

Modifications apportées au dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 29 octobre 2020.

Envoyé en préfecture le 03/11/2020
 Reçu en préfecture le 03/11/2020
 Affiché le
 ID : 035-243500733-20201029-2020_10_DELA110-DE

NOM Prénom (intervenant)	Parcelle	Pièce du PLU modifiée	Nature et synthèse de l'observation	RÉPONSES/MODIFICATIONS APPORTÉES
BOUSSEMART Luc			Défavorable à l'objectif de croissance annuelle de 1,4%, et au besoin de 130 logements supplémentaires. Propose : a) une hypothèse démographique plus réaliste, basée sur des chiffres récents : 0,7% par an engendrant un besoin d'une soixantaine de logements supplémentaires et que soient totalement exploitées les zones déjà dédiées à la construction, b) une meilleure information des résidents, leur implication dans les choix c) que soit favorisé l'implantation d'entreprises et activités économiques locales, sources de revenus et d'accroissement de la population. STECAL au Rocher de la Ville Thébault et Parc résidentiel de loisir « Les petits Brûlons sont porteurs de développement.	Les prévisions démographiques sont justifiées par la dynamique démographique observée depuis près de 20 ans, liée au positionnement stratégique de la commune notamment sa proximité immédiate au pôle d'emplois et de services de Tinténiac (pôle relais du Pays de Saint-Malo) et le développement de la zone d'activités de la Morandais (500 emplois avec l'arrivée de la plateforme régionale de Biocoop). La baisse de la taille des ménages est une tendance nationale qui s'explique notamment par le vieillissement de la population, la hausse des séparations et la diminution des familles nombreuses. A population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements. Les documents d'urbanisme sont, depuis la loi SRU de 2000, l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. Ainsi, le code de l'urbanisme assigne désormais aux acteurs publics la mission de : - lutter contre l'étalement urbain ; - favoriser la densification des secteurs urbanisés. Si le PLU doit analyser les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés et peut organiser une cohérence sur des secteurs jugés stratégiques au regard de leur situation ou de leur superficie avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il reste un document de planification territoriale qui encadre la constructibilité des parcelles privées et publiques et n'a pas de vocation opérationnelle (respect du droit de propriété).
BOUSSEMART Luc			L'absence d'un vrai service de transports en commun combiné au coût croissant du carburant sont un vrai risque pour l'attractivité de la commune, cf événements récents des "Gilets jaunes".	La Communauté de communes expérimente, un dispositif de covoiturage de proximité, financé conjointement par l'Etat et le Département, spécifiquement pour les 2 communes de Québriac et Tinténiac, il a ensuite été élargi au territoire communautaire, en partenariat avec l'entreprise EHOP. Conclusions à venir.
BOUSSEMART Luc			Le Projet d'aménagement de la zone Est tel que publié dans le journal de la commune en janvier 2020: - porte sur des terrains privés - n'a pas fait l'objet d'information des résidents concernés, - prétend avoir pour motif de densifier une zone sur laquelle plusieurs permis de construire ont été récemment refusés (Cf Observations au rapport). - Quel mode opératoire et avec quel financement ? Quelle garantie que ces terrains ne finiraient pas chez un investisseur privé, spoliant finalement les résidents actuels ?	La densification des espaces urbanisés et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs affichés notamment par le Code de l'Urbanisme (analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés obligatoire dans les PLU), le Gouvernement (Plan Biodiversité de 2018 ; Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace), la Région (projet du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). Face à ces enjeux, les lois successives (SRU, Alur, ELAN) ont introduit des outils pour développer un projet local d'intensification urbaine, de renouvellement des formes urbaines et de réponses qualitatives d'habitat plus compact, de mixité urbaine et sociale. Cette densité urbaine renforcée permet aussi de limiter les coûts de fonctionnement et d'entretien supportés par les collectivités locales et les habitants eux-mêmes.
BRIOT J.Y	AH466		s'oppose au projet d'aménagement zone Est (projet de vente de terrain).	
GUERIN Claude	AH463-461-53		Conteste le projet d'aménagement de la zone Est (démarches de vendre nos terrains conjointement avec M. Briot pour des constructions individuelles), N'ont jamais été consultés pour ce projet zone Est.	Le Code de l'urbanisme impose aux PLU d'analyser les capacités de densification et de mutation sur l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Cette analyse met en évidence sur des surfaces non construites ou sous-occupées (au regard des densités imposées par le SCoT du Pays de Saint-Malo), les logements qui pourraient s'y trouver.
GUILLAUME BRANCHE S.			Demande le retrait de la sanctuarisation de la zone Est au prétexte d'une densification de logement, dont nous critiquons l'estimation du besoin, l'impact sur l'environnement, la faune et la flore, et sur la qualité de vie des habitants d'une commune en territoire rural.	Si le PLU peut organiser une cohérence sur des secteurs jugés stratégiques au regard de leur situation ou de leur superficie, il reste un document de planification qui encadre la constructibilité des parcelles privées et publiques et n'a pas de vocation opérationnelle (respect du droit de propriété). La servitude de projet, dans le cadre juridique L151-41 5° du code de l'urbanisme fige momentanément la constructibilité du secteur, pour permettre d'y développer un projet d'aménagement d'ensemble.
M. et Mme HARDY	AH295		S'opposent au projet du secteur Est Bourg sachant qu'il existe des terrains disponibles ailleurs sur la commune. Trouvent la méthode scandaleuse, pas d'avis préalable, pas d'information. La mairie ou la CC exerceraient elles leur droit de préemption en cas de vente?	Dans la lignée du plan "Actions cœur de ville" destiné, l'étude d'aménagement du secteur Est de Québriac a été retenue lors de l'Appel à candidature « Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne » porté conjointement par la Région, l'État, l'Etablissement Public Foncier, et la Caisse des dépôts et consignations.
M. et Mme LABBE	AH45- AH47		S'opposent au projet du secteur Est du bourg: - Obtention sur le terrain de 1 permis de construire et 1 déclaration préalable en 2017, - le découpage prévu dans votre projet nous supprime 50% de notre terrain et coupe notre piscine en deux, - l'impasse rue du Courtil Jamet est très étroite et très dangereuse,	L'étude d'aménagement du secteur Est, menée en parallèle de la révision générale du PLU, devait permettre d'approfondir les capacités de densification de ce secteur et d'appréhender ses impacts en matière d'environnement, de gênes diverses, de patrimoine, d'équipements publics etc. Les habitants ont été invités à réfléchir au projet par le biais de 3 réunions de travail et l'information sur le projet a été plus largement diffusée à tous les habitants via l'Echo Québriquois.

			Pour les réunions nous ne nous sommes pas sentis concernés car vous avez utilisé "secteur Est du bourg" alors que l'étude concerne le centre bourg. dans le centre de Québriac bon nombre de terrains (dent creuse) inutilisés et qui ne gêneraient pas leurs voisins si construction.	Le plan présenté dans l'article de janvier 2020 est une esquisse qui cherche une cohérence d'ensemble (accès carrossables et piétons, eaux pluviales, réseaux, espaces publics). L'implantation exacte des constructions, le positionnement des liaisons, parkings et aménagements divers seront définis par les porteurs de projet dans les futurs Permis d'Aménager, en compatibilité avec les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme. Les observations relèvent pour l'essentiel de l'intérêt individuel et ne peuvent être prises en compte au regard de l'intérêt général de la commune. La servitude de projet n'empêche pas de vendre, de diviser. Pour autant, compte tenu de l'absence de desserte par les réseaux, toute idée de vente ou division en vue de construire est actuellement improbable et c'est d'ailleurs la raison initiale pour laquelle cette réflexion a été menée. Le mode opératoire de cet aménagement n'est pas fixé, et les observations concernant la mise en place d'un Sursis à Statuer, et parfois de la Prémption ne font pas partie du cadre de la révision générale du PLU, qui ne fixe que la constructibilité des parcelles.
M. TAVERNIER F.	AH389-392		S'oppose formellement à ce projet ayant l'intention de vendre sa maison. Il aurait été plus correct de donner une information personnelle et directe.	
M. TOURTEAU JM	AH56-23		S'oppose au projet car non vendeur du fond de terrain (dépendance et chênes)	
Mme Adler M. CHEDEVILLE	AH 46 et 48		Défavorables au projet du secteur Est qui entrainera des nuisances sonores, psychologiques et dégradera notre terrain pour agrandir l'accès, Non informés au préalable de ce projet.	
Mme ROBERT E.	AH276-391		S'oppose formellement au projet d'aménagement de la zone Est Souhait d'être informée personnellement du projet.	
M. TROTOUX A.	AH 275		Compromis de vente est en cours et contrairement au rapport de présentation page 130 il y aura 1 lot et non 2 lots. L'étude de densification ne prend pas en compte les aménagements de géothermie sur certaines parcelles qui limite par suite le potentiel de densification. Des propriétaires au nord de la rue du Courtil Jamet ne semblent pas avoir été informés des implantations possibles dans le cadre de l'étude de densification.	
M. TROTOUX A.			Dans le PADD page 6 il y a "réduire la vitesse des véhicules dans le bourg", une révision du PLU n'est pas indispensable pour prendre ces décisions.	Effectivement, il y a des moyens coercitifs ou des aménagements possibles pour cela. Toutefois, travailler au développement de liaisons douces, doit concourir mécaniquement, à la diminution des flux de voitures et par voie de conséquence, à l'impact vitesse. Et là, c'est bien le PLU qui doit manifester cet objectif car il y a des impacts à mettre en avant en termes d'emplacements réservés et/ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
HOUITTE/BERHAULT	413	Rapport de présentation , zonage	Demande l'identification pour changement de destination d'une partie du bâtiment situé 6 la ville Gouin (ancienne grange attenante à l'habitation)	Répondant aux critères fixés pour le changement de destination, le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination dans les documents graphiques du règlement.
LEGRAND Catherine	C55	Rapport de présentation , zonage	Demande l'identification pour changement de destination d'un bâtiment agricole (grange), situé dans le hameau de TRAVOUX, à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.	Répondant aux critères fixés pour le changement de destination, le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination dans les documents graphiques du règlement.
LEGRAND Jean Luc	C54		Demande l'identification pour changement de destination d'un bâtiment (cellier), situé dans le hameau de TRAVOUX, à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.	D'une emprise au sol inférieure à 50 m², le bâtiment ne répond pas aux critères fixés pour le changement de destination.
M. et Mme COCHERIE	921	Rapport de présentation , zonage	Demande l'identification pour changement de destination pour le bâtiment situé au 9 la Vectais : ancienne étable désaffectée d'une surface de 130 m² au sol.	Répondant aux critères fixés pour le changement de destination, le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination dans les documents graphiques du règlement.
M. LARDOUX F.	744-745	Rapport de présentation , zonage	Demande l'identification pour changement de destination au lieu-dit Trémagouet, des 2 bâtiments situés sur son siège d'exploitation. Ils ont une qualité patrimoniale et architecturale réelle. Leur surface au sol est de 110 m² chacun.	Un permis de construire a été accordé pour le bâtiment R7c. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier comme pouvant changer de destination. Répondant aux critères fixés pour le changement de destination, le bâtiment R7b est identifié comme pouvant changer de destination dans les documents graphiques du règlement.
Mme CHARPENTIER	D442	Rapport de présentation , zonage	Demande l'identification pour changement de destination d'une grange concernant un bâtiment situé au 20 Le Grand Bois (surface de 200 m² au sol).	Répondant aux critères fixés pour le changement de destination, le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination dans les documents graphiques du règlement.
DOUABIN David	A 1043 et A 936		Pour la création d'une activité artisanale (fabrication de pain biologique, cuisson au feu de bois) et de dimension modeste (1 à 2 salariés maximum) au Rocher de la ville Thébauld, besoin de la construction d'un bâtiment de 100 m² : a) Demande de création d'un STECAL b) Demande le classement des parcelles en zone Agricole (A).	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2020 interdit le mitage en zone agricole : « <i>Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.</i> » et évoque, à ce titre, la possibilité de mettre en place des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) pour les activités existantes. La commune ne peut répondre favorablement à cette demande.
Indivision QUÉMÉRAYE	AH79		Demandent que la parcelle AH79 soit classée constructible.	Au regard des exigences de modération foncière, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2020 affiche la volonté de conforter le secteur Ouest du bourg et impose, dans ces secteurs, une densité minimum de 20 logements par hectare. La commune ne peut répondre favorablement à cette demande.
CHESNOT Joseph	684-685		Demande que les parcelles 684 et 685 soient constructibles parce qu'au niveau agricole elles ne vont plus être intéressantes, Par ailleurs ces terrains dont	La loi Alur réaffirme l'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme et encadre

			desservis par un réseau d'assainissement collectif.	strictement les exceptions.
M. et Mme COCHERIE	304-305 et 695		Demandent que les parcelles 304, 305 et 695 redeviennent constructibles (village de la Vectais)	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2020 affiche la volonté de conforter le bourg et de préserver le caractère des villages/hameaux. En effet, la dispersion de l'habitat ne répond pas aux objectifs de développement durable : mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux, etc. Les villages et les hameaux n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.
M. GOURVES G.	C412-414-415		Demande la possibilité que 3 parcelles C412, 414 et 415 situées à la Croix des Brèches soient classées constructibles.	Au regard des exigences de modération foncière et de réduction de l'étalement urbain, la commune ne peut répondre favorablement à cette demande, même en présence d'un réseau d'assainissement.
Mme BOYER	E832		Ne comprend pas que le terrain E832 (environ 1580 m ²) n'est pas constructible, en plein centre du hameau du Grand Bois et raccordé aux réseaux.	Au regard des exigences de modération foncière, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2020 affiche la volonté de conforter le secteur Ouest du bourg et impose, dans ces secteurs, une densité minimum de 20 logements par hectare. La commune ne peut répondre favorablement à cette demande.
Mme FORESTIER A.	839		Demande que la parcelle 839 au lieu-dit "le grand moulin" d'une superficie de 2651 m ² soit classée constructible.	La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens qui y sont situés : la commune prend une option sur les biens qu'elle envisage d'acquérir pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général. La commune a souhaité reconduire cet emplacement réservé, déjà inscrit au PLU 2007, pour favoriser la liaison entre le bourg et le canal vers Tinténiac. Dans un contexte de réduction des déplacements motorisés, cette liaison a tout lieu de devenir encore plus stratégique dans les années à venir.
M. COLAS des FRANCS			Conteste l'emplacement réservé n°5 prévu pour une liaison douce qui nécessitera l'abattage d'une partie de mes peupliers alors qu'une liaison douce existe déjà. Par ailleurs il existe une source située sur la parcelle E20 en bordure de la rivière Donac.	La commune a souhaité reconduire cet emplacement réservé, déjà inscrit au PLU 2007, pour favoriser les modes de déplacements doux entre Québriac et Tinténiac. La commune de Tinténiac, qui révisé actuellement son PLU, a également inscrit un emplacement réservé pour cette liaison. Chacun des trois chemins cités présente des avantages et des inconvénients : ils ne sont pas si calmes et si sécurisants qu'il paraît. Le canal lui-même pourrait être une option possible, la Région Bretagne, gestionnaire, n'y est pas opposée. Une étude opérationnelle sera nécessaire pour établir la meilleure option.
M. TROTOUX A.			S'oppose fermement à l'emplacement réservé n°1 qui absorberait à minima 3500 m ² de très bonnes terres agricoles. 2 autres chemins de liaison douce sont déjà existants, calmes et sécurisants : <ul style="list-style-type: none"> - à l'est du bourg un chemin vicinal qui débute rue du Courtil Jamet entre les parcelles AH275 et 484, rejoint le lieu-dit la Saude Cochère pour arriver à Tinténiac, - le chemin de halage le long du canal. 	Rectification d'une erreur matérielle. Les documents graphiques du règlement sont modifiés en ce sens.
Maire de Québriac		Rapport de présentation, zonage	Demande le retrait de l'espace réservé n° 6 étant donné que cet emplacement est désormais propriété communale.	Les données apparaissant dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage ont été transmises par les services de l'Etat, dans le cadre du porter à connaissance.
M. et Mme MASSE	AD 141-143		Sur le tableau du patrimoine archéologique qui figure page 111/214 du dossier général de présentation ne figurent curieusement plus certaines parcelles antérieurement répertoriées au titre de ce patrimoine (exemple AD 141-143).	Le code forestier protège les boisements supérieurs à 1 ha dans le département d'Ille-et-Vilaine. Afin de ne pas créer de règle venant faire doublon avec des règles déjà existantes, la protection au titre des éléments de paysage est retirée du bois La Gromillais et du bois Rolin.
M. COLAS des FRANCS		Rapport de présentation, zonage	Demande la suppression du classement « Élément de paysage » pour le Bois La Gromillais régi par un P.S.G. (plan simple de gestion) en cours de renouvellement.	
MASSE Yves		Rapport de présentation, zonage	Demande la suppression du classement "Élément de paysage" du bois Rolin (soumis à un P.S.G.)	
M. et Mme MASSE		Rapport de présentation, zonage	Demande la suppression du classement "Élément de paysage" du bois Rolin (soumis à un P.S.G.)	
M. COLAS des FRANCS	669/522/605/603		Demande la suppression du classement de 3 haies à conserver (incluses dans le PSG). Une seule des 4 haies référencées au PLU est une véritable haie.	Les haies ont fait l'objet d'un inventaire visuel. Le règlement du PLU prévoit que lorsqu'elle est autorisée, la suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié (dont les haies) doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé. Pas de modification à ce sujet.
M. et Mme MASSE	AE176-147-177		Erreur d'identification de haies boisées à conserver (situées au sein même du massif boisé ou haies n'existant plus). Ainsi est signalée une haie inexistante faisant limite entre les parcelles AE 176 et 147 d'une part et la parcelle AE 177 d'autre part.	Les haies ont fait l'objet d'un inventaire visuel. Pas de modification à ce sujet.
GUILLAUME BRANCHE S.			Remarque sur la qualité de la concertation préalable (réunions publiques, questionnaires et exposition) et du bilan de la concertation	Le questionnaire, distribué en début de procédure (diagnostic), a permis de fonder aux élus certains axes de la stratégie d'aménagement. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2020 fait état des réflexions de la commune en matière : <ul style="list-style-type: none"> - d'équipements et de services (extension de la bibliothèque, etc.), - de déplacements doux (des emplacements réservés ont été fixés dans le règlement du PLU à cet effet), - de patrimoine naturel et paysager (un axe entier du PADD y est dédié et des prescriptions réglementaires ont été fixées).

M. et Mme MASSE			Le cahier des zones humides : <ul style="list-style-type: none"> - État des lieux parfois périmé, décalage entre le biotope décrit et la réalité de terrain - n'analyse pas l'impact qu'aurait la création d'un parc éolien dans la zone des Landes de Tanouarn. 	Ces fiches zones humides sont extraites de " <i>l'étude globale d'inventaires communaux des zones humides sur le Bassin versant du Linon</i> " réalisée en 2006 par le Syndicat Mixte du Bassin versant du Linon. Le PLU est un document de planification territoriale qui encadre la constructibilité des parcelles privées et publiques et n'a pas de vocation opérationnelle (respect du droit de propriété).
Laurent GAUBERT Géomètre-Expert - Urbaniste OPQU		Rapport de présentation , zonage	Présentation du projet de Parc Résidentiel de Loisirs envisagé au lieu-dit "Les petits brûlons". Il s'agit de reconvertir un ancien site touristique désaffecté (zoo tombé en déshérence) pour le réhabiliter et de le transformer en un site d'accueil touristique. Le terrain de 15 ha support du projet se trouve en zones NL et NLS du projet de PLU. Le projet est phasé : 1ère phase de 9,5 ha et 2nde phase extension sur 5,5 environ, les 8 ha restant de la propriété sont classés en zone N.	Au regard des avis des PPA et notamment des services de l'Etat, seuls 9,5 ha seront possibles dans un premier temps correspondant à la zone historique et fortement anthropisée de l'ancien zoo loisirs. A l'issue de la réalisation de cette 1ère tranche, et au regard des impacts observés et du respect des prescriptions, le PLU pourra être ajusté pour intégrer une extension du PRL. Par ailleurs, étant donné que les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, que le site est déjà artificialisé et qu'il est impossible de créer un STECAL sur un périmètre aussi vaste, une zone Uz est créée en lieu et place de l'ancien STECAL.
DUVERGER Jean Louis			Projet de parc résidentiel de loisirs jugé très qualitatif	
MASSE Yves			Approuve le projet de la zone des « Brûlons » qui est très intéressant. Découleront de l'opération des retombées économiques nécessairement favorables	
Mme LE MOUILLOUR			Le projet de parc résidentiel de loisirs "Les petits Brûlons" sera respectueux de l'environnement, du patrimoine bâti, et apportera la création d'emplois directs et indirects.	
HILLIARD Bruno	688-687-686-581- 185-580-579-578		demande que les marges de recul de 25 m le long de la RD11 au Pont Houitte soient supprimées	En zone agricole, seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées. Au sein des marges de recul, elles ne doivent pas réduire l'inter-distance existante, prise au niveau du bâtiment principal : cf. Règlement littéral article A4.1.
M. et Mme COCHERIE	921-303-304-305 et 695		demandent la suppression de la contrainte associée à la RD 11	
Maire de Québriac		Rapport de présentation , zonage	Demande la réduction de la Servitude de projet pour extraire les parcelles communales (AH403, AH260, AH262, AH37, AH38, AH39, AH29, AH35, AH214, AH263, AH215, AH264, AH34, AH465 et AH462)	Seules les parcelles AH 38 et AH 39, ayant fait l'objet d'une acquisition via l'EPFB, sont retirées du périmètre de servitude de projet.
BLANDIN Emmanuel			demande une modification du zonage en NLS qui permettrait de développer notre activité d'hébergement touristique au Moulin Neuf.	La loi Alur réaffirme l'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme et encadre strictement les exceptions. Ainsi, la zone NL qui autorise des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics est, de fait, un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées).
Services de l'État		Rapport de présentation ; PADD ; Zonage ; Annexes	Revoir à la baisse l'hypothèse de développement démographique et les besoins en logements. Une croissance de +0,7%/an, nécessite 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.	Les élus situent l'objectif de croissance démographique à 1,3% au lieu de 1,4%, ce qui permet une diminution de 0,6 ha de l'enveloppe à urbaniser. Le développement démographique de Québriac est justifié par sa proximité immédiate au pôle d'emplois et de services de Tinténiac (pôle relais du Pays de Saint-Malo). Le développement de la zone d'activités de la Morandais, située à 5 km de Québriac, qui vient d'accueillir la plateforme régionale Grand Ouest de l'entreprise Biocoop est également un élément à prendre en considération. Représentant 280 emplois à son ouverture et prévoyant la création de 10 à 12 emplois par an, cette entreprise vient étoffer les 250 emplois que compte la zone d'activités de la Morandais. La note d'enjeux de l'Etat sur le PLUi de la CCBP précise d'ailleurs que Québriac constitue une commune pouvant être développée de façon modérée, en lien avec l'accès au train et/ou la proximité immédiate d'une polarité. Ces prévisions sont enfin justifiées par la dynamique démographique observée sur la commune depuis près de 20 ans, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus.
Services de l'État		Rapport de présentation ; PADD ; Annexes	Augmenter la densité 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.	Compte tenu de l'extrême sensibilité de ce sujet lors de l'enquête publique, on introduirait une fragilité juridique supplémentaire en augmentant la densité sur ce secteur. Cependant, la commune propose d'augmenter le potentiel global de densification du bourg à 20 logements (au lieu de 15), ce qui a pour conséquence de diminuer de 0,3 ha la surface de l'enveloppe à urbaniser. Au total, les secteurs en extension sont réduit de 0,9 Ha. En revanche, aucune OAP ne peut pour le moment être mise en place sur ce secteur, étant donné que l'étude consécutive à l'appel à projet " <i>Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne</i> " est toujours en cours.
Services de l'État ; PETER du Pays de Saint-Malo		Rapport de présentation	Intégrer correctement les surfaces effectivement en extension de l'urbanisation pour le résidentiel et mixte.	Les chiffres apparaissant dans le rapport de présentation sont corrigés.
Services de l'État ; PETER du Pays de Saint-Malo ; Chambre d'Agriculture		Rapport de présentation ; PADD ; Annexes	Améliorer la démonstration en termes de densification / renouvellement urbain notamment dans le périmètre objet de l'appel à projet "dynamisme des bourgs", afin de limiter sa consommation d'espaces agricoles et naturels. Intégrer les	Aucune OAP ne peut pour le moment être mise en place sur ce secteur, étant donné que l'étude consécutive à l'appel à projet " <i>Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne</i> " est toujours en cours. Lors de la précédente décennie, le nombre de changements de destination a été très limité. Cette possibilité de

			possibilités de créations de logements via la remise sur le marché de logements vacants ou les changements de destination de bâtiments.	changement de destination, sous réserves du respect des exigences, est très suivie par la commune, comme moyen de garder de la vie dans nos campagnes, sans impacter ni le foncier ni l'activité agricole.
Services de l'État		OAP	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 être envisagé dans les aménagements prioritaires, en tout cas avant la zone 2AU.	Les OAP sont complétées en ce sens, pour préciser que la zone 2AU ne sera pas ouverte à l'urbanisation tant que la zone 1AU n'est pas réalisée. En revanche, aucune OAP ne peut être formulée sur le secteur Est, étant donné que l'étude consécutive à l'appel à projet "Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne" est toujours en cours.
Services de l'État ; PETR du Pays de Saint-Malo		Rapport de présentation	Indiquer les limites durables pour le développement urbain	Le rapport de présentation est complété en ce sens.
Services de l'État ; PETR du Pays de Saint-Malo		Rapport de présentation Zonage	Supprimer l'extension de la zone d'activités, non justifiée compte tenu des surfaces encore disponibles dans le périmètre actuel.	Le périmètre actuel de la zone UA du PLU antérieur est repris.
Services de l'État ; Chambre d'Agriculture ; CDPENAF		Rapport de présentation ; Règlement littéral ; zonage	Donner un caractère effectivement limité aux périmètres et droits à construire proposés pour les STECAL Trémagouët et La Bourdonnière. 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. Etudier la renaturation ou la remise en valeur agricole d'une partie du site de l'ancien parc zoologique.	Le périmètre du STECAL de Trémagouët est revu à la baisse. En revanche, le périmètre du STECAL de La Bourdonnière n'est pas repris, puisqu'un projet existe. Pour rappel, il avait été réduit une première fois à la demande de la Chambre d'Agriculture. Par ailleurs, le règlement de ces deux STECAL doit permettre de nouvelles constructions, ainsi que l'installation d'hébergements/locaux légers (roulotte, yourte). Concernant le site de l'ancien zoo, étant donné l'existence de réseaux en capacité suffisante, l'artificialisation du site et l'impossibilité de créer un STECAL sur un périmètre aussi vaste, une zone Uz est créée. Sa superficie est réduite au périmètre de l'ancien zoo, soit 9,5 ha. La partie non retenue pour le PRL est exploitée par des agriculteurs. La Bretagne romantique se place au cœur des échanges entre Rennes, Saint-Malo et Dinan et profite des dynamiques des territoires voisins : au Nord, la proximité du littoral et des pôles de Saint-Malo et Dinan tandis que le Sud est caractérisé par la présence de la métropole rennaise. Plusieurs équipements touristiques existent déjà sur le territoire : Domaine de la Bourbansais (135 000 visiteurs en 2016) ; Cobac Parc (90 000 visiteurs en 2016) ; canal d'Ille-et-Rance (80 000 visiteurs en 2014) ; Château de Combourg et son parc, (25 000 visiteurs en 2016) ; tourisme vert (forêts, étangs et circuits de randonnée). Ce projet s'inscrit dans le projet de territoire de la Bretagne romantique de 2017 et notamment son axe sur le tourisme "Encourager le développement touristique du territoire en nous appuyant sur notre potentiel. Exploiter les atouts, oser être innovants et conforter un développement économique cohérent."
Services de l'Etat			Supprimer les deux zones NL illégales au Moulin Neuf.	Après échanges avec les services de la DDTM, l'existence des zones NL n'est pas contestée mais elles doivent être soumises pour avis à la CDPENAF. La CDPENAF a été saisie et a émis un avis favorable lors de sa réunion du 9 septembre 2020.
Services de l'Etat			Renforcer les objectifs chiffrés relatifs à la mixité sociale, à la diversité des formes urbaines et au parcours résidentiel.	Les OAP prévoient déjà un nombre minimum de logements sociaux pour les deux zones à urbaniser.
Services de l'Etat ; SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais		Rapport de présentation ; OAP ; Règlement littéral ; zonage	Renforcer la protection des cours d'eau Compléter l'inventaire des cours d'eau par le travail fait par le syndicat du Linon	Une OAP thématique sur la protection de la trame verte et bleue est ajoutée. L'interdiction dans le règlement écrit de toutes constructions et installations dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau est étendue à toutes les zones du PLU et aux extensions, terrassements, affouillements et drainages. Le zonage intègre l'inventaire des cours d'eau validé par la CLE en bureau mixte du 11 mars 2020.
Services de l'Etat		Annexes	Renforcer l'inventaire complémentaire des zones humides et le faire valider par la CLE du SAGE.	L'inventaire complémentaire des zones humides a été complété sur l'ensemble des zones à urbaniser puis validé par la CLE en bureau du 24 octobre 2019.
Services de l'Etat			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.	Avec l'appui du syndicat du bassin versant du Linon, une commission bocage a été créée pour repérer les haies à conserver, notamment celles qui permettent de réduire l'érosion des sols et les apports de phosphore sur le bassin versant. Ce travail a été réalisé en conformité avec les objectifs du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.
Services de l'Etat			Demander une compensation des haies qui seraient détruites, à hauteur minimum de 100 % et répondant aux mêmes enjeux.	Le règlement du PLU prévoit déjà que lorsqu'elle est autorisée, la suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
Services de l'Etat			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.	Les boisements étant pour la plupart déjà soumis à un PSG (plan simple de gestion), il ne paraît pas opportun d'ajouter des règles supplémentaires.
Services de l'Etat			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.	Le règlement du PLU prévoit déjà ces dispositions et comprend déjà la liste des plantes invasives en annexe.

Services de l'Etat ; SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais			Tenir compte du potentiel de la ressource en eau potable du territoire pour respecter l'équilibre des besoins par rapport aux ressources (notion de capacité d'accueil).	Si elle est non négligeable à l'échelle communale, l'augmentation du nombre d'habitants prévue dans le projet de PLU de Québriac ne modifiera pas en soit les capacités du Syndicat à alimenter la commune. C'est à l'échelle du département (a minima) que la confrontation des besoins en eau s'envisage, et que les grandes interconnexions entre syndicats intercommunaux doivent s'organiser, d'autant plus qu'il manque de données précises à l'échelon communal. L'évolution de l'urbanisation de Québriac, traduite dans son PLU, n'aura pas, à elle seule, d'effets significatifs sur les besoins en eau potable des communes du Syndicat. A l'échelle régionale, les consommations en eau par habitation ont depuis quelques années tendance à diminuer significativement. Aujourd'hui, la consommation moyenne est passée de 150 à 120m3/an/logement pour une famille moyenne. Ce seuil est généralement plus faible encore dans les communes rurales (75 à 80 m3).
Services de l'Etat			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).	Les aménagements d'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU.
Services de l'Etat ; Chambre d'Agriculture			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...). Compléter les OAP afin de prévoir des aménagements de type talus et haies denses en limite des parcelles à urbaniser, sur les emprises foncières de ces dernières.	Un certain nombre de dispositions existent déjà sur l'intégration paysagère dans les OAP.
Services de l'Etat			Confirmer plus précisément ses intentions et échéances pour mettre à niveau son système d'assainissement des eaux usées... Elle devra programmer son urbanisation (habitat / activités) en cohérence avec l'évolution des capacités réelles de ses installations.	Le projet de raccordement à la station d'épuration de Tinténiac est lancé. La fin des travaux est prévue en octobre 2020.
Services de l'Etat		Annexes	Actualiser, corriger et compléter la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.	La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont modifiés en ce sens.
Département			Reprendre en intégralité les servitudes d'alignement et les faire figurer dans les documents graphiques	Cette servitude ne figure ni dans le tableau des servitudes du porter à connaissance, ni dans le dossier de PLU en vigueur.
Département		Rapport de présentation ; Zonage	Supprimer les inscriptions graphiques visant à préserver les boisements dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 pour assurer la pérennité des landes humides et des tourbières du site de l'étang de Rolin.	Le zonage est modifié en ce sens.
SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais		Règlement littéral	Revoir la rédaction du règlement concernant la protection des zones humides non inventoriées pour faire référence au SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais et non à la Loi sur l'eau.	Le règlement est modifié en ce sens.
SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais			Réaliser un schéma directeur des eaux pluviales.	La commune n'a pas fait le choix d'élaborer un Schéma directeur des eaux pluviales en parallèle du PLU. Toutefois, les règles édictées dans le PLU (emprise au sol, OAP) tiennent compte de cette problématique.
PETR du Pays de Saint-Malo			Compléter le projet de PLU sur la délimitation des secteurs à privilégier pour développer des activités au cœur de la centralité.	Le PLU protège les commerces existants en interdisant leur changement de destination. La commune ne souhaite pas aller au-delà, même si le secteur centre-nord, comprenant une épicerie, un pôle paramédical, un pôle petite enfance, a une destination clairement orientée vers les commerces et services à la population.
PETR du Pays de Saint-Malo			Compléter le projet de PLU sur les espaces potentiels de haute qualité des sols à protéger.	Il n'y en a pas à notre connaissance.
PETR du Pays de Saint-Malo			Compléter le projet de PLU sur une réflexion sur le développement de la pratique du covoiturage.	La commune est en expérimentation pour un covoiturage de proximité, en partenariat avec l'Etat, le Département et la Communauté de Communes. Elle en tirera les conséquences à l'issue.
PETR du Pays de Saint-Malo			Compléter le projet de PLU sur la mise en place de liaisons douces entre le bourg et la zone d'activités de Rolin.	La liaison douce existe, via un chemin peu praticable en hiver sauf chaussures adaptées, en partie inscrit au PDIPR. Elle est utilisée actuellement pour l'aller-retour vers le garage essentiellement, et débouche sur la départementale 20, sur 200 mètres environ, sans aménagement particulier (bande enherbée toutefois). La commune sera attentive à inscrire cette liaison dans le projet de développement des liaisons douces de la Communauté de Communes ou à ajuster son approche lors du PLU.
équipementPETR du Pays de Saint-Malo		Rapport de présentation ; Zonage	Améliorer le projet concernant la prise en compte des 2 STECAL à vocation économique potentiellement consommateurs de foncier en zone agricole.	Le périmètre du STECAL de Trémagouët est revu à la baisse.
PETR du Pays de Saint-Malo		Règlement littéral	Améliorer le projet concernant l'encouragement de la généralisation des bâtiments économes en énergie sur tout le territoire communal.	Le règlement de la zone UA est complété pour encourager les bâtiments économes en énergie.

PETR du Pays de Saint-Malo			Améliorer le projet concernant les conditions des nouvelles implantations commerciales en zone agricole.	La vente directe de produits locaux constitue une diversification de l'activité agricole et est donc de fait autorisée par le règlement de la zone A.
PETR du Pays de Saint-Malo		Rapport de présentation	Améliorer le projet concernant le diagnostic agricole.	Le rapport de présentation est modifié en ce sens.
PETR du Pays de Saint-Malo			Améliorer le projet concernant une réflexion sur le ou les sites à privilégier dans le futur s'agissant d'une desserte potentielle en transport collectif.	Si le transport collectif revient à Québriac, il exploitera les dessertes du transport scolaire.
PETR du Pays de Saint-Malo		Rapport de présentation ; Règlement littéral	Améliorer le projet concernant la limitation des contraintes de stationnement pour l'implantation de commerces dans la centralité.	Le règlement de la zone UC est modifié afin de limiter les contraintes de stationnement pour l'implantation de commerces dans la centralité.
PETR du Pays de Saint-Malo			Améliorer le projet concernant les dispositions réglementaires à fixer pour le stationnement vélos des équipements publics et des bâtiments à usage d'habitation.	Le code de la construction et de l'habitation réglemente depuis juillet 2016 la capacité de stationnement vélo dans les bâtiments neufs.
PETR du Pays de Saint-Malo			Améliorer le projet concernant le développement de la biodiversité en milieu bâti.	La taille du bourg de Québriac et la densité bâtie ne font pas obstacle au développement de la biodiversité en milieu bâti.
CDPENAF			En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des extensions, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m².	Cette disposition n'est pas retenue.
CDPENAF		Règlement littéral	En zones A et N, l'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.	Le règlement est modifié en ce sens.
CDPENAF		Règlement littéral	En zones A et N, les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 mètres à partir de l'habitation.	Le règlement est modifié en ce sens, avec possibilité de dérogation jusqu'à 25 mètres, sous réserves de l'observation ci-dessus des 100 mètres, mais en prenant en compte des contraintes éventuelles de relief ou autres.
Commissaire enquêteur			Recommande de classer la zone 1AUL en 2AUL dans l'attente d'un projet plus abouti	La commune n'a identifié qu'un seul secteur d'extension pour les équipements publics. Etant donné que le projet sera porté par la collectivité et pour éviter les retards liés à une modification du PLU, le zonage 1AUL est conservé.
Commissaire enquêteur			Recommande de protéger le petit patrimoine via le règlement graphique	Le petit patrimoine est protégé par le règlement littéral. Dans chaque zone, l'article 5.3 concerne les « Éléments de paysage à protéger (bâti) » : Les bâtiments antérieurs au 20ème siècle constituent le patrimoine communal et doivent donc être conservés et restaurés. Les prescriptions liées à l'article 5.3 évitent les risques d'oubli que l'identification au règlement graphique pourraient générer.