

C1

rece 15/12/16  
Marchel

**Paul Paboeuf**  
**Conseiller municipal,**  
**ancien maire**  
**Serguin, 5, chemin du Pont-Dréan**  
**56230 QUESTEMBERG**

**le 15 décembre 2016**

**à Madame Souchet-Le Crom**  
**Commissaire enquêteur**  
**en mairie de Questembert**

**Objet : modification du PLU**

**Madame,**

Je vous prie de trouver ci-joint une note de 5 pages sur les points mis à l'enquête publique concernant la modification n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Questembert.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de toute ma considération.



## Questembert Modification du PLU n° 3

### Note à Mme le Commissaire enquêteur

Les points mis à l'enquête méritent au moins des réserves sinon une opposition nette. Si la création d'une OAP dans le secteur du centre-ville, à quoi il faut lier la création d'un nouvel emplacement réservé, n'appelle que des observations de détail, ce n'est pas le cas de l'OAP pour le secteur de Kerojonc, ni pour la réduction de l'emplacement réservé n° 8, ni pour la modification du zonage rue du Calvaire.

#### Création d'une OAP Secteur de Kerojonc

Le sujet pourrait sembler sans enjeu, sauf qu'il conduit à prévoir un équipement public, un cimetière, alors que le PLU en vigueur prévoit déjà un emplacement réservé n° 44 destiné à un cimetière ! Et que des dépenses ont déjà été réalisées avant 2014 pour faire avancer ce projet.

Le PLU approuvé en 2006 classait les terrains visés par l'OAP en zone Aua, avec des orientations d'aménagement qui permettaient d'intégrer ces parcelles dans les quartiers déjà urbanisés, avec des cheminements doux sécurisés en dehors de la voie communale existante. Il s'agissait donc d'accueillir des habitants, des familles avec des enfants, en proximité de la ville, des services.

La nouvelle OAP reprend partiellement les orientations de 2006... sauf sur la parcelle nord-est désormais destinée à un équipement public, un cimetière. Pourquoi pas ? Mais rappelons quelques éléments.

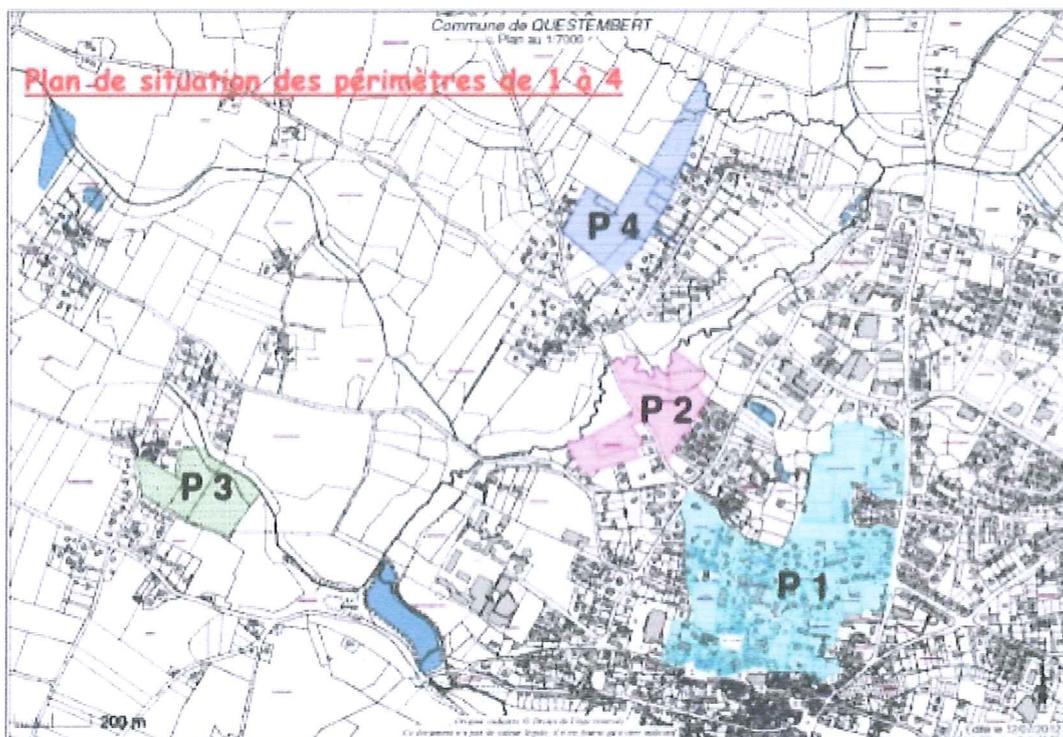
En effet, le PLU approuvé prévoyait un emplacement réservé (n° 44) pour un futur cimetière juste au-delà du Pont-à-Tan. La commune a profité d'opportunités pour acquérir une partie des parcelles de cet emplacement réservé (au prix validé par les services de France Domaine, aux alentours de 20 centimes du m<sup>2</sup>, donc 2000 euros l'hectare.) Des études ont été lancées pour valider sur le plan technique l'hypothèse de cimetière et dresser un schéma d'aménagement. Au 31 mars 2014, le total des dépenses engagées s'élevait à environ 110 000 euros.

La question du cimetière a été un enjeu de la campagne électorale : c'était trop loin de la ville... pour qu'on y aille à pied. Faut-il rappeler que la plupart des Questembertois qui aujourd'hui vont au cimetière St-Michel... prennent leur voiture ? Vu l'urgence, la municipalité élue en 2014 a choisi d'acquérir des parcelles dédiées à l'habitat pour réaliser une extension de l'existant ; des acquisitions évidemment au prix des terrains constructibles de centre-ville, plus les frais d'enquête liés à l'établissement du cimetière, plus les travaux... Ça nous amène aux alentours de 170 000 euros !

D'autre part, la commune avait lancé à partir de 2012 des études préalables pour une ZAC Multisites et l'OAP présentée aujourd'hui en reprend le périmètre n°2. Les négociations avec les propriétaires avaient permis de lever les obstacles... en particulier sur le prix du foncier : la commune a en mains une promesse de vente de la part des propriétaires pour environ 300 K€. En moyenne 10 € du m<sup>2</sup>, sachant qu'une partie des

terrains est en zone naturelle, non constructible, c'est un prix raisonnable pour des zones d'habitat, à comparer avec les transactions déjà réalisées pour le projet au Grand Célac !

P1 : Centre-ville, P2 : Kerojonc, P3 : Les Rivages, P4 : Maguéro.



Faut-il ajouter encore un petit problème de circulation et de sécurité ? Comment se fera la traversée de l'avenue des Genêts s'il s'agit d'un long cortège suivant à pied le corbillard ? A moins qu'on considère comme acquis que le déplacement se fera en voiture ? Alors, que devient l'argument de la proximité pédestre ? Et pourquoi en ce cas, ne pas choisir le Grand Célac avec une traversée de l'avenue des Genêts déjà sécurisée par un giratoire ?

#### **Une enquête peut en cacher une autre ?**

Les arguments développés ci-dessus expliquent pourquoi il faut refuser cette OAP. Mais, malgré les dénégations officielles, on ne peut s'empêcher de penser que, si cette enquête venait à valider l'orientation « cimetièr », il n'y aurait plus besoin de s'embarrasser de la consultation promise sur l'emplacement du futur cimetière. Comme le rappelait l'article des Infos du Pays gallo en mai dernier : « *La municipalité conduite par Marie-Annick Martin a décidé peu après son arrivée de donner la possibilité à la population de choisir entre deux implantations pour ce futur cimetière, en proposant un site alternatif à celui envisagé jusqu'alors.* »

*Selon le planning annoncé à l'automne dernier, les habitants devraient être amenés à se prononcer par référendum entre l'emplacement du grand Célac, ou celui de Bocaran. »*

## **Supprimer l'emplacement réservé rue du Calvaire ?**

Réduire le périmètre de l'emplacement réservé n° 8 n'a rien d'anodin : c'est priver la commune d'un outil important pour la rénovation urbaine de cette partie du centre-ville au moment où la construction de la nouvelle école va compliquer la circulation aussi bien des piétons que des véhicules.

La municipalité de B. Thomyre avait défini cet emplacement réservé dans le POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé en 1994, en prévision d'extension sur place des services administratifs de la commune. Il faut noter qu'à l'Est se trouvent les vestiaires du Stade (parcelle 215, c'était aussi les Douches municipales !), les anciens ateliers communaux et le Stade. Ces espaces ont fait l'objet d'études d'ensemble qui, toutes, en préconisaient l'urbanisation ! La commune a pu saisir des opportunités d'acquisition à l'amiable des parcelles 214 et 211 qui ont permis, après la démolition des bâtiments existants, de construire les locaux du CCAS, de la première halte-garderie, du Service de Soins à Domicile.

Il reste aujourd'hui deux bâtiments privés sur l'emplacement réservé : un garage (parcelle non numérotée) et un immeuble (parcelle 212) qui appartient à l'US Questembert avec une salle de réunion en rez-de-chaussée et un appartement à l'étage.

### **Pourquoi on doit refuser cette modification**

La restructuration de la mairie, achevée en 2013 \_réduit aujourd'hui les besoins d'extension des services administratifs de la commune. Mais la réflexion urbanistique reste pertinente, et il n'y a aucune bonne raison de réduire cet emplacement réservé. Il faut rappeler que le projet d'école à proximité imposera inévitablement une réflexion sur l'aménagement et la circulation rue du calvaire, les liaisons piétonnes depuis la place...

Il est vrai que les propriétaires souhaitent vendre leur bâtiment, qui serait à démolir... Pourquoi ne pas négocier le prix et se garder la possibilité de mener une belle opération de rénovation urbaine sur le secteur ?

## **Modifier un zonage rue du Calvaire, contraire à l'intérêt général**

La modification du PLU mise à l'enquête prévoit de modifier les limites entre deux zones rue du Calvaire : sortir des parcelles du zonage spécifique de la ZAC du Centre. Ce n'est pas neutre.

C'est surtout oublier qu'une modification de PLU doit être menée pour des projets d'intérêt collectif pour la population et non pas répondre à des demandes individuelles visant le seul intérêt de propriétaires privés ? Le schéma ci-dessous permettra de mieux comprendre. La ZAC du Centre a créé un maillage nord-sud la rue Laennec et entre la rue du Calvaire avec une double entrée sur celle-ci : une voie est-ouest nettement visible aux pastilles vertes vient border des parcelles qui sont restées privées. Certains propriétaires ont cédé des parcelles (425, 427, 429) au nord de cette voie et ont négocié la viabilisation de leurs fonds de jardin (424, 426, 428) Ils ont participé au financement des travaux d'aménagement : il est normal qu'ils aient accès à tous les réseaux de cette voie nouvelle, Ils pourront ainsi détacher leurs fonds de jardin et les mettre en vente.

La modification du zonage proposée aura pour conséquence de permettre à un autre propriétaire de commercialiser ses terrains (422, 424)... sans avoir eu à financer les

réseaux de viabilisation qui vont valoriser son bien ! Il y a bien là une rupture d'égalité entre les citoyens. Il faut noter que ce propriétaire a usé de tous les recours pour empêcher la création de la ZAC et n'a jamais accepté, contrairement aux autres propriétaires concernés, même après les jugements d'expropriation confirmés en appel, d'entrer en négociation avec la commune pour la viabilisation des parcelles qui lui restent. Aujourd'hui, une demande de division de parcelle a été présentée et rejetée puisqu'elle ne se conformait aux exigences du zonage spécifique de la ZAC. D'où la demande de modification présentée aujourd'hui.



**L'alignement des arbres entre la ZAC et les parcelles privées**

Le plan parcellaire ci-dessous peut éclairer la réflexion.



### **Création d'un emplacement réservé, OAP secteur centre-ville**

Ces deux points de l'enquête s'inscrivent dans les schémas ébauchés pour la ZAC multisites dans le périmètre n° 1 : l'aménagement et l'urbanisation de parcelles un peu dispersées et surtout l'idée d'une liaison entre la place de la Tour Belmont (cinéma Iris) et la place du 8 mai à travers les espaces libérés par la démolition de l'ISSAT et de Ste-Thérèse (p. 466, 616, 617). Des décisions significatives avaient confié à Foncier de Bretagne l'acquisition de ces parcelles ainsi que des parcelles 1 et 2, où se construit aujourd'hui le Pôle de santé.

Si les schémas sont intéressants, il est à craindre que leur mise en oeuvre ne soit difficile si la commune ne dote pas d'outils plus puissants : une ZAC déclarée d'utilité publique par exemple. On regrettera aussi que l'OAP ne prenne pas en compte des parcelles constructibles dans le périmètre n° 1, jusqu'à l'angle de la rue de Kerojonc et de l'avenue des Bruyères.

Quant à l'emplacement réservé proposé, il s'inscrit également dans les schémas prévus dans la ZAC multisites : il s'agit de faciliter la liaison entre la rue du Pont-à-Tan (le pôle de santé) et la place du Souvenir Français. Si la municipalité refuse de lancer la procédure ZAC, cet emplacement réservé ouvre l'hypothèse de cette liaison nécessaire.