une zone NLs, couvrant deux STECAL d'une superficie totale de 2800 m². La CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable car l'opération concerne non seulement les 2 STECAL NLs mais aussi toute la zone NL.

Les 2 STECAL NLs n'ont pas de justification sans la réalisation de la zone NL (+15ha) qui reste majoritairement naturelle et qui recevra de l'habitat quasi-permanent (PRL) en zone naturelle.

- Pensez-vous étendre le STECAL à l'ensemble de la zone NL ?
- Changer le zonage NL en U ?

Réponse de la CCBR

Suite au retour de la DDTM et échanges avec notre maîtrise d'œuvre, nous évoluons vers un zonage de type U, indicé z, soit Uz, où seront autorisées les Habitations Légères de Loisirs. Cette zone Uz, limitée à 10 ha maxi, déjà fortement anthropisée (périmètre de l'ancien zoo), n'aura pas d'impact sur les calculs de population.

Question du CE

Projet de développement d'hébergement de loisirs au Moulin Neuf

Deux zones NL (similaires à celle des Brûlons) sont créées pour permettre le développement d'hébergement touristique sur le site du domaine de la Motte aux Rochers, situé au Moulin Neuf, à 5 km au nord-est du bourg. Ces deux zones cumulent une superficie totale de 0,76 ha.

Le type et le nombre d'hébergement prévus ne sont pas décrits actuellement.

En complément de l'avis de l'état pensez-vous adopter la procédure de STECAL comme l'a évoqué le propriétaire dans son observation ?

Réponse de la CCBR

La loi pour Alur réaffirme l'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme et encadre strictement les exceptions. Ainsi, la zone NL qui autorise des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics est, de fait, un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées).

Après échanges avec les services de la DDTM, les zones NL seront présentées à la CDPENAF avant approbation du PLU.

Commentaire du CE : Pour les 2 zones NL de Moulin Neuf je prends note que l'avis de la CDPENAF sera sollicité pour le classement en STECAL. Si l'avis est favorable les 0,7 ha sont à comptabiliser en extension urbaine.

Pour les Brûlons je prends note que la CCBR envisage la création d'un zonage de type U indicé Z où seront autorisées les Habitations Légères de Loisirs sur l'emprise des 10 ha de l'ancien zoo. Je considère que cette surface est à prendre en extension et à comptabiliser dans les 13 ha inscrit dans le SCoT pour la commune de Québriac. Sur les 13 ha en extension urbaine inscrits au SCoT, la commune a déjà consommé environ 3 ha. Au 10 ha restant il convient de soustraire les surfaces 1AUE, 2AUE et AUL ainsi que l'emplacement réservé pour le parking, les STECAL autorisant de nouvelles constructions en zone A et le projet de STECAL de Moulin Neuf en NL. Par suite je demande de réduire cette zone Uz pour que les 13 ha d'extension autorisé par le SCoT soit respecté voire à supprimer ce zonage si la surface est trop réduite.

4.5 Les enjeux d'urbanisation à besoins d'équipement

QUÉBRIAC est dotée d'une école primaire publique qui accueille environ 200 élèves répartis dans 8 classes. Le restaurant scolaire se trouve à côté de l'école. Il existe également une Halte-Garderie « Trampoline ».

Pour les équipements culturels, sportifs et de loisirs la commune :

- d'une bibliothèque,
- d'une salle polyvalente, située au nord du bourg.
- de terrains de football et d'un city-stade, situés à La Nouasse.

Une zone à urbaniser à vocation d'équipements est prévue, dans le prolongement nord et ouest de la salle polyvalente pour une superficie de 0.7 ha.

Ce secteur pourra accueillir un nouvel équipement communal polyvalent ainsi qu'un terrain de pump track.

Commentaire du CE : La commune anticipe les besoins d'équipement mais la croissance de sa population étant faible il est pertinent de se poser la question sur le besoin réel de ces nouveaux équipements sachant qu'il n'existe pas de projet précis pour la zone 1AUL. Je recommande de privilégier avant tout la mutualisation avec les communes voisines et à minima classer la zone 1AUL en 2AUL.

4.6 Les OAP à vocation habitat

Le scénario de développement de Québriac prévoit la mise en place de 2 OAP sectorielles à vocation habitat situées dans la continuité nord et ouest de l'enveloppe bâtie du bourg.

Tableau indicatif du programme de logements des OAP

Secteur	Surface (ha)	Densité minimale	Nombre de logements	Dont logements à caractère social
Nord	2,1	De 15 à 22 lgts/ha	41	7
Ouest	3,8	20lgts/ha	75	15

L'état recommandation n°2 : le PLU devrait préciser que la zone 2AU ne sera pas ouverte à l'urbanisation tant que la zone 1AU n'est pas réalisée. Qui plus est, le secteur de densification dans le bourg, objet de l'étude de redynamisation du centre, devrait faire l'objet d'une OAP et être envisagé dans les aménagements prioritaires, en tout cas avant la zone 2AUE.

Réponse de la CCBR:

Les OAP seront complétées en ce sens, pour préciser que la zone 2AUE ne sera pas ouverte à l'urbanisation tant que la zone 1AUE n'est pas réalisée.

En revanche, aucune OAP ne peut être prise en compte maintenant sur le secteur Est, étant donné que l'étude consécutive à l'appel à projet "Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne" est toujours en cours.

Demande de la Chambre d'Agriculture

Les OAP devront être complétées afin de prévoir des aménagements de type talus et haies denses en limites des parcelles AU, sur les emprises foncières de ces dernières.

Réponse de la CCBR :

Les OAP prévoient déjà ces prescriptions paysagères.

Commentaire du CE : Concernant la densité de logement à l'hectare la commune s'engage dans son mémoire en réponse à atteindre une densité de 20 logements/ha. Il est donc attendu que cet objectif soit respecté sur le secteur nord dont la densité varie de 15 à 22 logements/ha. Je prends note que le secteur Ouest zoné 2AUE ne sera pas ouvert à l'urbanisation tant que le secteur Nord zoné 1AUE ne sera pas réalisé. En final en cohérence avec le thème de la consommation foncière je rappelle ma demande que le secteur Ouest zoné 2AUE soit dimensionné à 1,8 ha vu la diminution du besoin de logement.

Je constate aussi dans le cadre de la mixité sociale, 22 logements sociaux sont prévus au total pour ces 2 OAP soit environ 20% des logements.

4.7 Protection des zones agricoles

La dizaine de sièges d'exploitations et les 1 076 ha de surface agricole utile, recensés lors de l'étude agricole réalisée en 2017, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal, elle couvre plus de 72% des sols de QUÉBRIAC. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg. L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement. La volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements, contrairement au précédent PLU. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

Etat recommandation n°8 : le PLU pourrait contenir une analyse plus fine des enjeux écologiques présentés par les différents espaces boisés, permettant de les hiérarchiser et de justifier ensuite du niveau de protection le plus adapté à retenir dans le règlement graphique, notamment en mobilisant la protection EBC lorsqu'elle est opportune.

Réponse de la CCBR

Les bois étant pour la plupart déjà soumis à un P.S.G. (plan de gestion simple), il ne paraît pas opportun d'ajouter des règles supplémentaires

Demande du commissaire enquêteur

Dans le règlement écrit il n'est pas précisé les conditions d'implantation de panneaux photovoltaïques et des trackers au regard des impacts sur l'agriculture (autorisation/interdiction). Pensez-vous compléter le règlement sur ce point ?

Réponse de la CCBR

Le règlement des zones A et N interdit les champs de panneaux photovoltaïques, comme demandé par la chambre d'agriculture. A ce jour, il n'y a pas de développement local des trackers.

Demande du commissaire enquêteur

Des zones sont identifiées en élément de paysage. Pensez-vous les maintenir pour les zones boisées où s'appliquent déjà un plan simple de gestion ?

Réponse de la CCBR

Comme demandé par les exploitants de ces zones boisées, toutes les prescriptions concernant les propriétés boisées faisant l'objet de Plan de Gestion seront retirées du règlement.

PETR Pays de Saint Malo

L'objectif 48 du DOO reprenant les ensembles potentiels de haute qualité des sols à protéger identifiés au SCoT n'est pas évoqué.

Réponse de la CCBR : Il n'y en a pas à notre connaissance.

Commentaire du CE : Je note la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole, c'est l'une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Je prends acte que toutes les prescriptions concernant les propriétés boisées faisant l'objet de Plan de Gestion seront retirées du règlement.

4.8 Mobilité et liaisons douces

Le bourg de QUÉBRIAC est traversé par la route départementale 81, reliant vers le nord La Chapelle-aux Filtzméens et vers le sud Tinténiac. Le maillage viaire du bourg se fait autour de la RD 81, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à cet axe.

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement, 95% des ménages possèdent au moins une voiture, contre 91,5% pour la moyenne intercommunale. Ceci peut s'expliquer en partie par la relative proximité de l'agglomération rennaise, principal pôle d'emplois régional attirant un nombre important d'actifs de QUÉBRIAC.

QUÉBRIAC ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne. Cependant, les lignes 8a « Saint-Malo – Rennes » et 8b « Saint-Malo – Tinténiac », qui s'arrêtent à Tinténiac (à moins de 2 km), relie plusieurs fois par jour Rennes en une quarantaine de minutes et Saint-Malo en une cinquantaine de minutes.

Pour conforter les liaisons douces, les emplacements réservés n°1, 3, 4 et 5 ainsi que plus de 40 km de chemins à préserver (inscrits au PDIPR) sont reportés dans les documents réglementaires. De plus, toutes les OAP contiennent des prescriptions relatives à la mise en place de liaisons douces

PETR Pays de Saint Malo

L'objectif 68 du DOO soutient la mise en place d'une offre de déplacements alternative aux usages individuels routier en facilitant notamment le covoiturage. Le PLU devrait aller au-delà du constat que la commune ne possède pas d'aire de covoiturage.

Réponse de la CCBR

La commune est en expérimentation pour un covoiturage de proximité, en partenariat avec l'Etat, le Département et la Communauté de Communes. Elle en tirera les conséquences à l'issue.

PETR : Incitation à créer une liaison douce entre le bourg et la zone d'activités du Rolin située à 1 km.

Réponse de la CCBR

La liaison douce existe, via un chemin peu praticable en hiver sauf chaussures adaptées, en partie inscrit au PDIPR. Elle est utilisée actuellement pour l'aller-retour vers le garage essentiellement, et débouche sur la départementale 20, sur 200 mètres environ, sans aménagement particulier (bande enherbée toutefois). La commune sera attentive à inscrire cette liaison dans le projet de développement des liaisons douces de la Communauté de Communes ou à ajuster son approche lors du PLUi.

Demande du commissaire enquêteur

Les liaisons douces existantes à conserver sont cartographiées sur le plan de zonage. Le long de la RD81, il est repéré un emplacement réservé ER n°1 (2383 m²) pour créer une liaison douce vers Tinténiac. Il existe déjà une liaison douce le long du canal plus une autre via La Saude Cochere. Ces liaisons sont essentielles pour rejoindre Tinténiac et notamment la ligne 8 du réseau de bus du département.

En quoi cette liaison douce créée sur l'emprise de l'ER n°1 apportera plus de sécurité et de confort à ce type de déplacement ?

Réponse de la CCBR

La question première est « qu'est-ce qu'une liaison douce »? Voie sécurisée pour piétons, vélos voire d'autres modes? Et pour qui Et qu'entend-on par « sécurisée » selon qui l'utilise?

1. la route de la Saude Cochère débouche sur la D20 dont le volume de circulation est largement supérieur à celui de la D81 québriacoise,
2. le chemin de halage du canal, sans être lointain du bourg, est un cheminement touristique, qui a ses avantages et ses inconvénients (entretien, danger ...)

Pourquoi ne pas utiliser la voie d'eau elle-même ? La région n'y est pas opposée (contact il y a quelques mois).

On voit bien que le sujet est vaste et qu'avant de préempter ou exproprier les terres agricoles permettant de faire cette voie douce vers Tinténiac, il faudra une étude sérieuse. Cet emplacement réservé ne gêne personne. Cf. réponse aux observations des habitants lors de l'enquête publique. Voir aussi le Schéma de Déplacements Doux en cours d'élaboration à l'échelle de la Bretagne romantique.

Commentaire du CE : Les déplacements se font essentiellement par l'usage de l'automobile, La gare de Combourg la plus proche est à 12 km et la desserte la plus proche pour les cars est à Tinténiac. Comme beaucoup de commune rurale elle est très dépendante de l'automobile mais pour limiter son recours elle a lancé une expérimentation pour le covoiturage de proximité.

Concernant les liaisons douces, la commune a un réseau important de chemin (40 km) inscrit au PDIPR. Elle intègrera également des liaisons douces dans ses nouvelles OAP. Des emplacements réservés sont prévus pour conforter ce réseau. Un schéma de Déplacements Doux est en cours d'élaboration à l'échelle de la Bretagne romantique. La liaison entre Québriac et Tinténiac est essentiel car Tinténiac est défini comme pôle relais dans le SCoT, il se situe à environ 2 km du centre de Québriac et la ligne de car y passe. Je recommande donc que le schéma de déplacement doux privilégie la liaison Québriac-Tinténiac sachant que plusieurs solutions existent dont notamment le tracé du chemin de halage.

4.9 Les enjeux environnementaux et paysagers

Trame verte et bleue

La trame verte, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite règlementairement par un classement très majoritaire en zone naturelle des zones boisées et par une préservation des boisements : plus de 339 ha de boisements et 86 km de haies sont protégés. En ce qui concerne la trame bleue, 239 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par une trame spécifique.

Etat recommandation n°9 : le règlement devrait interdire les plantes invasives qui empêchent le développement des espèces locales favorables à la biodiversité du territoire. La liste des plantes invasives est à annexer au PLU.

Réponse de la CCBR : Le règlement du PLU prévoit déjà ces dispositions et comprend déjà la liste des plantes invasives en annexe.

Conseil départemental

Pour la pérennité des landes humides et des tourbières du site de l'Etang de Rolin, il est demandé la suppression des inscriptions graphiques visant la préservation des boisements (arbres et plantations de résineux) dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1.

Réponse de la CCBR

Le zonage sera modifié en ce sens.

Zones Humides

le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire réalisé sur le bassin versant du Linon en 2006 ainsi que la zone humide recensée lors de l'inventaire réalisé sur les zones à urbaniser du PLU. Au total, 239 ha de zones humides sont repérés soit plus de 11% du territoire communal.

Etat demande n°7 : le PLU doit renforcer l'inventaire complémentaire des zones humides et le faire valider par la CLE du SAGE.

Réponse de la CCBR :

L'inventaire complémentaire des zones humides sera complété sur l'ensemble des zones à urbaniser puis validé par la CLE.

Etat recommandation n°10 : le PLU pourrait mettre en œuvre des dispositions, d'une part favorisant le retour au bon état écologique des masses d'eau, et limitant les impacts du développement urbain sur les milieux récepteurs, et d'autre part, permettant des aménagements d'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau (reméandre, débusage, réaménagement des lits et des rives).

Réponse de la CCBR :

Les aménagements d'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU.

Demande de la Chambre de l'agriculture

- L'inventaire des cours d'eau est incomplet. Le travail fait par le syndicat du Linon dit être validé par la commune et inscrit au règlement graphique du PLU.
- La rédaction du règlement concernant la protection des zones humides non inventoriées doit être revue pour faire référence au SAGE Rance Frémur baie de Beaussais et non à la Loi sur l'eau.

SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais

Réserve n°2 : revoir la rédaction du règlement concernant la protection des zones humides non inventoriées pour faire référence au SAGE Rance Frémur baie de Beaussais et non à la Loi sur l'eau.

Réponse de la CCBR : Le règlement sera modifié en ce sens.

Demande du commissaire enquêteur

Pensez-vous renforcer l'inventaire complémentaire des zones humides et le faire valider par la CLE du SAGE ?

Réponse de la CCBR : Cf. réponse aux PPA-PPC sur le sujet.

Demande du commissaire enquêteur

Pour les ZH impactées par l'urbanisation, qu'elles compensations seront mises en œuvre ?

Réponse de la CCBR

Pas de compensation car aucune zone humide impactée par l'urbanisation : l'inventaire complémentaire des zones humides sur les secteurs de projet a permis de montrer qu'aucune zone humide n'était impactée par le développement de l'urbanisation.

Commentaire du CE : Je prends acte que l'inventaire complémentaire des zones humides sera complété sur l'ensemble des zones à urbaniser puis validé par la CLE.

Cours d'eau

Les cours d'eau de la commune alimentent le bassin versant de la Rance. La Donac est le cours d'eau principal, il traverse l'ouest de la commune sur près de 6 km, s'écoulant du sud vers le nord. L'ensemble des autres cours d'eau rejoint cette rivière. Parmi eux, les principaux sont les ruisseaux du Moulin Neuf et de Tanouarn qui s'écoulent au nord de la commune. La Donac a la particularité d'être « doublée » par le Canal d'Ille-et-Rance.

Etat recommandation n°5 : la protection des cours d'eau doit être renforcé dans le PLU.

Réponse de la CCBR

Une OAP thématique sur la protection de la trame verte et bleue sera ajoutée. L'interdiction dans le règlement écrit de toutes constructions et installations dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sera étendue à toutes les zones du PLU et aux extensions, terrassements, affouillements et drainages.

SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais

Réserve n°1 : compléter l'inventaire des cours d'eau par le travail fait par le syndicat du Linon et l'inscrire au règlement graphique du PLU.

Réponse de la CCBR : Le zonage sera modifié en ce sens.

Commentaire du CE : Je prends acte qu'une OAP thématique sur la protection de la trame verte et bleue sera ajoutée. Et que la bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sera étendue à toutes les zones du PLU.

Haies

86 km de haies sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver)

Etat demande n°8 : le PLU doit demander une compensation des haies qui seraient détruites, à hauteur minimum de 100% et répondant aux mêmes enjeux.

Réponse de la CCBR

Le règlement du PLU prévoit que lorsqu'elle est autorisée, la suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Etat recommandation n°7 : le PLU devrait renforcer le dispositif de classement des haies en repérant et intégrant des linéaires à restaurer / recréer sur le territoire, afin d'une part de faire exister les corridors écologiques reliant les différents réservoirs de biodiversité, et d'autre part de favoriser le retour au bon état écologique des masses d'eau.

Réponse de la CCBR

Avec l'appui du syndicat du bassin versant du Linon, une commission bocage a été créée pour repérer les haies à conserver, notamment celles qui permettent de réduire l'érosion des sols et les apports de phosphore sur le bassin versant. Ce travail a été réalisé en conformité avec les objectifs du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.

Demande du commissaire enquêteur

Concernant les haies, les EBC, les arbres remarquables, Comment comptez-vous procéder pour corriger les oublis ou erreurs de classement ?

Réponse de la CCBR

Cf réponse précédente sur le plan simple de gestion

Demande du commissaire enquêteur

Quelles seront les compensations pour les haies impactées par l'urbanisation ?

Réponse de la CCBR

Le règlement du PLU prévoit déjà que lorsqu'elle est autorisée, la suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié (dont les haies) doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Commentaire du CE : Lorsque l'abattage des haies est autorisé, il est précisé dans le règlement que la compensation doit être par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé. Ces critères doivent être précisés d'autant que supprimer une haie d'un certain âge ne se fait pas seulement par la plantation du même linéaire. Je recommande que la définition de la compensation de l'abattage des haies soit mieux étayée et quantifiée.

4.10 Préservation de la ressource en eau

La commune est alimentée par le réservoir de Beaumarchais. QUÉBRIAC n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Concernant les eaux pluviales, la commune dispose d'un réseau de récupération présentant un bon état général. Par ailleurs, 4 bassins d'orage ont été réalisés dans le cadre de projets d'urbanisme. L'exutoire principal des eaux de ruissellement de la zone agglomérée est la rivière de la Donac, qui s'écoule à l'ouest.

Etat : demande n°9 : le scénario de développement prévu dans le PLU, doit tenir compte du potentiel de la ressources en eau potable du territoire pour respecter l'équilibre des besoins par rapport aux ressources (notion de capacité d'accueil).

EBTP SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais Observation n°1 :

L'évolution des besoins en eau potable n'est pas étudiée. Il n'y a pas d'analyse de l'adéquation entre le potentiel de développement et la commune et les capacités d'approvisionnement en eau potable.

Réponse de la CCBR

Si elle est non négligeable à l'échelle communale, l'augmentation du nombre d'habitants prévue dans le projet de PLU de Québriac ne modifiera pas en soit les capacités du Syndicat à alimenter la commune. C'est à l'échelle du département (a minima) que la confrontation des besoins en eau s'envisage, et que les grandes interconnexions entre syndicats intercommunaux doivent s'organiser. D'autant plus qu'il manque de données précises à l'échelon communal.

L'évolution de l'urbanisation de Québriac, traduite dans son PLU, n'aura pas, à elle seule, d'effets significatifs sur les besoins en eau potable des communes du Syndicat.

A l'échelle régionale, les consommations en eau par habitation ont depuis quelques années tendance à diminuer significativement. Aujourd'hui, la consommation moyenne est passée de 150 à 120m³/an/logement pour une famille moyenne. Ce seuil est généralement plus faible encore dans les communes rurales (75 à 80 m³).

Eaux usées, eaux pluviales :

La station d'épuration est située au sud-ouest de la zone agglomérée. Un potentiel de 50 équivalents habitants y est encore raccordable soit environ 20 logements correspondant au lotissement du Bois de Lorre en cours de travaux. C'est pourquoi le transfert des eaux usées vers la station d'épuration de Tinténiac (6 000 équivalents habitants) a été acté en 2018.

Etat demande n°10 : la Collectivité devra confirmer plus précisément ses intentions et échéances pour mettre à niveau son système d'assainissement des eaux usées. Elle devra programmer son urbanisme (habitat / activités) en cohérence l'évolution des capacités réelles de ses installations.

Réponse de la CCBR : Le projet de raccordement à la station d'épuration de Tinténiac est lancé. La fin des travaux est prévue en octobre 2020.

Demande du CE :

En matière d'assainissement collectif des eaux usées pour garantir l'ouverture à l'urbanisation pouvez-vous fournir les délibérations et convention avec la commune de Tinténiac ainsi que le phasage des travaux du raccordement à la station d'épuration de Tinténiac.

Réponse de la CCBR

Voir réponse aux avis des PPA. Octobre 2020.

SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais

Observation n°2 : recommande de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales.

Réponse de la CCBR

La commune n'a pas fait le choix d'élaborer un Schéma directeur des eaux pluviales en parallèle du PLU. Toutefois, les règles édictées dans le PLU (emprise au sol, OAP) tiennent compte de cette problématique

Commentaire du CE : La station d'épuration de Québriac est saturée. L'autorisation à construire est dépendante des travaux de raccordement du réseau d'eaux usées à la station de Tinténiac. Les délibérations municipales ont été prises, la convention entre Tinténiac et Québriac établie et enfin les 2 marchés travaux ont été attribués en septembre 2019. Rien ne s'oppose donc au raccordement à la STEP de Tinténiac pour fin 2020 et par suite aux autorisations à construire.

4.11 Les enjeux patrimoniaux

La commune possède un monument inscrit au titre des monuments historiques : le Château de Québriac datant de 1827 de l'architecte Louis Richelot. Plusieurs bâtisses du centre-bourg sont remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés.

Les hameaux, les écarts et petit patrimoine sont nombreux sur la commune. Ces sites ont, pour certains, une importance historique et sont à pérenniser. La commune a souhaité prévoir dans le règlement une protection des bâtiments antérieurs au 20ème siècle, qui constituent le patrimoine communal.

Par ailleurs seize zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

Etat recommandation n°11 : le PLU pourrait contenir des dispositions favorisant l'intégration paysagère des entrées de ville et des franges urbaines (composition du bâti, couleur des façades, zones tampon entre les espaces naturels et agricoles et l'urbanisation...)

Réponse de la CCBR

Un certain nombre de dispositions existent déjà sur l'intégration paysagère dans les OAP.

Demande du commissaire enquêteur

Dans le rapport de présentation vous indiquez que le petit patrimoine est nombreux et que ces sites ont, pour certains, une importance historique et sont à pérenniser.

Existe-t-il un inventaire de ce petit patrimoine à conserver (L151-23 du CU) ?

Pensez vous le repérer sur le règlement graphique ?

Réponse de la CCBR

Non. Afin d'éviter les erreurs, les oublis, etc. le règlement écrit protège dans toutes les zones le patrimoine architectural :

- Dispositions générales : « 9. RESTAURATION D'UN BÂTIMENT »
- Dans chaque zone : « article 5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti) »

Demande du commissaire enquêteur

Prescription archéologique : Pouvez-vous confirmer la cohérence entre les seize zones de sensibilité archéologique reprises dans le RP et celles reprises sur le règlement graphique (doute pour les parcelles AD141-143).

Réponse de la CCBR

Oui. Les données apparaissant dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage ont été transmises par les services de l'Etat, dans le cadre du porter à connaissance.

Commentaire du CE : Les enjeux patrimoniaux sont bien pris en compte dans le règlement littéral mais cependant pour mieux le protéger il est pertinent de le localiser et le règlement graphique est un très bon outil pour cela. Je recommande donc que le petit patrimoine soit repéré via le règlement graphique.

5. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Voir en annexe 4 les avis sur les observations du public

Commune de Québriac

Enquête publique du 04 février 2020 au 29 février 2020

Révision du Plan local d'urbanisme

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Document n°5/5)

L'avis est formulé suite à l'examen des dispositions du projet de PLU, des observations formulées (avis des personnes publiques associées et observations du public), du mémoire en réponse de la commune et des appréciations figurant en cadre grisé dans l'analyse thématique qui précède.

Le rapport de présentation explique bien les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le PADD n'omet aucun des aspects qu'il doit présenter. Il est court mais compréhensible. Il s'articule autour de 4 axes essentiels.

Concernant le taux de croissance de la population, la CCBR précise que Québriac constitue une commune pouvant être développée de façon modérée. La commune a réduit son objectif de 1,4% à 1,3% cependant le CE recommande un taux de croissance plus proche de 1%.

Les besoins de logements en extension sont trop importants du fait d'une sous-estimation des logements en densification et notamment par l'omission du potentiel du lotissement du bois de Lorre. J'estime le besoin de logement en extension à 77 logements ce qui impacte la surface zonée en 2AUE. Ce point fait l'objet d'une réserve de ma part.

La consommation foncière sera réduite par la commune en supprimant l'extension de 0,9 ha au Rolin, voire par la réduction des logements en extension. Cependant la valorisation de certain STECAL, potentiellement le Moulin Neuf, et le projet zoné en Uz du PRL sur l'emprise des 10 ha de l'ancien zoo compromet le respect des 13 ha inscrit dans le SCoT. Je demande donc de supprimer le zonage Uz du PRL, le zonage initial NL ne permettra pas également l'implantation de ce PRL. Ce point fait l'objet d'une réserve de ma part.

Pour les OAP je souhaite que l'objectif de densité de 20 logements/ha soit respecté sur l'ensemble du secteur nord. Pour le secteur Ouest zoné 2AUE il ne sera pas ouvert à l'urbanisation tant que le secteur Nord zoné 1AUE ne sera pas réalisé. Au final, en cohérence

avec le thème de la consommation foncière, je rappelle ma demande que le secteur Ouest zoné 2AUE soit dimensionné à 1,8 ha vu la diminution du besoin de logement en extension. Je reconnais l'effort en faveur de la mixité sociale, 22 logements sociaux sont prévus au total pour ces 2 OAP soit environ 20% des logements.

La commune anticipe les besoins d'équipement mais la croissance de sa population étant faible il est pertinent de se poser la question sur le besoin réel de ces nouveaux équipements sachant qu'il n'existe pas de projet précis pour la zone 1AUL. Je recommande de privilégier avant tout la mutualisation avec les communes voisines et à minima classer la zone 1AUL en 2AUL.

Sur le plan agricole, j'estime que le PLU de Québriac, en recentrant l'habitat autour du bourg, privilégie la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des milieux et paysages naturels. Je prends acte que toutes les prescriptions concernant les propriétés boisées faisant l'objet de Plan de Gestion seront retirées du règlement.

Concernant les liaisons douces, la commune a un réseau important de chemin (40 km) inscrit au PDIPR. Des emplacements réservés sont prévus pour conforter ce réseau. Un schéma de Déplacements Doux est en cours d'élaboration à l'échelle de la Bretagne romantique. La liaison entre Québriac et Tinténiac distant de 2 km est essentiel. Je recommande que le schéma de déplacement doux privilégie la liaison Québriac-Tinténiac sachant que plusieurs solutions existent dont notamment le tracé du chemin de halage.

Au plan environnemental, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'eau, du sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts, sont des items abordés et traités dans les documents du PLU. Il sera amélioré par :

- un inventaire complémentaire des zones humides sur l'ensemble des zones à urbaniser puis validé par la CLE,
- par l'ajout d'une OAP thématique sur la protection de la trame verte et bleue,

Concernant les haies je recommande que la définition de la compensation de l'abattage des haies soit mieux étayée et quantifiée.

La station d'épuration de Québriac étant saturée, la commune de Québriac a bien anticipé le projet de raccordement à la station de Tinténiac avec une mise en service pour fin 2020.

Les enjeux patrimoniaux sont bien pris en compte dans le règlement littéral mais cependant pour mieux le protéger il est pertinent de le localiser et le règlement graphique est un très bon outil pour cela. Je recommande donc que le petit patrimoine soit repéré via le règlement graphique.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de Révision du PLU de la commune de Québriac tel que ce projet est présenté à l'enquête publique,

Cet avis favorable est toutefois assorti de 2 réserves et de 2 recommandations :

- ✓ **Réserve 1** : l'objectif de croissance de la population a été réduit à 1,3%, la densité de logement portée à 20 logements/ha sur l'ensemble des opérations et le potentiel de densification estimé à 38 logements (en partie dû au bois de Lorre). Par suite le besoin de logement en extension est estimé à 77 logements. Je demande par suite que la zone 2AUE du secteur Ouest soit dimensionnée à 1,8 ha (réduction de 2 ha).
- ✓ **Réserve 2** : la commune a prévu un zonage Uz pour le projet de parc résidentiel de loisir (PRL) sur l'emprise des 10 ha de l'ancien zoo. Cette surface comptabilisée en extension fait que la commune de Québriac ne respecte pas les 13 ha inscrit dans le SCoT. Je demande de supprimer le zonage Uz du PRL, le zonage initial NL ne permettra pas également l'implantation de ce PRL.
- ✓ **Recommandations** :
 - pour les équipements, privilégier avant tout la mutualisation avec les communes voisines et à minima dans l'attente d'un projet plus abouti de classer la zone 1AUL en 2AUL.
 - pour garantir la protection du petit patrimoine il est pertinent de le localiser, je recommande que le petit patrimoine soit repéré via le règlement graphique.

Rennes le 29 mars 2020

Le commissaire enquêteur



Philippe Bouguen

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté prescrivant l'enquête publique n°2020-URB-001 du 10/01/20

Annexe 2 : Document 2/5 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 3 : Document 3/5 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Annexe 4 : Avis sur les observations du public