

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)**

**Rapport**

**(Document n°1/5)**

**Philippe Bouguen**, commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

|                                                                                              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête .....</b>                             | <b>4</b>     |
| 1.1. Présentation de l'enquête .....                                                         | 4            |
| 1.2. Cadre réglementaire de l'enquête.....                                                   | 4            |
| <br><b>2. Composition du dossier .....</b>                                                   | <br><b>5</b> |
| <br><b>3. Historique du projet et cadrage avec le SCOT .....</b>                             | <br><b>6</b> |
| 1) Historique .....                                                                          | 6            |
| 2) Le cadrage avec le SCoT, les documents de rang supérieur ....                             | 6            |
| <br><b>4. Bilan de la concertation .....</b>                                                 | <br><b>8</b> |
| <br><b>5. Présentation du projet soumis à l'enquête publique .....</b>                       | <br><b>9</b> |
| <b>5.1. Le Rapport de présentation .....</b>                                                 | <b>9</b>     |
| 1) Diagnostic socio-économique .....                                                         | 9            |
| 1. L'évolution démographique .....                                                           | 9            |
| 2. L'habitat.....                                                                            | 10           |
| 3. La situation socio-économique .....                                                       | 13           |
| 4. Les déplacements.....                                                                     | 16           |
| 5. Les équipements .....                                                                     | 17           |
| 2) Etat initial de l'environnement .....                                                     | 18           |
| 1. l'environnement physique .....                                                            | 18           |
| 2. l'environnement biologique .....                                                          | 19           |
| 3. L'analyse paysagère.....                                                                  | 19           |
| 4. L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale.....                                    | 20           |
| 5. La gestion des ressources naturelles.....                                                 | 22           |
| 6. Les pollutions et nuisances.....                                                          | 24           |
| 7. Les risques majeurs.....                                                                  | 24           |
| 3) Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis .....       | 25           |
| 4) Analyse de la consommation d'espaces.....                                                 | 25           |
| 5) Incidences des orientations sur l'environnement et préservation et de mise en valeur..... | 27           |
| 6) Indicateurs de suivi.....                                                                 | 28           |

|                                                                                             |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>5.2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....</b>                 | <b>29</b>     |
| 1) rappel des grandes orientations et traduction réglementaire.....                         | 29            |
| 2) développement de l'habitat.....                                                          | 31            |
| 3) développement de l'activité économique.....                                              | 32            |
| <b>5.3. Les Orientations d'Aménagement et de programmation secteurs de projet (OAP). 34</b> |               |
| <b>5.4. Le règlement graphique et le règlement littéral .....</b>                           | <b>35</b>     |
| <br><b>6. Avis des Personnes publiques associées (PPA) .....</b>                            | <br><b>38</b> |
| <b>7. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>                                    | <b>46</b>     |
| <b>7.1. Organisation en amont de l'enquête.....</b>                                         | <b>46</b>     |
| <b>7.2. Publicité de l'enquête.....</b>                                                     | <b>47</b>     |
| 1) Avis officiels.....                                                                      | 47            |
| 2) Affichage.....                                                                           | 47            |
| 3) Presse locale et bulletins municipaux .....                                              | 47            |
| 4) Site internet.....                                                                       | 47            |
| <b>7.3. Accès au dossier et dépôt des observations .....</b>                                | <b>47</b>     |
| <b>7.4. Déroulement de l'enquête .....</b>                                                  | <b>48</b>     |
| 1) Déroulement des permanences.....                                                         | 48            |
| 2) Bilan des observations .....                                                             | 48            |
| 3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête .....                                   | 49            |
| 4) Clôture de l'enquête .....                                                               | 50            |
| <b>7.5. Visites terrain .....</b>                                                           | <b>50</b>     |
| <b>7.6 Entretien avec les services du préfet d'Ille et Vilaine .....</b>                    | <b>50</b>     |
| <br><b>8. Les observations du public .....</b>                                              | <br><b>50</b> |
| <br><b>9. Phase postérieure à la clôture de l'enquête.....</b>                              | <br><b>50</b> |
| 9.1. Remise du Procès-verbal de synthèse.....                                               | 50            |
| 9.2. Mémoire en réponse de la CC de la Bretagne Romantique .....                            | 51            |
| 9.3. Envoi des conclusions.....                                                             | 51            |

## **1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête**

### ***1.1. Présentation de l'enquête***

Par lettre enregistrée le 2 décembre 2019 au Tribunal Administratif de Rennes, la Communauté de Commune de Bretagne Romantique sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Québriac.

Le 11 décembre 2019 le Tribunal administratif de Rennes désigne M. Philippe Bouguen en qualité de commissaire enquêteur.

En accord avec la commune de Québriac cette enquête publique a été ouverte du lundi 04 février 8h30 et clôturée le samedi 29 février à 12h00. Elle s'est déroulée pendant 26 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Québriac :

- ✓ Le mardi 04 février de 08h30 à 12h00,
- ✓ Le samedi 15 février de 08h30 à 12h00,
- ✓ Le vendredi 21 février de 14h00 à 17h00,
- ✓ Le samedi 29 février de 08h30 à 12h00,

### ***1.2. Cadre réglementaire de l'enquête***

Le code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants,

Le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5217-2,

Le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19,

La délibération du conseil municipal de Québriac du 25 novembre 2016 prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

L'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 portant modification des statuts de la communauté de communes Bretagne romantique,

Les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en conseil municipal de Québriac (séances du 28/10/2018 et du 20/06/2019) et en conseil communautaire (séances du 25/10/2018 et 4/07/2019),

La délibération du conseil municipal de Québriac en date du 23/09/2019 donnant un avis favorable au projet,

La délibération du 26/09/2019 du conseil communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi "ALUR",

Décision de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en date du 23 mars 2019 que la révision du PLU n'est pas soumise à l'évaluation environnementale,

La notification du projet aux personnes publiques associées en date du 4 octobre 2019,

L'ordonnance n°E19000377/35 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes en date du 11 décembre 2019 désignant Monsieur BOUGUEN Philippe en qualité de Commissaire enquêteur ;

L'arrêté de la Communauté de Communes Bretagne Romantique n°2020-URB-001 le 10 janvier 2020 (PJ 1) organisant l'enquête.

## **2. Composition du dossier**

Le dossier d'enquête mis à disposition du public comprend :

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

6.1.1 Annexes Sanitaires

6.1.2 Plan du réseau EU

6.1.3 Plan du réseau EP

6.1.4 Plan du réseau AEP

- 6.2 Servitudes

6.2.1 Tableau des servitudes

6.2.2 Plan des servitudes

- 6.3 Résumé non technique

- 6.4 Inventaire des zones humides

6.4.1 inventaire communal des zones humides

6.4.2 inventaire complémentaire des zones humides sur les zones AU

- 6.5 Bilan de la concertation

Pièce n°7 Pièces administratives,

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

- 7.2 délibérations du conseil municipal en date du 24 juin 2019 portant débat et approbation du PADD

- 7.3 délibérations du conseil communautaire en date du 04 juillet 2019 portant débat sur les orientations générales du PADD

- 7.4 Arrêté préfectoral modification statuts CCBP (transfert compétence obligatoire PLUI) 29/12/17

- 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)

### **3. Historique du projet et cadrage avec le SCOT**

#### 1) Historique de Québriac

La commune de Québriac se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine. À une trentaine de kilomètres au nord de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 072 hectares. Sa population est de 1 584 habitants en 2016. Les communes limitrophes de QUÉBRIAC sont : La Chapelle-aux-Filtzméens au nord, Saint-Domineuc à l'ouest, Tinténiac au sud, Combourg et Dingé à l'est. QUÉBRIAC fait partie de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique, établissement public de coopération intercommunale regroupant 25 communes pour un total d'environ 35 000 habitants.

Québriac fait également partie du périmètre du SCOT des communautés du PAYS DE SAINT-MALO Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 et qui regroupe la Communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération et les 4 Communautés de communes de Bretagne Romantique, Côte d'Emeraude, Dol de Bretagne et Baie du Mont Saint-Michel.

La commune de Québriac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 13 juillet 2007. Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la Communauté de Communes.

Lors des quatre dernières décennies, QUÉBRIAC a connu une croissance démographique soutenue puisque la population a plus que doublé entre 1975 et 2014. En 2019, on dénombre environ 1 600 habitants sur la commune.

#### 2) Le cadrage avec le SCoT, les documents de rang supérieur

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo offre une surface potentielle d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte de 13 hectares sur 14 ans pour la commune de QUÉBRIAC.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle et mixte définies dans ce PLU représentent 6,6 ha, répartis comme suit :

- 5,9 ha pour le développement de l'habitat (2,1 ha en zone 1AUE et 3,8 ha en zone 2AUE).
- 0,7 ha pour le développement des équipements (zone 1AUL).

La consommation d'espaces depuis l'approbation du SCoT

Le SCoT indique également que les surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées sur la commune à partir de la date d'approbation du SCoT, soit le 8 décembre 2017, jusqu'à la date prévisionnelle d'arrêt du projet de PLU, doivent être comptabilisées dans ce potentiel d'extension urbaine. Depuis l'approbation du SCoT, 5 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour la construction de 6 logements, engendrant l'artificialisation d'une surface totale de 1 ha.

## Bilan

Le projet de PLU de QUÉBRIAC est compatible avec l'objectif du SCoT « Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine » puisque par rapport aux 13 ha de surface potentielle d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte, 7,6 ha seront ou viennent d'être consommés :

- 6,6 ha pour les zones à urbaniser définies par le présent PLU.
- 1 ha pour les autorisations d'urbanisme délivrées depuis l'approbation du SCoT.

## Compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beausseis.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays de Saint-Malo.
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique.
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

### Le SDAGE Loire-Bretagne

Le PLU de QUÉBRIAC, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces 14 orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

### Le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beausseis

Parmi les objectifs généraux du SAGE, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau : la trame bleue fait l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle.
- Préserver et gérer durablement les zones humides : les données relatives à l'inventaire des zones humides réalisé en 2006 ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU. D'autre part, un inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser a été réalisé, parallèlement à la révision du PLU.

### Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

Le PLU de QUÉBRIAC est compatible avec le DOO du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Gestion économe et optimisation du foncier.
- Préservation des espaces agricoles et naturels.
- Réduction des déplacements carbonés et aménagement urbain en faveur des courtes distances (liaison douce QUÉBRIAC-Tinténiac).
- Prise en compte de l'environnement (caractérisation des zones humides sur les secteurs de projets, préservation des dispositifs bocagers antiérosifs...).

Le PCAET de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique

Le PLU de QUÉBRIAC est compatible avec les objectifs du PCAET en cours d'élaboration :

- Vers un territoire rural affirmé, aux multiples atouts en faveur du climat.
- Vers des bâtiments de qualité thermique et écologique.
- Vers une mobilité vertueuse et réfléchie.

Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine. La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

#### 4. Bilan de la concertation

Par délibération du 25 novembre 2016 le conseil municipal a fixé les modalités de concertation :

- 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)

#### Bilan de la concertation

| MODALITES DE CONCERTATION                                | BILAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registre et boîte à suggestions à l'accueil de la mairie | Aucune remarque formulée                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Création d'un courriel dédié                             | Aucune remarque formulée                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Les bulletins communaux et articles de presse            | Bilan positif. Les informations relatives à la révision du PLU de Québriac et notamment au déclassement de certaines parcelles constructibles ont permis aux propriétaires de se renseigner sur la constructibilité de leur parcelle et une bonne participation des habitants aux réunions publiques.                       |
| La mise à disposition des informations en mairie         | Bilan mitigé même si la mise à disposition des informations et l'exposition ont probablement permis de donner plus d'écho à la révision du PLU.                                                                                                                                                                             |
| Les panneaux de concertation                             | L'exposition permanente a contribué à la visibilité de la procédure à partir du 12 octobre 2017 pendant 2 ans à la mairie                                                                                                                                                                                                   |
| Les temps de rencontre et d'échanges                     | Réunions publiques : Bilan positif. Entre 20 et 40 habitants ont répondu présents à chacune des réunions publiques.<br>Permanence du bureau d'études : Bilan mitigé. Une seule personne s'est présentée, concernant la zone 1AUE.                                                                                           |
| Le questionnaire à destination de la population          | Bilan positif. 38 questionnaires ont été retournés. Une forte majorité des personnes ayant répondu est présente sur la commune depuis plusieurs années.<br>Les réponses au questionnaire ont permis d'alimenter le diagnostic communal et contribué à la réflexion des élus pour définir la stratégie d'aménagement (PADD). |
| Le questionnaire à destination des exploitants agricoles | Bilan positif. 12 exploitations agricoles (10 dont le siège est situé au sein de la commune) ont répondu au questionnaire. Cela représente 25 chefs d'exploitations et 13 sites d'exploitations sur la commune.<br>Les réponses au questionnaire ont permis d'alimenter le diagnostic agricole.                             |



Une synthèse du questionnaire à destination de la population a été faite sur les thèmes :

- L'image de la commune,
- Les équipements,
- La mobilité,
- L'environnement,
- Le développement,

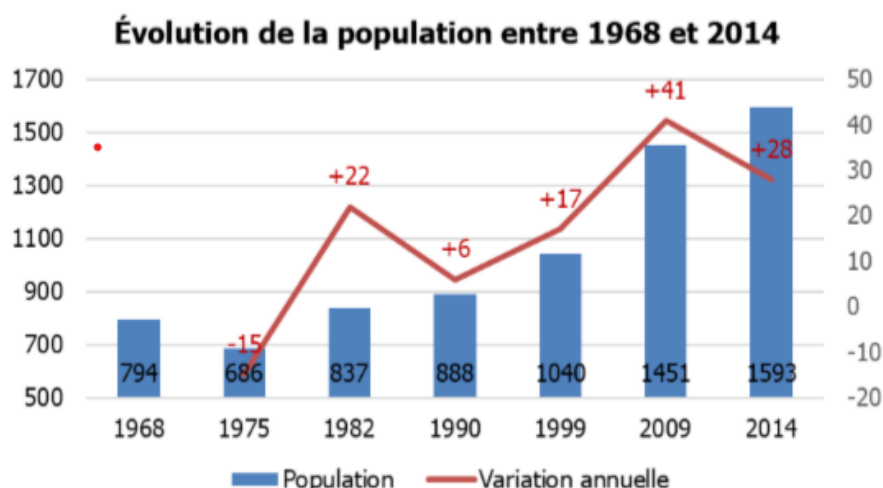
## 5. Présentation du projet soumis à l'enquête publique

### 5.1. Le Rapport de présentation

#### 1) Diagnostic socio-économique

##### . L'évolution démographique

Après un déclin démographique (-108 habitants) entre 1968 et 1975, QUÉBRIAC connaît depuis une phase continue de croissance démographique soutenue lors de la plupart des périodes intercensitaires.



Avec 1 593 habitants en 2014, QUÉBRIAC constitue la 9ème commune la plus peuplée de la Communauté de Communes

Comme toutes les communes de la Bretagne Romantique excepté Saint-Brieuc-des-Iffs et Trémeheuc, QUÉBRIAC a gagné des habitants entre 2009 et 2014. Et preuve d'une croissance démographique soutenue (1 451 habitants en 2009), son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,9% lors de la dernière période intercensitaire.

Depuis 1982, c'est le solde migratoire (différence arrivées-départs), dont l'excédent est toujours supérieur à celui du solde naturel (différence naissances-décès), qui « tire » l'accroissement démographique.

La population reste jeune, cependant entre 2009 et 2014, elle a vieilli. En effet, les 45 ans ou plus sont plus représentatifs qu'ils ne l'étaient en 2009 (36,8% contre 33,2%). Et à l'inverse, les proportions des moins de 15 ans, des 15-29 ans et des 30-44 ans diminuent.

La taille de ménages est en légère baisse, le nombre de ménages recensés en 2014 s'élève à 615 contre 547 en 2009. La taille moyenne de ces ménages Québriacais a diminué par rapport au précédent recensement mais reste à un niveau relativement élevé (2,6 personnes par logement en 2014). Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

#### Analyse multiscalaire

La population de QUÉBRIAC augmente à un rythme supérieur aux moyennes intercommunale et départementale. L'indice de vieillesse communal se situe nettement en-dessous de ceux de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique et de l'Ille-et-Vilaine. Enfin, un peu moins d'1 ménage sur 4 n'est constitué que d'une personne, une proportion largement inférieure à la moyenne départementale.

#### Chiffres clés

|                                                            | <b>Commune de<br/>QUÉBRIAC</b> | <b>Communauté de<br/>Communes de la<br/>Bretagne<br/>Romantique</b> | <b>Département de<br/>l'Ille-et-Vilaine</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen de la population (2009-2014) | +1,9%                          | +1,5%                                                               | +1,1%                                       |
| Indice de vieillesse en 2014                               | 0,70                           | 0,96                                                                | 1,14                                        |
| Part des moins de 15 ans en 2014                           | 24,7%                          | 23,4%                                                               | 19,3%                                       |
| Part des ménages d'une personne en 2014                    | 24,1%                          | 28,2%                                                               | 36,2%                                       |

#### Enjeux :

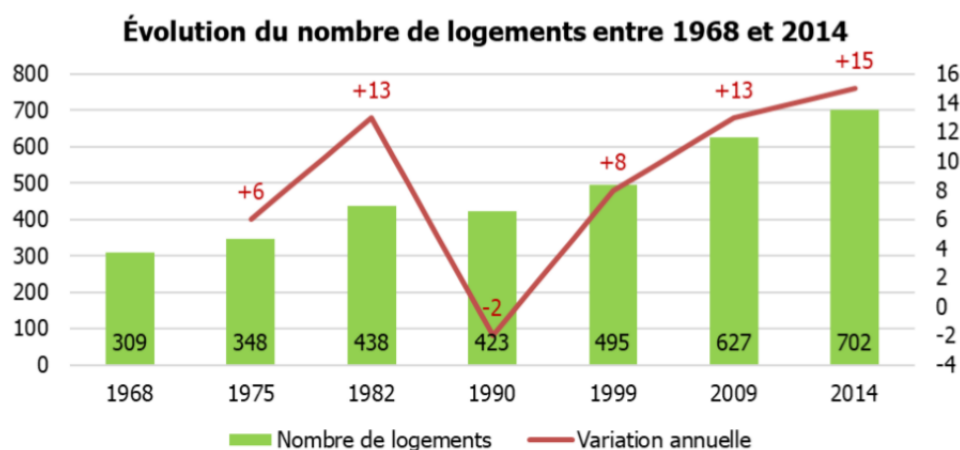
- Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.
- Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent les commerces et services de proximité.

## 2 L'habitat

#### Composition du parc de logements :

En 2014, QUÉBRIAC compte 702 logements (dont 614 résidences principales), soit moins de 5% du parc de logements intercommunal. Parmi ces 702 logements Québriacais, on dénombre 682 maisons individuelles, soit 97% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune qui participe à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2014, le nombre de logements a été multiplié par 2,3, s'enrichissant de 393 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 9 unités par an. On remarque que le rythme de construction Québriacois est très soutenu depuis 1999.



La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 8,5% des logements.

QUÉBRIAC affiche par ailleurs le taux de vacance le plus faible de l'EPCI, malgré une légère hausse (+0,4 point par rapport à 2009). Seulement 28 logements (soit 4%) sont concernés.

#### De plus en plus de très grands logements :

Les très grands logements (5 pièces ou plus) représentent quasiment 60% des résidences principales à QUÉBRIAC. Et leur proportion est croissante, contrairement aux autres types de logements, excepté les T2.

En 2014, en moyenne, une résidence principale Québriacoise comporte 4,8 pièces contre 4,2 au niveau départemental. Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

#### Des logements récents

Le parc de logements Québriacois semble relativement récent. En effet, 59% des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2011. Cependant, il est à noter que les logements d'avant-guerre représentent quasiment 1 résidence principale sur 3.

Par ailleurs 36% des résidences principales n'ont pas de chauffage central (collectif ou individuel). Ceci pose question en termes d'efficacité des systèmes de chauffage et est à rapprocher de la forte consommation d'énergie liée au chauffage des logements, notamment par du chauffage au bois.

Une large majorité de ménages propriétaires

Une large majorité des résidences principales (78,5%) est occupée par des propriétaires. La part des locataires, elle, augmente quelque peu et atteint 20%.

Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

Un parc locatif social quantitativement intéressant

Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 7,5%. QUÉBRIAC présente une proportion sensiblement inférieure (6,2%). Plus largement, on dénombre 54 logements sociaux sur la commune en 2018, soit environ 9% des résidences principales

L'ancienneté d'emménagement

En 2014, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 14,4 ans à QUÉBRIAC. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 13,5%.

Analyse multiscalaire

QUÉBRIAC concentre moins de 5% des logements de l'intercommunalité. Le rythme de construction Québriacais est élevé entre 2009 et 2014, supérieur à la cadence départementale. La proportion de logements vacants augmente quelque peu mais reste à un faible niveau. Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque à QUÉBRIAC une part de locataires quasiment deux fois inférieure à la moyenne d'Ille-et-Vilaine, 5 points inférieure à la proportion intercommunale.

## Chiffres clés

|                                                                  | <b>Commune de<br/>QUÉBRIAC</b> | <b>Communauté de<br/>Communes de la<br/>Bretagne<br/>Romantique</b> | <b>Département de<br/>l'Ille-et-Vilaine</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2009-2014) | +2,3%                          | +1,6%                                                               | +1,6%                                       |
| Part de logements vacants en 2014                                | 4,0%                           | 8,6%                                                                | 6,9%                                        |
| Taille moyenne des résidences principales en 2014                | 4,8                            | 4,5                                                                 | 4,2                                         |
| Part de locataires en 2014                                       | 20,0%                          | 25,2%                                                               | 38,9%                                       |

## Enjeux :

- > Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une part de logements intermédiaires, d'individuels groupés et une variété de tailles de logements afin :
  - de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.
  - de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre de l'école).
  - de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.

- que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.

> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accèsion sociale à la propriété.

> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

### 3 La situation socio-économique

#### La population active

En 2014, la population active représente 79,9% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2009 (+2,8 points). Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale (73,7%). Cependant, c'est principalement l'augmentation de la part des chômeurs qui en est responsable.

Parmi ces 722 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « employés » qui représente plus d'un quart de ces actifs occupés. Au niveau des tendances, on observe :

- une progression du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+41), de professions intermédiaires (+13) et d'agriculteurs exploitants (+8).
- une stagnation du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures.
- une baisse du nombre d'ouvriers (-15) et d'employés (-7).

#### Une mobilité professionnelle qui recule

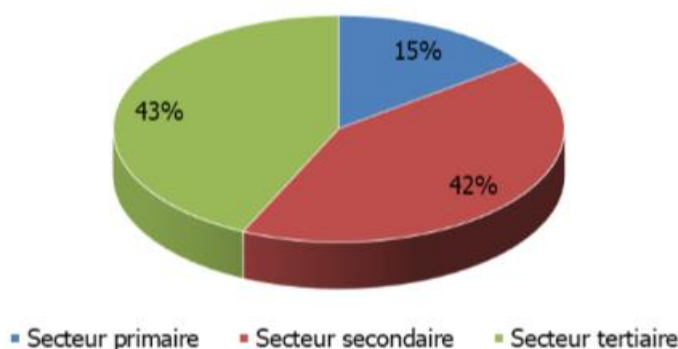
Parmi les actifs ayant un emploi en 2014, moins d'1 sur 5 travaille à QUÉBRIAC. Cependant, il faut souligner que ce pourcentage progresse par rapport à 2009 (+1,2 point). Les autres travaillent en grande majorité dans le département. La commune attirant le plus d'actifs Québriacais ayant un emploi est Rennes (115).

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Québriacais utilisent dans 84% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette), c'est-à-dire un moyen de transport fort consommateur d'énergie pétrolière et émetteur de gaz à effet de serre.

#### Autant d'emplois tertiaires que secondaires

En 2014, sur la commune de QUÉBRIAC, on dénombre 302 emplois.

**Répartition du nombre d'emplois par secteurs d'activité en 2014**



### Un taux de chômage en hausse

Le taux de chômage à QUÉBRIAC a augmenté entre 2009 et 2014 (+2,3 points) mais demeure à un niveau inférieur à la moyenne départementale (8% contre 10,7%).

### Des revenus moyens

Cette structure de la population active implique un niveau de vie médian comparable à la médiane départementale (21 086 € contre 20 688 €). A l'échelle de l'EPCI, on remarque que les communes

du sud du territoire, sous l'influence de l'agglomération rennaise, affichent un niveau de vie médian plus haut que les autres communes de l'intercommunalité.

### La zone d'activités

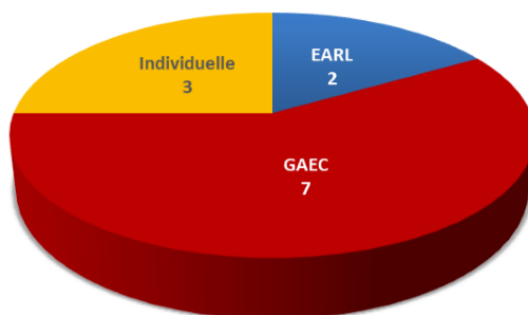
La commune de QUÉBRIAC dispose d'une zone d'activités sur son territoire : la zone d'activités de Rolin, située à l'est du bourg le long de la RD 20. Cette zone d'activités possède une vocation commerciale et artisanale. Elle présente du foncier disponible.

### Le secteur agricole

12 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire. Parmi elles il y a :

- 25 chefs d'exploitations,
- 10 sièges d'exploitations situés à QUÉBRIAC,
- 2 sièges d'exploitations hors commune,
- 13 sites d'exploitations sur la commune.

Structures juridiques

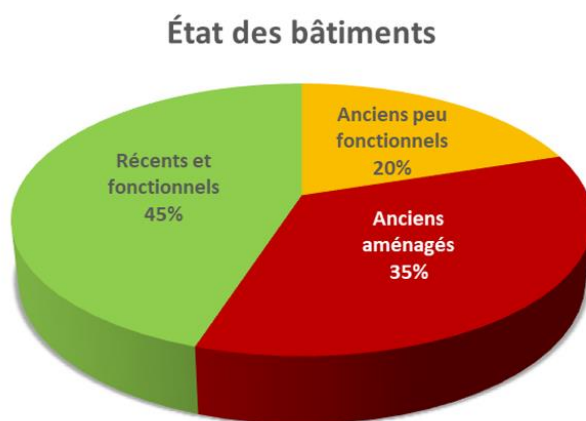
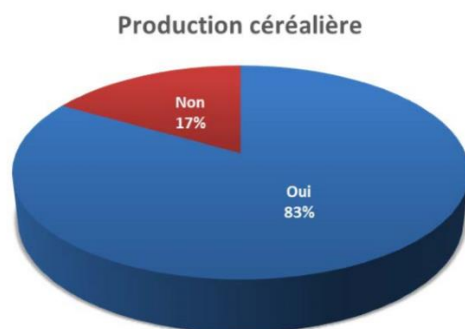
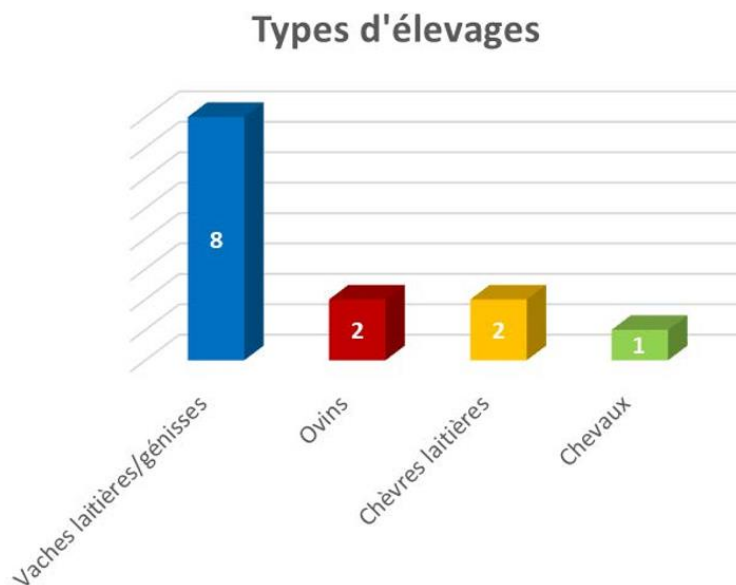


L'âge moyen des 25 chefs d'exploitation est de 43 ans. Près des trois quarts d'entre eux ont moins de 50 ans et le tiers a moins de 40 ans. Il y a deux projets de reprise sur trois exploitations ayant des chefs de plus de 50 ans.

La surface agricole utile (SAU) totale déclarée pour les 10 sièges d'exploitations présents à QUÉBRIAC est de 1 076 hectares, dont 626 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc assez dépendantes du territoire communal.

Au recensement de 2010, la SAU totale des exploitants de QUÉBRIAC est de 1 156 hectares, contre 1 332 ha en 2000. La superficie moyenne d'une exploitation de QUÉBRIAC est de 108 hectares, largement supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha). En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants (l'âge de référence est celui du chef d'exploitation le plus jeune), il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent plus de 90% de la SAU totale et que les moins de 40 ans utilisent plus de 60% de la SAU totale.

### Productions agricoles



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Seuls 20% des bâtiments sont anciens et peu fonctionnels.

## ANALYSE MULTISCALAIRE

QUÉBRIAC concentre seulement 3% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi, en légère hausse, est nettement supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui diminue, mais qui reste un peu plus importante qu'à l'échelle de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique.

Enfin, le taux de chômage de QUÉBRIAC est en augmentation mais se situe toujours à un niveau raisonnable.

|                                                                 | <b>Commune de<br/>QUÉBRIAC</b> | <b>Communauté de<br/>Communes de la<br/>Bretagne<br/>Romantique</b> | <b>Département de<br/>l'Ille-et-Vilaine</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2014 | 73,5%                          | 71,8%                                                               | 65,8%                                       |
| Part d'actifs résidents en 2014                                 | 19,5%                          | 21,8%                                                               | 33,3%                                       |
| Taux de chômage en 2014                                         | 8,0%                           | 9,1%                                                                | 10,7%                                       |

## Enjeux :

- Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.
- Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.
- Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et maintenir la vitalité du bourg de QUÉBRIAC.

#### 4 Les déplacements

##### Le réseau de voiries

Le bourg de QUÉBRIAC est traversé par la route départementale 81, reliant vers le nord La Chapelle-aux-Filtzméens et vers le sud Tinténiac.

Par ailleurs, les RD 11 (partie ouest du territoire), 13 (extrémité nord) et 20 (partie sud) traversent la commune de QUÉBRIAC.

Le maillage viaire du bourg se fait autour de la RD 81, qui le traverse dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à cet axe.

##### Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 614 ménages recensés, 584 (soit 95%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Québriacais en 2014 est plus élevé que la moyenne intercommunale (91,5%).

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.



### Les transports collectifs

#### Les bus

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 – Tinténac », qui s'arrêtent à Tinténac (à moins de 2 km), relient plusieurs fois par jour Rennes en une quarantaine de minutes et Saint-Malo en une cinquantaine de minutes.

#### Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

#### La desserte ferroviaire

La commune ne possède pas de gare SNCF. La gare la plus proche se situe à Combourg, à une douzaine de kilomètres au nord-est.

#### Le covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.

#### Enjeux :

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## **5 Les équipements**

### Les équipements scolaires et parascolaires

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 ».

### Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, QUÉBRIAC dispose :

- 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.

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

|                              | ATOUTS                                                                                                              | CONTRAINTES                                                                  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Démographie</b>           | - Croissance démographique liée à des soldes naturel et migratoire positifs.<br>- Population jeune.                 | - Léger desserrement des ménages.                                            |
| <b>Habitat</b>               | - Rythme de construction important.<br>- Faible taux de vacance.                                                    | - Prépondérance des très grands logements.                                   |
| <b>Activité économique</b>   | - Présence d'une zone d'activités.                                                                                  | - Taux de chômage en hausse.                                                 |
| <b>Déplacements</b>          | - Bonne desserte routière (proximité de la 2x2 voies Rennes - Saint-Malo).<br>- Mobilité professionnelle en baisse. | - Absence de transports en commun.                                           |
| <b>Fonctionnement urbain</b> | - Bon niveau d'équipements.<br>- Vie associative riche.                                                             | - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat. |

2) Etat initial de l'environnement2.1 l'environnement physique

La commune de QUÉBRIAC est située au cœur du Massif Armoricaïn.

L'ensemble du sous-sol québriacois est composé de couches sédimentaires :

- des limons et des alluvions accompagnent les cours d'eau,
- des schistes pour la majorité du sous-sol,
- du quartz au nord-est du territoire.

On constate à cette échelle que le territoire autour de la commune est caractérisé par des vallées d'ampleurs remarquables : la Rance à l'ouest, le Couesnon au nord-est, et l'Ille au sud-est.

Les éléments communaux lisibles à cette échelle sont la vallée de la Donac qu'emprunte le canal, la vallée du ruisseau du Moulin Neuf, et le relief haut au nord-est.

Le climat de la région de QUÉBRIAC est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 750 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 116 jours de pluie par an).

La commune de QUÉBRIAC fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beausais.

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.

## 2.2 l'environnement biologique

### Les zones humides

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le syndicat mixte du bassin versant du Linon. Cet inventaire a été réalisé conformément à la demande du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beausse dans sa version approuvée le 5 avril 2004.

Depuis, un nouveau SAGE a été approuvé le 9 décembre 2013. Celui-ci indique qu'un inventaire des zones humides devra être réalisé sur les zones à urbaniser du PLU.

Les zones humides de QUÉBRIAC s'étendent sur plus de 235 ha, soit plus de 11% du territoire communal.

### La structure végétale

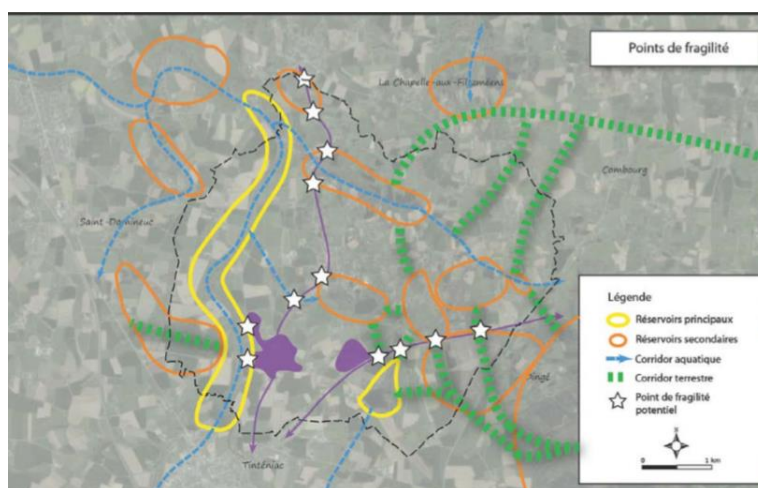
Plus de 186 km de linéaire bocager et de ripisylve sont recensés à QUÉBRIAC soit une moyenne de près de 90 ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha. Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

### La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

ZNIEFF type I : "ÉTANG DE ROLIN" La ZNIEFF est située en amont d'un petit ruisseau affluent de la rivière la Donac. La queue de l'étang est composée de landes humides à tourbeuses et de saulaies marécageuses. Les landes ont été en partie plantées en résineux. Cette ZNIEFF est entièrement implantée sur QUÉBRIAC et couvre 13,55 hectares.

### Les continuités écologiques de QUÉBRIAC

la commune possède deux réservoirs de biodiversité principaux sur son territoire : l'étang de Rolin (ZNIEFF de type I) et la vallée de la Donac ainsi que 6 réservoirs de biodiversité secondaires, des corridors terrestres et 12 points de fragilité potentiel (voir carte ci-dessous).



## 2-3 L'analyse paysagère

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : le canal d'Ille et Rance, la vallée du ruisseau du Moulin Neuf, la lande de Tanouarn, les petites pièces de paysage et l'urbanisation.

Des itinéraires de promenades et de randonnées sont identifiés sur le territoire communal, et participent activement de la manière d'appréhender et de parcourir la commune. La promenade apparaît comme une première mesure de protection « officieuse », par identification, connaissance et appropriation du territoire. Il faut encourager la démarche et la poursuivre. On pourrait imaginer des itinéraires supplémentaires en profitant des nombreux chemins ruraux et d'exploitation.

#### *2-4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale*

En ce qui concerne la répartition du bâti et plus particulièrement de l'habitat, plusieurs aspects caractérisent la commune de QUÉBRIAC :

- Un centre-bourg qui se développe sur la partie sud-ouest du territoire.
- Des villages (hameaux) répartis sur la partie nord du territoire.
- Une zone d'activités à proximité du bourg et des voies d'accès.
- Une répartition de nombreuses habitations en dehors du bourg.

Le réseau viaire est hiérarchisé et est composé de la manière suivante :

- Une départementale RD137 Rennes - St-Malo, à proximité immédiate du territoire de la commune de QUÉBRIAC.
- Une départementale RD20 qui traverse la commune sur sa partie Est. - Des départementales (RD81, RD11) qui passent par le centre-bourg ou qui relient la partie Ouest du territoire.
- Des axes secondaires qui desservent les villages.

Les entrées de ville sont identifiables par les étapes suivantes :

- un espace rural très présent, un habitat dispersé voire inexistant, aucune signalétique (piétons).
- le début d'une urbanisation diffuse et aléatoire : début d'une structure de l'espace.
- des alignements en bordure de voies, la présence d'un front bâti continu, une signalétique pour les piétons, des mitoyennetés et une densité plus présente marquent l'arrivée dans le centre-bourg.

Les enjeux pour mes fronts bâtis sont :

- Structurer les voies en créant des fronts bâtis.
- Construire dans les dents creuses.
- Trouver une cohérence d'échelle entre la commune et les aménagements.
- Rendre lisible les entrées de ville et les portes urbaines.

#### **Densité de l'habitat**

Trois échantillons significatifs ont été analysés sur le bourg :

- un échantillon « lotissement »,
- un échantillon « centre-bourg »,
- un échantillon « urbanisation linéaire ».

Les surfaces relevées permettent de quantifier la notion de densité, marquant différentes époques de constructions.

|                                          | <b>Lotissement</b>  | <b>Centre-bourg</b> | <b>Urbanisation linéaire</b> |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Surface étudiées</b>                  | <b>2,76 ha</b>      | <b>0,76 ha</b>      | <b>1,05 ha</b>               |
| <b>Nombre de logements d'habitations</b> | <b>Environ 35</b>   | <b>Environ 20</b>   | <b>Environ 8</b>             |
| <b>Densité nette</b>                     | <b>12,5 logt/ha</b> | <b>26 logt/ha</b>   | <b>7,5 logt/ha</b>           |

Enjeux :

- Éviter l'étalement urbain.
- Apporter une réflexion sur la densification

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 200 places dans le bourg de QUÉBRIAC :

- une soixantaine de places au nord de l'école,
- une cinquantaine de places autour de la mairie,
- une cinquantaine de places au nord de la salle polyvalente,
- une vingtaine de places au sud de la salle polyvalente,
- 14 places à côté du terrain de football.

Des possibilités de mutualisation existent, notamment autour des équipements au nord du bourg.

Le patrimoine communal

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.

Enjeux :

- protéger le patrimoine existant,
- restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive,
- quand il est à l'abandon, lui donner un usage pour le faire perdurer.

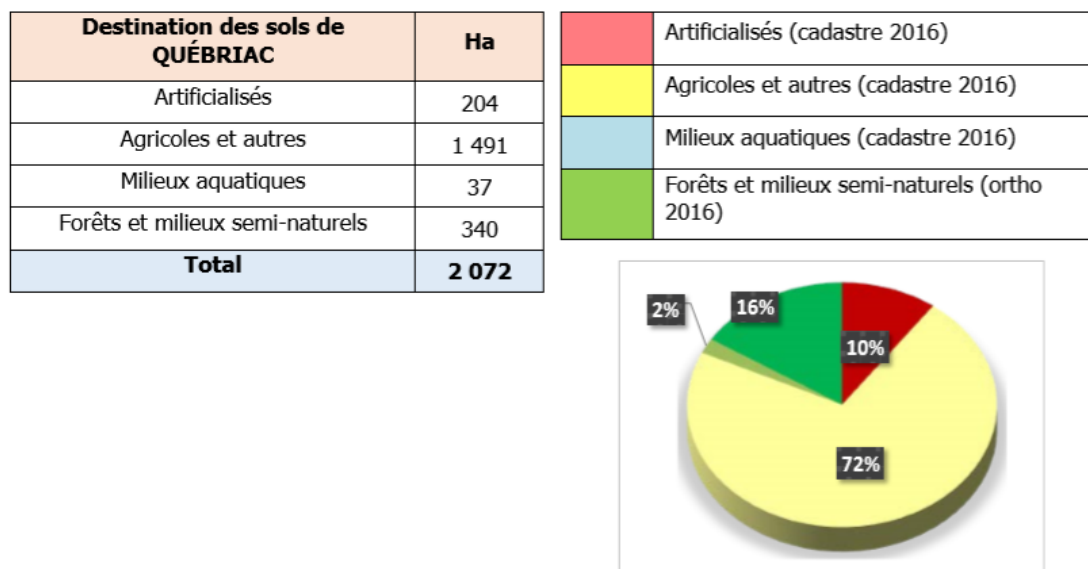
Le patrimoine archéologique

Seize zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

## 2-5 La gestion des ressources naturelles

Le travail sur l'usage des sols de QUÉBRIAC a été réalisé à partir du plan cadastral de 2016, de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

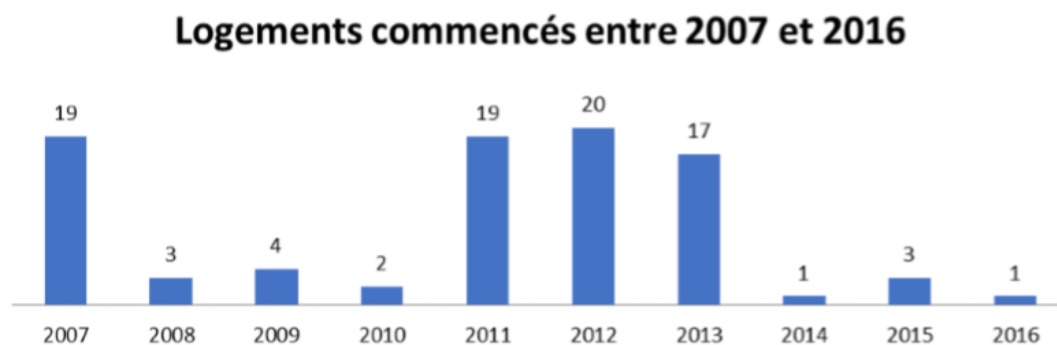


Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 10% des sols de QUÉBRIAC ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de 204 ha. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 164 ha soit 80% de l'artificialisation communale). Il convient de noter que la ZA de Rolin occupe plus de 4 ha.

Les forêts et milieux semi-naturels sont représentés à hauteur de 16% du territoire communal (environ 340 ha). Les boisements les plus conséquents sont situés le long des cours d'eau et en limite communale sud-est (la Lande de Tanouarn).

L'activité agricole est toujours présente et couvre plus de 72% des sols de QUÉBRIAC. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.

La commune a enregistré une évolution importante de la destination de ses sols entre 2007 et 2016. Lors de cette période, 77 logements ont été commencés (près de huit par an en moyenne), dont 15% d'habitat collectif (source SITADEL). Le graphique ci-dessous distingue des pics de construction pour les années 2007, 2011, 2012 et 2013.



Pour l'année 2017, sept logements collectifs ont été commencés.

La gestion des déchets

Sur la commune de QUÉBRIAC, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) d'Ille-et-Rance, qui regroupe 37 communes réparties sur trois Communautés de Communes

La gestion de l'eau potable

La commune adhère au Syndicat intercommunal des eaux de la région de Tinténiaç, qui fait partie du Syndicat Mixte de Production d'Ille-et-Rance. La distribution de l'eau est effectuée par la SAUR. La commune est alimentée par le réservoir de Beaumarchais. On dénombre 708 branchements sur la commune, soit 6,2% des abonnés du syndicat. Le réseau représente 40 km de canalisations sur le territoire communal. QUÉBRIAC n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La gestion des eaux uséesL'assainissement collectif

La station d'épuration est située au sud-ouest de la zone agglomérée. De type lagunage naturel, elle est composée de 3 bassins et possède une capacité épuratoire de 800 équivalents habitants. Le réseau est composé d'environ 10 km de conduites à écoulement gravitaire et de 2 postes de refoulement (la Ville Hulin et le Grand Bois). En 2017, 377 branchements étaient raccordés, pour un taux de raccordement évalué à 750 équivalents habitants. Un potentiel de 50 équivalents habitants est donc encore raccordable à la station, 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 Tinténiaç (6 000 équivalents habitants) a été acté en 2018.

L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique.

Le contrôle des installations est effectué tous les 10 ans.

La gestion des 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.

La gestion de l'énergie

En terme de potentiel de développement des énergies renouvelables, il est intéressant de noter qu'un schéma régional éolien, bien qu'annulé, avait identifié 5 secteurs de développement de l'éolien (anciennement ZDE) en Bretagne Romantique, dont l'un sur QUÉBRIAC, dans l'objectif de soutenir un développement harmonieux de l'éolien, respectueux des populations et de l'environnement.

| Secteurs    | Nombre éoliennes | Opérateur | Puissance | Production potentielle | Type d'éolien                 | Etat d'avancement                                 |
|-------------|------------------|-----------|-----------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| 2a Québriac | 4                | IEL       | 8 MW      | 18 000 MWh             | Grand > 50 m<br>(140 à 150 m) | Arrêté préfectoral du 29/10/16 – Recours en cours |

Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions globales de GES liées au résidentiel sont moyennes sur QUÉBRIAC (environ 2000 kg de CO<sub>2</sub> par an et par logement), si on les compare au reste du territoire intercommunal dont les valeurs extrêmes sont de 2978 kg CO<sub>2</sub>/an/logement pour Saint-Brieuc-des-Iffs et 1472 kg CO<sub>2</sub>/an pour Plesder.

*2-6 Les pollutions et nuisances*

Il existe 2 sites inscrits dans la base BASIAS à QUÉBRIAC.

| Identifiant       | Nom      | Activité                              | État              |
|-------------------|----------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>BRE3501572</b> | QUÉBRIAC | Dépôt d'ordures en décharge contrôlée | Activité terminée |
| <b>BRE3504641</b> | QUÉBRIAC | Décharge                              | Activité terminée |

*2-7 Les risques majeurs*

La commune de QUÉBRIAC a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- Inondations, coulées de boues et mouvement de terrain (JO du 30/12/1999)
- Inondations et coulées de boue (JO du 18/11/1992 et 04/10/2014)
- Tempête (JO du 24/10/1987)

## Le risque lié aux inondations

La commune est couverte par l'Atlas des Zones Inondables LinonDonac. Elle est exposée au risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau.

## Les risques technologiques

La commune compte une installation classée, de type élevage de porcs. L'inventaire ne recense pas d'installation classée de type SEVESO.

## Le risque lié au transport de Matières dangereuses

La commune est concernée par le risque TMD au titre du transport routier (RD 137 RennesSaint-Malo).



## Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de QUÉBRIAC, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Interdire l'urbanisation en extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

### 3) Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées. On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- La densification des dents creuses
- La démolition-reconstruction sur l'existant
- La division et le regroupement parcellaire

L'analyse du potentiel de densification montre qu'une vingtaine de logements pourrait théoriquement être bâtie lors de la prochaine décennie dans le bourg.

- Centre bourg 13 logements,
- Secteur de la Ville Hulin 6 logements,

### 4) Analyse de la consommation d'espaces

Analyse comparative de la consommation d'espaces

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.

#### Bilan de la consommation d'espace à venir

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                               |

#### Evolution des surfaces par rapport au précédent PLU

| Zones précédent PLU | Superficie en hectares | Zones nouveau PLU | Superficie en hectares | Évolution en hectares précédent/nouveau PLU |
|---------------------|------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| U                   | 61,8                   | U                 | 51,4                   | -10,4                                       |
| Uc                  | 6,0                    | UC                | 5,7                    | -0,3                                        |
| Ud-Ue               | 32,0                   | UE                | 27,6                   | -4,4                                        |
| UI                  | 10,9                   | UL                | 4,3                    | -6,6                                        |
| Ua                  | 12,9                   | UA                | 13,8                   | +0,9                                        |
| AU                  | 22,4                   | AU                | 6,6                    | -15,8                                       |
| 1AUd-1AUe           | 10,4                   | 1AUE              | 2,1                    | -8,3                                        |
| /                   | /                      | 1AUL              | 0,7                    | +0,7                                        |
| 2AU                 | 7,5                    | 2AUE              | 3,8                    | -3,7                                        |
| 3AU                 | 4,5                    | /                 | /                      | -4,5                                        |
| A                   | 1 459,1                | A                 | 1 440,6                | -18,5                                       |
| A                   | 1 459,1                | A                 | 1 438,9                | -20,2                                       |
| /                   | /                      | AI                | 1,7                    | +1,7                                        |
| N                   | 528,7                  | N                 | 573,4                  | +44,7                                       |
| NPb                 | 309,8                  | N                 | 557,1                  | +159,5                                      |
| NPf                 | 87,8                   |                   |                        |                                             |
| NPj                 | 0,4                    | /                 | /                      | -0,4                                        |
| NPI                 | 35,2                   | NL                | 16,3                   | -18,9                                       |
| Na                  | 19,1                   | /                 | /                      | -19,1                                       |
| Nr                  | 63,9                   | /                 | /                      | -63,9                                       |
| Nh                  | 12,5                   | /                 | /                      | -12,5                                       |

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 26 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 130 logements.

La superficie de la zone U diminue nettement (-10,4 ha) du fait de la suppression de la zone urbaine du village du Grand Bois.

#### 5) Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

La commune de QUÉBRIAC est située en dehors d'un périmètre Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à un peu moins de 5 kilomètres des futures zones à urbaniser de QUÉBRIAC. Il s'agit du site « Etangs du canal d'Ille et Rance » (code : FR5300050).

La MRAE, dans le cadre de l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de QUÉBRIAC, a conclu le 29 mars 2019 à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

Par ailleurs, la trame verte, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite réglementairement 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 au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

En ce qui concerne la trame bleue, 239 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par une trame spécifique.

La trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO<sub>2</sub> et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

L'impact sur le paysage

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés. Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant. Des éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage :

- la protection de boisements au titre de la Loi Paysage,
- la mise en souterrain des réseaux,
- la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines.

L'impact sur le foncier agricole et naturel

la municipalité a opté pour un développement urbain au cœur ou à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages). Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD.

L'impact sur l'occupation et l'utilisation du sol

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

#### L'impact sur l'assainissement

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées. Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, les zones U et AU qui accueilleront de nouvelles constructions pourront à terme être raccordées à la station d'épuration de Tinténia.

#### L'impact sur les déplacements

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte. Pour les zones à urbaniser, les OAP imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...). Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

#### L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

- Les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg.
- Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU
- Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

#### La prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances

Aucun risque majeur avéré n'existe sur la commune

Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par le risque d'inondation, le risque lié au transport de matières dangereuses ni par les sites susceptibles d'être affectés par une pollution des sols (BASIAS).

### 6) Indicateurs de suivi

Le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD. Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour périodiquement en fonction de la disponibilité des données. L'ensemble est récapitulé dans un tableau reprenant les thématiques : habitat, consommation, eau potable, assainissement, déplacement, zones d'activités, emploi, activité agricole et enfin biodiversité, soit au total 21 indicateurs.

## 5.2 Projet d'aménagement et de développement durables

### 1) Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

#### Maîtriser et recentrer le développement urbain

##### Objectifs :

1. Maîtriser la croissance démographique et la production de logements
2. Favoriser la densification de la zone agglomérée
3. Conforter le bourg
4. Préserver le caractère des hameaux
5. Gérer l'espace de façon économe
6. Poursuivre la mixité urbaine et sociale

##### Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE, 1AUE et 2AUE) qui permettront l'implantation d'environ 130 nouveaux logements.
2. Parmi ces 130 logements prévus, une quinzaine pourrait se faire en densification du bourg.
3. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions (zones 1AUE et 2AUE). Le village du Grand Bois ainsi que les huit hameaux précédemment constructibles sont reclassés en zone agricole.
4. Le règlement écrit des zones A et N offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations...
5. Les zones à urbaniser définies sont dimensionnées pour répondre à l'objectif de croissance démographique envisagé. D'autre part, les OAP à vocation d'habitat prescrivent un objectif de densité minimale tendant vers 20 logements par hectare.
6. Les OAP à vocation d'habitat comportent des prescriptions en matière de logements sociaux et facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logements.

#### Conforter le cadre de vie communal

##### Objectifs :

1. Adapter les équipements et services aux besoins actuels et futurs
2. Encourager les déplacements alternatifs
3. Gérer le stationnement
4. Accompagner le développement des énergies renouvelables
5. Permettre le développement des communications numériques

##### Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UL et 1AUL). La zone 1AUL permettra d'accueillir un nouvel équipement communal polyvalent.
2. 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
3. L'emplacement réservé n°2 permettra de répondre à un besoin de stationnement à proximité d'équipements collectifs.

4. Le règlement écrit prend en compte cet objectif dans divers articles dont celui relatif à l'aspect extérieur des constructions.

5. Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.

#### Pérenniser l'activité économique

##### Objectifs :

1. Conforter la zone d'activités de Rolin
2. Conforter le commerce et les services
3. Favoriser l'agriculture
4. Assurer l'avenir des activités installées en campagne
5. Soutenir l'activité touristique

##### Traduction règlementaire :

1. La zone d'activités de Rolin permettra l'accueil de nouvelles entreprises.
2. Plusieurs commerces situés dans le bourg sont identifiés comme ne pouvant pas changer de destination.
3. 1 438,9 ha de terres sont classés en zone agricole (69,4% du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
4. Huit STECAL à vocation économique sont créés pour pérenniser des activités en campagne.
5. Deux STECAL à vocation de loisirs sont créés pour faciliter la reconversion d'un ancien zoo en parc résidentiel de loisirs en campagne.

#### Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

##### Objectifs :

1. Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs fonctions
2. Protéger la trame bleue
3. Conserver la trame verte
4. Mettre en valeur les paysages communaux
5. Protéger les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local

##### Traduction règlementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité (dont l'étang de Rolin, la vallée de la Donac...) sont très majoritairement classés en zone N.
2. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est classée en zone N.
3. Plus de 86 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver. Les boisements surfaciques (représentant 339 ha) sont préservés au même titre.
4. La diversité des paysages est préservée : les boisements, les vallées et le canal d'Ille et Rance sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, l'étalement urbain et le mitage, qui impactent fortement le paysage Québriacois, sont limités.
5. Globalement, le règlement protège les bâtiments antérieurs au 20ème siècle, constituant le patrimoine communal.

2) Le développement de l'habitat

Les prévisions démographiques

Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2019

**1 600**

| Taux de croissance annuelle | 99-06       | 06-11       | 11-16       |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                             | <b>3,6%</b> | <b>2,3%</b> | <b>1,1%</b> |

| Nombre de personnes par ménage | 2016       |
|--------------------------------|------------|
|                                | <b>2,5</b> |

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

On observe un desserrement des ménages constant depuis 2006 : 2,7 personnes par logement en 2006, 2,6 en 2011 puis 2,5 en 2016.

Le desserrement des ménages

A QUÉBRIAC, ce phénomène est constant. Sur la période 1999-2016, la taille moyenne des ménages est passée de 2,7 à 2,5. Entre 1999 et 2016, il a fallu construire 31 logements pour faire

face au desserrement des ménages, soit 1,8 logement par an. Ceci représente un besoin de 22 logements pour les 12 prochaines années.

Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour les 12 prochaines années :

- Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,7% par an. Ce taux correspond à la tendance observée sur la commune dans les années 1980., elle engendrerait un besoin d'environ 82 logements.
- Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,4% par an. Ce taux se rapproche de la moyenne communale observée depuis une dizaine d'années. cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ 130 logements.
- Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2,3% par an. Ce taux est similaire à celui observé sur la commune entre 2006 et 2011, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ 222 logements.



Un apport de population trop important sur QUÉBRIAC entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de l'école notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif 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 plus largement de la commune,
- la présence d'équipements collectifs et de commerces sur la commune.

### Les objectifs de production de logements

#### La densification du bourg de QUÉBRIAC

Pour couvrir les besoins communaux estimés pour les 12 prochaines années, sur la vingtaine de logements théoriques, 15 constructions sont retenues comme pouvant raisonnablement être réalisées.

### 3) Le développement de l'activité économique

#### La zone d'activités de Rolin

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

#### La définition de STECAL à vocation économique

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

- STECAL de La Bourdonnière, d'une superficie de 0,24 ha, est situé à environ 2 km au nord-est du bourg, au lieu-dit La Bourdonnière. Il couvre une charpenterie.
- STECAL de Malnoë, d'une superficie de 0,26 ha, est situé à environ 2 km au nord-ouest du bourg, au lieu-dit Malnoë. Il couvre une ébénisterie.
- STECAL du Grand Bois, d'une superficie de 0,12 ha, est situé à environ 1,5 km au nord du bourg, au lieu-dit Le Grand Bois. Il est composé d'une entreprise de couverture.
- STECAL de La Vectais, d'une superficie de 0,12 ha, est situé à 1,5 km au nord du bourg, au lieu-dit La Vectais. Il abrite une plomberie.



- STECAL du Rocher Bernard, d'une superficie de 0,17 ha, est situé à 2,5 km au nord-est du bourg, au lieu-dit Le Rocher Bernard. Il abrite une entreprise de terrassement.
- STECAL de La Chipie, d'une superficie de 0,28 ha, est situé à 2 km au nord du bourg, au lieu-dit La Chipie. Il abrite une menuiserie.
- STECAL de Trémagouët, d'une superficie de 0,37 ha, est situé à 2,5 km au nord-ouest du bourg, au lieu-dit Trémagouët. Il couvre un institut de beauté, un spa ainsi qu'un espace bien-être (piscine couverte et hammam).
- STECAL de La Bourdonnière, d'une superficie de 0,17 ha, est situé à environ 2 km au nord-est du bourg, au lieu-dit La Bourdonnière. Il est créé afin de permettre l'installation de l'entreprise Diacorps, aujourd'hui basée à SaintGondran. Il s'agit d'une activité de thérapie avec le cheval

### Les projets d'hébergement de loisirs

#### - Le projet de PRL aux Brûlons

La création d'un PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) est prévue en reconversion du site de l'ancien zoo des Brûlons, situé à 3 km à l'est du bourg, le long de la RD 20. L'implantation de 150 hébergements légers de loisir (HLL) environ est prévue à terme (deux à trois tranches d'aménagement). Le projet porte sur un foncier total de 15 ha environ.

Il s'agit de créer deux types de zones :

- une zone NL globale, couvrant tout le périmètre du projet, soit 15,3 ha,
- une zone NLS, couvrant deux STECAL d'une superficie totale de 2 800 m<sup>2</sup> permettant les nouvelles constructions (bâtiment d'accueil des arrivants et logement de gardien dans le STECAL ouest, piscine de plein air dans le STECAL est).



#### - Le 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.

Actuellement, le domaine propose déjà 3 gîtes, permettent d'accueillir jusqu'à 12 personnes. L'objectif est l'implantation d'habitations légères de loisirs et/ou de résidences mobiles de loisirs dans ces zones NL, situées en bordure d'étang.

#### La préservation du commerce

La centralité de QUÉBRIAC correspond à la zone UC du PLU, c'est-à-dire le tissu ancien du bourg qui concentre déjà quelques commerces et services de proximité. Le reste de la zone urbaine à vocation d'habitat (zones UE et 1AUE) constitue la tache urbaine, que le SCoT définit comme l'espace bâti continu autour de la centralité. Dans cette tache urbaine, de nouvelles implantations commerciales sont possibles, ne pouvant toutefois excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment. Participant pleinement à l'animation du bourg, les commerces suivants, tous situés rue de la Liberté, sont préservés et leur changement de destination est interdit : le salon de coiffure, l'épicerie, le café et la crêperie

#### La protection de l'activité agricole

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. 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.

### **5.3 Les Orientations d'Aménagement et de programmation secteurs de projet (OAP)**

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité nord et ouest de l'enveloppe bâtie du bourg.

#### - OAP Secteur Nord

D'une superficie d'environ 2,1 ha il accueillera au moins 41 nouveaux logements. Le foncier appartient en partie à la commune, c'est pourquoi son ouverture à l'urbanisation est prioritaire. Il est ainsi classé en zone 1AU. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

#### - OAP Secteur Ouest

Ce secteur se situe à l'ouest du bourg, dans le prolongement sud du lotissement du Domaine du Bois de Lorre. D'une superficie totale d'environ 3,8 ha il accueillera au moins 75 nouveaux logements. La priorité étant l'ouverture à l'urbanisation du secteur nord, il est classé en zone 2AU. Il fait néanmoins l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- Secteur Nord à vocation d'équipement

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.

#### Le lotissement du Domaine du Bois de Lorre

Le permis d'aménager a été accordé 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. A ce jour, la totalité des lots a été commercialisée, c'est pourquoi il est classé en zone UE dans ce projet de PLU. Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, aucune construction ne sera comptabilisée au sein de ce lotissement du Domaine du Bois de Lorre.

#### L'établissement d'une servitude de projet

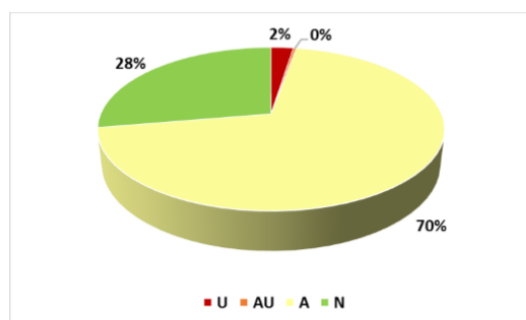
Un périmètre a été délimité sur un secteur d'une superficie d'environ 2,6 ha, situé à l'est du bourg, entre les rues de la Liberté, de la Landelle et du Courtil Jamet. Ce secteur jouit d'un emplacement stratégique en cœur de bourg. Afin qu'une réflexion soit menée pour déterminer l'aménagement qui y serait autorisé à terme, la commune a lancé une étude de faisabilité et de programmation. L'objectif est d'organiser une urbanisation qui, sans une réflexion d'ensemble, pourrait se faire de manière désordonnée. Cette servitude vise à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lequel la collectivité ne dispose pas de projet précis. C'est pourquoi le règlement y interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m². L'effet de la servitude a une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement.

## 5.4 Le règlement graphique et le règlement littéral

### le règlement graphique

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en onze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL et 2AUE.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AI.
- ✓ 2 zone naturelle : N et NL.



| Zones        | Superficies en hectares | Pourcentage   |
|--------------|-------------------------|---------------|
| <b>U</b>     | <b>51,4</b>             | <b>2,5%</b>   |
| UC           | 5,7                     | 0,3%          |
| UE           | 27,6                    | 1,3%          |
| UL           | 4,3                     | 0,2%          |
| UA           | 13,8                    | 0,7%          |
| <b>AU</b>    | <b>6,6</b>              | <b>0,3%</b>   |
| 1AUE         | 2,1                     | 0,1%          |
| 1AUL         | 0,7                     | 0,0%          |
| 2AUE         | 3,8                     | 0,2%          |
| <b>A</b>     | <b>1 440,6</b>          | <b>69,5%</b>  |
| A            | 1 438,9                 | 69,4%         |
| AI           | 1,7                     | 0,1%          |
| <b>N</b>     | <b>573,4</b>            | <b>27,7%</b>  |
| N            | 557,1                   | 26,9%         |
| NL           | 16,3                    | 0,8%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>2 072,0</b>          | <b>100,0%</b> |

### Le règlement littéral

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### Les zones urbaines U

Le règlement du PLU de QUÉBRIAC comporte quatre zones urbaines :

- La zone UC correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de QUÉBRIAC. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- La zone UE couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
- La zone UL couvre la zone urbaine destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.
- La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, Elle couvre la zone d'activités de Rolin.

### Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU de QUÉBRIAC sont divisées en trois sous-secteurs :

- La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
  - La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation d'équipements.
  - La zone 2AUE, immédiatement à moyen/long terme, à vocation principale d'habitat.
- L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Les zones agricoles A

le règlement du PLU de QUÉBRIAC comporte deux zones agricoles :

- la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- la zone AI qui couvre les STECAL à vocation économique.

La zone AI se décline en trois sous-secteurs à vocation économique :

- AIh délimitant un STECAL situé à Trémagouët.
- Ali délimitant des STECAL situés à Malnoë, La Bourdonnière, Le Grand Bois, La Vectais, Le Rocher Bernard et La Chipie.
- AIs délimitant un STECAL situé à La Bourdonnière.

### La zone naturelle et forestière N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

#### Zone NL

La zone NL couvre deux secteurs à vocation d'hébergement de loisirs situés en zone naturelle, aux Brûlons et au Moulin Neuf.

La zone NL des Brûlons comporte deux STECAL qui autorisent de nouvelles constructions (NLs).

#### 6) Autres dispositions s'appliquant au PLU

##### Les emplacements réservés

La commune a inscrit 6 emplacements réservés au PLU :

4 emplacements réservés au PLU pour la réalisation de liaisons douces :

- n°1 : cet emplacement permet de relier le bourg de Tinténiaac (objectif réciproquement inscrit dans le projet de PLU de Tinténiaac).
- n°3 : cet emplacement permet d'accéder à la zone 1AUE.
- n°4 : cet emplacement permet de mailler la partie sud du bourg.
- n°5 : cet emplacement permet de rejoindre le canal d'Ille et Rance.

1 emplacement réservé au PLU pour la réalisation de stationnement :

- n°2 : cet emplacement réservé permet la réalisation de stationnement à proximité d'équipements existants (zone UL) et à venir (zone 1AUL).

1 emplacement réservé au PLU pour la réalisation d'un accès :

- n°6 : cet emplacement permet de réaliser un accès à la zone 1AUE.

##### Les éléments de paysage à protéger (patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- de l'ensemble des boisements de la commune.
- d'une partie du bocage.

Ainsi, ce sont finalement plus de 339 ha de boisements et 86 km de haies qui sont protégés.

##### La protection du patrimoine bâti

La commune a souhaité prévoir dans le règlement une protection des bâtiments antérieurs au 20ème siècle, qui constituent le patrimoine communal.

##### La protection des chemins

la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins de randonnée inscrits au PDIPR. Ce sont finalement plus de 40 km de chemins qui sont protégés au titre de l'article L151-38.

##### La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE. Ainsi, le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau issus du cadastre

Le règlement des zones A et N interdit toutes constructions et installations dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau

#### La protection des 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.

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination  
Les élus de QUÉBRIAC ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de 8 constructions situées en zone agricole, à l'intérieur de périmètres sanitaires liées à des exploitations agricoles. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole.

#### **6. Avis des Personnes publiques associées (PPA), des personnes publiques consultées (PPC), de la CDPENAF, sur le projet de révision du PLU**

Sur la base des informations fournies par la communauté de commune de Bretagne Romantique au titre de l'article L153-16 les personnes publiques associées (PPA) suivantes ont été consultées :

Préfecture Ile et Vilaine,  
Sous-préfecture de Saint Malo  
Conseil régional,  
Conseil départemental,  
Chambre d'agriculture,  
CCI d'Ile et Vilaine,  
Chambre des Métiers,  
DRAC, UTAP 35  
CDPENAF  
EPTB SAGE RFBB  
PETR du Pays de Saint Malo  
Commune de Combours  
Commune de La-Chapelle-aux-Filtzméens  
Commune de Québriac  
Commune de Saint-Domineuc  
Commune de Tinténac  
INAO

Les avis reçus dans les délais sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci-dessous.

| Identité de l'organisme | Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ETAT</b></p>      | <p>Ce projet de PLU présente des insuffisances, notamment en termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de modération de la consommation foncière,</li> <li>- de fragilité réglementaire de certains STECAL et de zones NL ouvertes à des destinations qui ne peuvent s'envisager en zone N,</li> <li>- d'efficacité dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue,</li> <li>- de cohérence entre la mise à niveau du réseau d'épuration des eaux usées et le rythme d'urbanisation envisagé,</li> </ul> <p>Compte tenu de ces éléments portant sur des sujets essentiels de la planification (gestion économe du foncier, biodiversité, qualité des eaux,...) l'Etat émet un avis très réservé sur le projet de PLU de Québriac dont l'enveloppe urbanisable devra nécessairement être réduite pour modérer la consommation foncière.</p> <p>Récapitulatif des observations :</p> <p><b>Demandes :</b></p> <p>Les observations qualifiées de demandes seront à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet.</p> <p><u>Demande n°1</u> : 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.</p> <p><u>Demande n°2</u> : afin de gérer le foncier de façon économe et respecter l'objectif du SCoT de 20 logts/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.</p> <p><u>Demande n°3</u> : 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.</p> <p><u>Demande n°4</u> : le PLU doit supprimer l'extension de la zone d'activités, non justifiée compte tenu des surfaces encore disponibles dans le périmètre actuel.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Demande n°5</u> : 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Demande n°6</u> : le PLU doit supprimer les 2 zones NL illégales au Moulin Neuf.</p> <p><u>Demande n°7</u> : le PLU doit renforcer l'inventaire complémentaire des zones humides et le faire valider par la CLE du SAGE.</p> <p><u>Demande n°8</u> : le PLU doit demander une compensation des haies qui seraient détruites, à hauteur minimum de 100% et répondant aux mêmes enjeux.</p> <p><u>Demande n°9</u> : 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).</p> <p><u>Demande n°10</u> : 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.</p> <p><b>Recommandations :</b></p> <p>Les observations qualifiées de recommandations doivent être considérées attentivement ; leur prise en compte en majorité participe à la recevabilité du document.</p> <p><u>Recommandation n°1</u> : dans les chiffres annoncés, le PLU devrait intégrer correctement les surfaces effectivement en extension de l'urbanisation pour le résidentiel et mixte.</p> <p><u>Recommandation n°2</u> : 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 2AU.</p> <p><u>Recommandation n°3</u> : 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.</p> <p><u>Recommandation n°4</u> : 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.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <p><u>Recommandation n°5</u> : la protection des cours d'eau doit être renforcé dans le PLU.</p> <p><u>Recommandation n°6</u> : le PLU devrait réduire la zone d'extension Ouest 2AU, en rapport avec un dimensionnement du projet revu à la baisse.</p> <p><u>Recommandation n°7</u> : 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.</p> <p><u>Recommandation n°8</u> : 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.</p> <p><u>Recommandation n°9</u> : 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.</p> <p><u>Recommandation n°10</u> : 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).</p> <p><u>Recommandation n°11</u> : 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...)</p> <p>Par ailleurs 2 observations sont émises pour le recensement et la localisation du patrimoine bâti à protéger ainsi que sur l'analyse et le suivi des consommations d'énergie et d'émission de GES.</p> <p>Un tableau est joint pour mentionner les observations concernant les SUP.</p> |
| <b>Chambre d'Agriculture</b> | <p><b><i>1 – gestion économe de l'espace</i></b></p> <p><u>Objectif de croissance démographique.</u></p> <p>La commune a connu une baisse de sa population jusqu'à la fin des années 60. Elle connaît une croissance démographique constante depuis les années 70 avec une période de forte croissance entre 1999 et 2009. Depuis 2011, la commune enregistre un net ralentissement avec une croissance annuelle d'environ 1,1%. En 2019, la population communale est estimée à 1600 habitants.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Les perspectives d'évolution retenues par la commune portent la population à environ 1890 habitants à l'horizon 2031, soit un gain de 290 habitants par rapport à 2019.</p> <p>Par conséquent, l'évolution annuelle moyenne retenue pour les 12 prochaines années est de +1,4%.</p> <p>Le scénario retenu est raisonnable au regard de l'évolution récente et sur le temps long de la commune de Québriac.</p> <p><u>Traduction en nombre de logements.</u></p> <p>Le projet évalue les besoins à 130 nouveaux logements dont 22 logements pour le desserrement des ménages et répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification : 15 logements</li> <li>- Extensions urbaines : 115 logements</li> </ul> <p>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.</p> <p><u>Gestion économe des sols</u></p> <p>Entre 2007 et 2017, 7,7 ha ont été artificialisés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,9 ha pour le développement de l'habitat</li> <li>- 2,8 ha pour le développement économiques</li> </ul> <p>Le projet de PLU prévoit la consommation foncière de 20,4 ha pour les 12 prochaines années répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,9 ha pour l'habitat</li> <li>- 13,8 ha pour la zone d'activité (incluant les parcelles déjà bâties)</li> <li>- 0,7 ha pour les équipements</li> </ul> <p>Nous notons l'effort de la commune pour limiter la consommation foncière et réduire les zones AU par rapport à son document actuel. Ainsi, les zones U devraient augmenter de 6,6 ha à l'horizon 2031.</p> <p><u>STECAL</u></p> <p>Le projet délimite 8 STECAL à vocation économique pour une superficie de 1,7 ha.</p> <p><u>Cas particulier du site de l'ancien zoo</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>2) activité agricole</b></p> <p>Pour le rapport de présentation et le PADD, pas de remarques.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | <p><u>OAP :</u><br/>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.</p> <p><u>Règlement graphique :</u><br/>La zone A recouvre bien la majeure partie importante du territoire communale. Il conviendra, avant approbation du document de bien vérifier qu'aucun site agricole n'a été oublié en zone N.</p> <p><u>Règlement littéral :</u><br/>Zone A page 49 : remplacer activité agricole par exploitation agricole.</p> <p><u>Conclusion</u><br/>Le PLU de Québriac est basé sur un scénario raisonnable et prévoit bien de réduire la consommation d'espace.<br/>La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses remarques.</p>                                                                                                                                                                                     |
| <b>EPTB SAGE<br/>Rance Frémur<br/>baie de<br/>Beaussais</b> | <p>le Bureau de la CLE adopte cet avis favorable à l'unanimité avec les réserves et observations ci-dessous.</p> <p><u>2 réserves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><u>2 observations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Le SAGE recommande de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales.</li> </ul>                                                    |
| <b>PETR Pays de<br/>Saint Malo</b>                          | <p>Le Comité de pays prend acte du projet de PLU de la commune de Québriac qui nécessite néanmoins d'être complété sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démonstration apportée par le projet s'agissant du décompte de la consommation foncière réalisée depuis l'approbation du SCoT et celle à venir,</li> <li>- La démonstration apportée par le projet s'agissant des surfaces potentielles de densification/renouvellement urbain,</li> <li>- La prise en compte des 2 STECAL à vocation économique potentiellement consommateurs de foncier en zone agricole,</li> <li>- L'encouragement de la généralisation des bâtiments économes en énergie sur tout le territoire communal,</li> <li>- Les conditions des nouvelles implantations commerciales en zone agricole,</li> <li>- Le diagnostic agricole,</li> <li>- Une réflexion sur le ou les sites à privilégier dans le futur s'agissant d'une desserte potentielle en transport collectif,</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La limitation des contraintes de stationnement pour l'implantation de commerces dans la centralité,</li> <li>- Les dispositions réglementaires à fixer pour le stationnement vélos des équipements publics et des bâtiments à usage d'habitation,</li> <li>- Le développement de la biodiversité an milieu bâti,</li> </ul> <p>Une note complémentaire à l'appui de l'avis rendu au titre du SCoT vise à mettre en lumière les éventuels écarts existants entre les orientations et objectifs du SCoT en vigueur et les projets d'urbanisme définis au niveau local, afin de permettre un éventuel ajustement du projet.</p> <p>Certains points mériteraient des compléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'objectif 23 du DOO vise à donner des perspectives nécessaires au maintien, à l'adaptation et au développement de l'agriculture donc le PLU doit identifier les limites du développement urbain <u>sur le long terme</u>.</li> <li>- L'objectif 28 du DOO vise le réinvestissement des cœurs de ville par des activités économique donc le PLU doit identifier les secteurs pour accueil d'activités économiques, notamment tertiaires, au cœur de la centralité.</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> qu'il convient de justifier notamment en termes de consommation foncière par rapport aux autres sites structurant de la Bretagne Romantique.</li> <li>- L'objectif 48 du DOO reprenant les ensembles potentiels de haute qualité des sols à protéger identifiés au SCoT n'est pas évoqué.</li> <li>- 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.</li> <li>- Incitation à créer une liaison douce entre le bourg et la zone d'activités du Rolin située à 1 km.</li> </ul> <p>Certains points pourraient être revus ou précisés afin d'améliorer le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 1AU, 2AU et AUL ainsi que l'emplacement réservé pour le parking, les STECAL autorisant de nouvelles constructions en zone A, les espaces non artificialisés de la zone NL du Moulin Neuf.<br/>Concernant le projet de parc résidentiel de loisirs envisage sur l'ancien site du zoo, le rapport de présentation pourrait avoir un propos plus détaillé s'agissant du caractère anthropisé des 15 ha.</li> <li>- Le rapport de présentation pourrait justifier plus explicitement les 6500 m<sup>2</sup> de surfaces potentielles de densification/renouvellement urbain.</li> <li>- Le projet de PLU encourage la généralisation de bâtiments économes en énergie sur le territoire hormis pour la zone d'activités UA, s'agit-il d'un oubli ?</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'hypothèse d'un renforcement des réseaux de transport en commun le PLU pourrait identifier au moins un site privilégié pour la desserte.</li> <li>- Compléter les conditions de stationnement de vélo pour les équipements publics et les logements collectifs.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Conseil Départemental</b> | <p>Il émet un avis favorable au projet du PLU sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessous.</p> <p>Routes départementales :</p> <p>Il est demandé de reporter les plans d'alignement et de reprendre les marges de recul prescrites par le Département (pour les RD11, RD13, RD20, RD81 et RD795) au sein du règlement et des éléments graphiques du PLU de Québriac.</p> <p>Enjeux environnementaux :</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Région Bretagne</b>       | <p>Avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (SCOT, PLU, PLUi, PLH).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CDPENAF</b>               | <p><u>Avis règlement</u> :</p> <p>Avis simple favorable accompagné des réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des extensions, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.</li> <li>- En zone A et N, l'implantation des annexes devra se faire en dehors des 100 m des installations agricoles,</li> <li>- En zone A et N, les annexes devront être implantées au maximum à 20 m de l'habitation.</li> </ul> <p><u>Avis STECAL</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la délimitation de 8 STECAL à vocation économique : avis simple favorable,</li> <li>- Pour la délimitation de 2 STECAL NLs à vocation touristique au lieu-dit « les Brûlons » : avis simple défavorable,</li> </ul> <p>L'opération concerne non seulement les 2 STECAL NLs mais aussi toute la zone NL,</p> <p>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.</p> |
| <b>Mairie de COMBOURG</b>    | <p>Emet un avis favorable</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mairie de DINGE</b> | A l'unanimité, émet un avis favorable.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>INAO</b>            | L'Institut national de l'origine et de la qualité précise que 6 opérateurs sont identifiés en production IGP « cidre de Bretagne ».<br>L'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées. |

## 7. Organisation et déroulement de l'enquête

### 7.1. Organisation en amont de l'enquête

#### Rencontres avec l'autorité organisatrice le 19 décembre 2019

Le commissaire enquêteur a rencontré Mme A. C. Blanchard responsable du service urbanisme habitat de la communauté de commune de la Bretagne Romantique pour une première prise de contact. Au cours de cette rencontre Mme Blanchard a évoqué le contexte de cette enquête, fait une présentation de la commune et précisé les principaux objectifs et le contenu du projet.

La réunion a permis d'arrêter les modalités d'organisation de l'enquête (permanences, publicité, communication, support des observations).

En fin de réunion il a été remis au commissaire enquêteur un exemplaire complet du dossier d'enquête.

#### Rencontre avec le maire

Le commissaire enquêteur a rencontré le 30 janvier en mairie de Québriac M. Chateaugiron le Maire, M. Denoual l'adjoint Patrimoine et M. Gendrot le secrétaire de mairie.

Au cours de cette rencontre M. Le Maire a évoqué dans le détail le contexte de cette enquête, fait une présentation de la commune et précisé les principaux objectifs et le contenu du projet.

La réunion a permis de finaliser les modalités d'organisation de l'enquête.

Durant l'enquête le commissaire enquêteur a échangé avec le maire à la fin de chaque permanence.

#### Visa du dossier par le CE

Le 30 janvier dans la salle du conseil de la mairie de Québriac le commissaire enquêteur s'est assuré, préalablement à la date d'ouverture de l'enquête, de la complétude du dossier papier mis à la disposition du public et a visé l'ensemble des documents inhérents au projet de révision du PLU ainsi que les plans graphiques.

### 7.2. Publicité de l'enquête

L'article L 123-10 du code de l'Environnement précise les modalités de l'information au public « Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme par voie de publication locale ».

### 1) Avis officiels

#### 1<sup>er</sup> avis

Ouest France : 21 janvier 2020

7 jours les petites affiches : 18 janvier 2020

#### 2ème avis

Ouest France : 5 février 2020

7 jours les petites affiches : 7 février 2020

### 2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif à la révision au PLU a été affiché sur toute la commune dès le 16 janvier 2020, soit au total 11 affiches sur l'ensemble du territoire, conformément au certificat d'affichage.

### 3) bulletin municipal

Le bulletin municipal « l'écho Québriacois » paraît semestriellement. Le dernier 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.

### 4) Site internet :

Le site internet de la communauté de commune de la Bretagne Romantique (<https://bretagneromantique.fr/revision-du-plu-de-quebriac>), dès le 16 janvier 2020 a permis aux visiteurs d'être informés des conditions du déroulement de l'enquête, des dates de permanences, le dossier complet numérisé mais aussi d'avoir accès aux observations déposées y compris celles déposées sur le registre et les courriers.

Le site de la mairie de Québriac ([www.quebriac.fr](http://www.quebriac.fr)) informe également dès le 16 janvier le déroulement de l'enquête et par un lien renvoi sur le site de la CC de Bretagne Romantique pour consulter le dossier et les observations.

## **7.3 Accès au dossier et dépôt des observations**

Un dossier d'enquête complet ainsi qu'un registre d'enquête était disponible à la mairie de Québriac. Il était consultable également sur le site internet de la communauté de commune de la Bretagne Romantique et via un lien sur le site de la mairie.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur le registre mis à sa disposition à la mairie, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de Québriac, par mail à l'adresse [plu-quebriac@bretagneromantique.fr](mailto:plu-quebriac@bretagneromantique.fr).

Aucun incident n'est intervenu dans le dépôt des observations.

Aucune observation a été transmise hors délai.

## **7.4. Déroulement de l'enquête**

### 1) Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences.

- Le mardi 04 février de 08h30 à 12h00 (début de l'enquête),  
8 visiteurs, 3 observations.

Le samedi 15 février de 08h30 à 12h00,  
13 visiteurs, 3 observations,

- Le vendredi 21 février de 14h00 à 17h30.  
17 visiteurs, 11 observations.
- Le samedi 29 février de 08h30 à 12h00 (clôture de l'enquête).  
7 visiteurs, 4 observations.

1 observation a été faite sur le registre en dehors des permanences.

## 2) Bilan des observations

### 1. Répartition selon les supports

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Registre                  | 22        |
| Courriers                 | 6         |
| Mails                     | 14        |
| <b>Total observations</b> | <b>42</b> |

Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec le commissaire enquêteur durant les permanences. Certains échanges n'ont pas donné lieu à une observation, le public ayant obtenu auprès du commissaire enquêteur l'information recherchée.

4 observations ont fait doublon ou étaient identiques à celles déposées soit par courrier, soit par courriel, soit écrites sur les registres papier

Il y a en final 33 requérants différents pour cette enquête mais pas d'association.

Les observations écrites (registre et courrier) représentent 67% des observations.

### 2. Répartition thématique

Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le nombre d'occurrences est de 51 à comparer aux 38 observations après suppressions des 4 doublons.



| Thèmes                                   | Nombre |
|------------------------------------------|--------|
| servitude de projet                      | 12     |
| Changement destination                   | 6      |
| Demande de constructibilité,             | 6      |
| Parc résidentiel de loisir               | 4      |
| Avis sur le dossier du PLU               | 3      |
| Emplacements réservés                    | 3      |
| Espace forestier, EBC                    | 3      |
| Règlement écrit et graphique,            | 3      |
| Haies                                    | 2      |
| STECAL                                   | 2      |
| Opposition à une opération               | 1      |
| Autres                                   | 1      |
| D. Individuelles sur les autres zonages, | 1      |
| Déplacements, mobilité                   | 1      |
| Enjeux patrimoniaux                      | 1      |
| Information concertation                 | 1      |
| Zones Humides                            | 1      |
| Total général                            | 51     |

La servitude de projet est le thème qui arrive en tête des points abordés pour 23% des occurrences. Les remarques portent essentiellement sur un manque de concertation, une opposition forte au projet et une incompréhension de la servitude sur 5 ans.

Concernant les bâtiments agricoles pouvant changer de destination 6 demandes ont été faites à comparer des 8 identifiées sur le règlement graphique.

Les demandes de constructibilité ne représentent que 12% des occurrences, elles sont localisées sur plusieurs sites de la commune.

Enfin le 4<sup>ème</sup> thème concerne le parc résidentiel de loisir, 1 observation du représentant du propriétaire pour expliquer le projet qui y est prévu et 3 occurrences qui sont favorables au projet.

### 3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public.

Les permanences se sont déroulées dans le calme. le CE a pu consacrer de longs temps d'écoute et d'échange avec les particuliers.

La période pré-électorale n'a pas perturbé le déroulement de l'enquête.

Le choix pris par l'autorité organisatrice d'étendre la durée minimale de l'enquête de 15 jours à 26 jours a été bénéfique car durant la dernière semaine il y a eu un pic de dépôt des observations.

#### 4) Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le samedi 29 février. Le registre a été clos par le commissaire enquêteur et remis au maire de Québriac, chargé à lui de remettre le registre et les courriers à la communauté de commune de la Bretagne Romantique. L'ensemble des copies des courriers, impression des emails et copie du registre ont été récupérés le soir même par le CE.

### **7.5 Visites terrain**

Pendant l'enquête le CE s'est rendu sur certains lieux de la commune en particulier pour apprécier le contexte des zones ouvertes à l'urbanisation (OAP), vérifier l'avancement du lotissement du bois de Lorre, s'approprier le secteur de la servitude de projet de la zone Est et enfin la ZA du Rolin.

Par ailleurs le 14 février le CE a visité le site des Brûlons en présence du Maire, de la responsable du service urbanisme de la CC de la Bretagne Romantique et de M. Lejars propriétaire et porteur du parc résidentiel de loisir.

### **7.6 Entretien avec les services du préfet d'Ille et Vilaine**

A l'issue de l'enquête, après analyse des observations et avant la remise du PVS, le commissaire enquêteur a souhaité rencontrer la DDTM de Saint Malo. Le 5 mars 2020, le CE s'est entretenu avec M. Raude Yannick et Potiez Fabien de la DDTM.

## **8. Les observations du public**

Les observations sont résumées dans le tableau « Synthèse des Observations » annexé au procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage.

## **9. Phase postérieure à la clôture de l'enquête**

### 1) Remise du Procès-verbal de synthèse le 6 mars

Le 6 mars le commissaire enquêteur a notifié, en main propre, et commenté à la communauté de commune et au maire de Québriac les observations recueillies durant l'enquête (registres, courriers, mails). Il fait état également des avis des personnes publiques associées et organismes consultés joints au dossier d'enquête.

Il transmet et commente ses propres observations induites par son analyse du dossier et les remarques recueillies durant l'enquête :

- \* Concertation/information en amont de l'enquête
- \* Les choix d'urbanisation en matière d'habitat et la consommation de foncier
- \* Les choix d'urbanisation en matière d'habitat et la consommation de foncier
- \* La servitude de projet
- \* Le règlement graphique
- \* Les enjeux environnementaux
- \* Les enjeux de déplacement

- \* Les enjeux patrimoniaux (bâtiments remarquables, petit patrimoine protégé...)
- \* Les énergies renouvelables
- \* Les énergies renouvelables

Il demande des réponses sur l'ensemble de ces observations (CE, observations du public, avis des PPA et PPC).

Le procès-verbal de synthèse (PVS) est présenté dans sa totalité dans le document 2/5 avec en annexe 1 le tableau synthèse des observations du public classées par thème et, nom du requérant.

L'autorité organisatrice dispose des observations du public (registres, courriers, mails) dans leur intégralité. Elle a un délai de 15 jours pour apporter des réponses précises et argumentées dans son mémoire en réponse.

### 2) Mémoire en réponse de la CC de la Bretagne Romantique

La Communauté de Commune de la Bretagne Romantique a transmis par email le mémoire en réponse le 20 mars 2020.

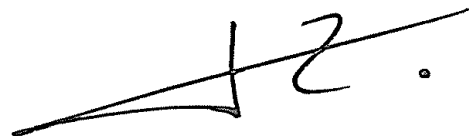
Ce mémoire comprend un document Word de 6 pages apportant des éléments de réponse aux questions du CE et un fichier Excel avec un onglet pour les éléments de réponse aux des PPA et un onglet pour les éléments de réponse pour les observations du public.

Pour ne pas allonger ce rapport, ce document constituant le mémoire en réponse est joint dans son intégralité (Document 3/5).

### 3) Envoi des conclusions

Le commissaire enquêteur a transmis, par envoi mail, le 28 mars 2020 au Président de la communauté de commune de la Bretagne Romantique, l'ensemble des documents y compris les annexes concernant la révision du PLU de la commune de Québriac.

Rennes le 29 mars 2020



**Le commissaire enquêteur**  
Philippe Bouguen