

**QUESTEMBERT  
COMMUNAUTÉ**

---

**PLUi valant SCoT**

**Modification simplifiée n°1**

---

**Dossier de présentation**



# Contexte et justification du choix de la procédure

## *Contexte*

Aux portes du littoral et de la Bretagne intérieure, le territoire de Questembert Communauté regroupe 13 communes sur un territoire de 328km<sup>2</sup>.

La Communauté de Communes est créée le 30 décembre 1997 par les communes de Le Cours, Larré, Limerzel, Pluherlin, Questembert et la Vraie-Croix. Au fil des années, les communes de Caden, Molac, Berric, Lauzach, Malansac, Saint-Gravé et Rochefort-en-Terre rejoignent la collectivité qui atteint sa forme définitive en 2010.

Questembert Communauté se saisit de la compétence relative à la planification urbaine et la réalisation des plans locaux d'urbanisme et cartes communales en juin 2014.

Face aux enjeux d'une attractivité forte du territoire, à la disparité des documents d'urbanisme existant sur les différentes communes, à l'absence de Schéma de Cohérence Territorial et de formalisation du projet de territoire communautaire, les élus communautaires prescrivent l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant SCoT en mars 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables débattu fin 2016 fixe des grands enjeux relatifs au maintien du rayonnement du territoire, à la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels ou à l'intégration des questions de mobilité dans l'aménagement du territoire. Le projet de PLUi est arrêté le 16 avril 2018. La consultation PPA se déroule durant l'été 2018 et l'enquête publique est organisée entre le 16 octobre et le 23 novembre 2018

Après une phase de modification du dossier pour prendre en compte les avis PPA et les nombreuses observations de la population, le PLUi valant SCoT de Questembert Communauté a été définitivement approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 16 décembre 2020.

Au cours de l'année 2020, des mises à jour du PLUi ont été opérées par arrêté :

- En date du 21 février 2020 pour l'intégration de la modification des Périmètres délimités aux abords des monuments historiques de la ville de Questembert.
- En date du 26 juin 2020 afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral du 9 juin 2020 relatif au classement sonore des infrastructures ferroviaires.

Aucune autre procédure de révision ou de modification du PLUi n'a été engagée.

### ***Objet de la modification simplifiée***

Il s'avère toutefois qu'un an après son approbation, le PLUi doit être amendé pour corriger des imprécisions et erreurs matérielles survenues durant la procédure, compléter certains inventaires tels que celui relatif à l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et apporter quelques ajustements ponctuels.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté a ainsi pour objet :

- Plusieurs corrections d'erreurs matérielles relatives à l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Plusieurs corrections d'erreurs matérielles relatives à la localisation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- La correction d'une erreur matérielle relative au zonage d'une parcelle sur le territoire de la commune de Lauzach,
- L'identification de plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changements de destination
- La modification du zonage dans un secteur d'activité économique sur le territoire de la commune de Questembert,
- L'identification d'un secteur à classer en Espace Boisé Classé sur le territoire de la commune de Berric,

- La suppression d'un emplacement réservé sur le territoire de la commune de Berric,
- L'identification et la suppression de l'identification au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme de plusieurs éléments de petit patrimoine et de patrimoine bâti,
- L'identification de plusieurs haies au titre de l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le territoire de la commune de Berric
- La modification de l'article A2 du règlement écrit dans sa partie relative aux activités autorisées en zone Ac
- La modification de l'article 7 des dispositions générales du règlement écrit dans sa partie relative aux murs de clôture réalisés en limite séparative
- La modification des articles Ua1, Ub1 et 1AU du règlement écrit dans leur partie relative aux résidences démontables

### ***Choix de la procédure de modification simplifiée***

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision

s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsque l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées au PLUi de Questembert Communauté dans le cadre du présent dossier ne rentre pas dans le cadre d'une procédure de révision en raison d'éléments modifiés n'étant pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière - hormis dans le cadre de la correction d'une erreur matérielle
- ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ou d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure peut entrer dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée sans enquête publique car les modifications projetées n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ou de diminuer ces possibilités de construire
- ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- ou d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme

Considérant également qu'une partie des éléments objets de la présente procédure entrent dans le cadre de la procédure de correction d'erreurs matérielles définie dans l'arrêt du Conseil d'Etat du 31 janvier 2020 qui précise que le recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est légalement possible « *en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage* ».

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent effectivement du champ d'application de la modification simplifiée du PLUi sans enquête publique.

Au regard de l'absence d'impact significatif du projet de modification simplifiée sur l'environnement et de l'absence d'incidence du projet sur les deux zones Natura 2000 du territoire, le projet de modification simplifiée n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Un document d'évaluation des incidences est joint au dossier afin d'évaluer l'impact des modifications opérées sur les orientations du PADD, l'économie générale du projet, l'environnement et l'agriculture.

# Éléments réglementaires de la procédure de modification simplifiée

## Article L153-36 du code de l'urbanisme

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

## Article L153-37 du code de l'urbanisme

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

## Article L153-40 du code de l'urbanisme

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

## Article L153-41 du code de l'urbanisme

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

### **Article L153-45 du code de l'urbanisme**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

### **Article L153-47 du code de l'urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*

### **Article L153-48 du code de l'urbanisme**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

# Étapes de la procédure

En application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté sont :

- Arrêté du Président de Questembert Communauté du 29 décembre 2020 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté et élaboration du projet de modification
- Notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées comme prévu aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme soit :
  - *Le Préfet et les services de l'Etat notamment DDTM*
  - *La Région Bretagne*
  - *Le Département du Morbihan*
  - *Le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan*
  - *La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan*
  - *La Chambre des Métier et de l'Artisanat du Morbihan*
  - *La Chambre d'Agriculture du Morbihan*
- Notification du projet de modification aux maires des communes du territoire
- Saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale Bretagne pour demande d'examen au cas par cas,

- Recueil des avis émis par les personnes publiques associées qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public,
- Avis du comité 'aménagement' de Questembert Communauté puis délibération du conseil communautaire de Questembert Communauté définissant les modalités de mise à disposition du dossier et de participation du public,
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition dans les mairies du territoire de Questembert Communauté et au siège communautaire. L'avis précise notamment l'objet de la modification simplifiée, les modalités de consultation du dossier et de participation du public,
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi et recueil des avis de la population selon les modalités déterminées précédemment par le Conseil Communautaire,
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis émis par la population et les personnes publiques associées,
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 par le Conseil Communautaire de Questembert Communauté. Le dossier de modification simplifiée devient exécutoire au terme de cette étape.



# Contenu du dossier de modification

## Élément modifié n°1

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification de trois changements de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Chez les Evains

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Chez les Evain, section F, n°218, 220 et 221*

*Pièce modifiée : Règlement graphique,*

*Élément modifié : Ajout de 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

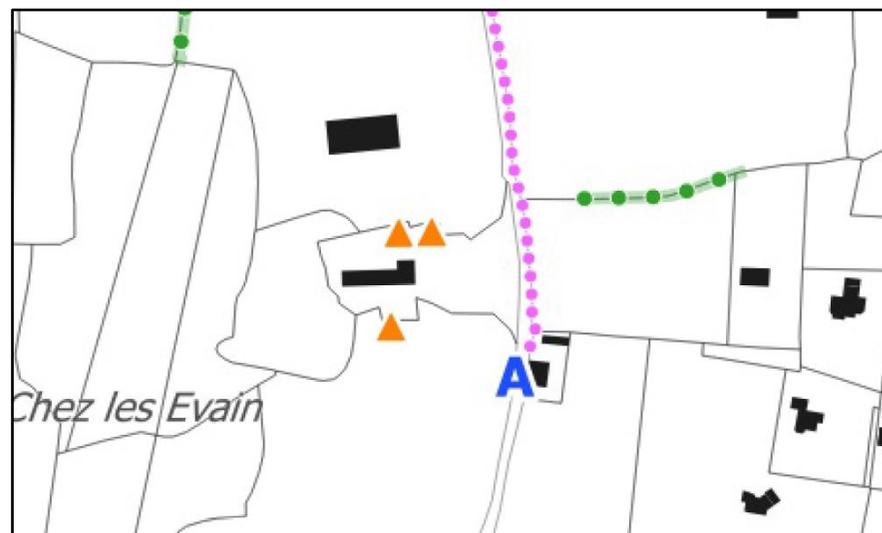
*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de Chez les Evains.

Ces bâtiments répondaient aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

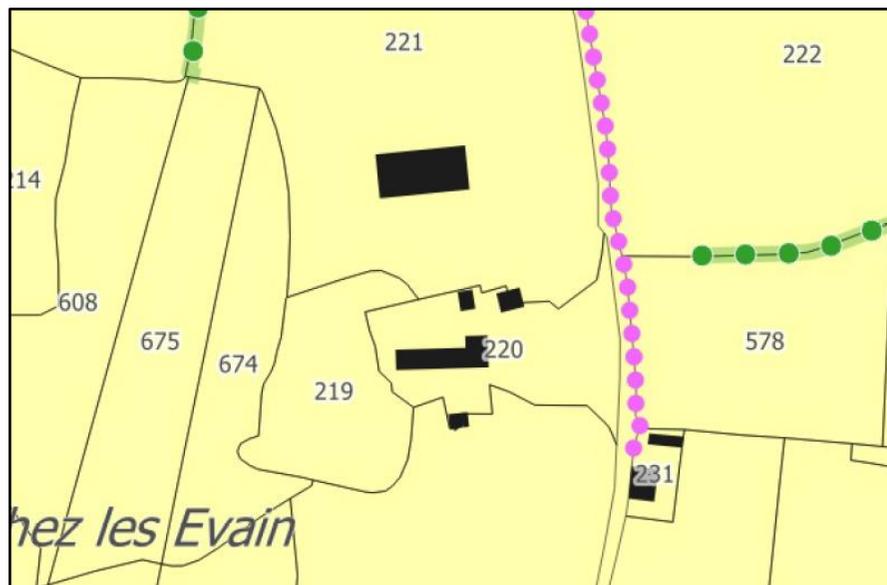
bâtiments agricoles à proximité pouvant générer des nuisances - et étaient donc identifiés sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 1a).



figuré 1a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange

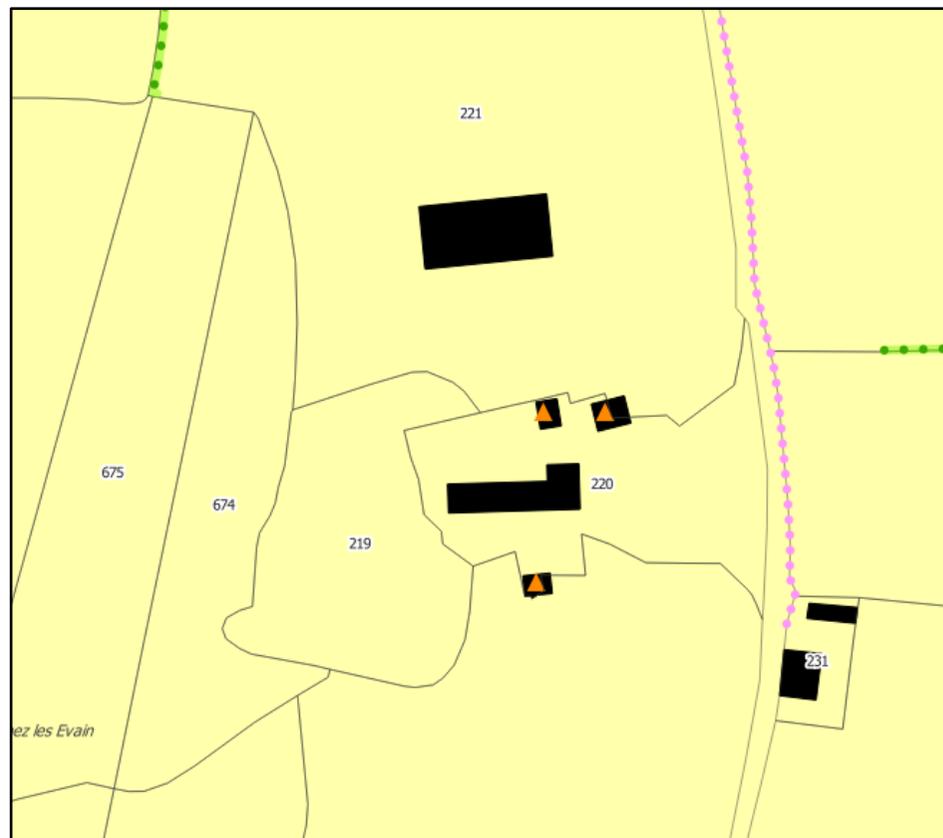
Aucune remarque n'a été émise sur ces éléments durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause leur existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier leur localisation ou leurs qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître ces éléments du règlement graphique (figuré 1b).



*figuré 1b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans*

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 1c).



*figuré 1c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°2

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Bodevrel

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Bodevrel, section ZI, n°3, 4 et 5*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

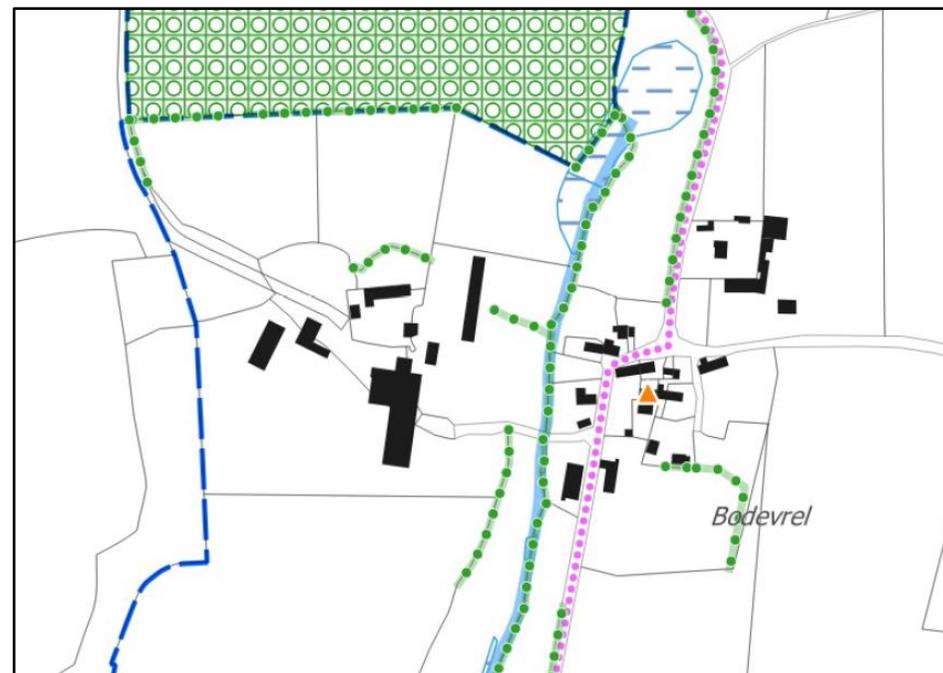
*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de Bodevrel.

Ce bâtiment répondait aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

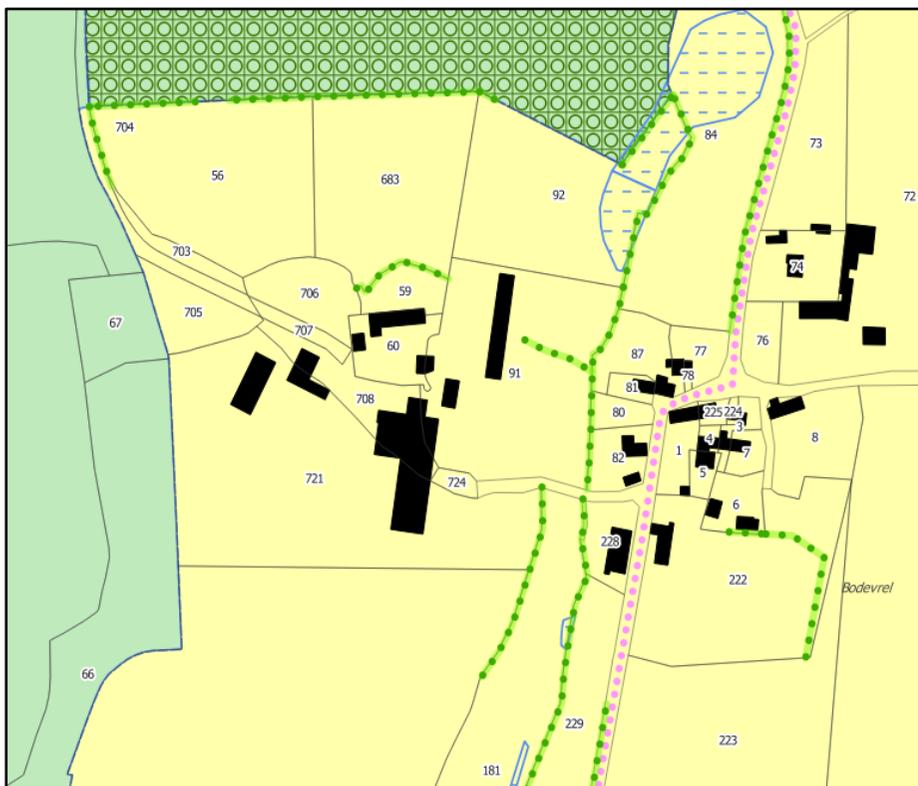
bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 2a).



*figuré 2a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange*

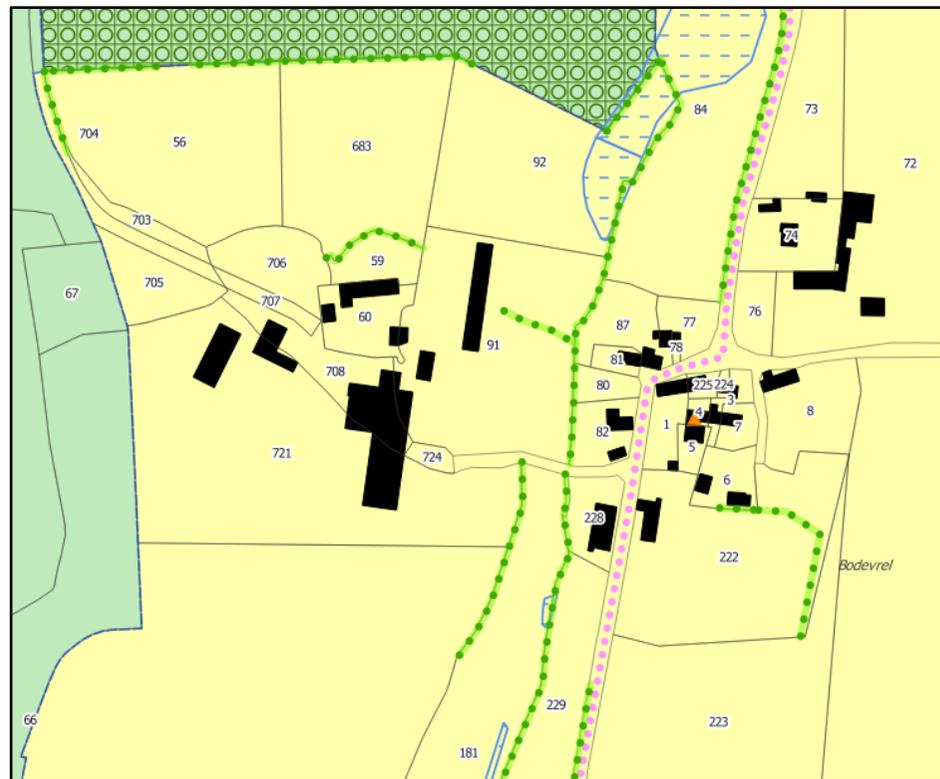
Aucune remarque n'a été émise sur cet élément durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause son existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier sa localisation ou ses qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître cet élément du règlement graphique (figuré 2b).



Figuré 2b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 2c).



Figuré 2c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°3

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Le Fol

---

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Le Fol, section ZK, n°92*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

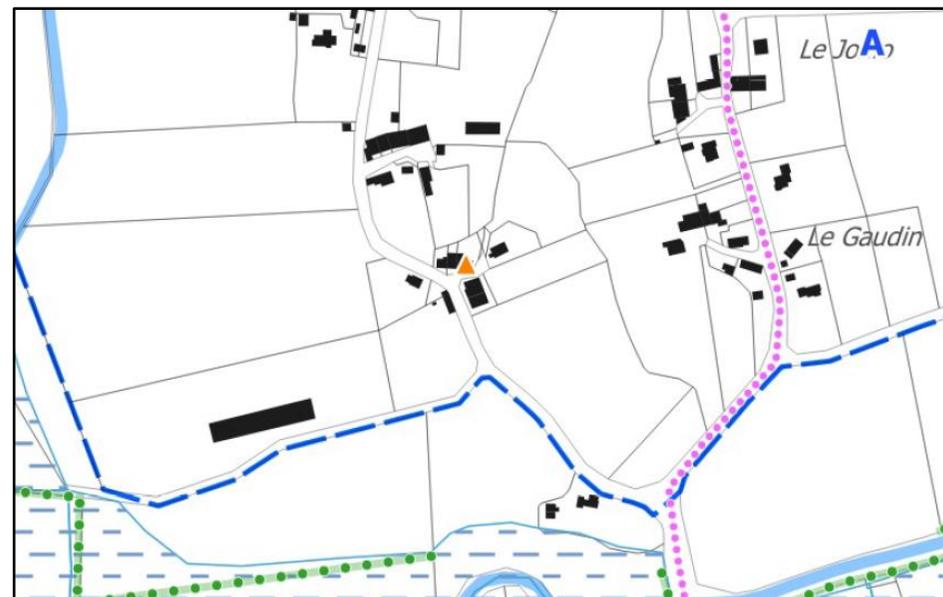
---

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de Le Fol.

Ce bâtiment répondait aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

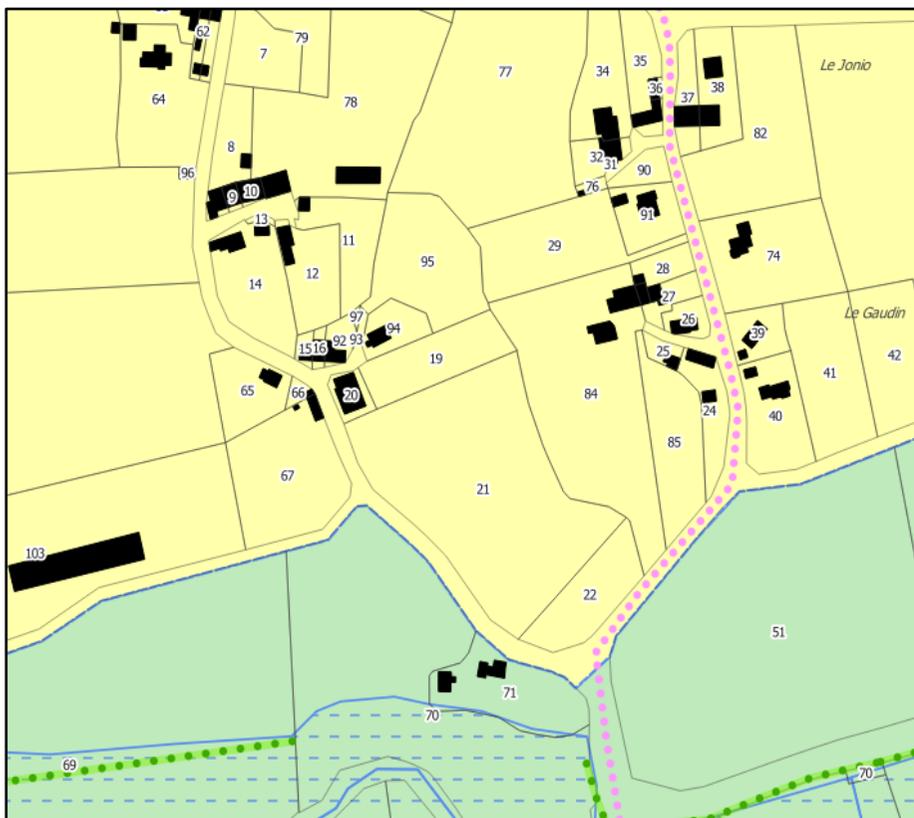
bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 3a).



*Figuré 3a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange*

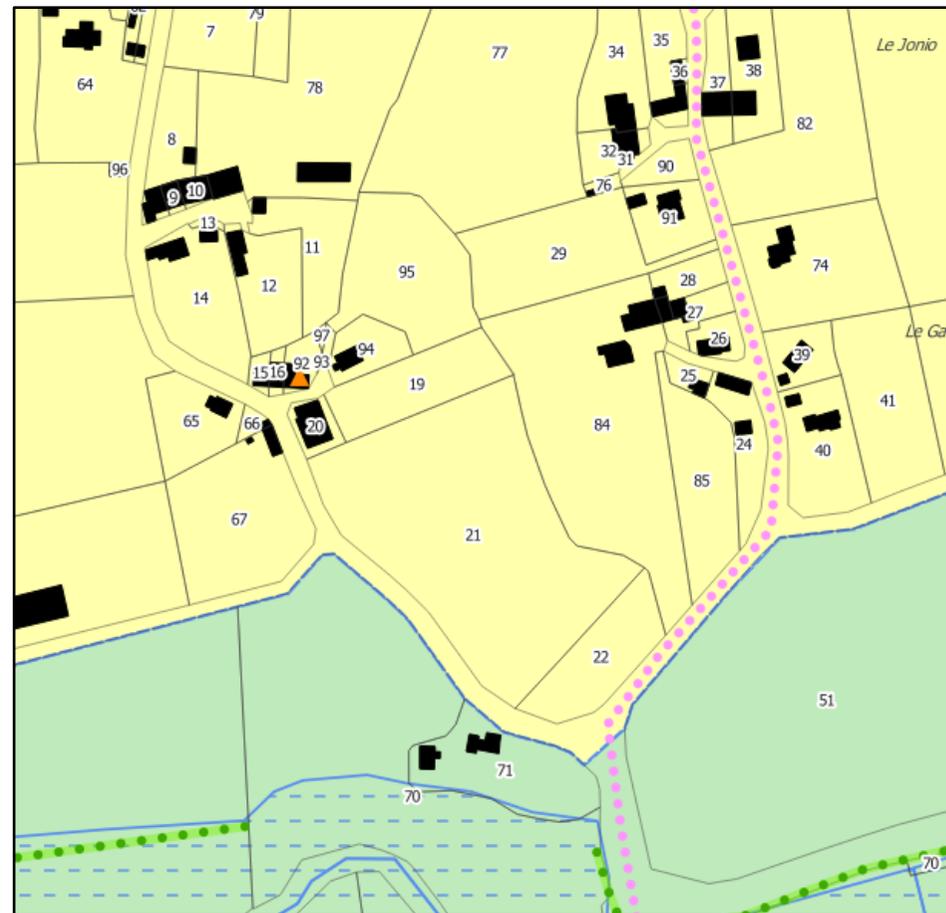
Aucune remarque n'a été émise sur cet élément durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause son existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier sa localisation ou ses qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître cet élément du règlement graphique (figuré 3b).



*Figuré 3b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans*

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 3c).



*Figuré 3c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°4

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification de deux changements de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Coët Daly

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Coët Daly, section N, n°377, 378 et 379*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Ajout de 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

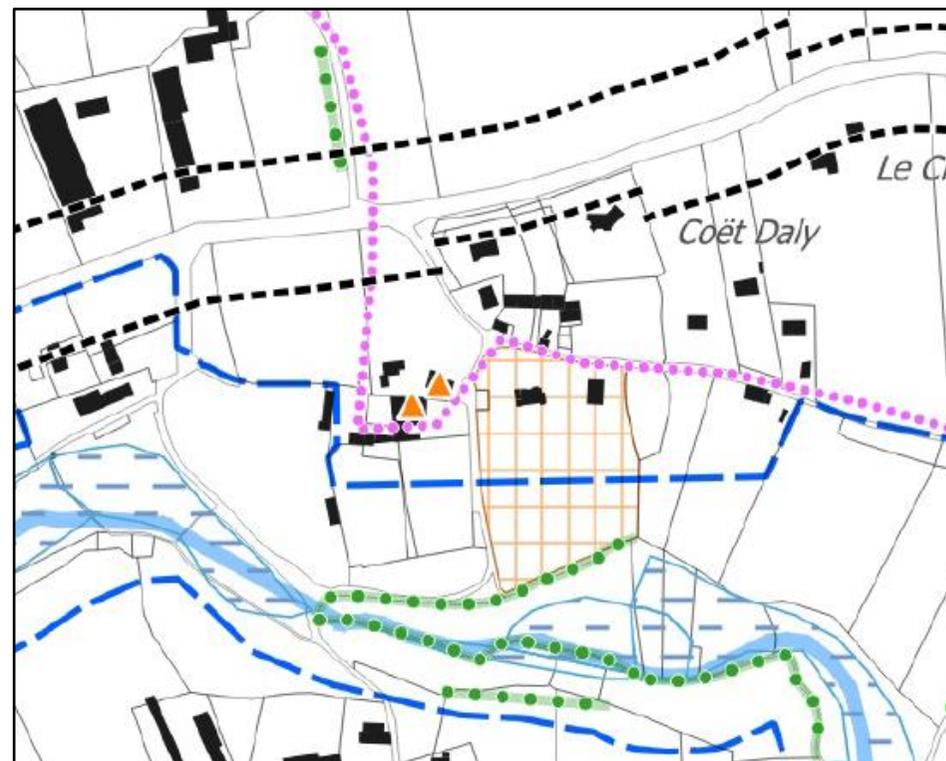
*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de Coët Daly.

Ces bâtiments répondaient aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

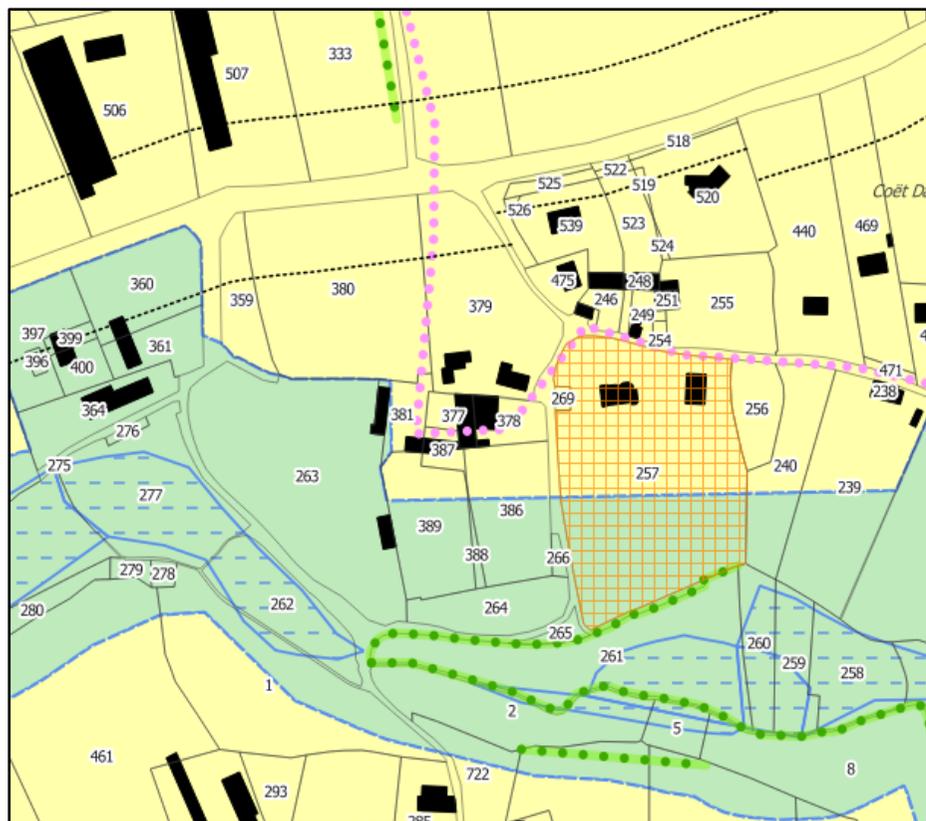
bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et étaient donc identifiés sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 4a).



*Figuré 4a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange*

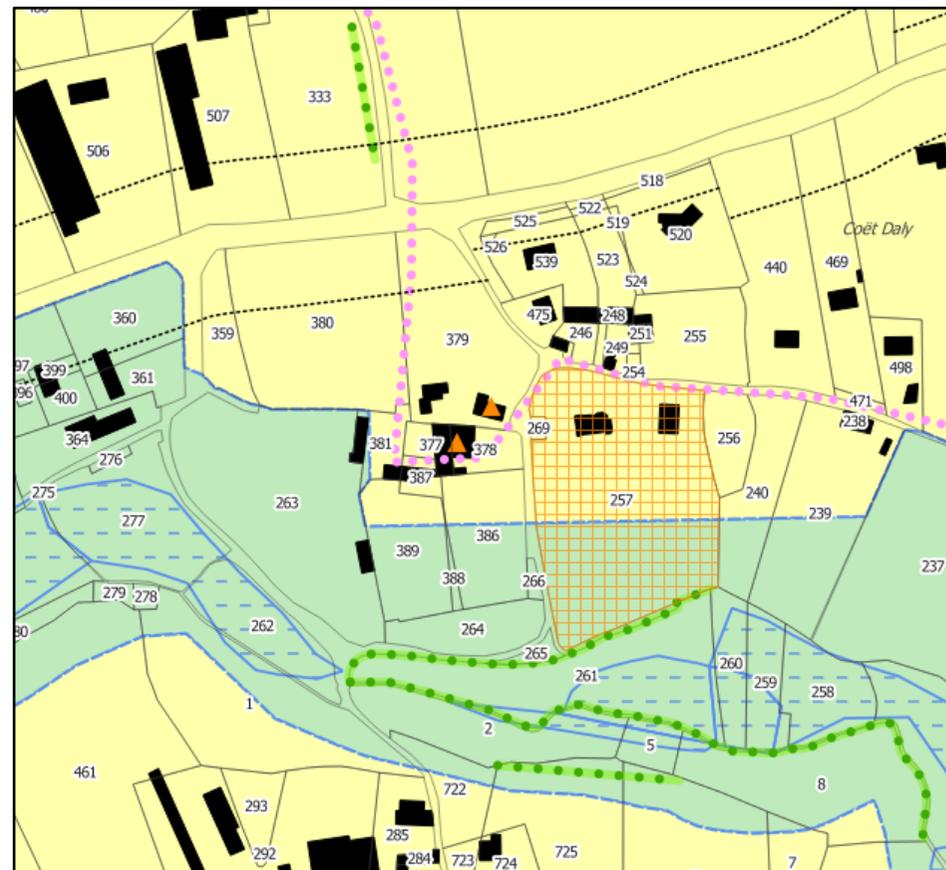
Aucune remarque n'a été émise sur ces éléments durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause leur existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier leur localisation ou leurs qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître ces éléments du règlement graphique (figuré 4b).



Figuré 4b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans.

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 4c).



Figuré 4c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°5

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification de deux changements de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Kernoguen

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Kernoguen, section K, n°957, 958 et 1011*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Ajout de 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de Kernoguen.

Ces bâtiments répondaient aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

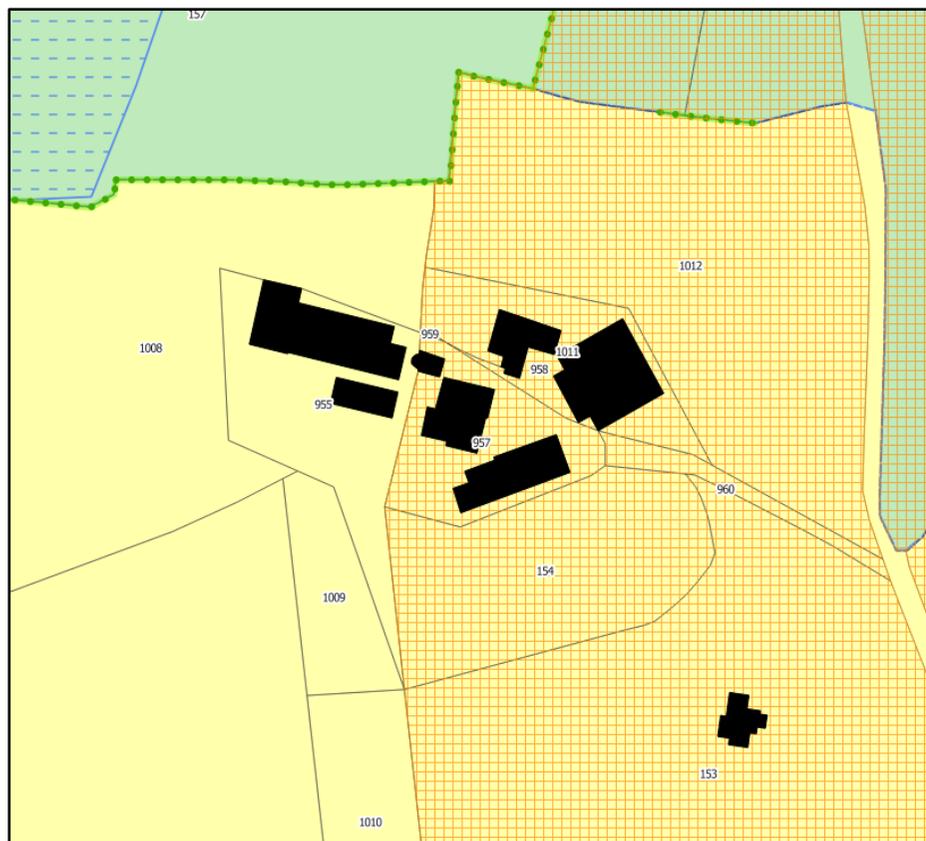
bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et étaient donc identifiés sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 5a).



Figuré 5a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange

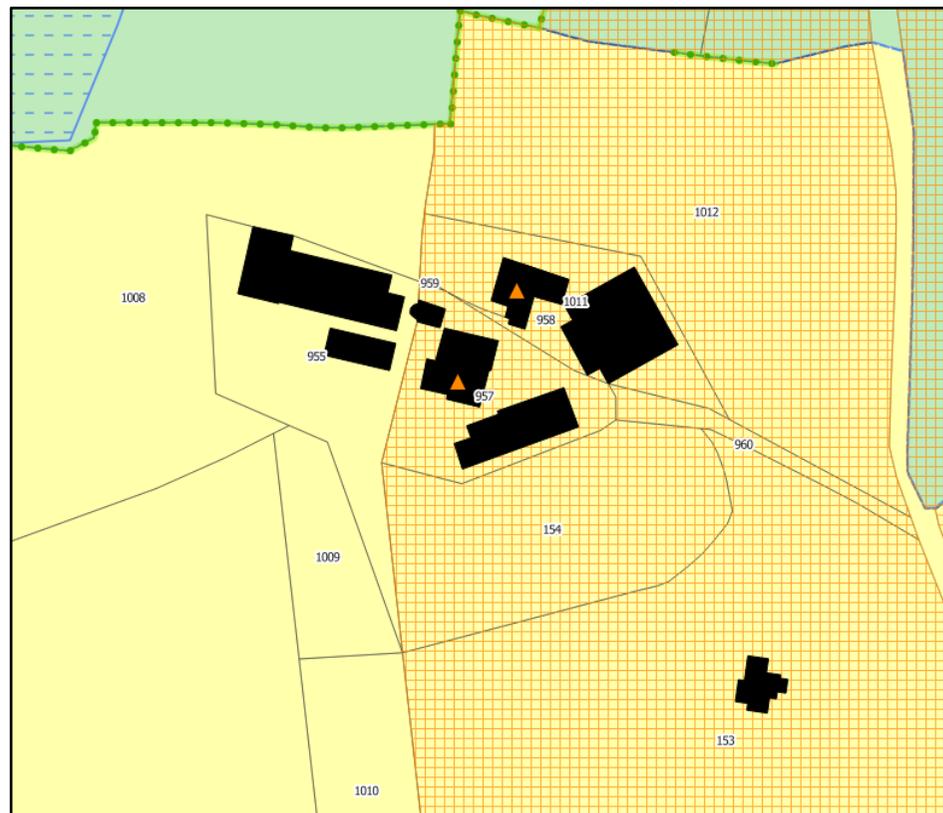
Aucune remarque n'a été émise sur ces éléments durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause leur existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier leur localisation ou leurs qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître ces éléments du règlement graphique (figuré 5b).



*Figure 5b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans*

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 5c).



*Figure 5c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°6

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Carévin

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Carévin, section M, n°89*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

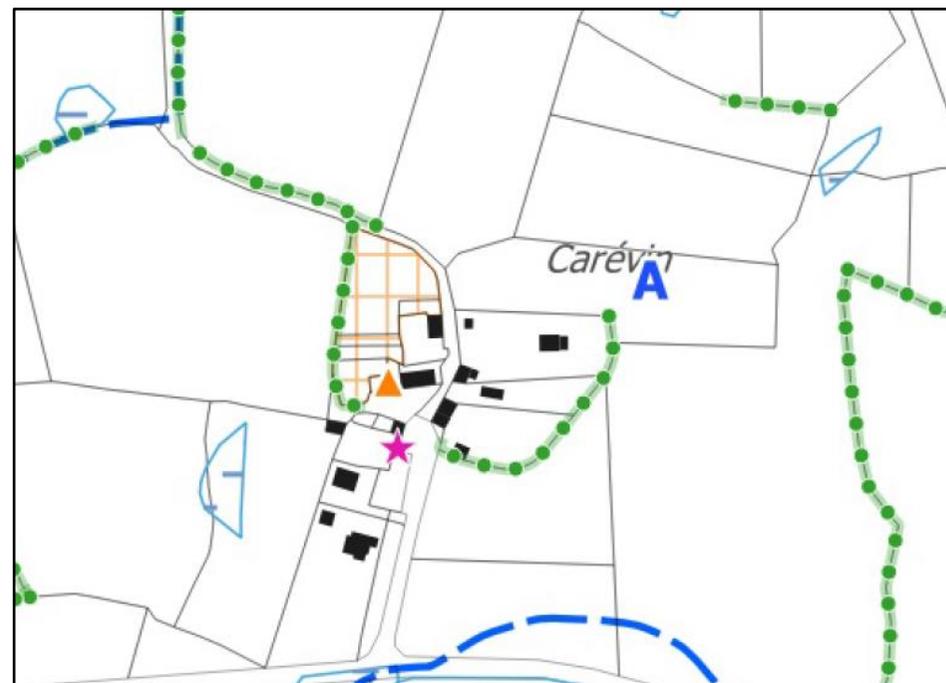
*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de Carévin.

Ce bâtiment répondait aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

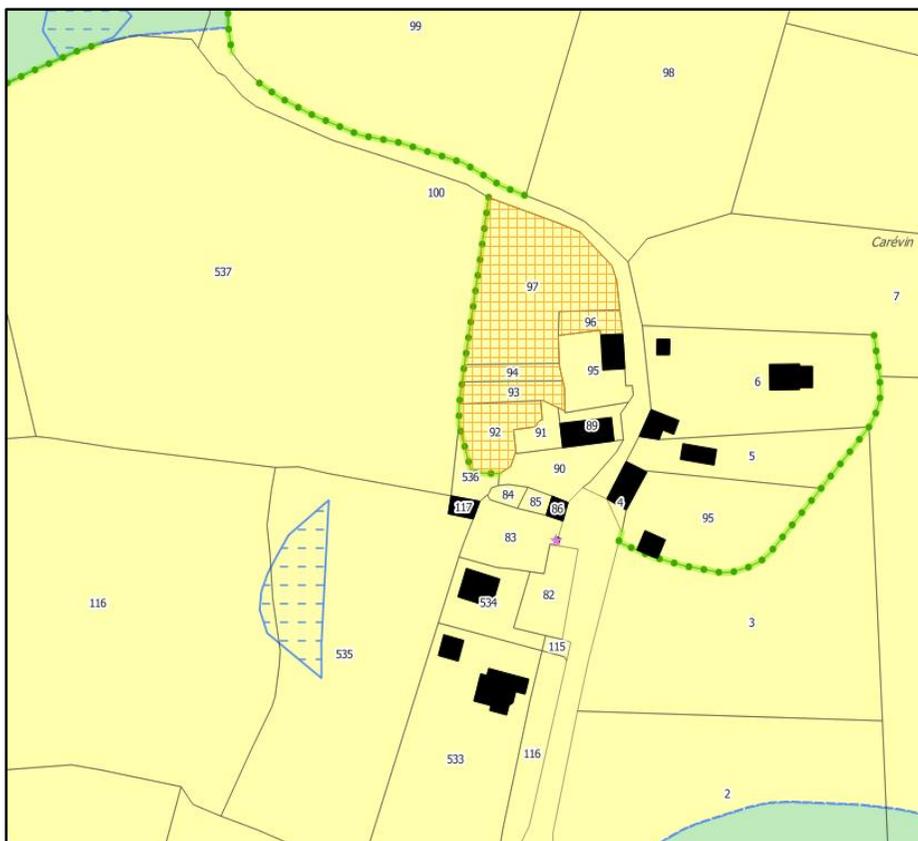
bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 6a).



Figuré 6a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange

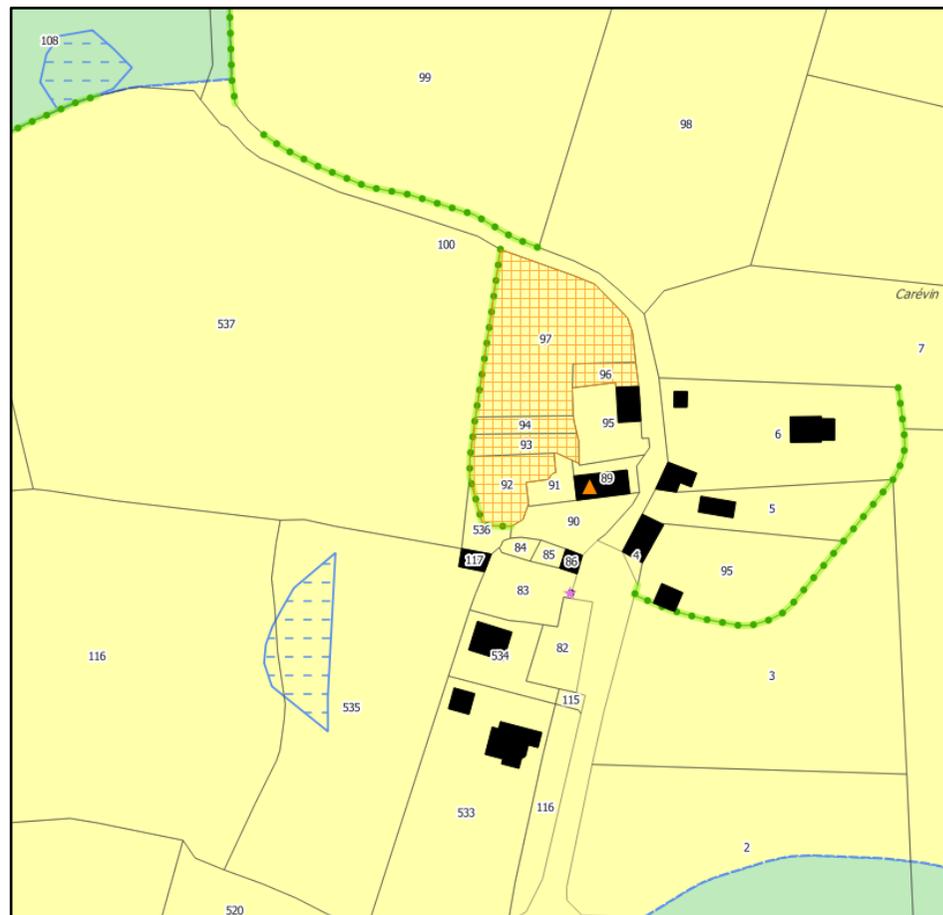
Aucune remarque n'a été émise sur cet élément durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause son existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier sa localisation ou ses qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître cet élément du règlement graphique (figuré 6b).



*Figuré 6b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans*

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 6c).



*Figuré 6c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°7

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification de deux changements de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit La Grée Mahé

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : La Grée Mahé, section K, n°535*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Ajout de 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de la Grée Mahé.

Ces bâtiments répondaient aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

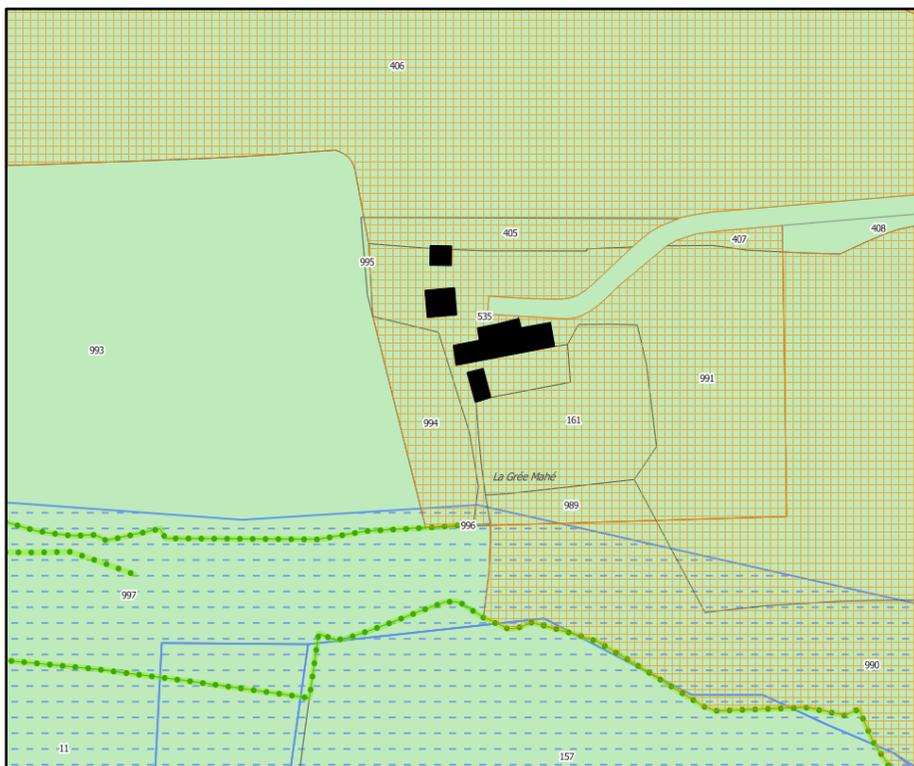
bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et étaient donc identifiés sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 7a).



Figuré 7a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange

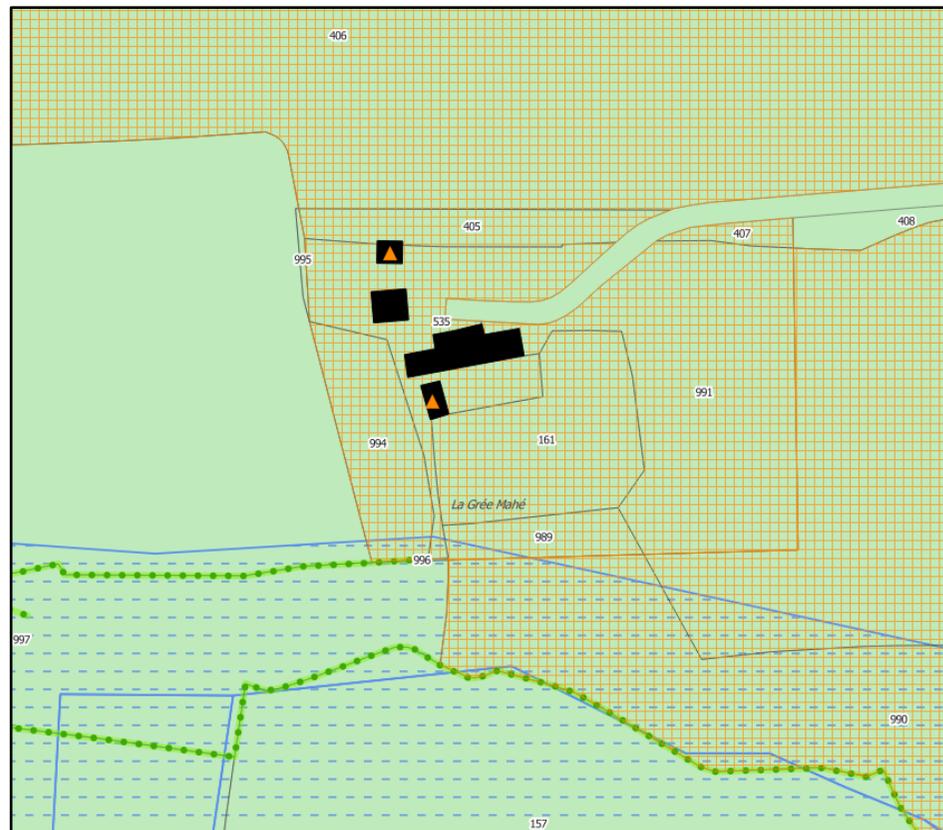
Aucune remarque n'a été émise sur ces éléments durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause leur existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier leur localisation ou leurs qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître ces éléments du règlement graphique (figuré 7b).



Figuré 7b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 7c).



Figuré 7c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°8

### Correction d'une erreur matérielle relative à l'identification d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Cargibon

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Cargibon, section M, n°366 et 541*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

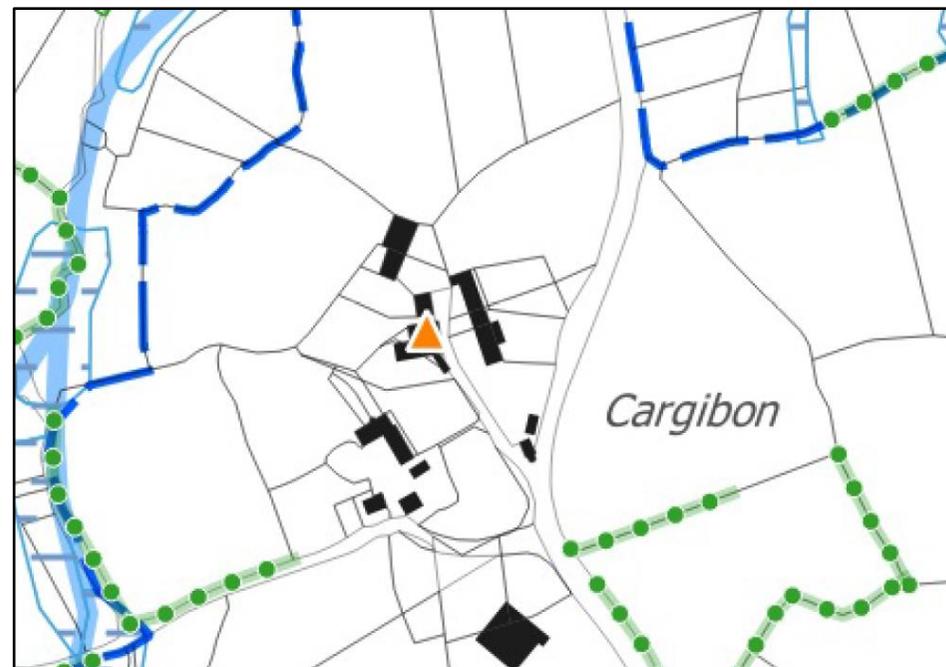
*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le hameau de Cargibon.

Ce bâtiment répondait aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

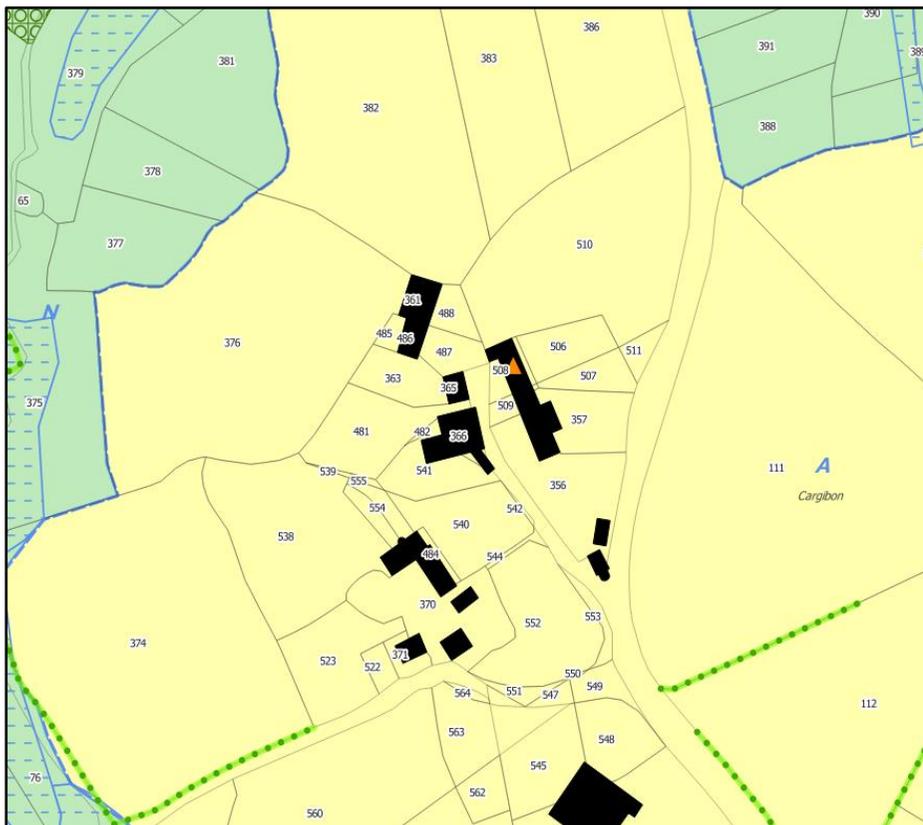
bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 (figuré 8a).



*Figuré 8a : extrait du règlement graphique tel qu'arrêté le 16 avril 2018 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange*

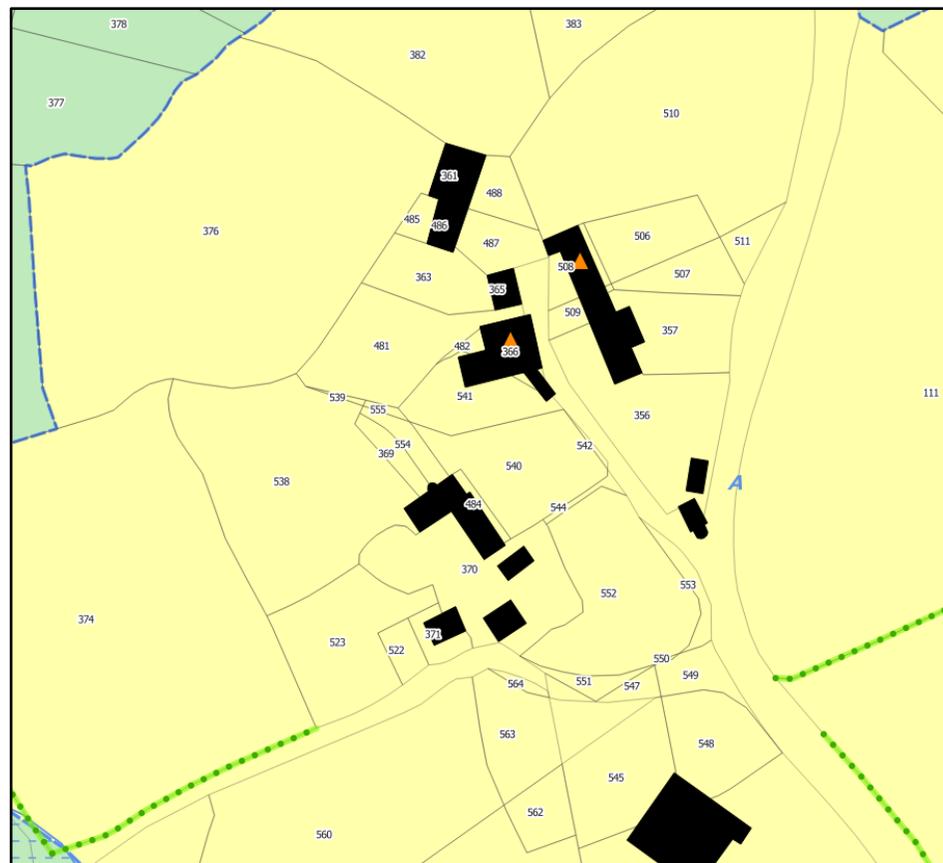
Aucune remarque n'a été émise sur cet élément durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause son existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier sa localisation ou ses qualités.

Cependant, une erreur lors de l'édition des plans finaux soumis à approbation le 16 décembre 2019 a fait disparaître cet élément du règlement graphique (figuré 8b).



*Figuré 8b : extrait du règlement graphique tel qu'approuvé le 16 décembre 2019. L'identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'apparaît plus, suite à une erreur lors de l'édition des plans. Suite à une demande formulée durant l'enquête publique, un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été identifié sur la parcelle section M n°508.*

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (figuré 8c).



*Figuré 8c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°9

### Correction d'une erreur matérielle relative à la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit le Botrin

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Le Botrin, section XM, n°21 et 150*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Modification de la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Questembert dans le hameau du Botrin.

Ce bâtiment répond aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018, mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 et approuvé le 16 décembre 2019 (figuré 9a).

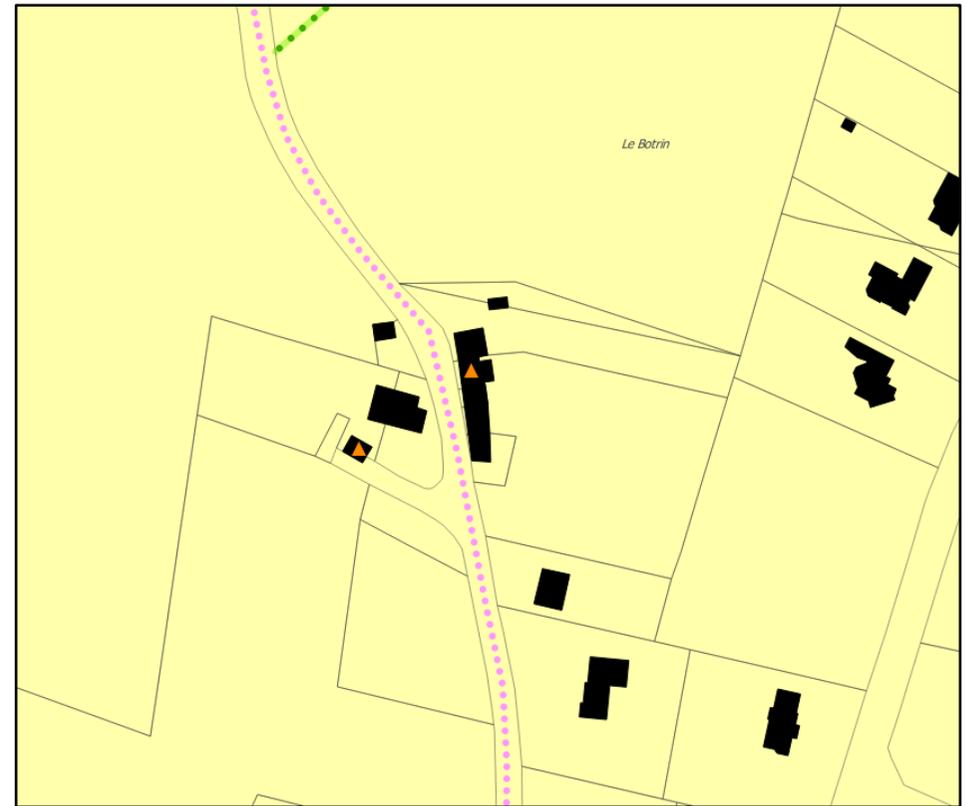


*Figuré 9a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange. L'élément objet de la présente procédure est celui se situant à l'ouest sur le plan*

Aucune remarque n'a été émise sur cet élément durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause son existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier sa localisation ou ses qualités.

Toutefois, il apparaît que le symbole relatif au changement de destination a été placé sur le mauvais bâtiment. Il a été identifié sur le bâtiment à cheval entre les parcelles section XM n°21 et 150 alors que le bâtiment à identifier est le bâtiment plus petit au sud-est de la parcelle section XM n°150.

Il s'agit d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 en déplaçant le symbole sur le bâtiment réellement identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (figuré 9b).



*Figuré 9b : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°10

### Correction d'une erreur matérielle relative à la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit Saint-Doué

---

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Saint Doué, section XE, n°61 et 165*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Modification de la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

---

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Questembert dans le hameau de Saint Doué.

Ce bâtiment répond aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018, mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 et approuvé le 16 décembre 2019 (figuré 10a).



*Figuré 10a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange. L'élément objet de la présente procédure est celui se situant nord-est sur le plan*



## Élément modifié n°11

### Correction d'une erreur matérielle relative à la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit Le Resto

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Le Resto, section ZE, n°279 et 170*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Modification de la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

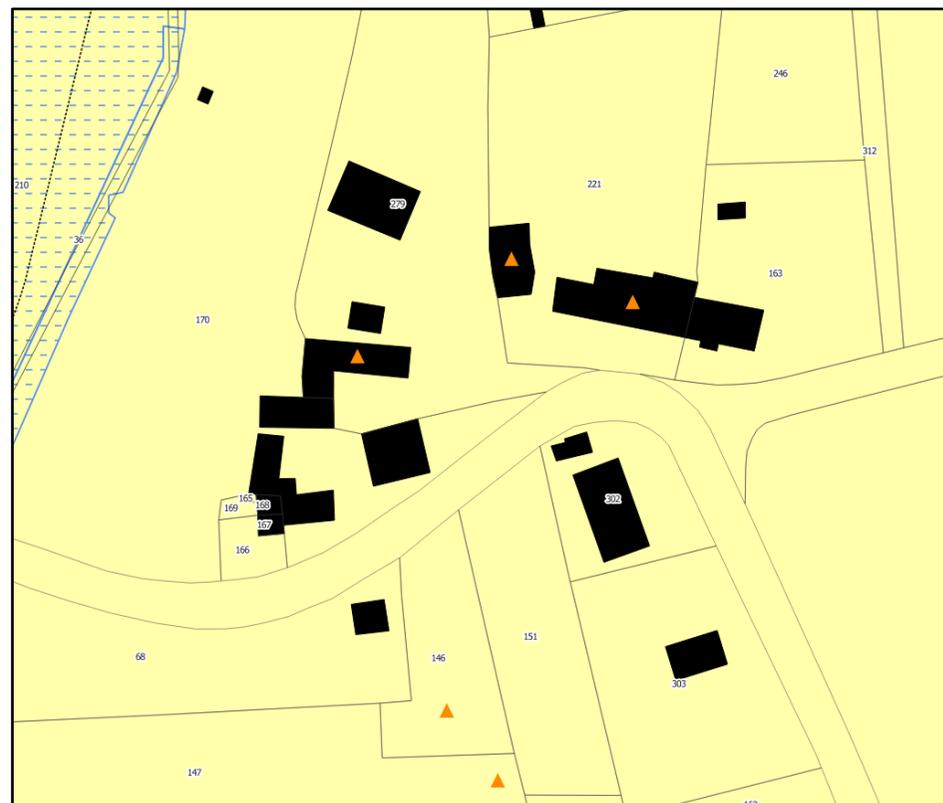
*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Questembert dans le hameau du Resto.

Ce bâtiment répond aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de

bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018, mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 et approuvé le 16 décembre 2019 (figuré 10a).

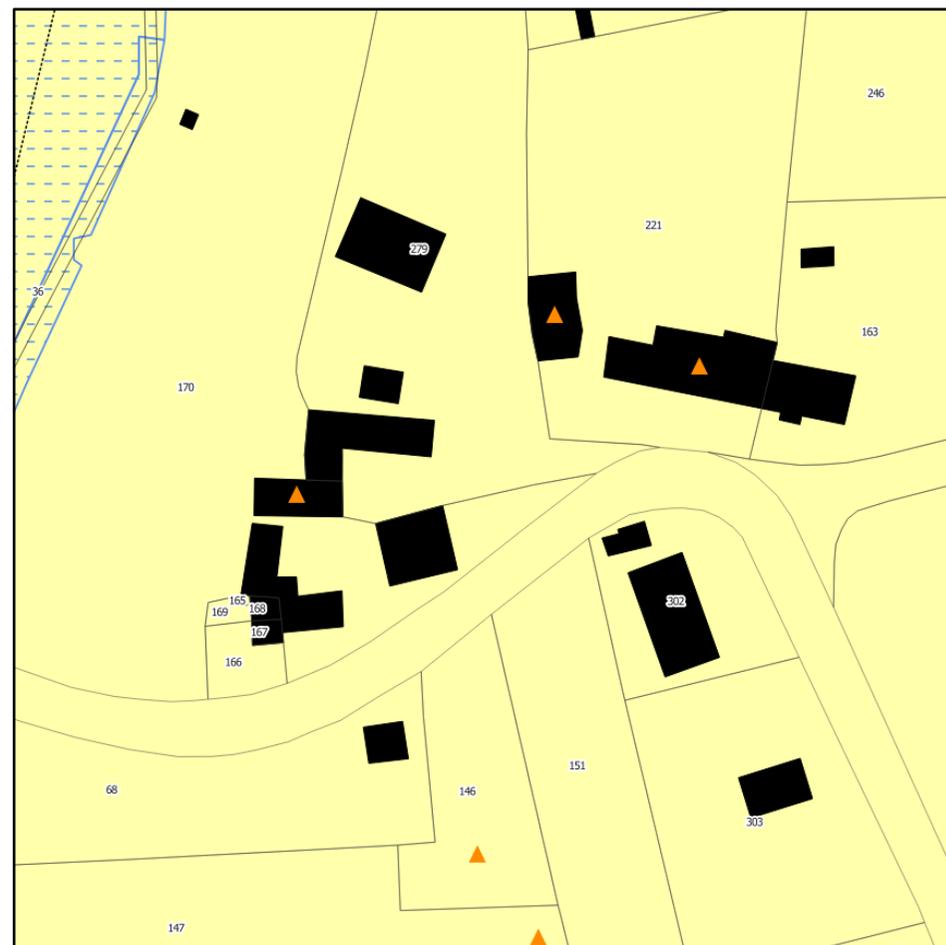


*Figuré 11a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange. L'élément objet de la présente procédure est celui se situant nord-ouest sur le plan*

Aucune remarque n'a été émise sur cet élément durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause son existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier sa localisation ou ses qualités.

Toutefois, il apparaît que le symbole relatif au changement de destination a été placé sur le mauvais bâtiment. Il a été identifié sur le bâtiment localisé sur la parcelle section ZE n°279 alors que le bâtiment à identifier est le bâtiment situé sur la parcelle section ZE n°170.

Il s'agit d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 en déplaçant le symbole sur le bâtiment réellement identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (figuré 10b).



*Figuré 11b : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLU*

## Élément modifié n°12

### Correction d'une erreur matérielle relative à la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Temple de Bas

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Kerpointo, section ZS, n°27 et 126*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Modification de la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

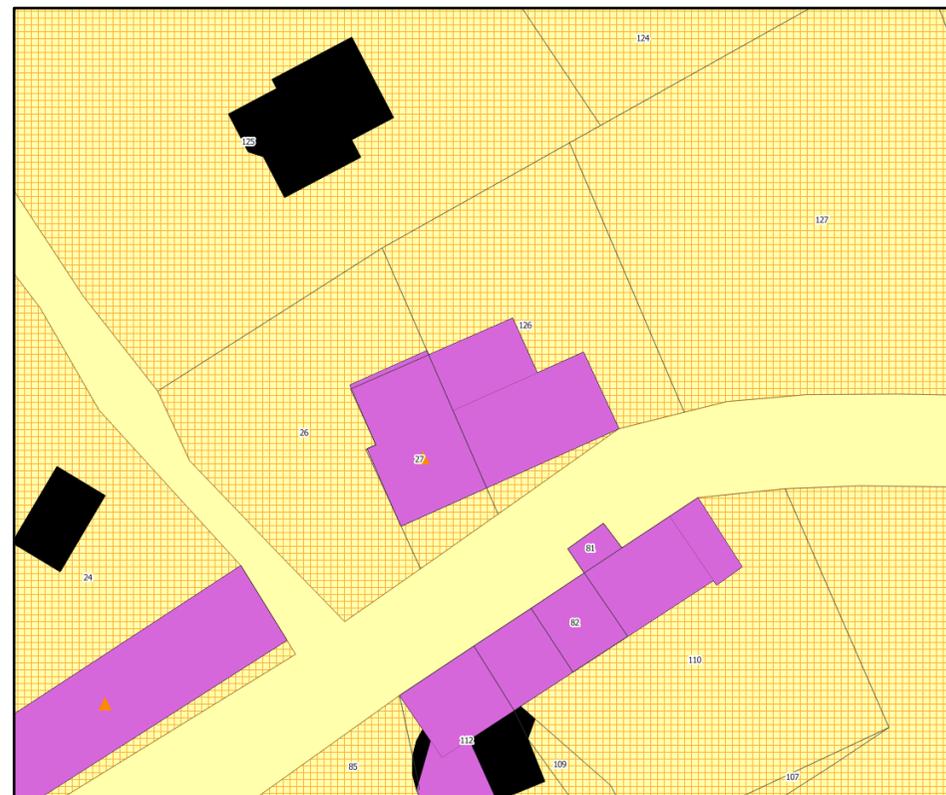
*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs matérielles dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation nous sont apparues après l'approbation définitive des documents en décembre 2019.

C'est le cas pour la localisation d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié sur le territoire de la commune de Limerzel dans le hameau du Temple du Bas.

Ce bâtiment répond aux critères fixés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

selon le document de justification des choix - qualité architecturale, emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et absence de bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité - et était donc identifié sur la version du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018, mis à l'enquête entre octobre et novembre 2018 et approuvé le 16 décembre 2019 (figuré 19a).

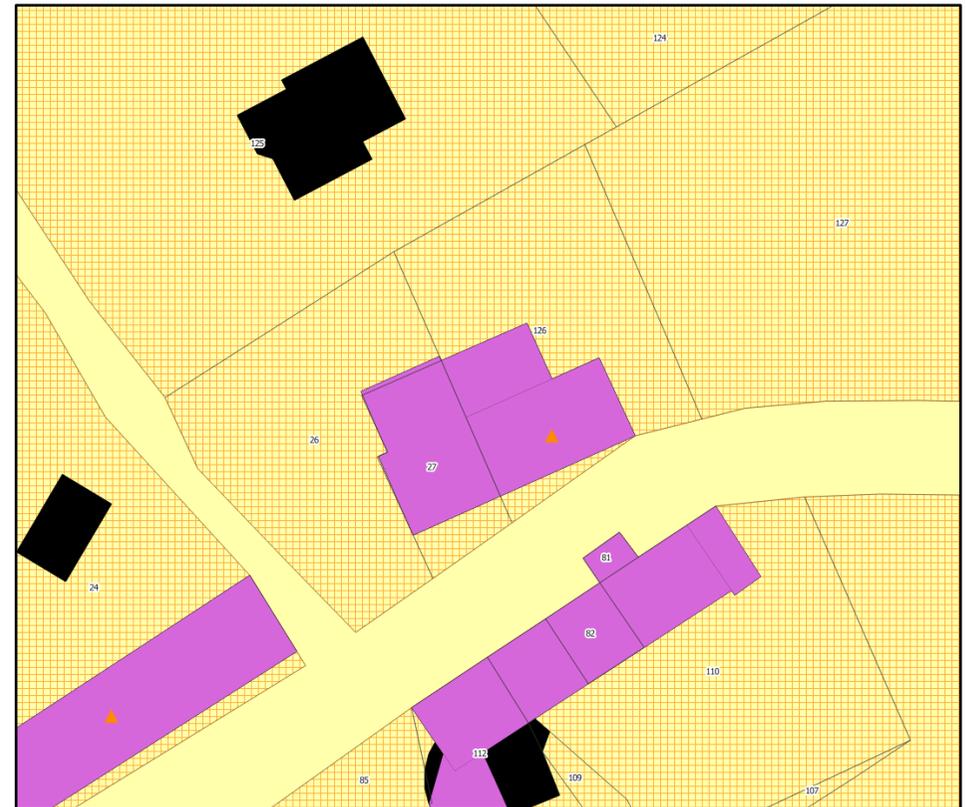


*Figuré 12a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange. L'élément objet de la présente procédure est celui se situant nord-est sur le plan*

Aucune remarque n'a été émise sur cet élément durant l'enquête que ce soit pour remettre en cause son existence (notamment vis à vis de la méthodologie d'identification des changements de destination) ou pour modifier sa localisation ou ses qualités.

Toutefois, il apparaît que le symbole relatif au changement de destination a été placé sur le mauvais bâtiment : il a été identifié sur le bâtiment localisé sur la parcelle section ZS n°27 alors que le bâtiment à identifier est le bâtiment situé sur la parcelle section ZS n°126.

Il s'agit d'une erreur matérielle relative à l'édition des pièces du règlement graphique qu'il convient de corriger dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 en déplaçant le symbole sur le bâtiment réellement identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (figuré 19b).



*Figuré 12b : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLU*

## Élément modifié n°13

### Identification de 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit le Moulin de Coët-Bihan

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Le Moulin de Coët Bihan, section YK, n°155, 156 et 159*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

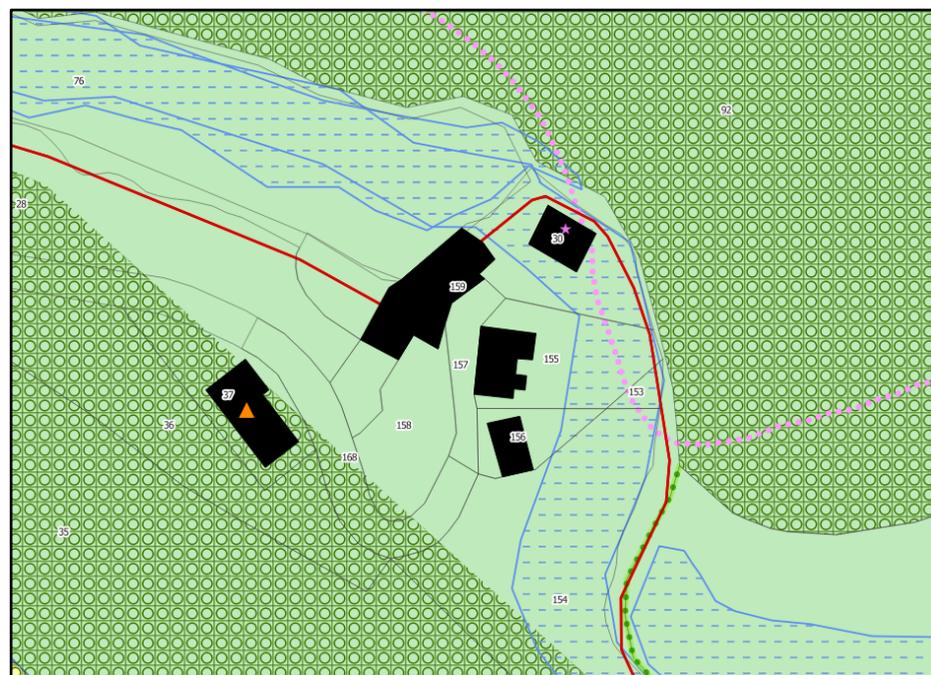
*Élément modifié : Identification de 3 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Éléments qui n'ont pas été identifiés lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux et intercommunaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 13a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas de trois bâtiments existant dans le village du Moulin de Coët-Bihan à Questembert sur les parcelles section YK n°159 (bâtiment A), n°155 (bâtiment B) et n°156 (bâtiment C).

Ceux-ci répondent aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : Ce sont des bâtiments en pierre ayant une qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol des bâtiments est de 75 m<sup>2</sup> (bâtiment A), 45 m<sup>2</sup> (bâtiment B) et 57 m<sup>2</sup> (bâtiment C)
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



*Figuré 13b : photographie du bâtiment A*

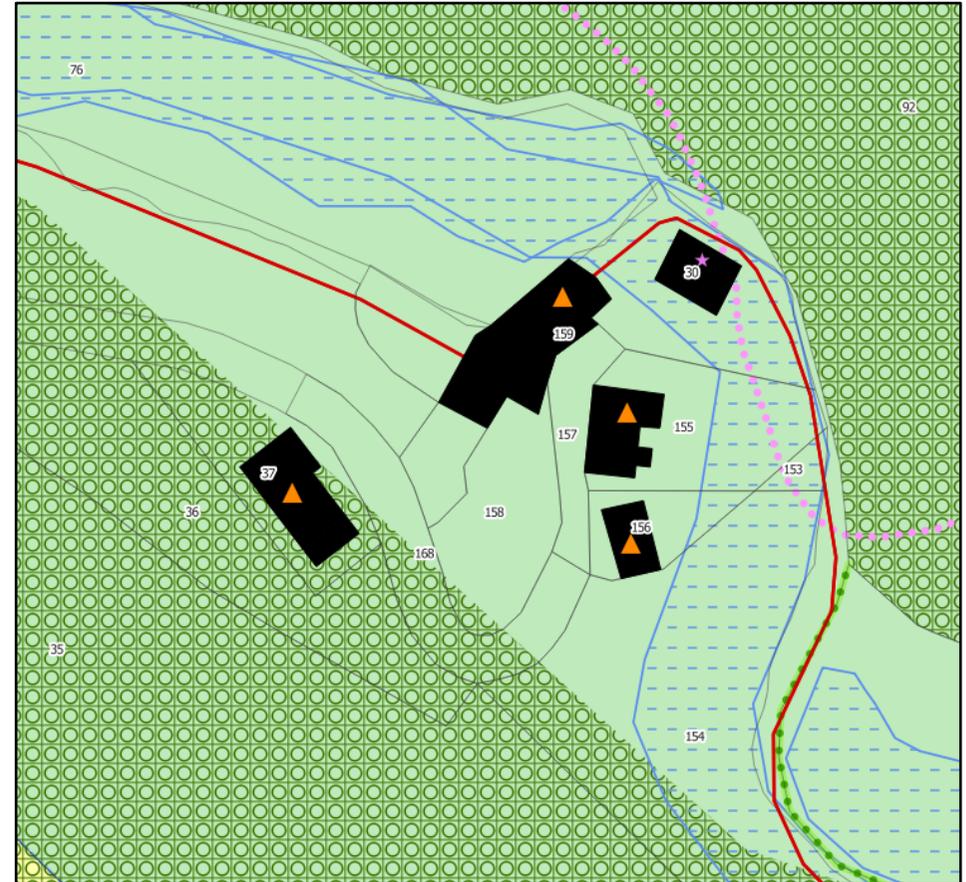


*Figuré 13c : photographie du bâtiment B*



Figuré 13d : photographie du bâtiment C

Au regard de la conformité des bâtiments vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de ceux-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 13e : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi



## Élément modifié n°14

### Identification de 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit Kéroger

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Kéroger, section YI, n°77 et 76, section YH, n°10*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification de 4 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Éléments qui n'ont pas été identifiés lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux et intercommunaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique.

Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 14a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas de quatre bâtiments existant dans le village de Kérogger à Questembert sur les parcelles section YI n°76 (bâtiment A), n°77 (bâtiment B) et section YH n°10 (bâtiments C - au sud - et D - au nord).

Ceux-ci répondent aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : Ce sont des bâtiments en pierre ayant une qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol des bâtiments est de 99 m<sup>2</sup> (bât A), 40 m<sup>2</sup> (bât B), 99 m<sup>2</sup> (bât C) et 105 m<sup>2</sup> (bât D)
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



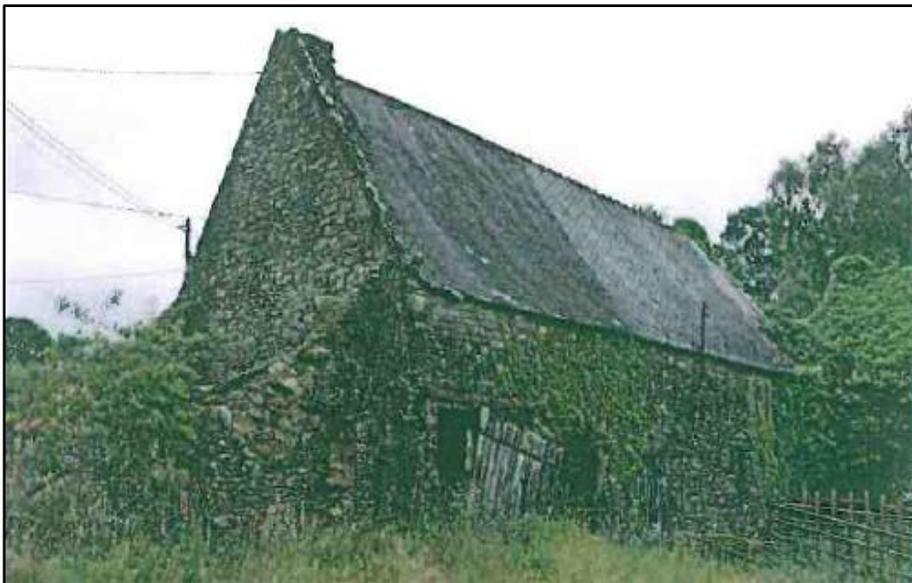
*Figuré 14b : photographie du bâtiment A*



*Figuré 14c : photographie du bâtiment B*



Figuré 14d : photographie du bâtiment C



Figuré 14e : photographie du bâtiment D

Au regard de la conformité des bâtiments vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de ceux-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 14f : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi



## Élément modifié n°15

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit Kerpointo

---

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Kerpointo, section ZR, n°97*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

---

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux et intercommunaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique.

Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 15a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kerpointo à Questembert.

Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 110 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 15b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 15c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°16

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit Kerguélo

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Kerguélo, section ZS, n°100*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux et intercommunaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux

réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.

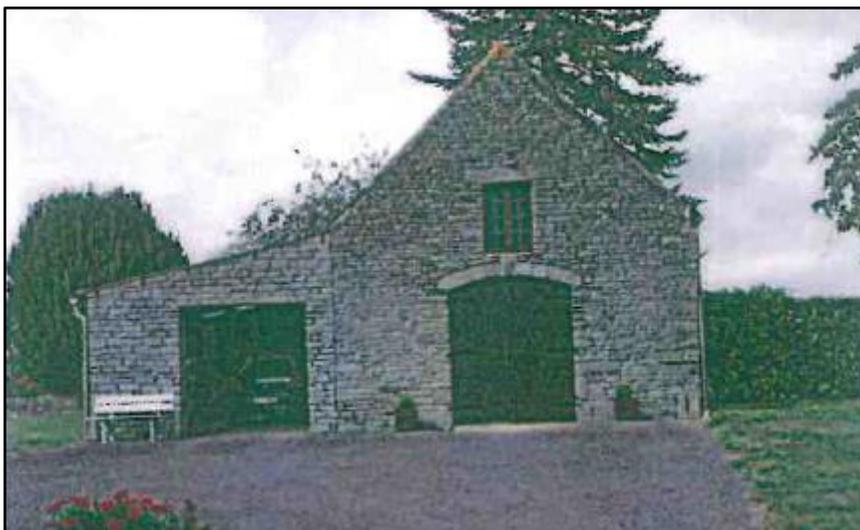


*Figuré 16a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kerguélo - parcelle section ZS n°100 - à Questembert.

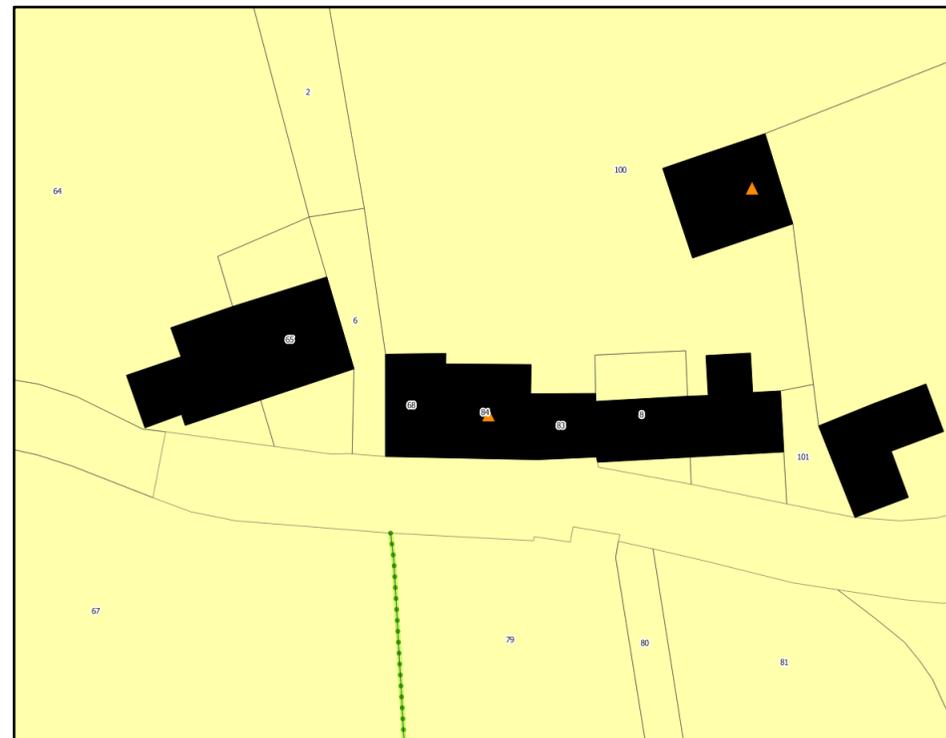
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 79 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 16b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 16c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°17

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit Berthé

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Berthé, section E, n°23 et 701*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux et intercommunaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux

réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique.

Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 17a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kerguelo - parcelle section ZS n°100 - à Questembert.

Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 79 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 17b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 17c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°18

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Larré, lieu-dit Trémégan

*Commune : Larré*

*Lieu-dit, parcelle : Trémégan, section ZB n°76*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 18a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Trémégan - parcelle section ZB n°76 - à Larré.

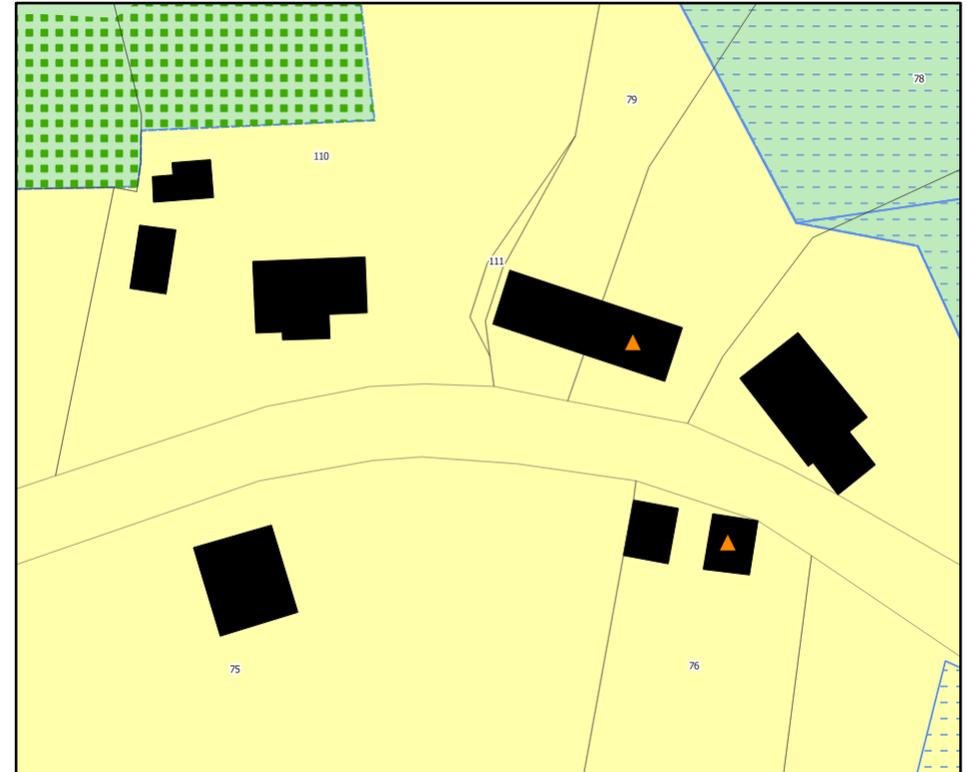
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 41 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 18b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 18c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°19

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Questembert, lieu-dit le Resto

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Le Resto, section ZE, n°147*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

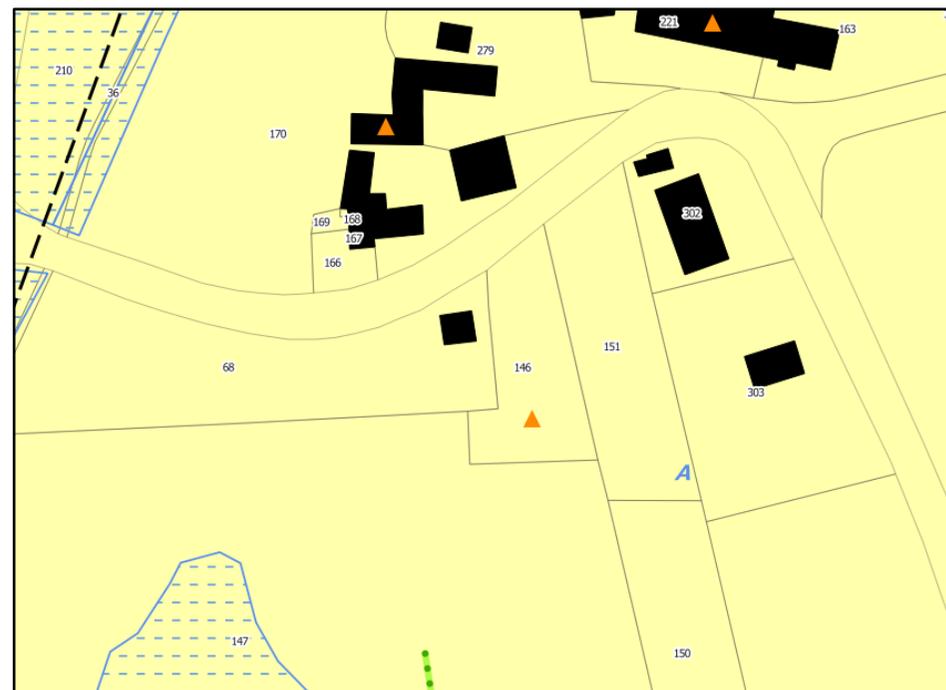
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.

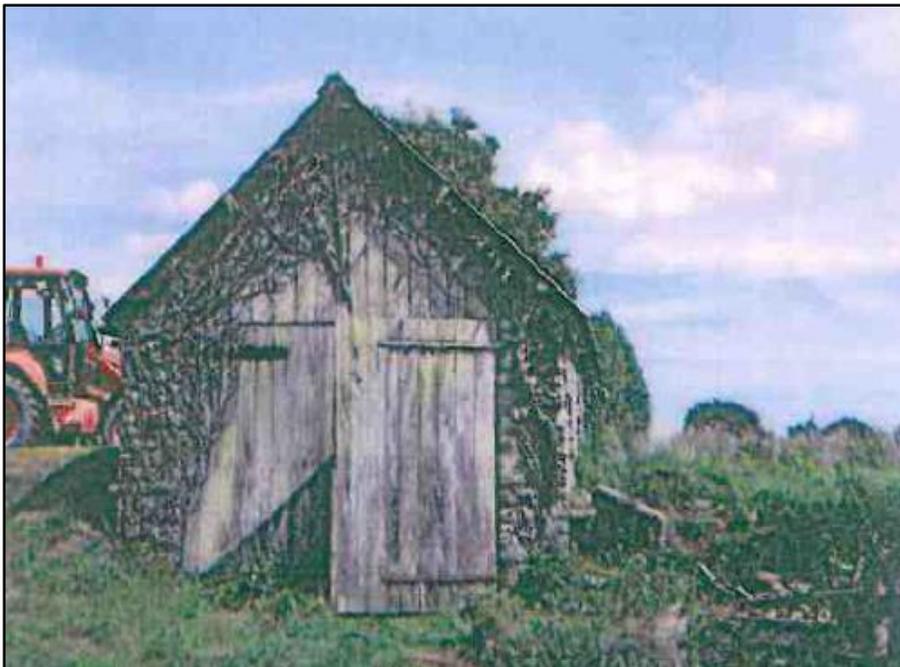


*Figuré 19a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village du Resto à Questembert.

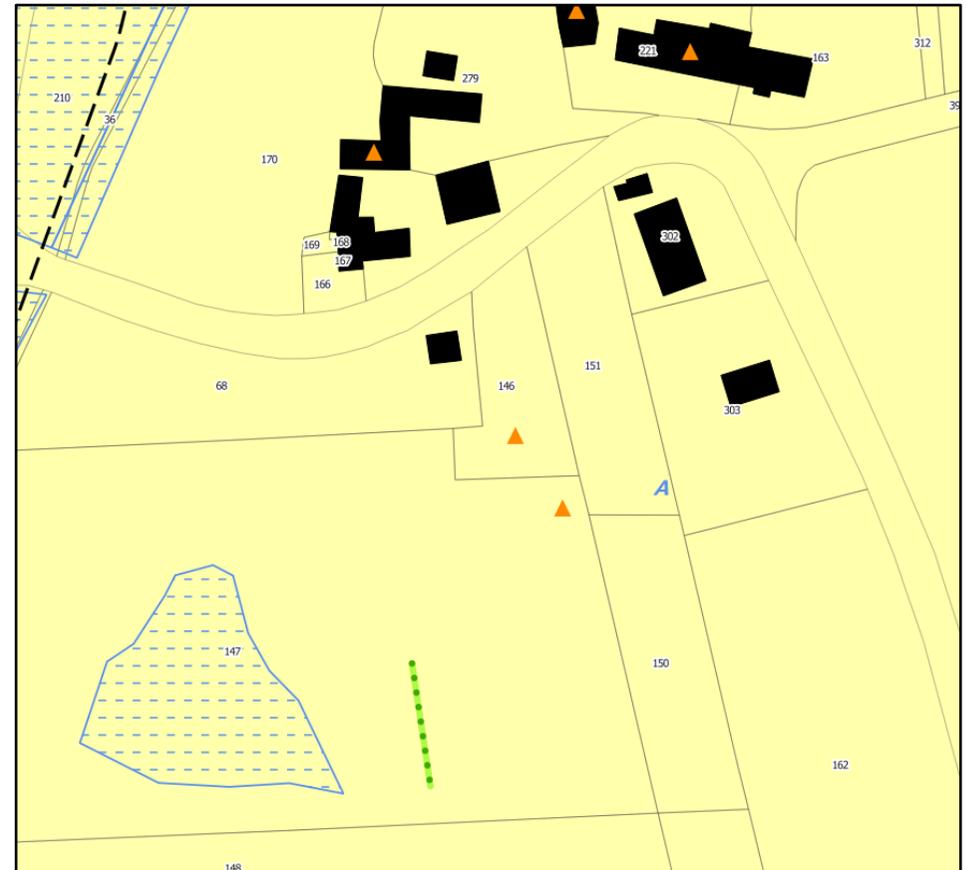
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre et bois
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 57m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 19b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 19c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°20

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Kermarie

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Kermarie, section ZI, n°210*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

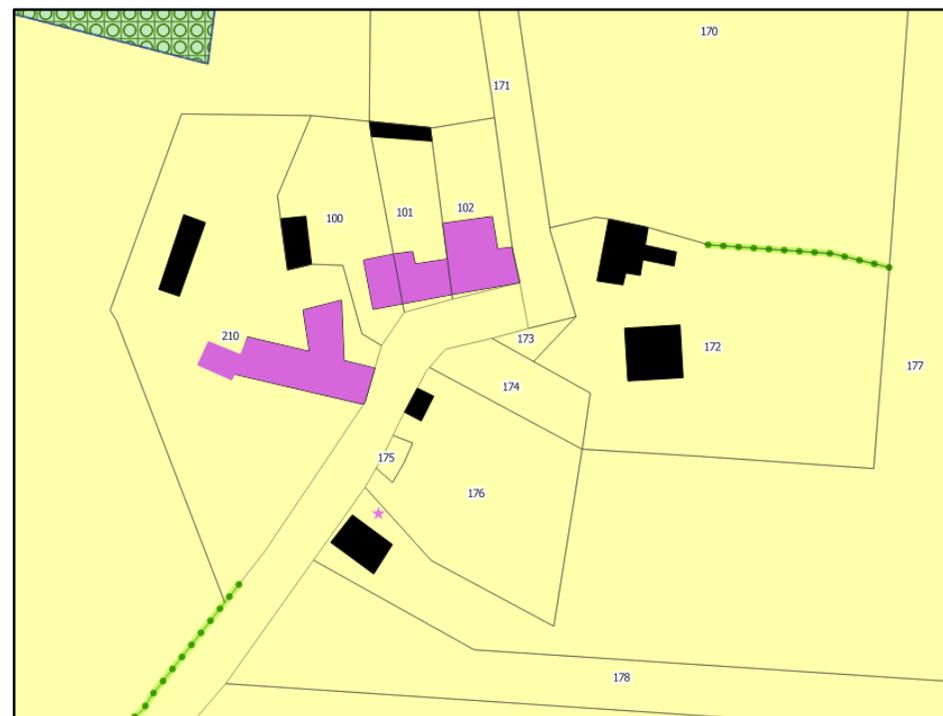
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 20a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kermarie à Limerzel sur la parcelle section ZI n°210.

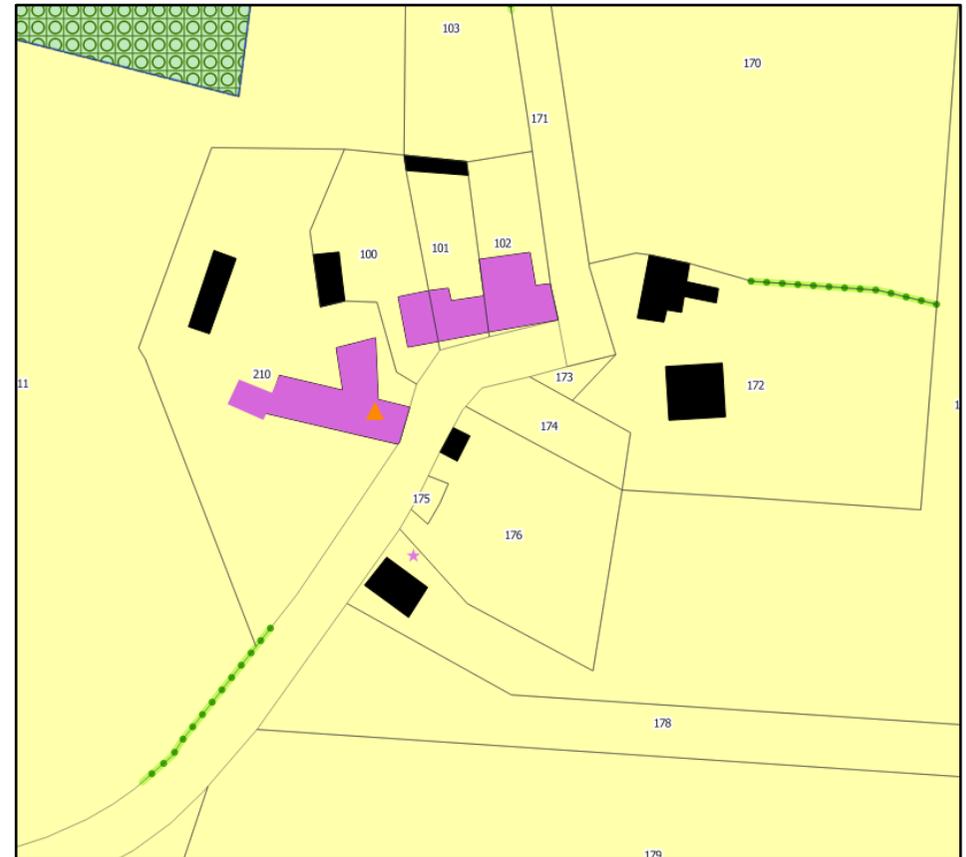
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 73 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 20b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 20c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°21

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Kerdoret

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Kerdoret, section ZH, n°44*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

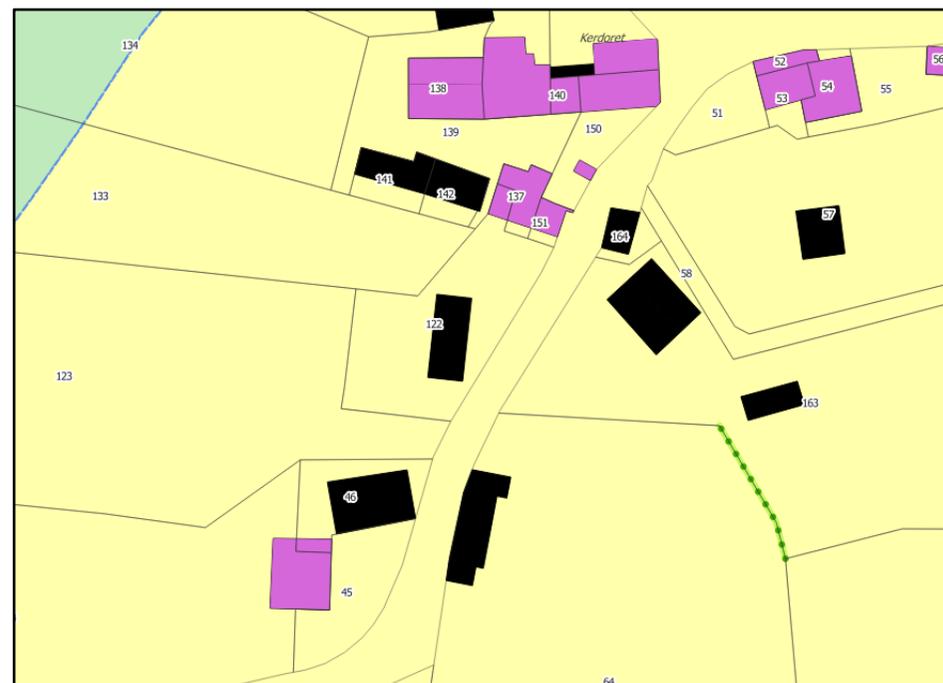
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 21a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kerdoret à Limerzel sur la parcelle section ZH n°44.

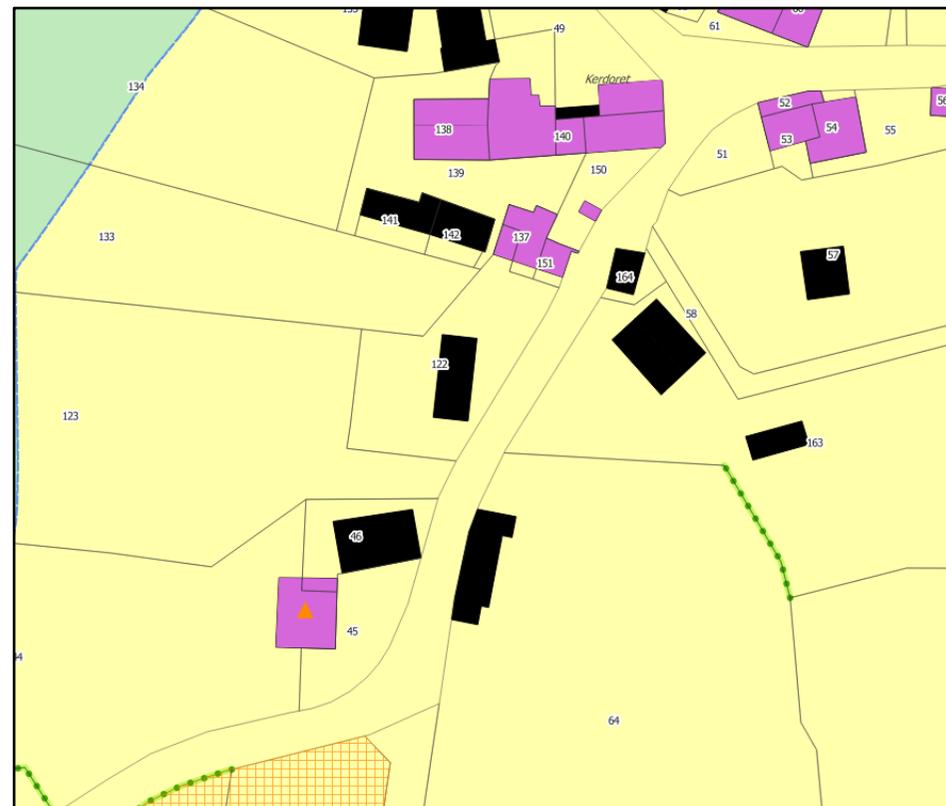
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 128 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 21b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 21c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°22

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Truda

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Truda, section ZL, n°180*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 22a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Truda à Limerzel sur la parcelle section ZL n°180.

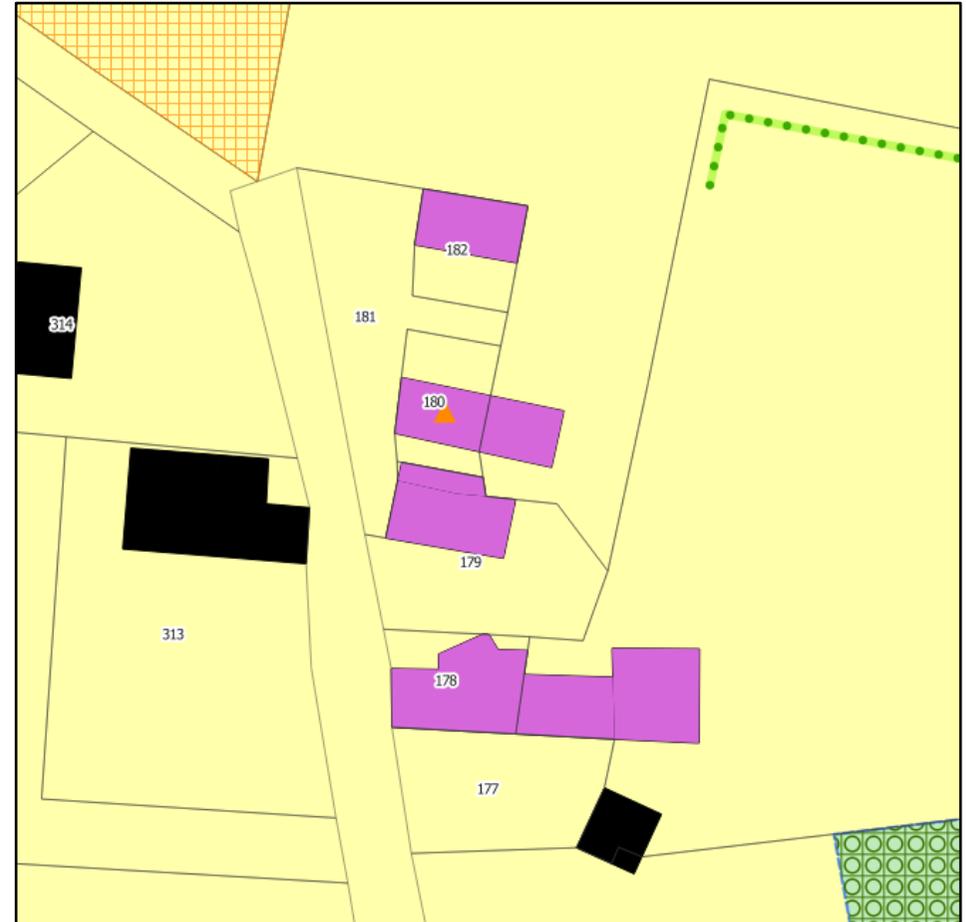
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 73 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 22b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 22c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°23

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Brangourette

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Brangourette, section ZL, n°59*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 23a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Brangourette à Limerzel sur la parcelle section ZL n°59.

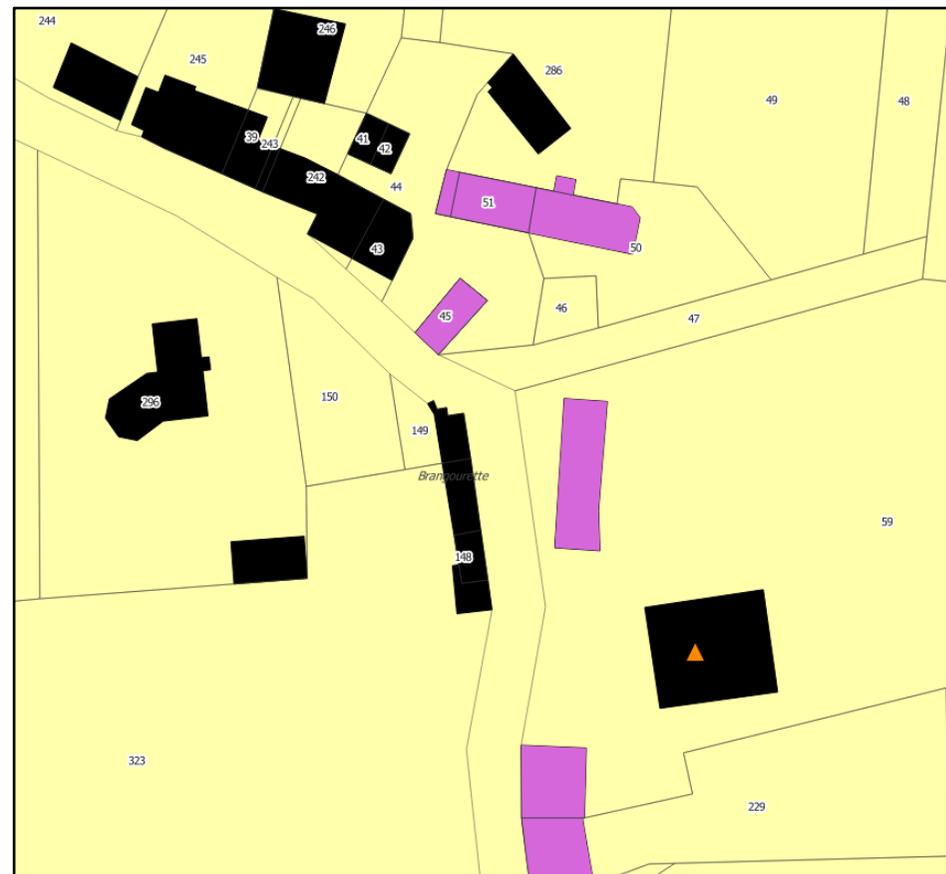
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 150 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 23b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 23c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°24

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Brangourette

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Brangourette, section ZL, n°149*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 24a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Brangourette à Limerzel sur la parcelle section ZL n°149.

Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 41 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 24b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 24c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°25

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Kermahé

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Kermahé, section ZE, n°171*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

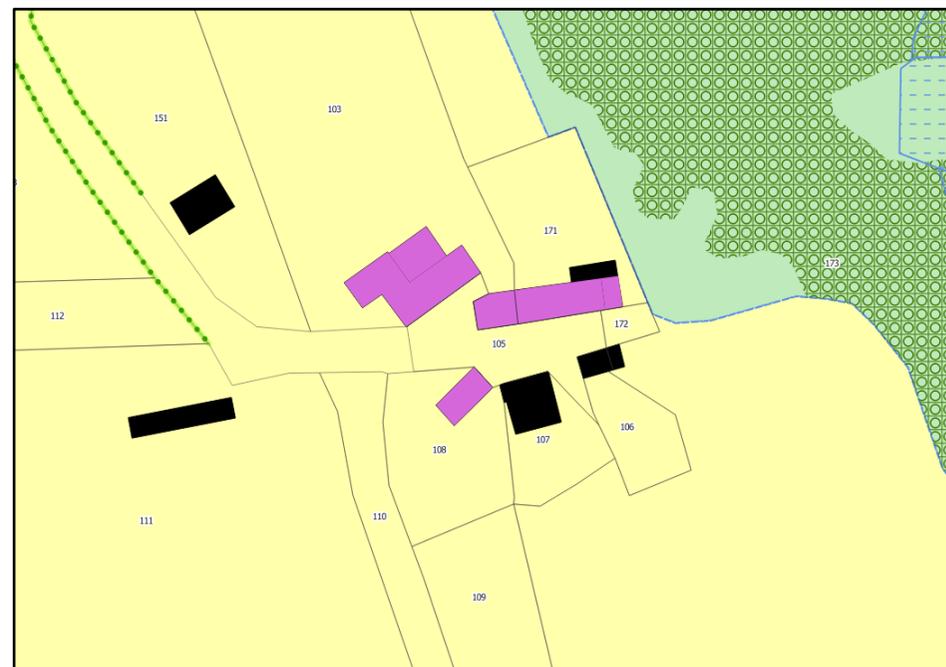
Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux et intercommunaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux

réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique.

Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



Figuré 25a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kermahé à Limerzel sur la parcelle section ZE n°171.

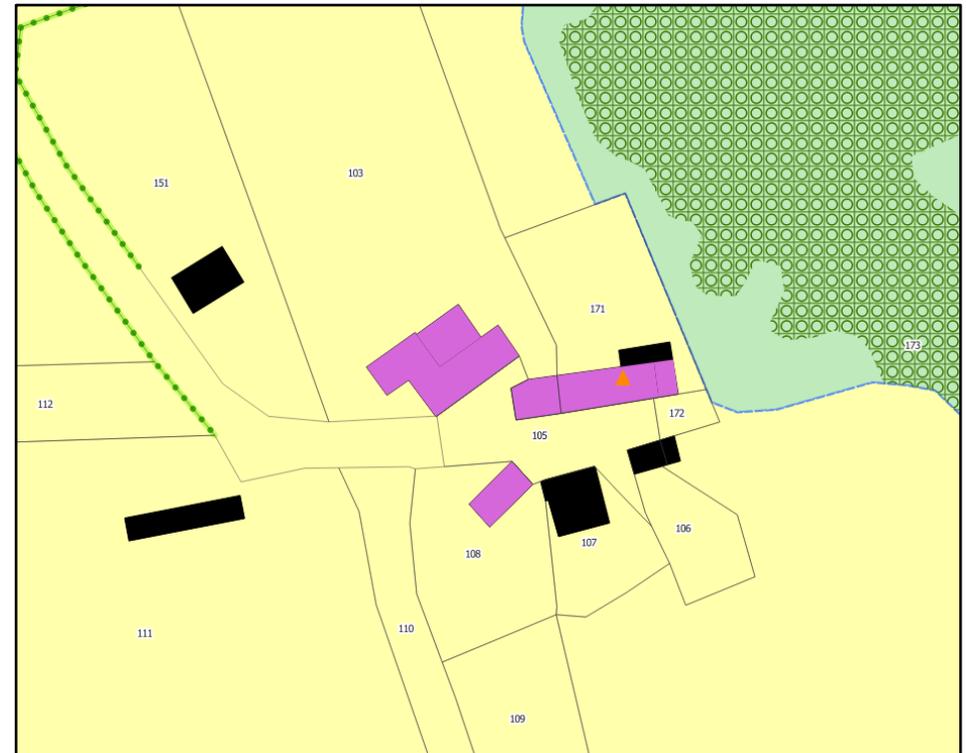
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 70 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 25b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 25c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°26

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Kermahé

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Kermahé, section ZE, n°103*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

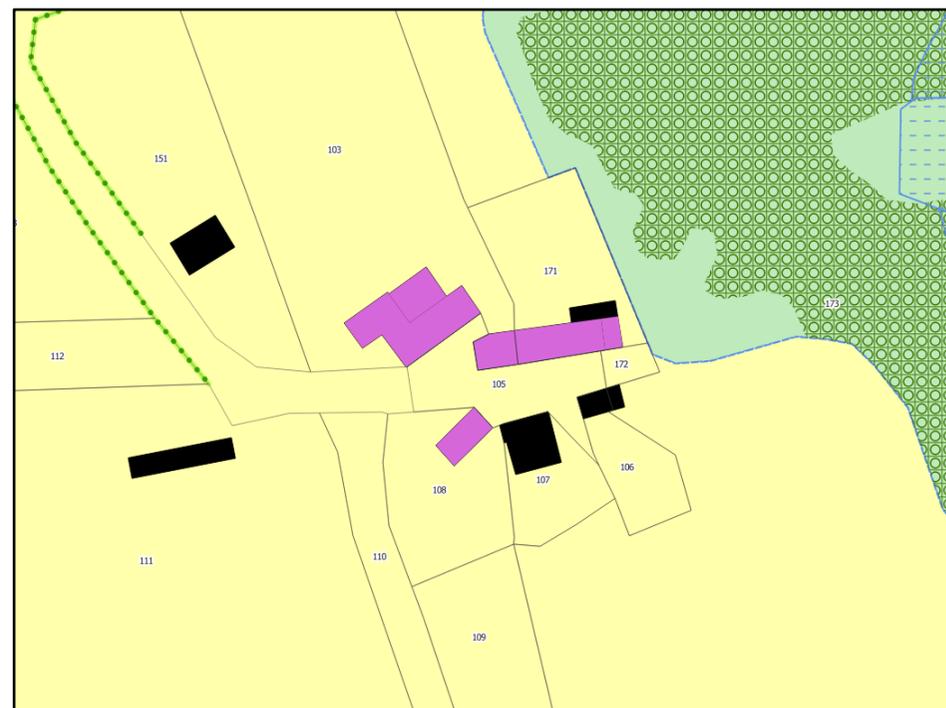
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 26a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kermahé à Limerzel sur la parcelle section ZE n°103.

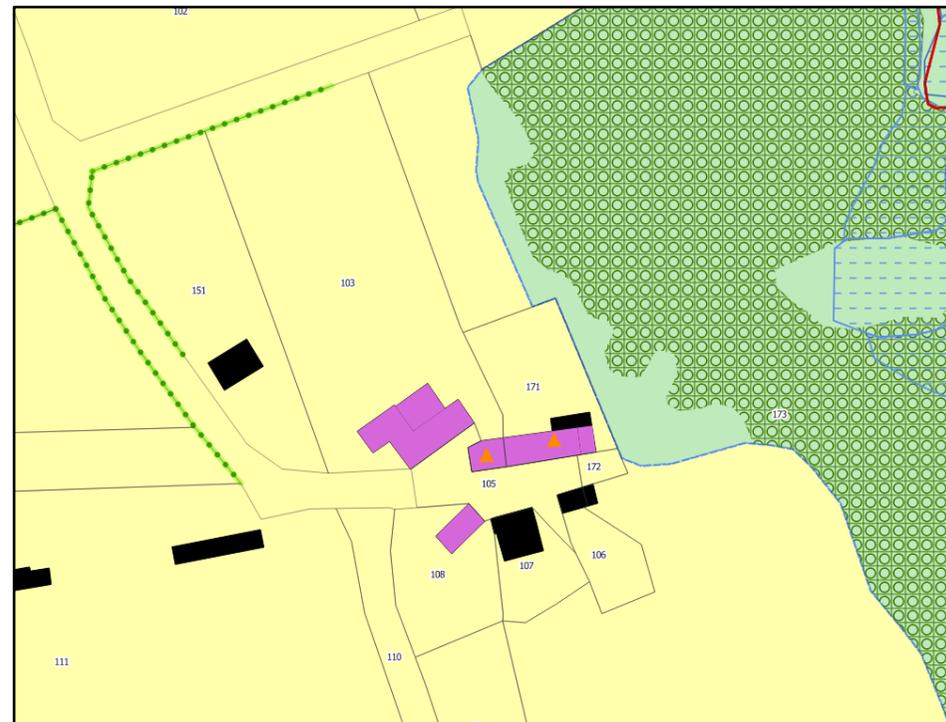
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 61 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 26b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 26c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°27

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit le Bas Verger

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : le Bas Verger, section ZR, n°277*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 27a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de le Bas Verger à Limerzel sur la parcelle section ZR n°277.

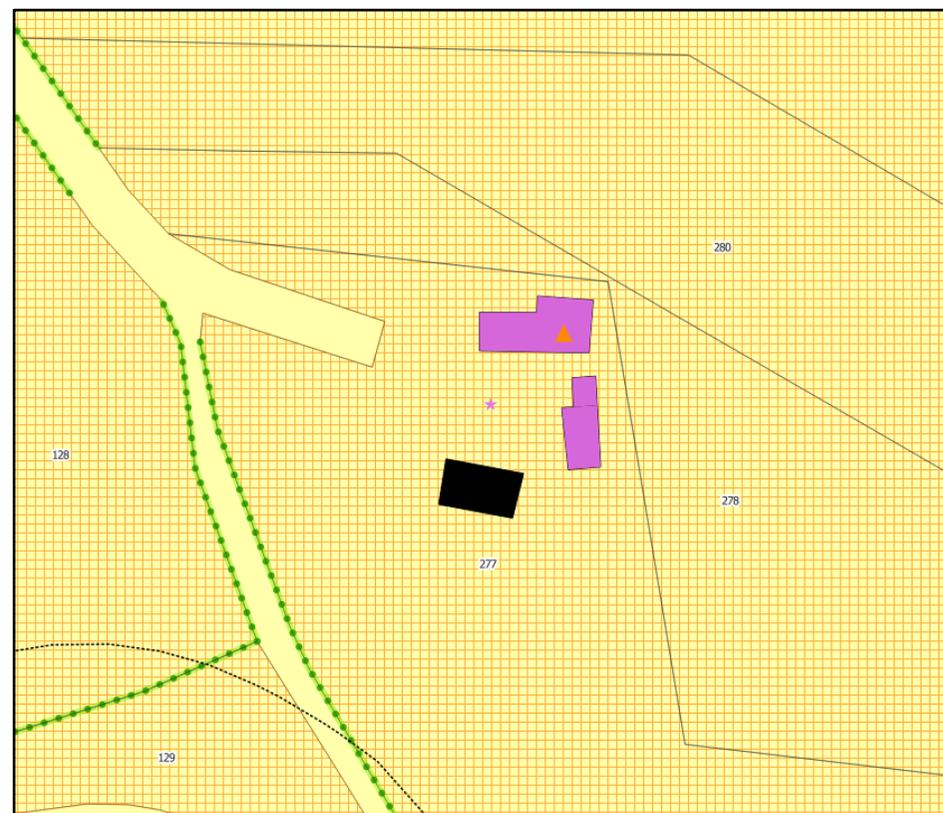
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 90 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 27b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 27c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°28

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Cardavido

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Cardavido, section ZX, n°92*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

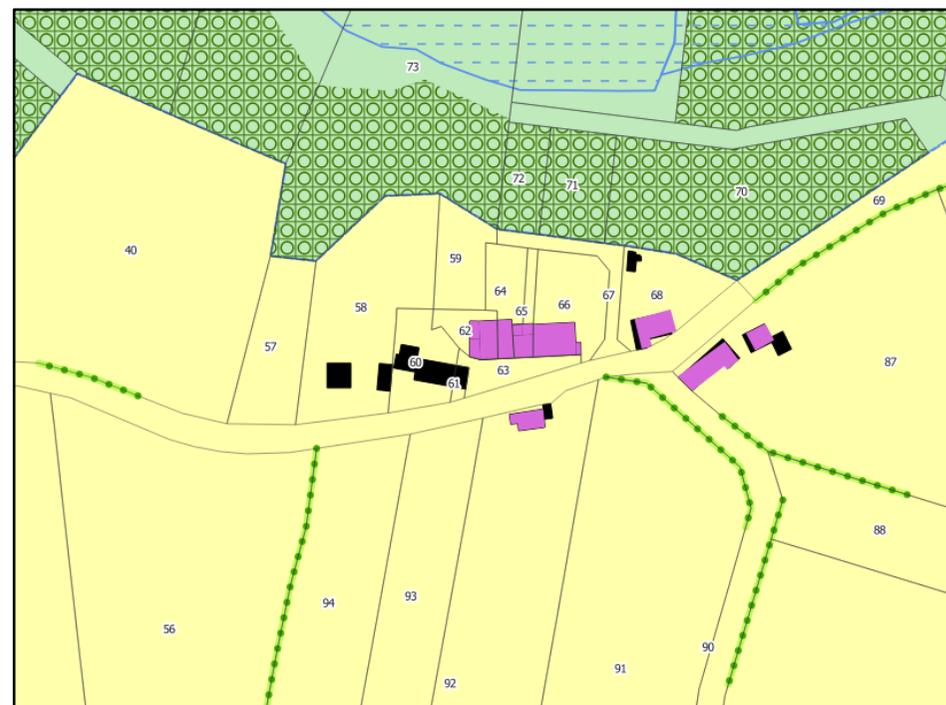
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.

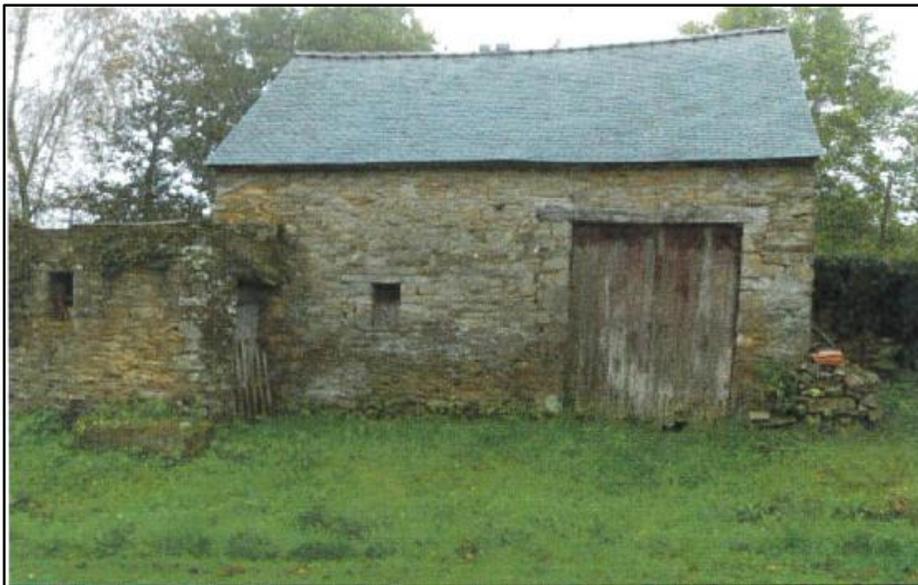


Figuré 28a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Cardavido à Limerzel sur la parcelle section ZX n°92.

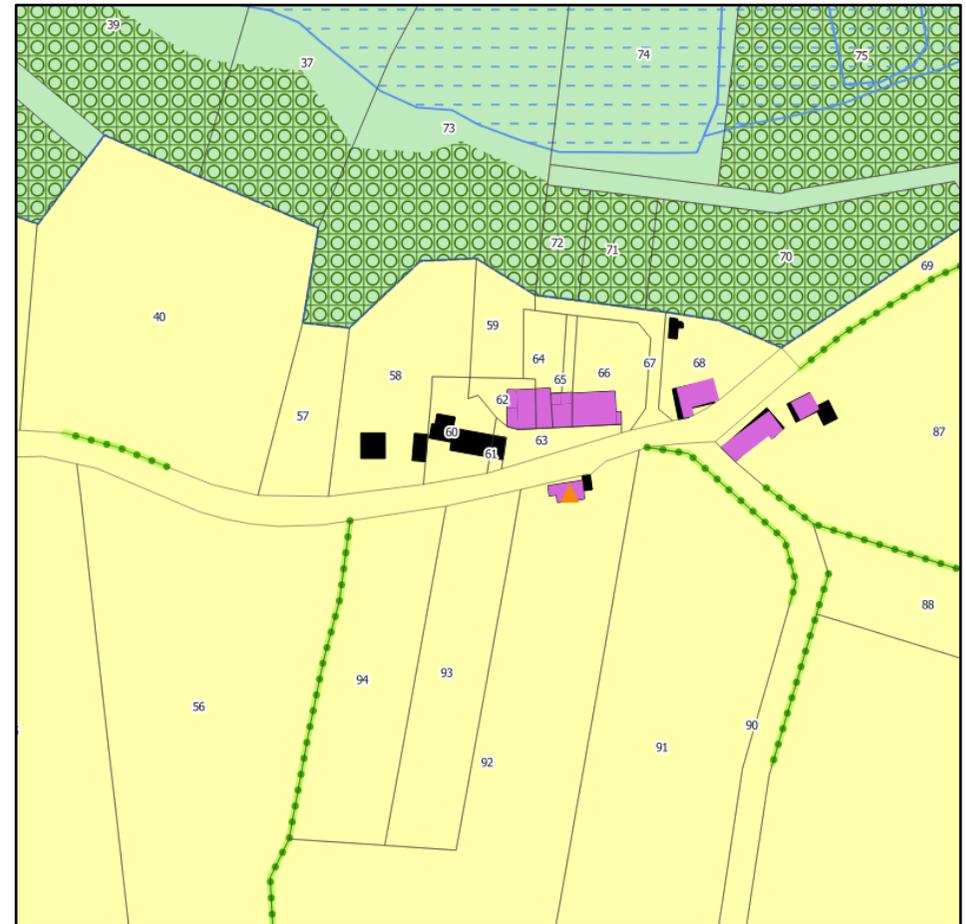
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 49 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 28b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 28c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°29

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Ros

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Ros, section ZX, n°129*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

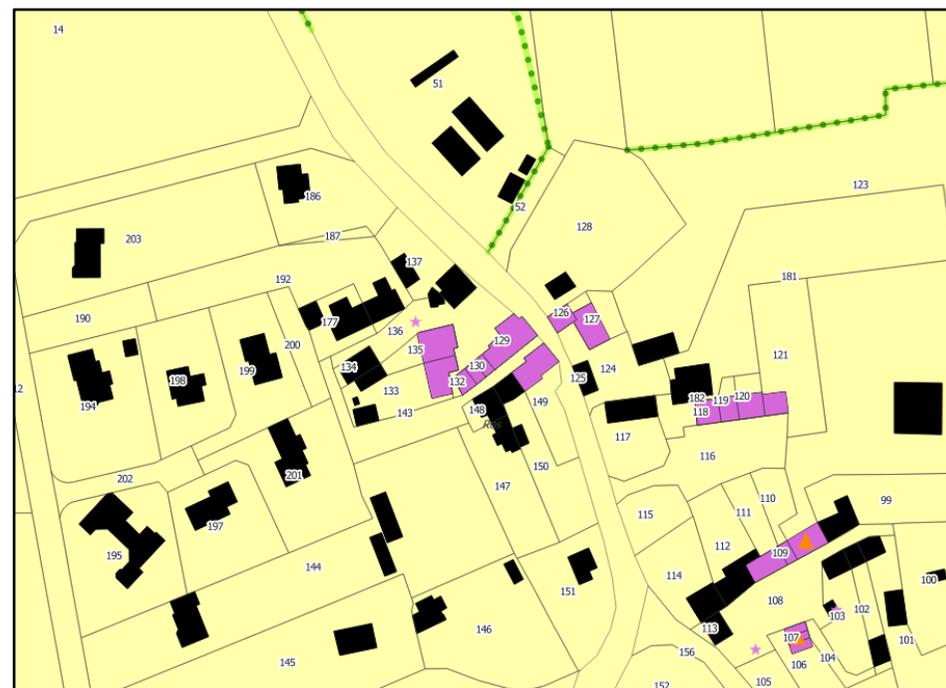
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.

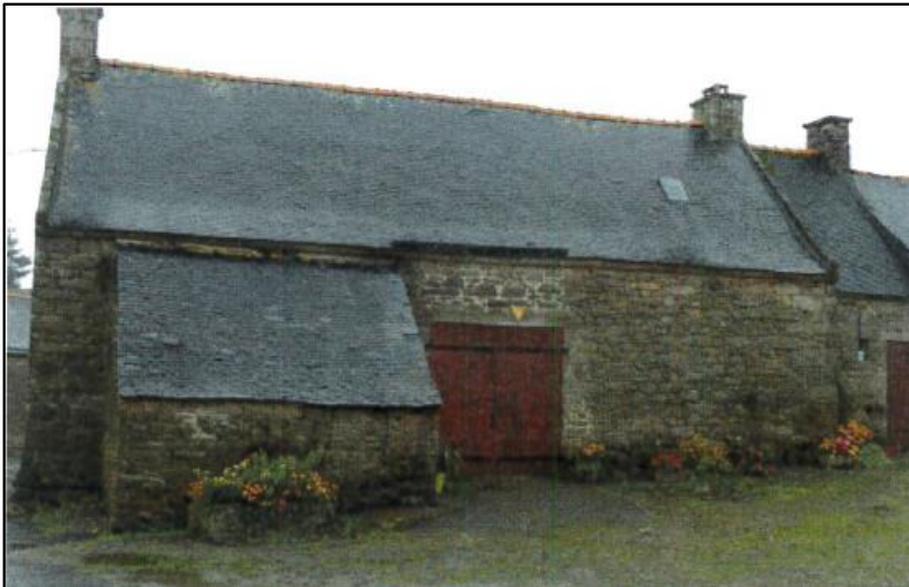


*Figuré 29a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Ros à Limerzel sur la parcelle section ZX n°129.

Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 118 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 29b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 29c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°30

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Kerbodo

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Kerbodo, section YC, n°39*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 30a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kerbodo à Limerzel sur la parcelle section YC n°39.

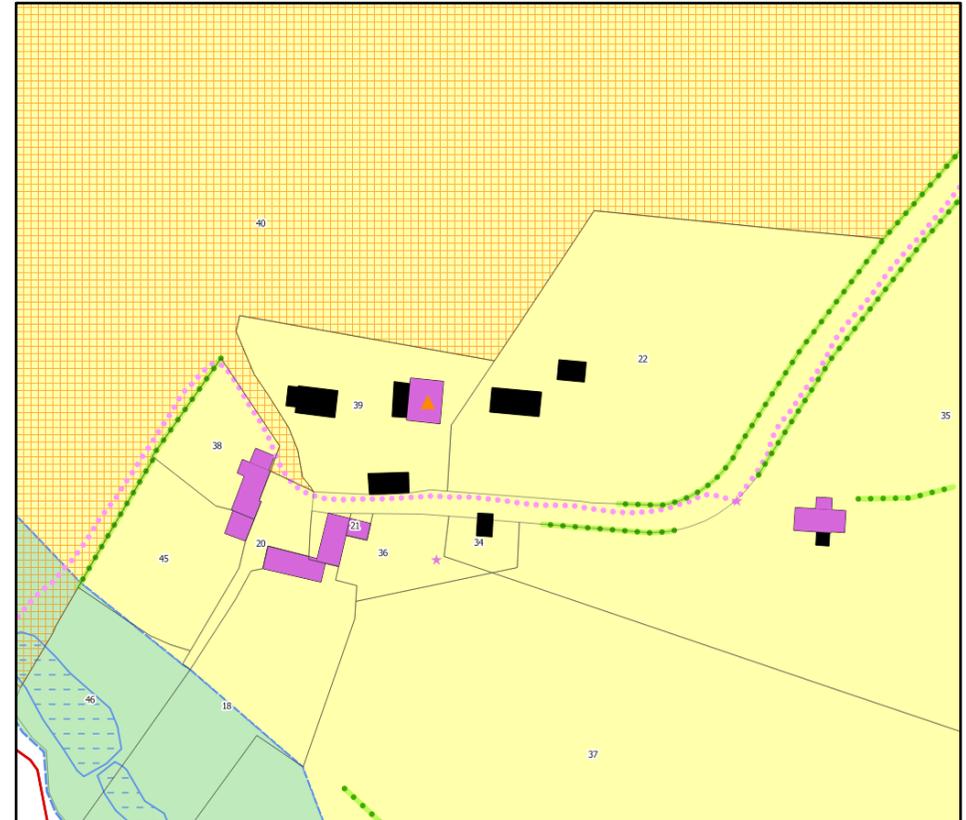
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 70 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 30b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 30c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°31

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Coetfaux

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Coetfaux, section ZV, n°14*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

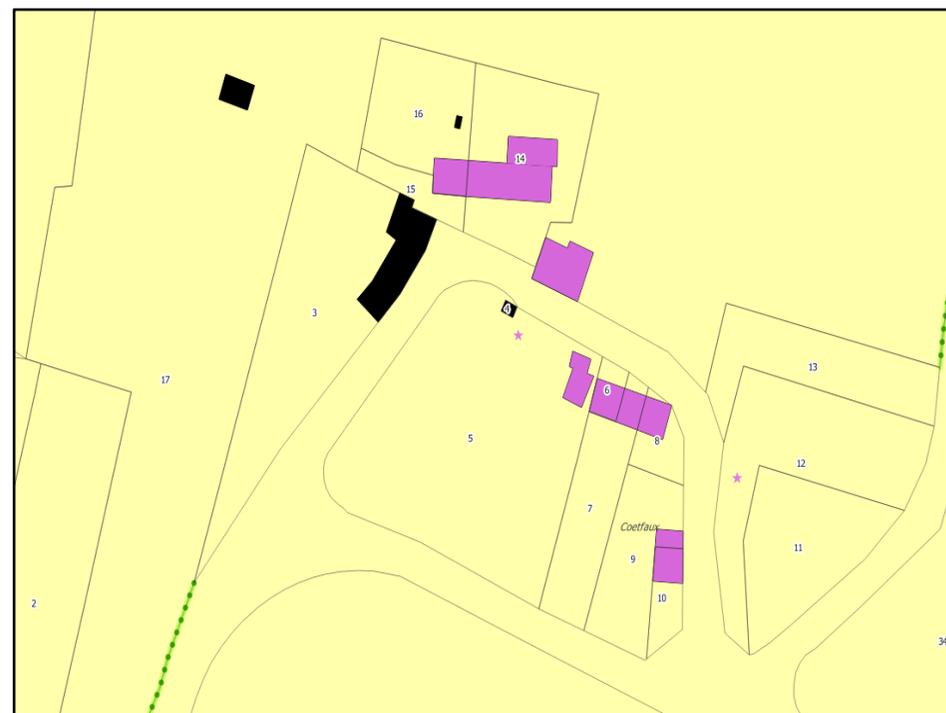
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 31a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Coetfaux à Limerzel sur la parcelle section ZV n°14.

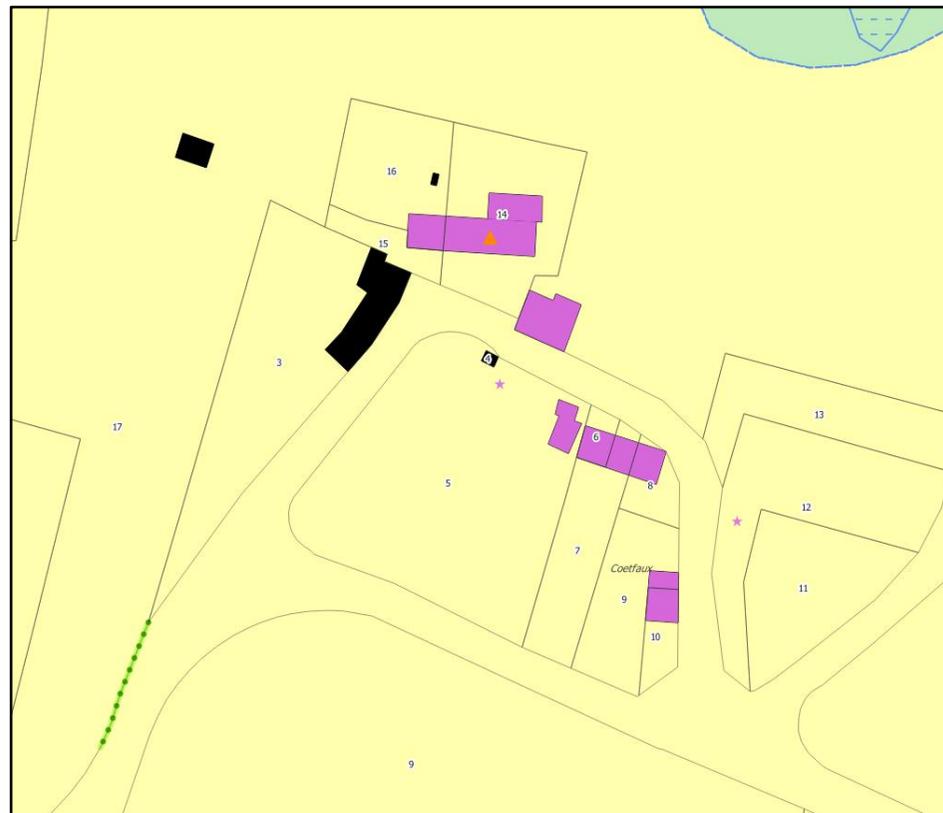
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 142 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 31b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 31c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°32

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Kerblay

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Kerblay, section YC, n°42*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

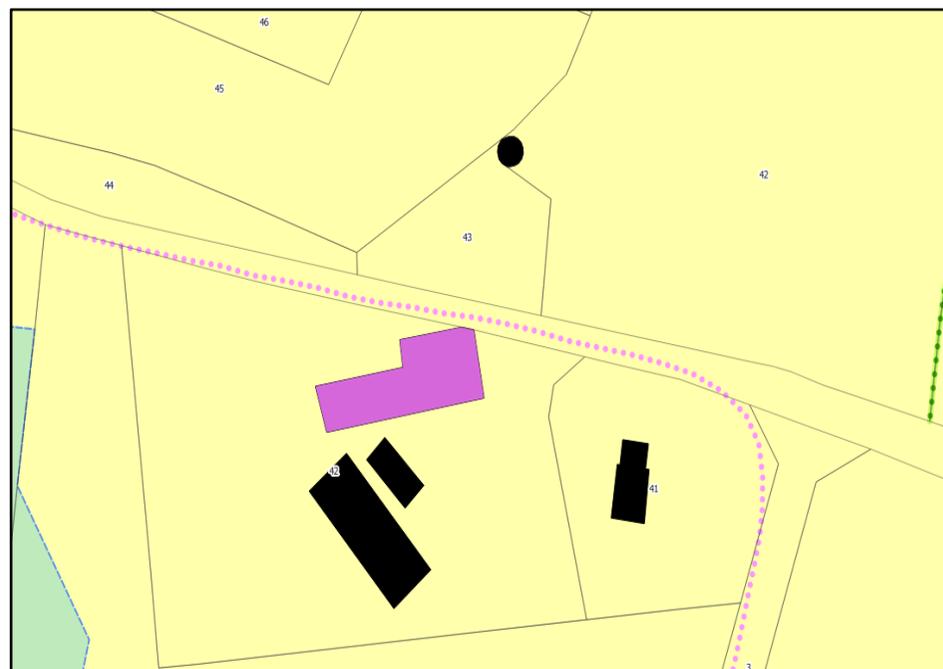
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 32a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Kerblay à Limerzel sur la parcelle section YC n°42.

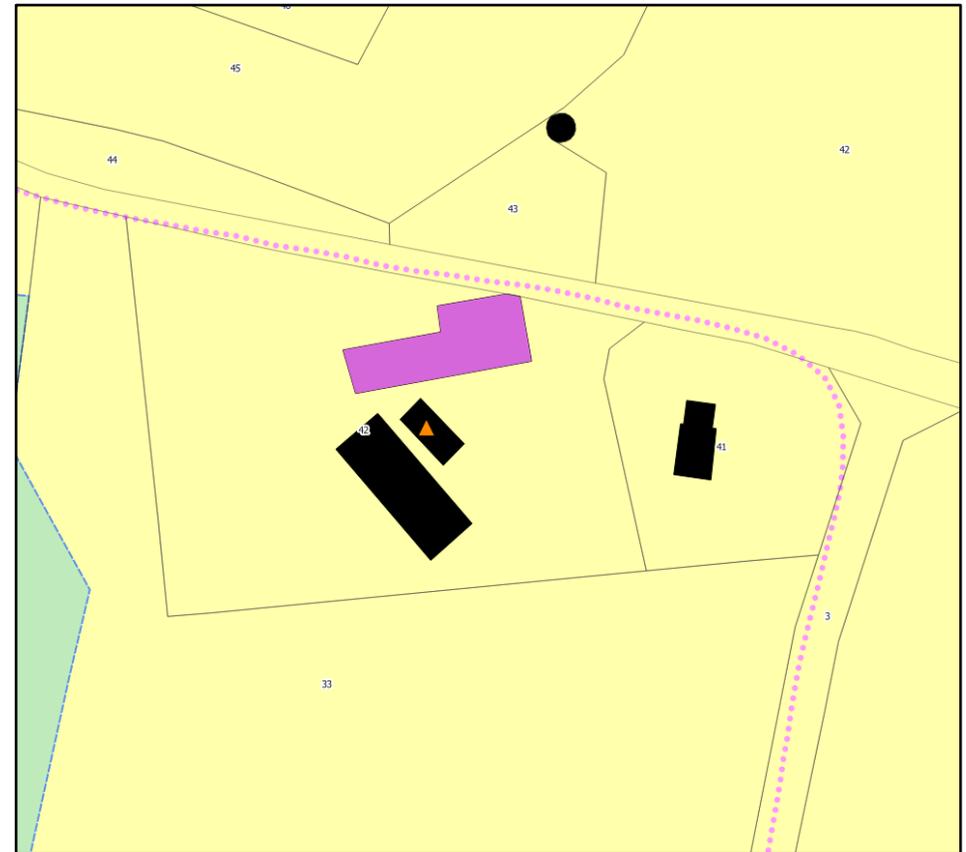
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 56 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 32b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 32c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°33

### Identification de 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit Brunelay de Bas

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : Brunelay de Bas, section YD, n°49, 50 et 53*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification de 3 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

*Justification : Éléments qui n'ont pas été identifiés lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.



*Figuré 33a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas de 3 bâtiments existants dans le village de Brunelay de Bas à Limerzel sur les parcelles section YD n°49 (bâtiment A), 50 (bâtiment B) et 53 (bâtiment C).

Ceux-ci répondent aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : Ce sont des bâtiments anciens en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol des bâtiments sont de 62m<sup>2</sup> pour le bâtiment A, 49m<sup>2</sup> pour le bâtiment B et 55 m<sup>2</sup> pour le bâtiment C
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



*Figuré 33c : photographie du bâtiment B*



*Figuré 33b : photographie du bâtiment A*



*Figuré 33d : photographie du bâtiment C*

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de ceux-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



*Figuré 33e : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*



## Élément modifié n°34

### Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Limerzel, lieu-dit le Questro

*Commune : Limerzel*

*Lieu-dit, parcelle : le Questro, section YD, n°9*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11 du Code de l'urbanisme*

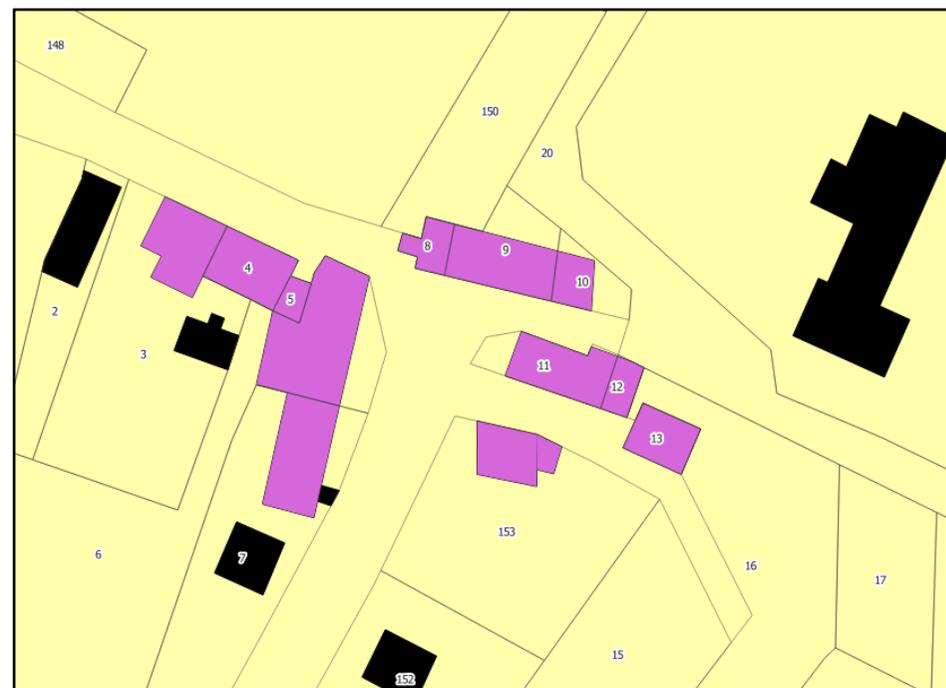
*Justification : Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais répondant aux critères demandés pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Le rapport de présentation du PLUi de Questembert Communauté détaille la méthodologie mise en place pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 3 critères ont ainsi été décidés :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité

Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3

critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de villages ont fait que cet inventaire présente des lacunes. Celles-ci justifient, au titre de l'équité entre les pétitionnaires, l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les différentes procédures d'évolution du PLUi.

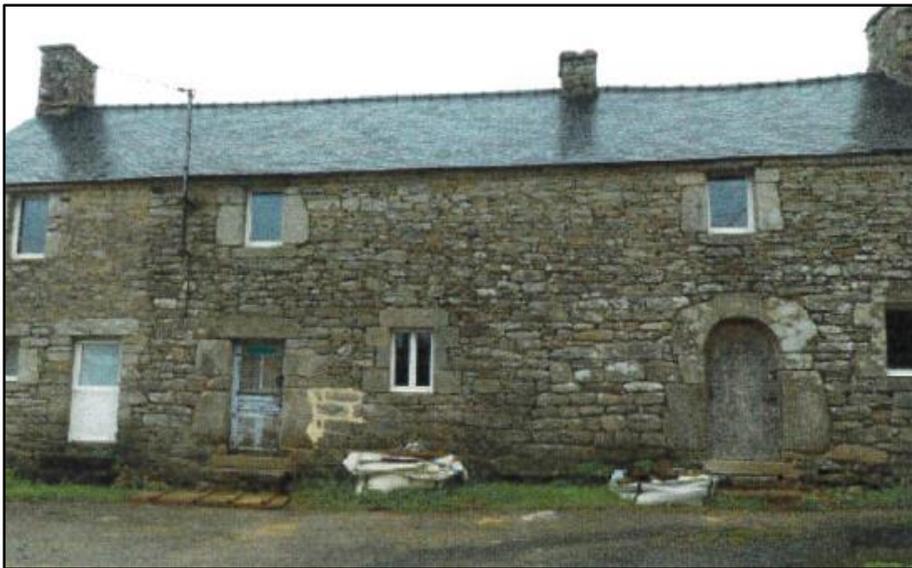


*Figuré 34a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.*

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de le Questro à Limerzel sur la parcelle section YD n°9.

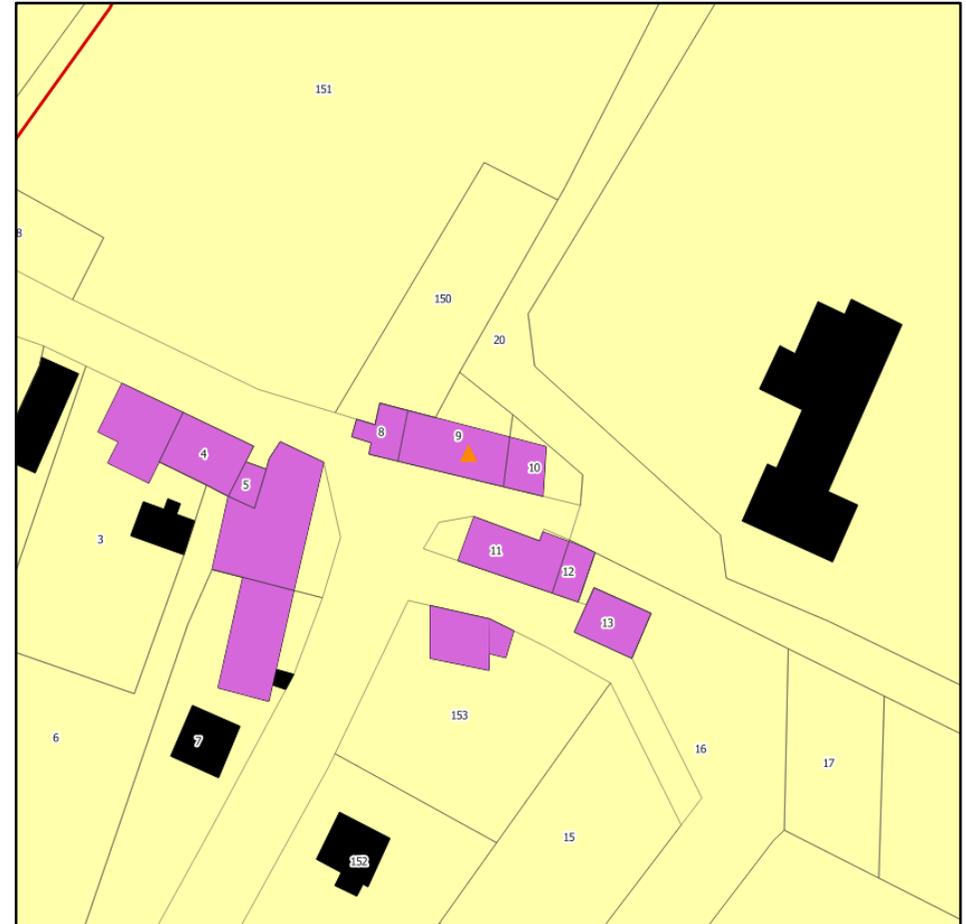
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination à savoir :

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment : C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup> : L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 70 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité : aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité



Figuré 34b : photographie du bâtiment

Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté se justifie entièrement.



Figuré 34c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°35

### Correction d'une erreur matérielle relative au zonage d'une parcelle sur le territoire de la commune de Lauzach

*Commune : Lauzach*

*Lieu-dit, parcelle : section ZE n°251*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

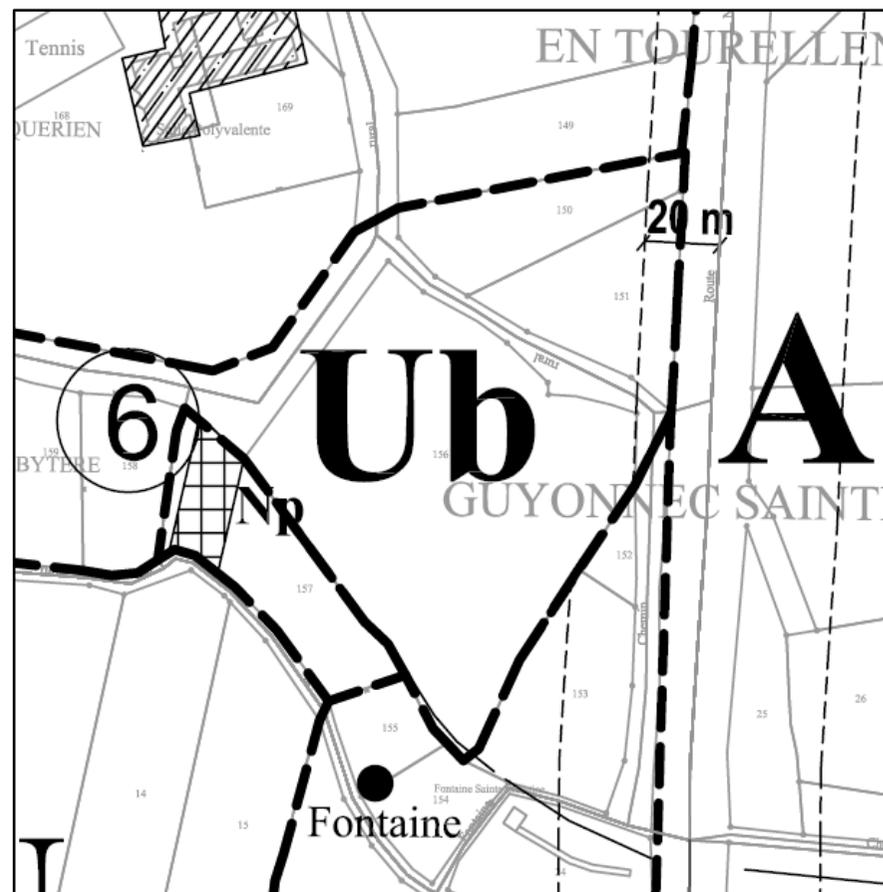
*Élément modifié : Modification du zonage d'urbanisme*

*Justification : Correction d'une erreur matérielle*

Des erreurs dans la mise en forme des plans soumis à l'approbation sont apparues après l'approbation définitive des documents. C'est le cas pour le classement d'une parcelle identifiée à tort en zone N dans le secteur dit 'la Prairie' sur le territoire de la commune de Lauzach.

Un ensemble des 4 parcelles mitoyennes cadastrées section ZE n°249, 250, 251 et 252 sur le territoire de la commune de Lauzach était classé en zone Ub dans le PLU de la commune de Lauzach (figuré 35a).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'intention initiale du rédacteur était de maintenir la constructibilité sur cet ensemble de 4 parcelles avec un zonage 1AU et un périmètre d'OAP consacré à l'habitat.

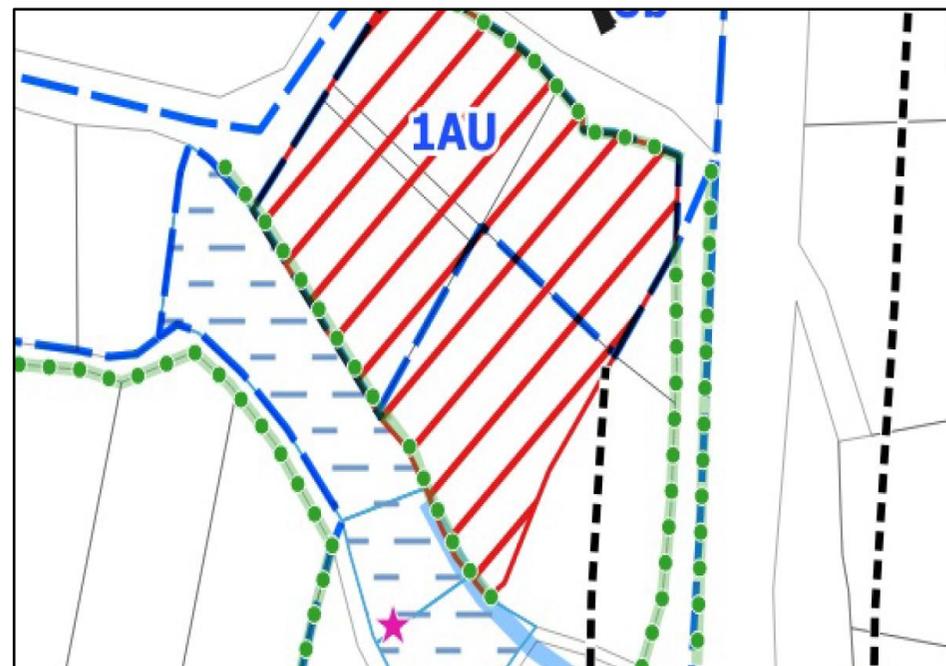


Figuré 35a : extrait du règlement graphique du PLU de la commune de Lauzach

La version du règlement graphique qui a servi de base de travail pour l'élaboration du PLUi puis qui a été mise à l'enquête (figuré 35b) se montrait équivoque sur le zonage de la parcelle section ZE n°251 et ne permettait pas de mettre en évidence l'erreur relative au classement en zone N - naturelle - d'une partie de cette seule parcelle sur une emprise d'environ 2000 m<sup>2</sup>, sur l'ensemble formé par les 4 parcelles riveraines pour différents motifs :

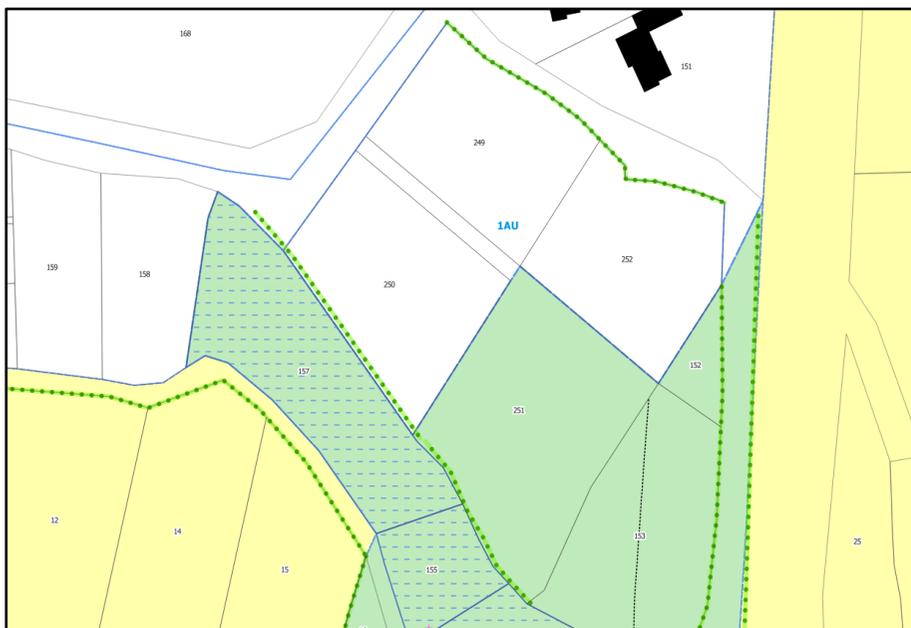
- limite peu lisible entre la zone N et Ub sur le secteur,
- intégration de l'ensemble des 4 parcelles dans un secteur d'OAP consacré à l'habitat dit "secteur de la prairie"
- fond de plan blanc ne mettant pas en avant les limites entre les zonages à urbaniser "AU" et le zonage naturel "N"
- chevauchement avec d'autres prescriptions sur le règlement graphique : haies protégées, marge de recul de la voie départementale

La mise à disposition de cette version équivoque du règlement graphique durant la consultation des communes et l'enquête publique n'a pas permis aux propriétaires du bien ni aux personnes consultées sur le dossier d'émettre un avis suffisamment éclairé sur le zonage de ce secteur, le chevauchement de l'ensemble par un périmètre d'OAP consacré à l'habitat laissant à penser que l'ensemble des 4 parcelles étaient bien intégrées, comme souhaité initialement, dans un périmètre d'habitat, donc constructible et en zone 1AU.



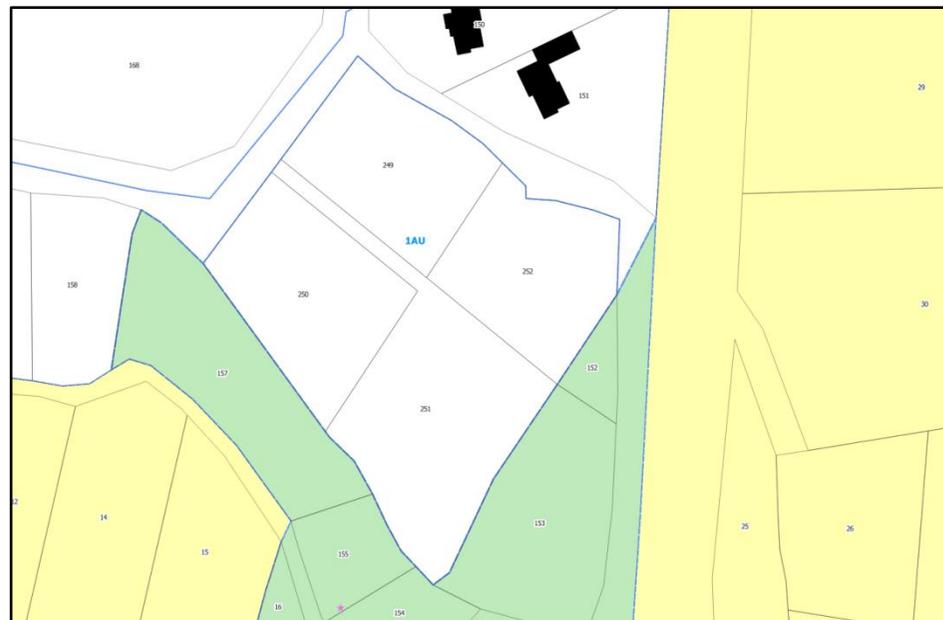
Figuré 35b : extrait du règlement graphique arrêté le 16 avril 2018 et mis à l'enquête entre le 16 octobre et le 23 novembre 2018 : le zonage AU est délimité par le tireté bleu et l'emprise de l'OAP définie par le secteur hachuré en rouge.

La publication du PLUi approuvé fin 2019 a mis en évidence, par un règlement graphique amendé, le classement en zone N de la principale partie - sur une emprise d'environ 2000 m<sup>2</sup> de la parcelle section ZE n°251, à l'inverse de la volonté du rédacteur du PLUi (*figuré 35c*).



*Figuré 35c : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019*

Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée en intégrant, selon la volonté initiale du rédacteur du plan, l'intégralité de la parcelle section ZE n°251 en zone 1AU (*figuré 35d*).



*Figuré 35d : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*



## Élément modifié n°36

### Modification du zonage d'un secteur classé 'Ui' en 'Uis' dans la zone d'activité de l'Hibiscus sur le territoire de la commune de Questembert

---

*Commune : Questembert*

*Lieu-dit, parcelle : Zone d'activité de l'Hibiscus, section ZB, parcelles n°491, 512, 515, 516, 517, 518, 519, 616 et 617*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Modification du zonage 'Ui' en 'Uis' sur un secteur de 1.92 ha dans la zone d'activité de l'Hibiscus*

*Justification : Mise en cohérence du zonage avec les activités existantes sur le secteur*

---

Le règlement du PLUi identifie, au sein des secteurs à classés 'Ui' - dévolus aux activités économiques - plusieurs types de sous-zonages permettant de définir plus finement les types d'activités économiques autorisés par secteurs en fonction des nuisances ou des risques générés par les activités, de la stratégie de préservation du commerce en centre-ville ou de l'évaluation des besoins en foncier économique du territoire.

On distingue notamment :

- Un zonage Ui simple réservé aux sous-destinations 'industrie' et 'bureau'

- Un zonage Uis réservé aux sous-destinations 'industrie', 'bureau', 'restauration', 'activités de service avec accueil de public' et 'vente' pour des surfaces de vente supérieures à 300m<sup>2</sup> et inférieures à 1000m<sup>2</sup>

Un secteur représentant une emprise d'1.92 ha dans le parc d'activités de l'Hibiscus avait ainsi été identifié avec un zonage Ui.

Toutefois, l'identification de ce secteur en zone Ui ne se justifie pas au regard des activités y étant localisées : cabinet dentaire, activités de services, "showrooms" notamment.

Afin de mettre en cohérence le règlement du PLUi avec les activités réellement localisées sur ce secteur, il est proposé de classer celui-ci en zone Uis au lieu de Ui sur une emprise de 1.92 ha dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



## Élément modifié n°37

### Modification relative au classement 'espace boisé classé' d'un secteur boisé sur le territoire de la commune de Berric

*Commune : Berric*

*Lieu-dit, parcelle : section ZO, parcelle n°156*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

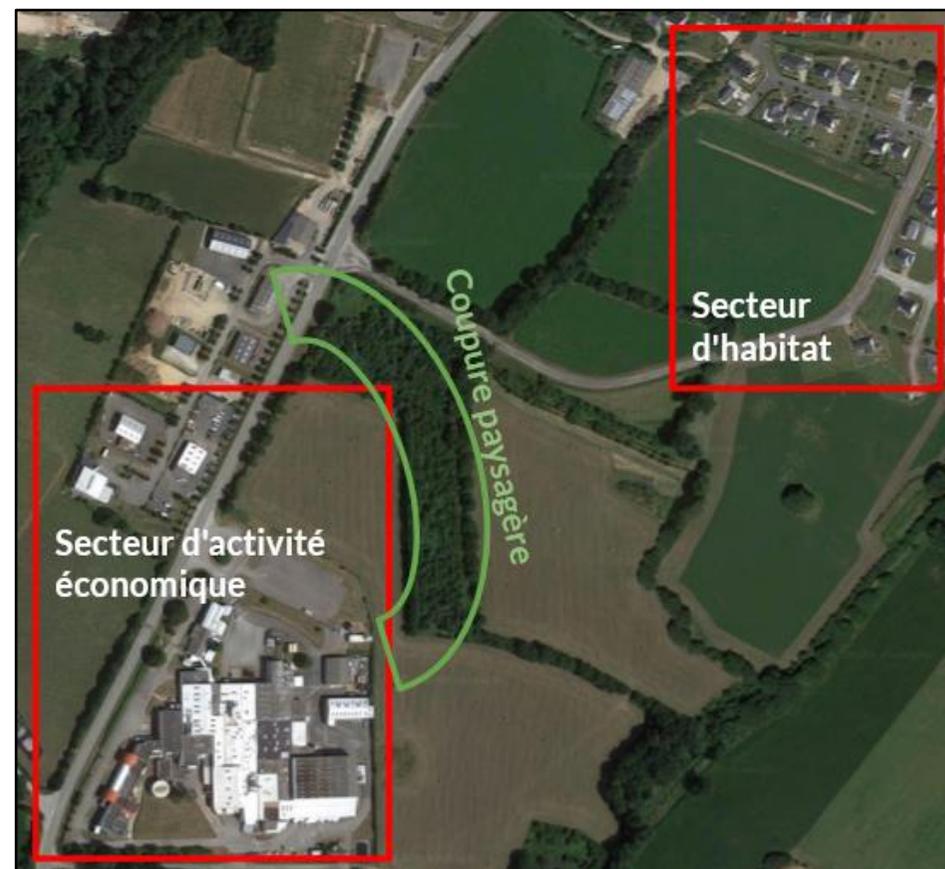
*Élément modifié : Identification d'un secteur classé en espace boisé classé à conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme*

*Justification : Espace boisé à protéger au titre de son rôle en tant que coupure paysagère entre un secteur d'activité industrielle et un secteur d'habitat*

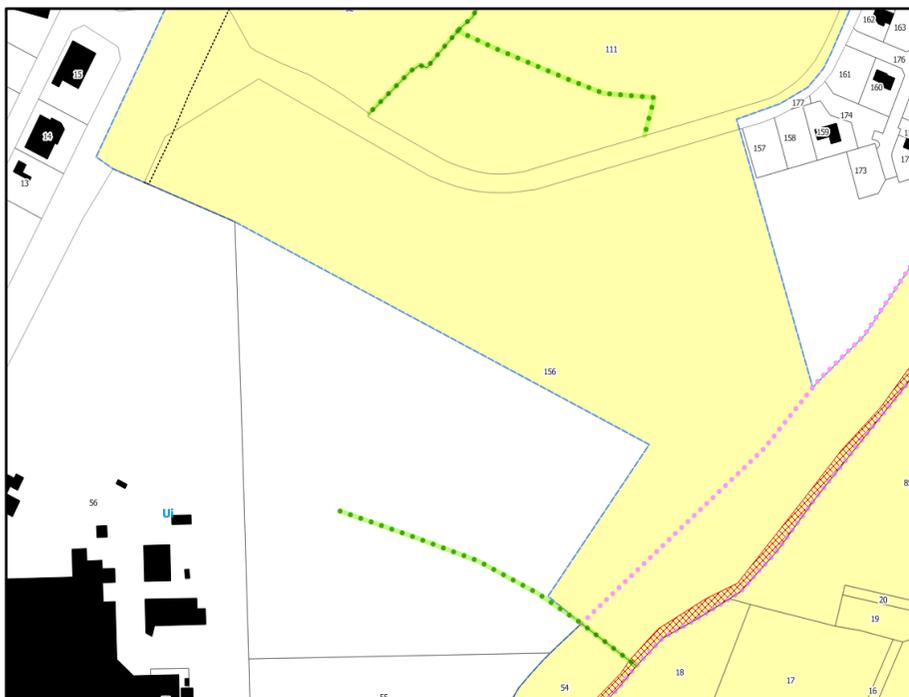
L'espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme est un outil permettant la préservation, dans un document d'urbanisme, d'un espace boisé ayant un intérêt stratégique - environnemental ou paysager notamment.

Dans le sud de la commune de Berric, un espace boisé est repéré entre un secteur industriel - notamment l'entreprise SPI - et des secteurs d'habitat récents. Cet espace boisé joue un rôle d'espace tampon entre ces 2 secteurs notamment pour limiter l'impact paysager et les éventuelles nuisances générées par l'activité industrielle.

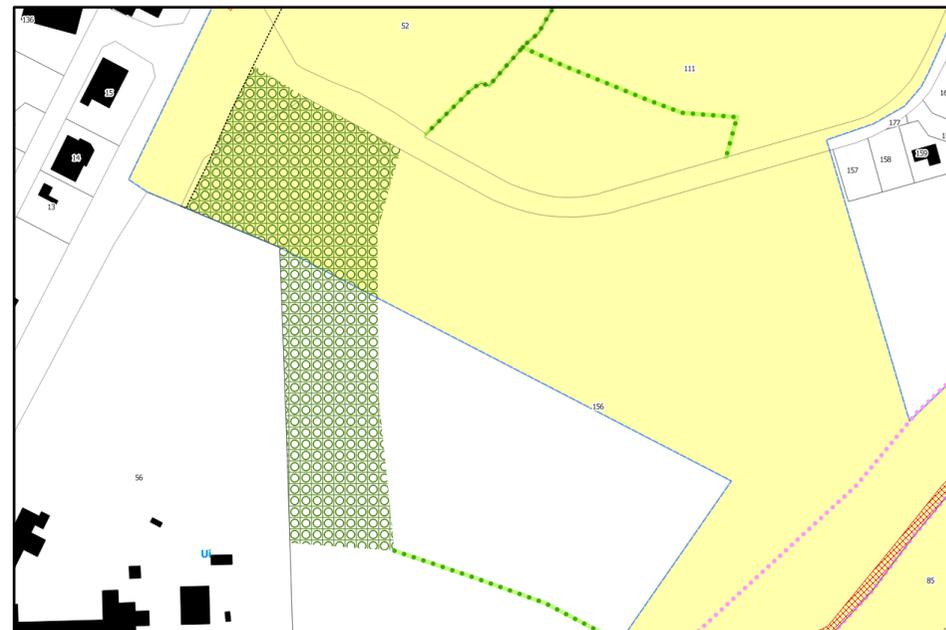
Afin de préserver les fonctionnalités de cet espace boisé, il est proposé de classer celui-ci comme à conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sur une surface d'approximativement 3,4 ha dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Figuré 37a : représentation du secteur



*Figuré 37b : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019*



*Figuré 37c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi - les espaces boisés classés sont identifiés avec la prescription surfacique verte*

## Élément modifié n°38

### Suppression de l'emplacement réservé n°24 sur le territoire de la commune de Berric

**Commune :** Berric

**Lieu-dit, parcelle :** section ZI, parcelles n°96 et 97

**Pièce modifiée :** Règlement graphique, document annexe relatif aux emplacements réservés

**Élément modifié :** Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

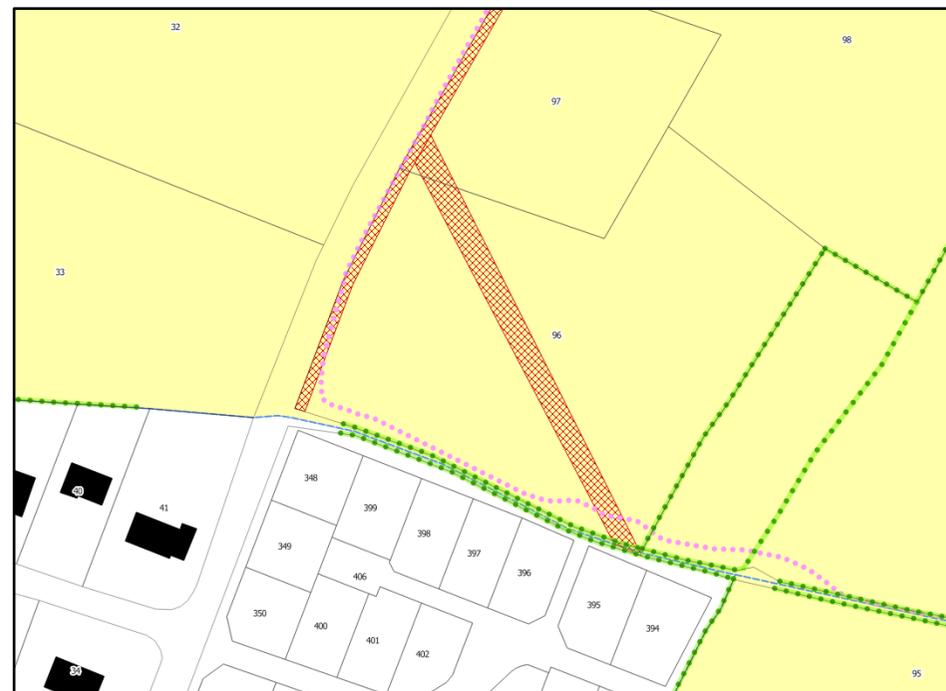
**Justification :** La commune ne souhaite plus acquérir le tènement identifié et réaliser le projet lié.

Les emplacements réservés sont identifiés au profit du bénéficiaire dans le cadre d'un projet précis nécessitant l'acquisition des tènements fonciers repérés dans le règlement graphique.

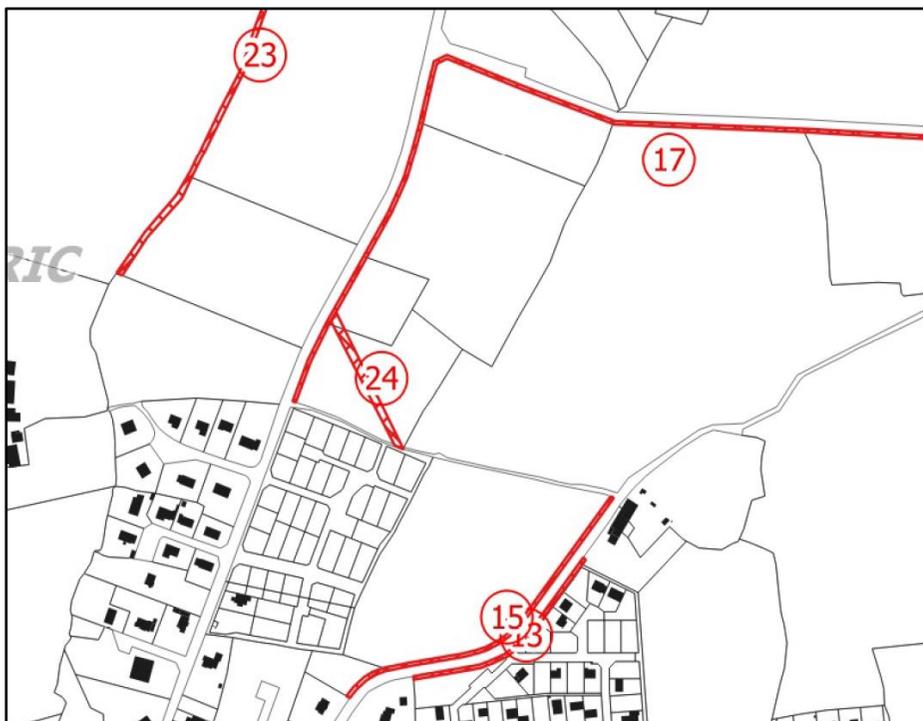
La Commune de Berric avait ainsi identifié un emplacement réservé numéroté n°24 sur une surface de 848 m<sup>2</sup> localisé sur les parcelles section ZI n°96 et 97 pour la réalisation d'un cheminement doux.

La Commune de Berric ne souhaite finalement plus la réalisation de ce projet et souhaite donc supprimer l'emplacement réservé identifié.

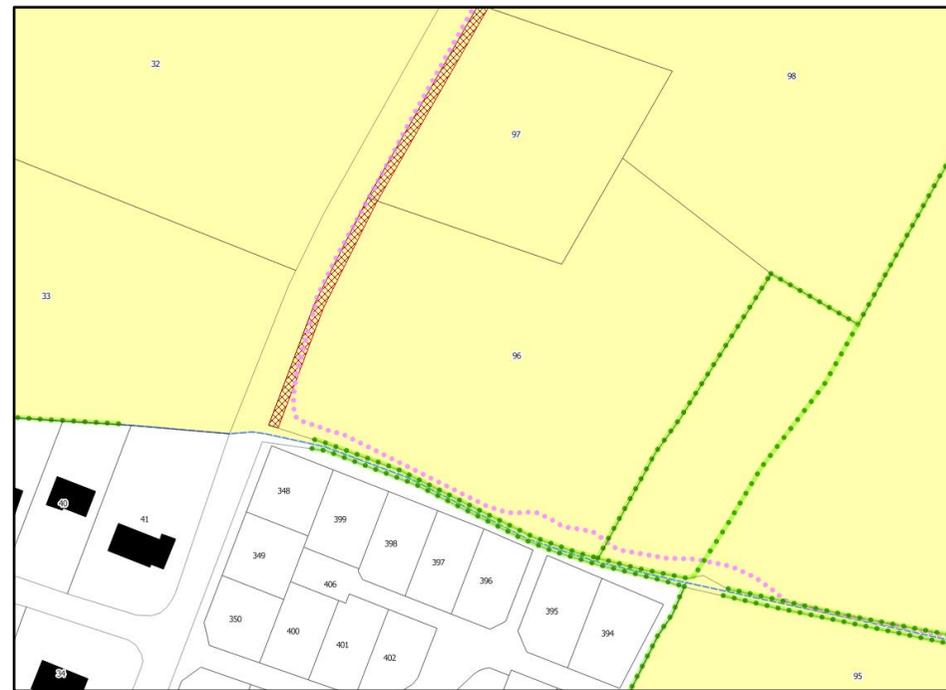
La suppression de cet emplacement réservé est proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Figuré 38a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les emplacements réservés sont identifiés avec la prescription surfacique avec un quadrillage rouge.



Figuré 38b : extrait de la planche n°5 du document annexe relatif aux emplacements réservés approuvé le 16 décembre 2019 - les emplacements réservés sont identifiés avec la prescription surfacique avec un quadrillage rouge.



Figuré 38c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi



## Écriture actuelle de la liste des emplacements réservés

Numéro	Nature	Bénéficiaire	Surface (ha)
1	Aménagement routier	Commune de Berric	137.19
2	Aménagement routier	Commune de Berric	135.27
3	Aménagement routier	Commune de Berric	850.33
...	...	...	...
21	Cheminement doux	Commune de Berric	1728.96
22	Cheminement doux	Commune de Berric	576
23	Cheminement doux	Commune de Berric	1936.66
24	Cheminement doux	Commune de Berric	848.5
25	Cheminement doux	Commune de Berric	8079.43
26	Cheminement doux	Commune de Berric	6191.85
27	Cheminement doux	Commune de Berric	2290.9
...	...	...	...
122	Ouvrage de retention - E.P	Commune de Questembert	449
123	Ouvrage de retention - E.P	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau /Potable de la région de Questembert	517.9

## Écriture de la liste des emplacements réservés après la modification simplifiée n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné

Numéro	Nature	Bénéficiaire	Surface (ha)
1	Aménagement routier	Commune de Berric	137.19
2	Aménagement routier	Commune de Berric	135.27
3	Aménagement routier	Commune de Berric	850.33
...	...	...	...
21	Cheminement doux	Commune de Berric	1728.96
22	Cheminement doux	Commune de Berric	576
23	Cheminement doux	Commune de Berric	1936.66
<b><u>24</u></b>	<b><u>Cheminement doux</u></b>	<b><u>Commune de Berric</u></b>	<b><u>848.5</u></b>
25	Cheminement doux	Commune de Berric	8079.43
26	Cheminement doux	Commune de Berric	6191.85
27	Cheminement doux	Commune de Berric	2290.9
...	...	...	...
122	Ouvrage de retention - E.P	Commune de Questembert	449
123	Ouvrage de retention - E.P	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau /Potable de la région de Questembert	517.9

## Élément modifié n°39

### Suppression de la protection d'une construction d'intérêt patrimonial au Pont Quil à La Vraie-Croix

*Commune : La Vraie Croix*

*Lieu-dit, parcelle : Le Pont Quil, section ZM, parcelle n°55*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

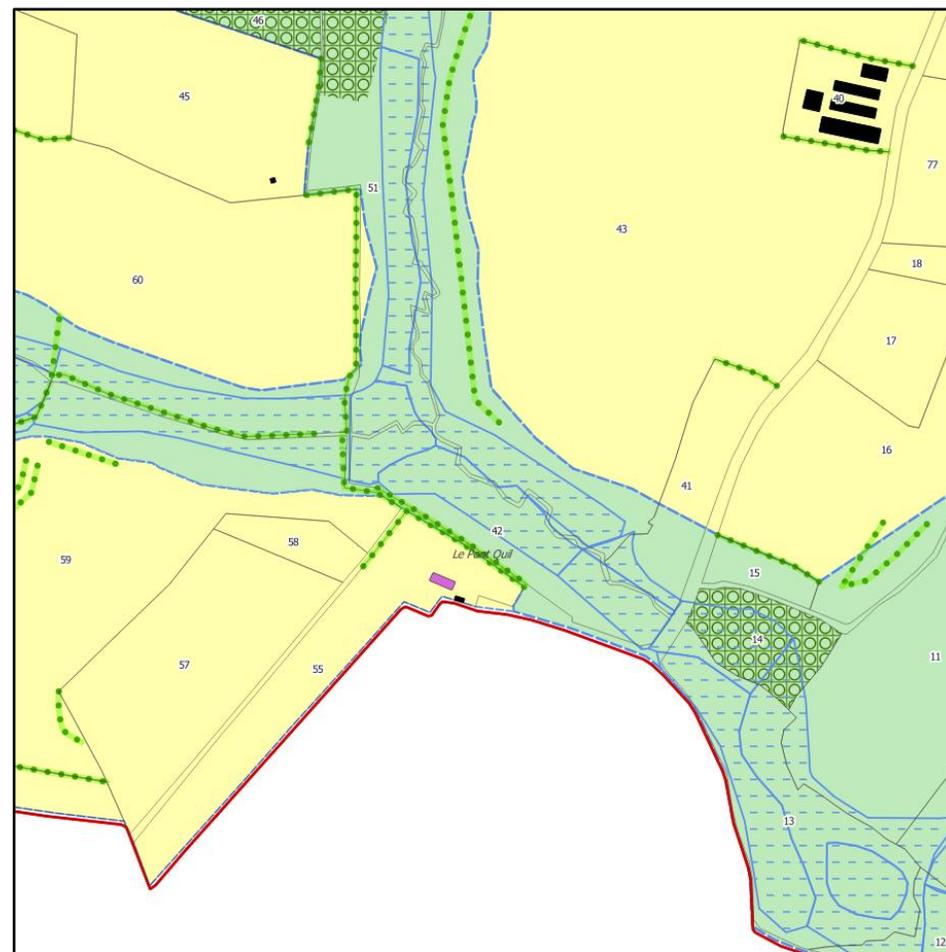
*Élément modifié : Construction d'intérêt patrimonial protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

*Justification : Construction sans intérêt patrimonial ou architectural*

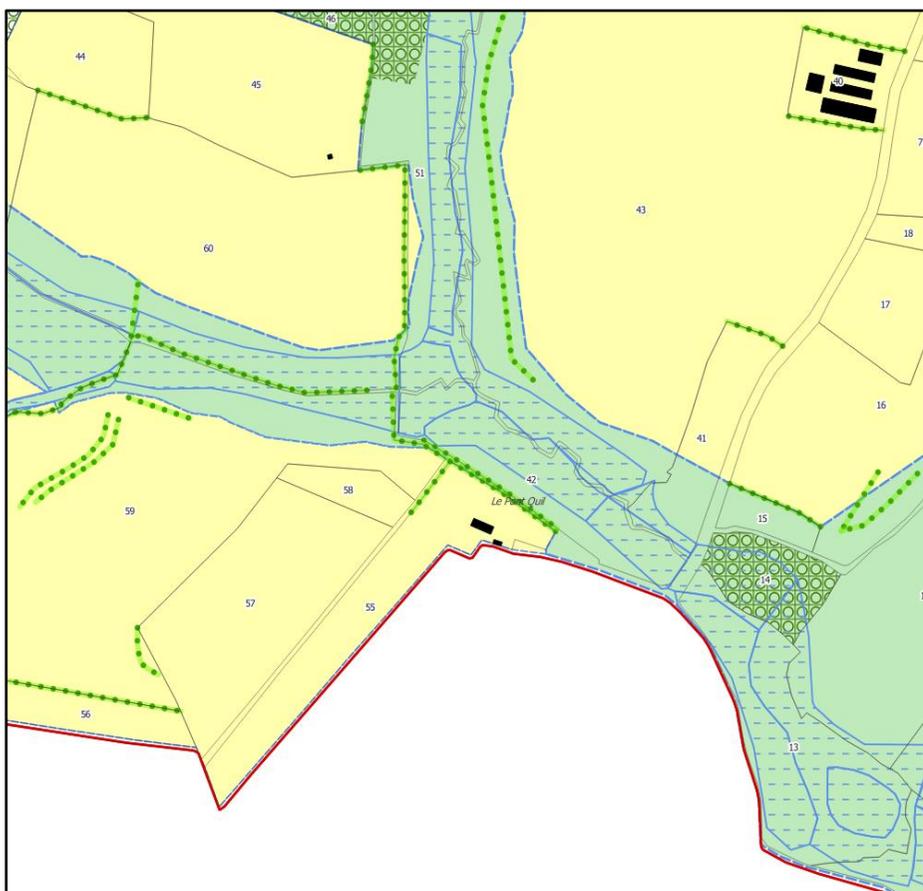
L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments à protéger au titre de leur intérêt patrimonial dans les documents d'urbanisme.

Une construction avait ainsi été identifiée dans le secteur du Pont Quil à la Vraie-Croix sur la parcelle section ZM n°55. Toutefois, cette construction ne possède pas les qualités patrimoniales ou architecturales justifiant le maintien de cette protection.

La suppression de l'identification de cette protection est proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



*Figuré 39a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiées en rose.*



*Figuré 39b : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°40

### Identification d'un élément de petit patrimoine dit 'la Pierre à sacrifice' à protéger dans le secteur du Pont Quil à La Vraie-Croix

*Commune : La Vraie Croix*

*Lieu-dit, parcelle : Le Pont Quil, section ZL, parcelle n°13*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

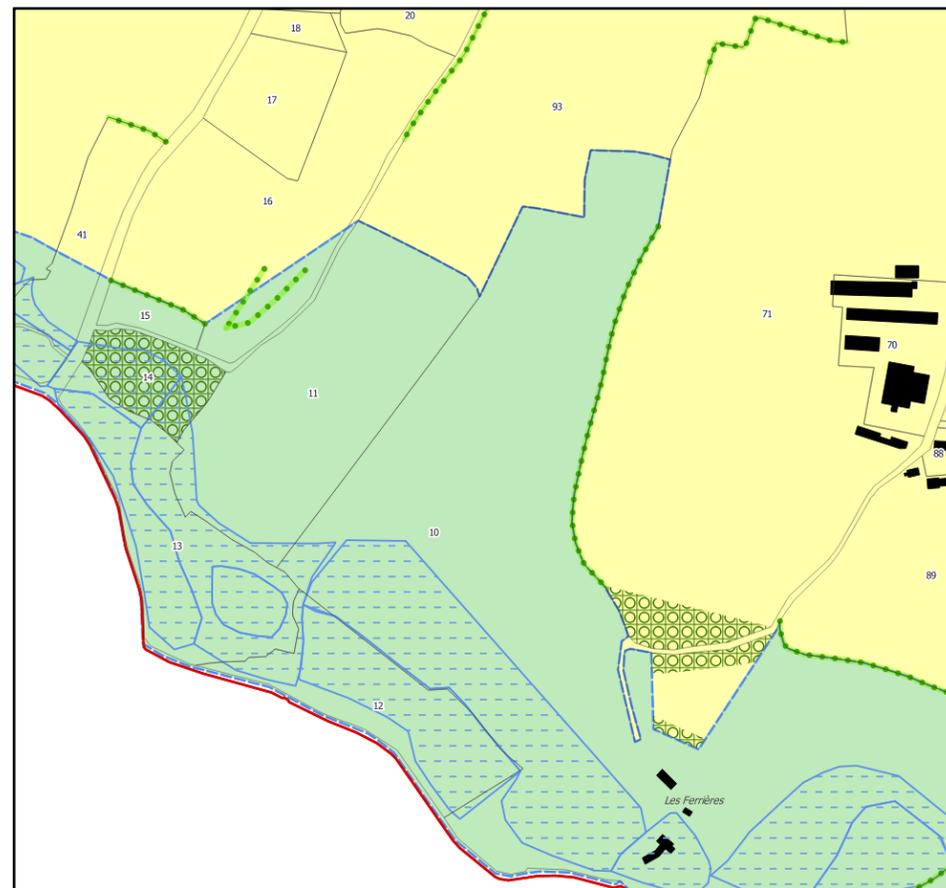
*Élément modifié : Élément de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

*Justification : Élément de petit patrimoine non recensé lors de l'élaboration du PLUi*

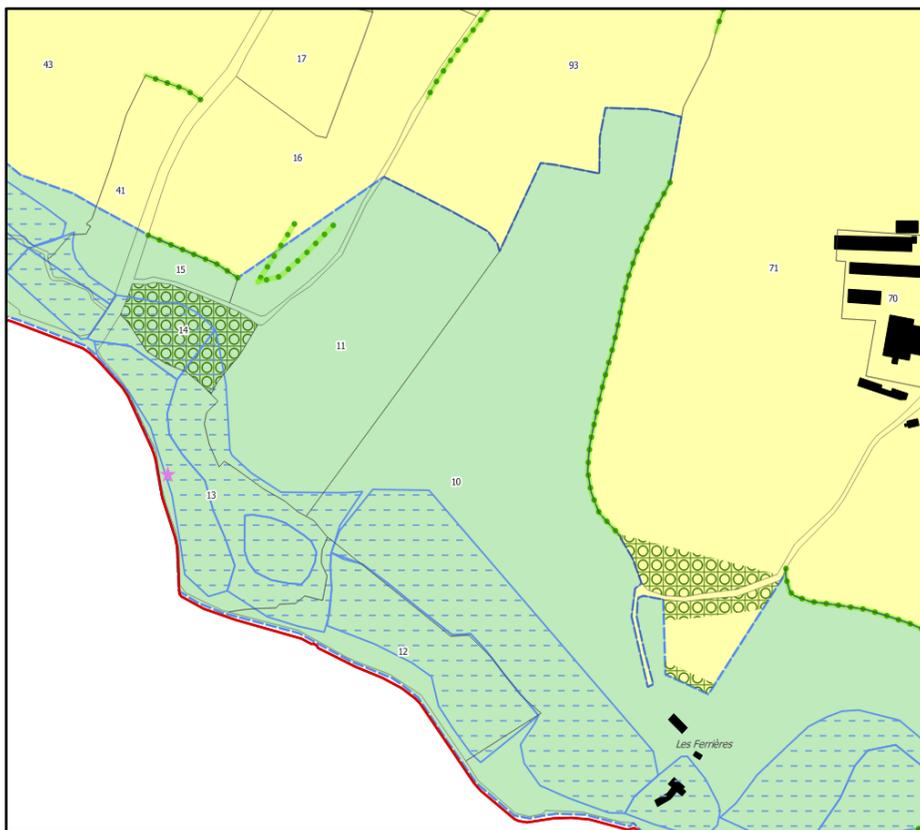
L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments à protéger au titre de leur intérêt patrimonial dans les documents d'urbanisme. Il en est ainsi des éléments de petit patrimoine identifiés dans le PLUi de Questembert Communauté tels que les fours à pain, calvaires ou menhirs.

Un élément de petit patrimoine appelé 'la Pierre à sacrifice' existant sur le territoire de la commune de la Vraie-Croix dans le secteur du pont Quil - parcelle section ZL n°13 - n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté.

L'identification de cet élément de petit patrimoine est proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



*Figuré 40a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiées en rose.*



*Figuré 40b : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi - les éléments de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés avec une étoile rose.*

## Élément modifié n°41

### Suppression de l'identification d'un élément de petit patrimoine protégé sur le territoire de la commune de Pluherlin, lieu-dit de Saint-Pabut de Brambien

*Commune : Pluherlin*

*Lieu-dit, parcelle : Saint-Pabut de Brambien, section C, n°255*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

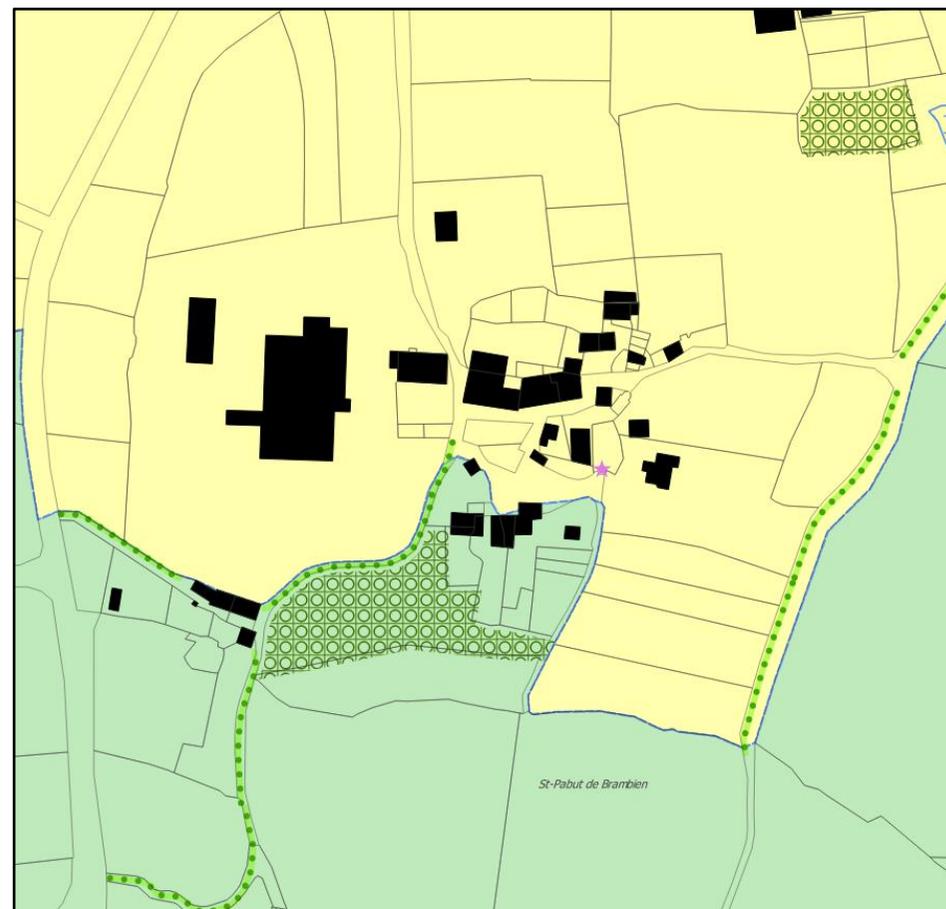
*Élément modifié : Suppression d'un élément de petit patrimoine ponctuel protégé au titre de l'art. 151-19 du code de l'urbanisme*

*Justification : Le four à pain qui faisait l'objet de la protection s'est effondré*

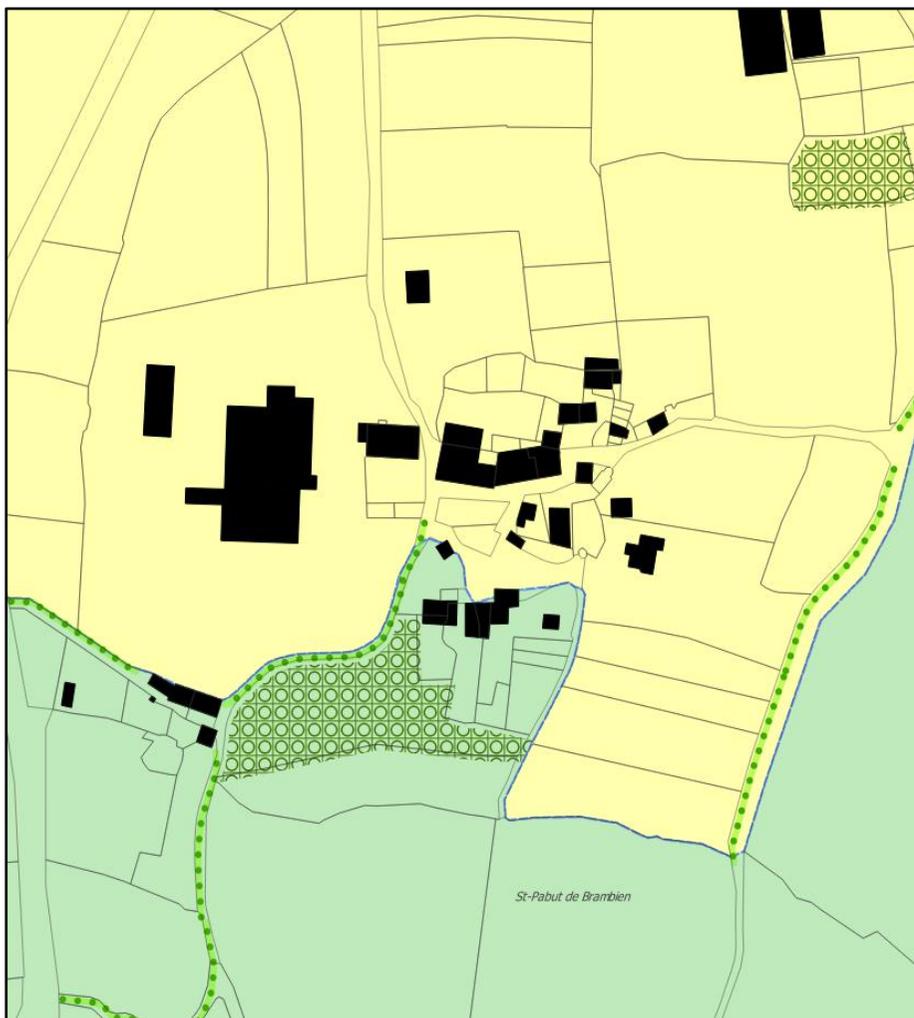
L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments à protéger au titre de leur intérêt patrimonial dans les documents d'urbanisme. Il en est ainsi des éléments de petit patrimoine identifiés dans le PLUi de Questembert Communauté tels que les fours à pain, calvaires ou menhirs.

Un four à pain avait ainsi été identifié dans le village de Saint Pabut de Brambien à Pluherlin sur la parcelle section C n°255. Toutefois, le four à pain s'est effondré au cours de l'année 2019.

La suppression de l'identification de cette protection est donc proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



*Figuré 41a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les éléments de petit patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés avec une étoile rose.*



*Figuré 41b : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°42

### Suppression de la protection d'une construction d'intérêt patrimonial au lieu-dit Trémégan à Larré

*Commune : Larré*

*Lieu-dit, parcelle : Trémégan, section ZB, parcelle n°76*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

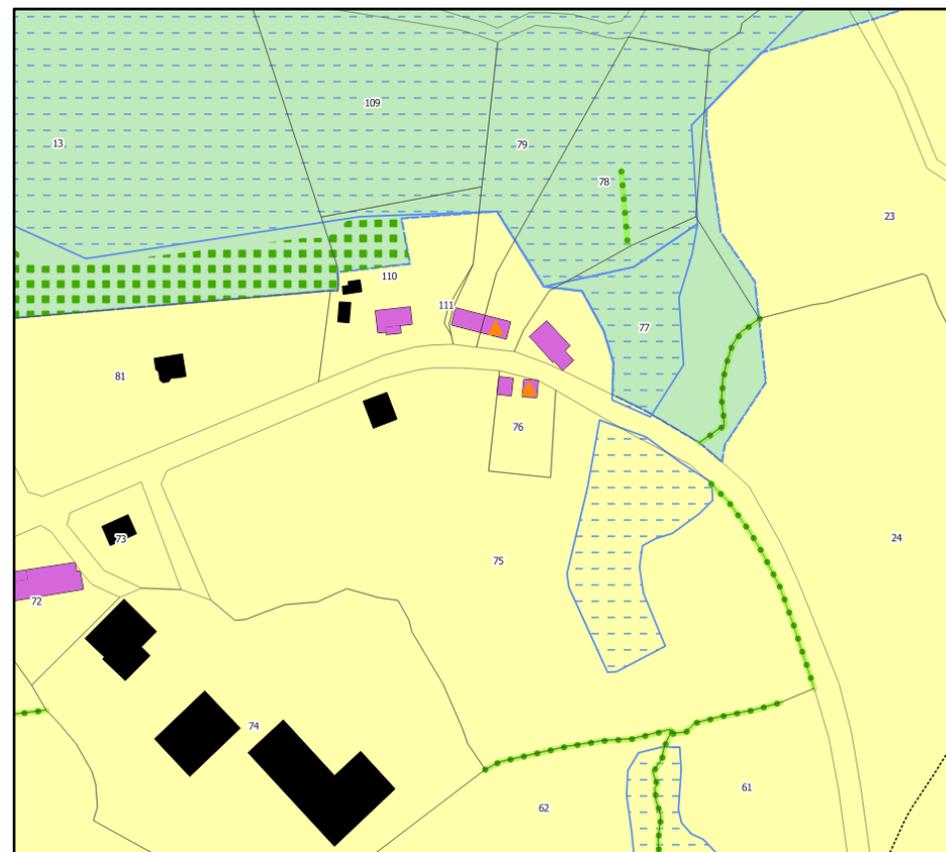
*Justification : Construction sans intérêt patrimonial*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments notamment des constructions, à protéger au titre de leur intérêt patrimonial dans les documents d'urbanisme.

Une construction avait ainsi été identifiée dans le règlement graphique du PLUi approuvé en décembre 2019 au lieu-dit Trémégan à Larré sur la parcelle section ZB n°76.

Toutefois, cette construction ne possède pas les qualités patrimoniales ou architecturales justifiant le maintien de cette protection : il s'agit d'un abri en bois recouvert de tôles sans intérêt architectural ou patrimonial.

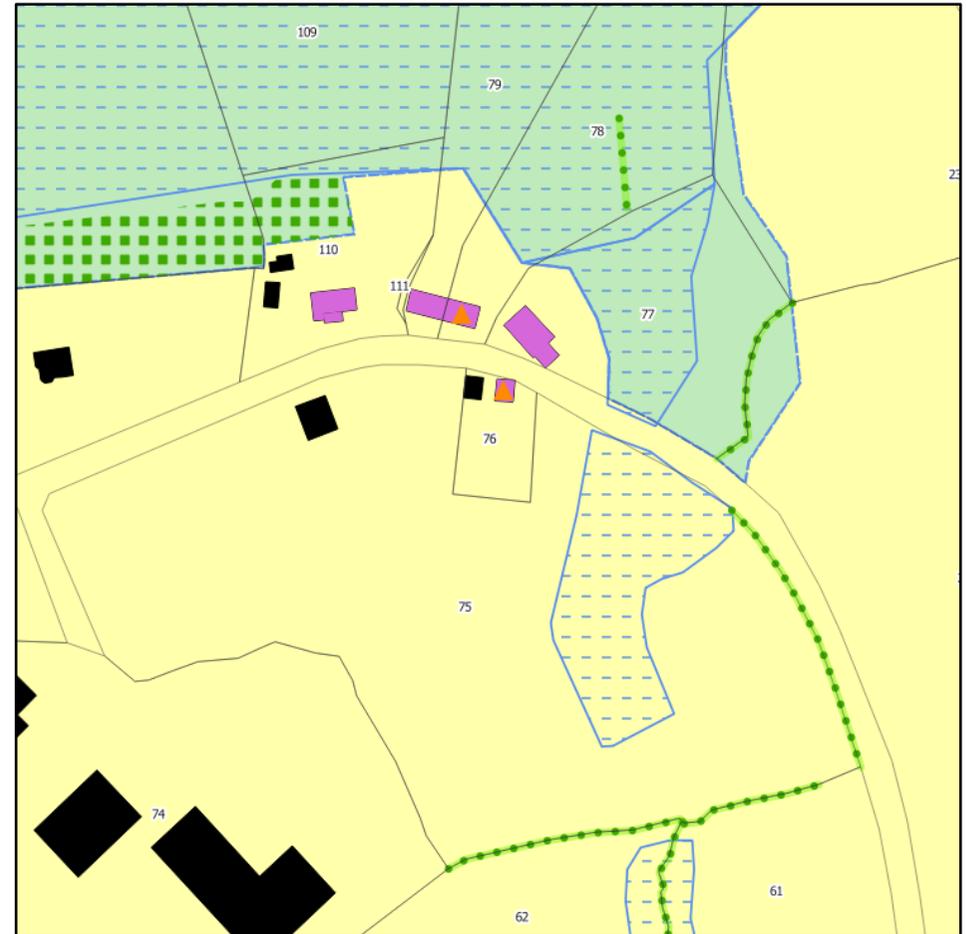
La suppression de l'identification de cette protection est proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Figuré 42a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiées en rose.



*Figuré 42b : photographie du bâtiment*



*Figuré 42c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi*

## Élément modifié n°43

### Suppression de la protection d'une construction d'intérêt patrimonial au lieu-dit Trémégan à Larré

*Commune : Larré*

*Lieu-dit, parcelle : Trémégan, section ZB, parcelle n°110*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

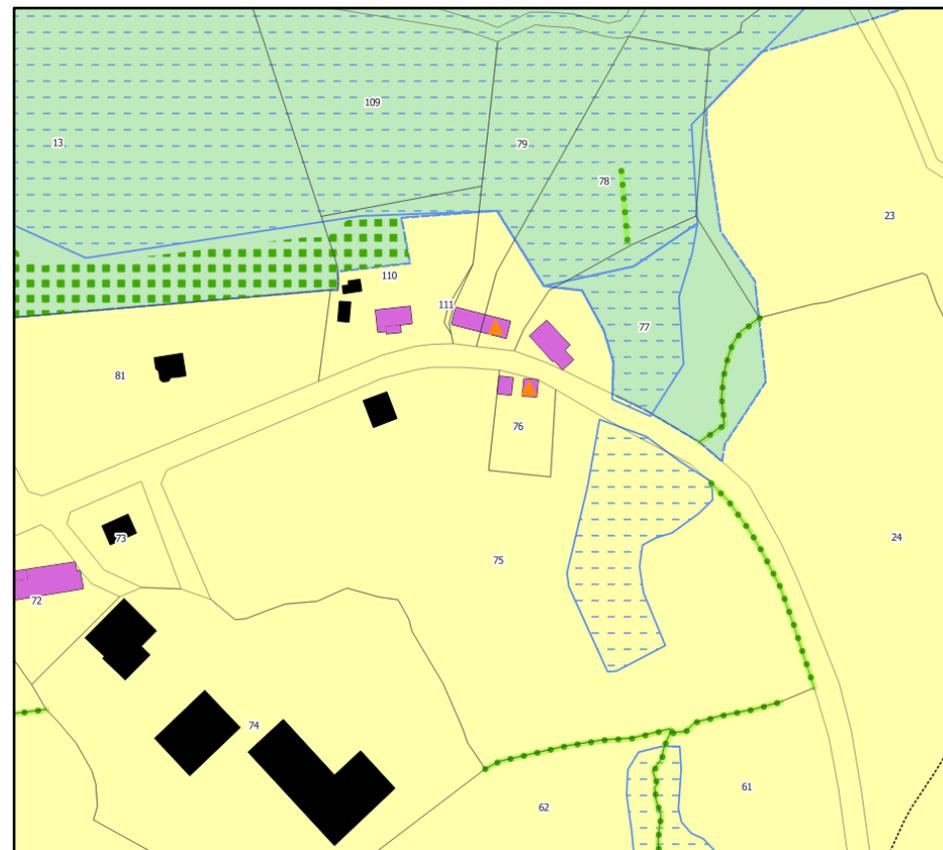
*Justification : Construction sans intérêt patrimonial*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments notamment des constructions, à protéger au titre de leur intérêt patrimonial dans les documents d'urbanisme.

Une construction avait ainsi été identifiée dans le règlement graphique du PLUi approuvé en décembre 2019 au lieu-dit Trémégan à Larré sur la parcelle section ZB n°110.

Toutefois, cette construction ne possède pas les qualités patrimoniales ou architecturales justifiant le maintien de cette protection : il s'agit d'une maison d'habitation récente.

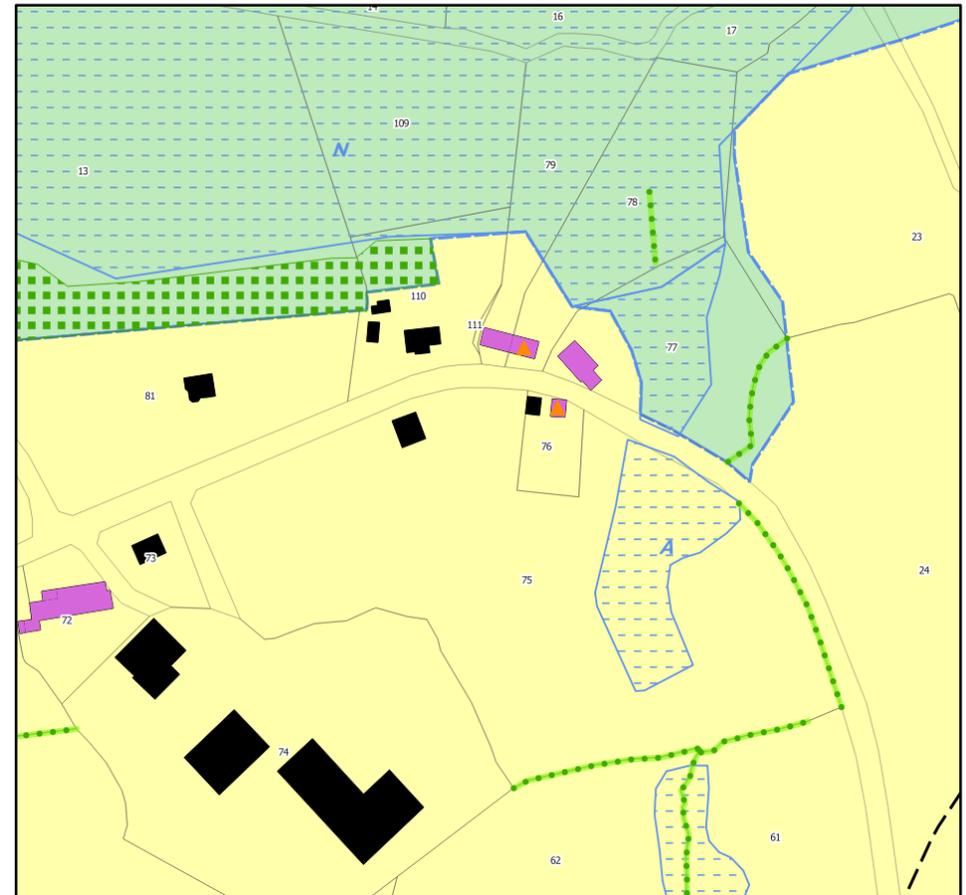
La suppression de l'identification de cette protection est proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



*Figuré 43a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiées en rose.*



Figuré 43b : photographie du bâtiment



Figuré 43c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°44

### Identification de haies à préserver sur le territoire de la commune de Berric dans le secteur Lere Blevenec

*Commune : Berric*

*Lieu-dit, parcelle : Lere Blevenec, section ZM, parcelles n°8 et 105*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Haies, talus, alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

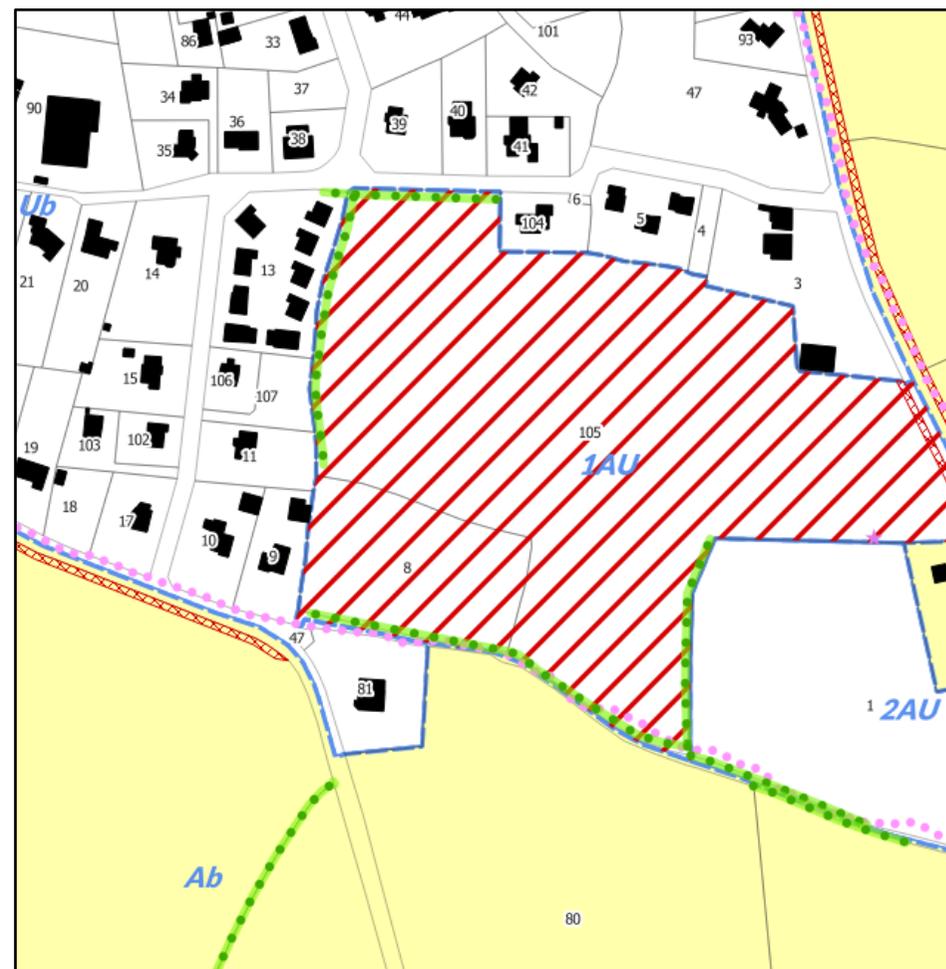
*Justification : Haie d'intérêt*

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à protéger pour des motifs notamment d'ordre écologique.

Une haie existante représentant un linéaire de 210 mètres dans un futur secteur d'habitat (1AU) à Berric n'a pas été identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme dans le règlement du PLUi tel qu'approuvé en décembre 2019.

Toutefois, l'identification de cette haie au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi se justifie au regard de ses fonctionnalités dans un futur secteur d'habitat relativement dense telles que la

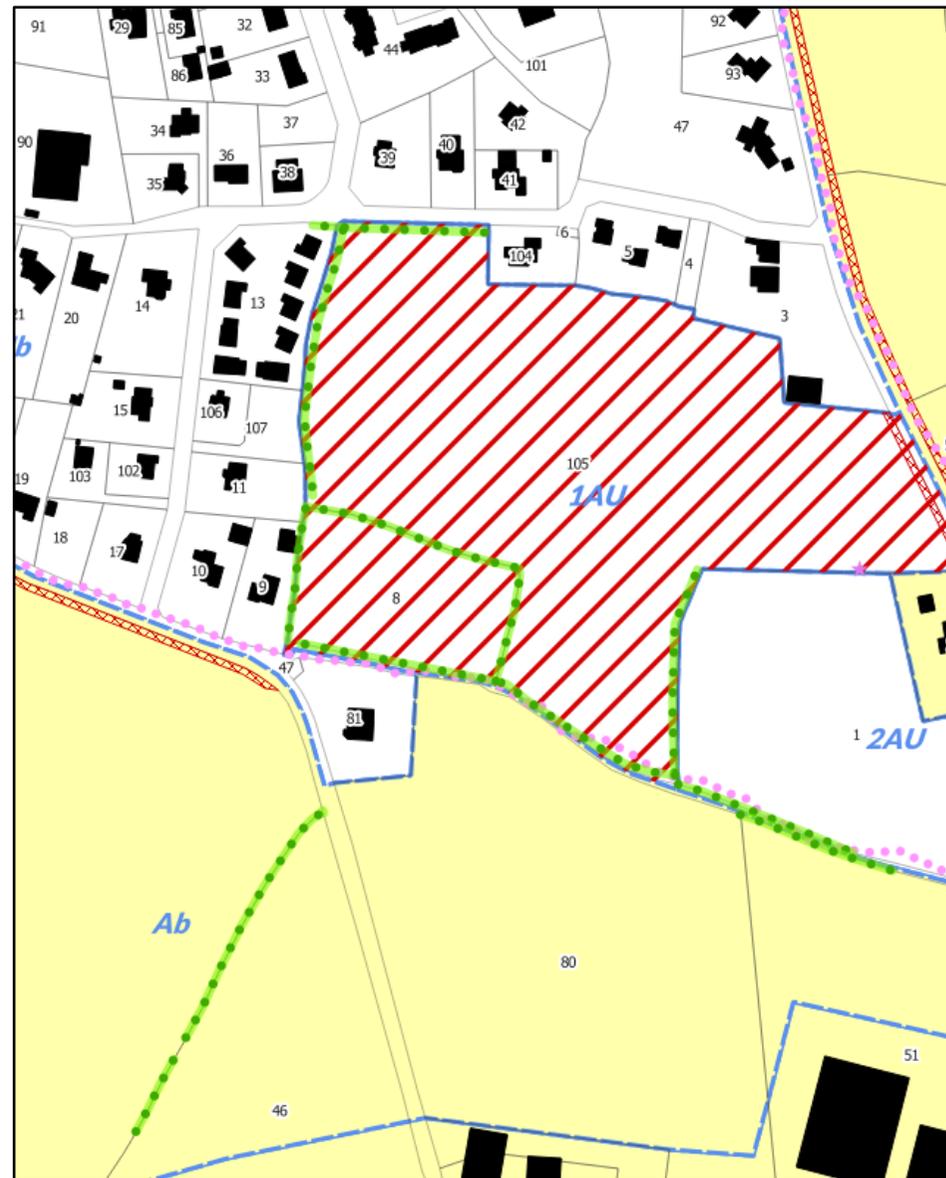
régulation des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleurs en secteurs urbains et la préservation de la biodiversité.



Figuré 44a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiées avec la prescription linéaire verte.



Figuré 44b : vue aérienne du site



figuré 44c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°45

### Identification d'une haie à préserver sur le territoire de la commune de Berric dans le secteur de la zone d'activité du Flachec

*Commune : Berric*

*Lieu-dit, parcelle : le Flachec, section ZO, parcelle n°156*

*Pièce modifiée : Règlement graphique*

*Élément modifié : Haies, talus, alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

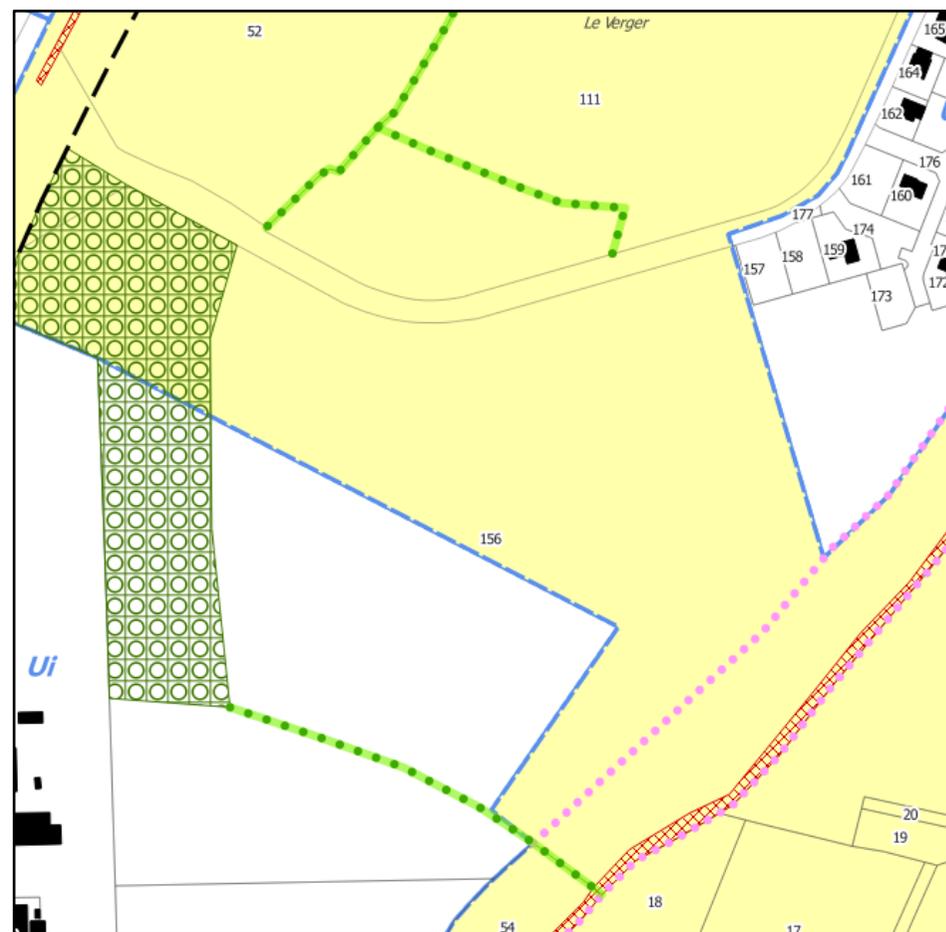
*Justification : Haie d'intérêt paysager et écologique nécessitant la mise en place d'une protection au titre du règlement d'urbanisme*

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à protéger pour des motifs notamment d'ordre écologique.

Une haie existante représentant un linéaire de 320 mètres dans un secteur agricole à proximité de la zone d'activité du Flachec à Berric n'a pas été identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme dans le règlement du PLUi tel qu'approuvé en décembre 2019.

Toutefois, l'identification de cette haie au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi se justifie au regard de ses fonctionnalités

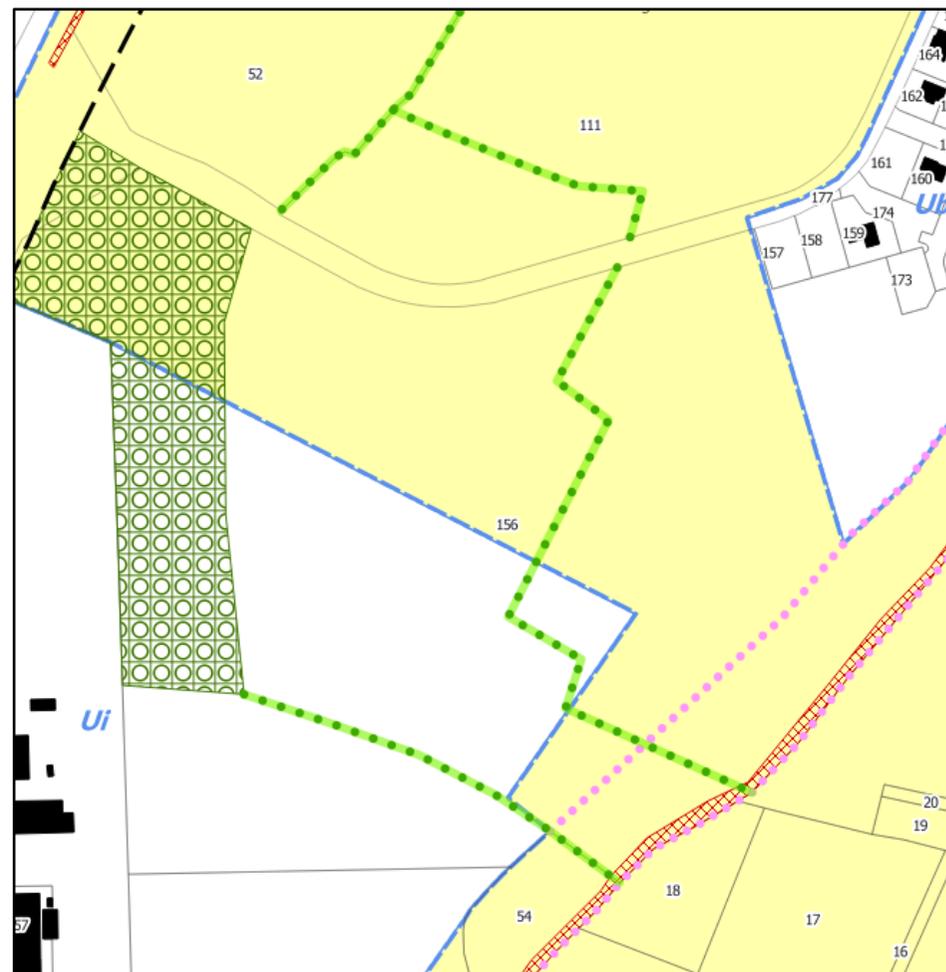
dans un secteur agricole telles que la lutte contre l'érosion des sols, la régulation des eaux pluviales et la préservation de la biodiversité.



Figuré 45a : extrait du règlement graphique approuvé le 16 décembre 2019 - les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiées avec la prescription linéaire verte.



Figuré 45b : vue aérienne du site



Figuré 45c : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1 du PLUi

## Élément modifié n°46

### Modification de l'article A2 du règlement écrit

---

*Pièce modifiée : Règlement écrit*

*Élément modifié : Modification de l'article A2 dans sa partie relative aux activités autorisées dans la zone Ac*

*Justification : Mise en compatibilité du règlement écrit avec l'arrêté préfectoral régissant l'activité de l'écosite de la Croix-Irtelle à la Vraie-Croix*

---

L'article A2 du règlement écrit du PLUi précise les activités autorisées dans les différents secteurs classés Agricole (A) notamment la zone Ac relative aux sites de carrière et de gestion des déchets.

Deux sites sont identifiés sur le territoire avec ce zonage :

- La carrière de Lauzach
- L'Ecosite, centre de traitement des déchets de la Vraie-Croix

Concernant l'écosite de la Vraie-Croix, l'activité est autorisée par l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2012. Toutefois, l'article A2 du règlement écrit du PLUi se montre plus restrictif que cet arrêté préfectoral en ne mentionnant pas l'autorisation des activités de traitement des déchets et la mention de "déchets non dangereux" dans la nature des déchets traités.

La modification du règlement écrit porte ici sur des compléments à l'article A2 pour mettre en conformité le PLUi avec l'arrêté préfectoral d'autorisation de l'Ecosite

Écriture actuelle des dispositions générales de la zone A (page 89)

Secteur	Descriptif
<i>A</i>	<i>Le secteur A correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers isolé sous forme d'habitation ou de groupements d'habitations.</i>
<i>(...)</i>	<i>(...)</i>
<i>Ac</i>	<i>Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts</i>

Écriture après la modification simplifiée n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné

Secteur	Descriptif
<i>A</i>	<i>Le secteur A correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers isolé sous forme d'habitation ou de groupements d'habitations.</i>
<i>(...)</i>	<i>(...)</i>
<i>Ac</i>	<i>Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage, <u>au traitement</u> et à la valorisation de déchets inertes, <u>des déchets non dangereux</u> et de déchets verts</i>

## Écriture actuelle (pages 95-96)

### Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone A

(...) Article A-2 : Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières

(...)

#### En secteur Ac :

*L'ouverture et l'extension de zone dédiée à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts sous réserve que :*

- *la réglementation en vigueur soit respectée,*
- *les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances ou ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts ainsi que leur extension sous réserve que :*

- *la réglementation en vigueur soit respectée,*
- *les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances ou ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Les exhaussements et affouillements, sous réserve d'être liés à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage et à la valorisation de déchets inertes et de déchets verts.*

## Écriture après la modification simplifiée n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné

### Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone A

(...) Article A-2 : Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières

(...)

#### En secteur Ac :

*L'ouverture et l'extension de zone dédiée à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage **au traitement** et à la valorisation de déchets inertes, **des déchets non dangereux** et de déchets verts sous réserve que :*

- *la réglementation en vigueur soit respectée,*
- *les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances ou ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage **au traitement** et à la valorisation de déchets inertes, **des déchets non dangereux** et de déchets verts ainsi que leur extension sous réserve que :*

- *la réglementation en vigueur soit respectée,*
- *les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances ou ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Les exhaussements et affouillements, sous réserve d'être liés à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols ou au stockage **, au traitement** et à la valorisation de déchets inertes, **des déchets non dangereux** et de déchets verts.*



## Élément modifié n°47

### Modification du règlement écrit : article 7 des dispositions générales

---

*Pièce modifiée : Règlement écrit*

*Élément modifié : Modification de l'article 7 des dispositions générales*

*Justification : Nécessité de fixer des règles sur l'aspect des murs de clôtures réalisés sur les limites séparatives afin d'en améliorer l'insertion architecturale*

---

Questembert Communauté souhaite faire évoluer le règlement écrit du PLUi pour fixer des règles quant à l'aspect des murs de clôture réalisés en limite séparative.

L'écriture du règlement écrit tel qu'il a été approuvé le 16 décembre 2019 ne fixe aucune règle quant à la nature des matériaux et à l'aspect des murs de clôtures réalisés sur des limites séparatives, entre 2 propriétés privées voisines.

Les élus du territoire constatent que beaucoup de murs réalisés en parpaing ou avec des matériaux équivalents restent nus et ne sont jamais enduits.

La modification du règlement écrit porte donc ici sur la mention, dans la partie du règlement écrit relative à l'aspect des clôtures

réalisées en limite séparative, dans l'article 7 des dispositions générales, de l'obligation d'enduire, ou du moins de ne pas laisser nus les murs réalisés en parpaing ou matériaux équivalents.

## Écriture actuelle (pages 22-23)

### Disposition générales

(...)

### Article 7 : AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

(...)

### Règles sur les clôtures pour l'ensemble des zones

(...)

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 2,00 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Le long des emprises de la voie ferrée l'édification de clôture de plus de 2m est autorisée.

## Écriture après la modification simplifiée n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné

### Disposition générales

(...)

### Article 7 : AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

(...)

### Règles sur les clôtures pour l'ensemble des zones

(...)

#### Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 2,00 m.

#### Les murs réalisés en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne devront pas rester nus.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Le long des emprises de la voie ferrée l'édification de clôture de plus de 2m est autorisée.

## Élément modifié n°48

### Modification du règlement écrit : articles Ua1, Ub1 et 1AU dans les dispositions relatives aux résidences démontables

---

*Pièce modifiée : Règlement écrit*

*Élément modifié : Modification des articles Ua1, Ub1 et 1AU1 dans les dispositions relatives aux résidences démontables*

*Justification : Correction d'une rédaction équivoque quant aux possibilités d'implantations de résidences démontables*

---

Le règlement écrit du PLUi de Questembert Communauté détaille notamment les constructions et installations autorisées ou interdites dans chacune des zones existantes sur le règlement graphique et leurs conditions d'intégration.

Toutefois, l'écriture du règlement écrit tel qu'il a été approuvé le 16 décembre 2019 comprend des tournures équivoques ou des erreurs et coquilles dans la rédaction qui compliquent l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est notamment le cas pour les règles relatives à l'implantation des résidences démontables dans les zones Ua, Ub et 1AU.

Il est donc proposé de modifier cette rédaction dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi afin de clarifier et de rendre

plus explicites ces règles, à la fois pour le pétitionnaire et pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## Écriture actuelle (pages 33)

### Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur Ua

(...)

#### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### ARTICLE Ua-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITES

(...)

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## Écriture après la modification simplifiée n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné et les éléments supprimés sont barrés

### Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur Ua

(...)

#### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### ARTICLE Ua-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITES

(...)

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les résidences démontables ~~sous réserve qu'elles~~ constituent ~~constituant~~ l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## Écriture actuelle (pages 40)

### Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur Ub

(...)

#### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### ARTICLE Ub-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITES

(...)

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les résidences démontables sous lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## Écriture après la modification simplifiée n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné et les éléments supprimés sont barrés

### Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur Ub

(...)

#### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### ARTICLE Ub-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITES

(...)

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les résidences démontables ~~sous lorsqu'elles constituent~~ constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## Écriture actuelle (pages 61)

### Chapitre 6 : Dispositions applicables au secteur 1AU

(...)

#### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### ARTICLE Ub-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITES

(...)

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## Écriture après la modification simplifiée n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné et les éléments supprimés sont barrés

### Chapitre 6 : Dispositions applicables au secteur 1AU

(...)

#### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### ARTICLE Ub-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITES

(...)

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les résidences démontables ~~sous réserve qu'elles~~ constituent ~~constituant~~ l'habitat permanent de leurs utilisateurs.



# Bilan

## Modification des prescriptions graphiques

### *Espaces Boisés Classés :*

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait 2791.62 ha d'Espaces Boisés Classés sur l'ensemble des 13 communes du territoire. L'élément modifié n°37 du présent dossier porte sur le classement d'un secteur boisé en espace boisé classé (EBC) sur une emprise de 1.55 ha.

Suite à la procédure de modification simplifiée n°1, le PLUi identifie 2793.17 ha d'Espaces Boisés Classés.

### *Les emplacements réservés :*

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait 127 emplacements réservés sur l'ensemble des 13 communes du territoire. L'élément modifié n°38 du présent dossier porte sur la suppression d'un emplacement réservé sur le territoire de la commune de Berric.

Suite à la procédure de modification simplifiée n°1, le PLUi identifie 126 emplacements réservés.

### *Les haies et alignements d'arbres protégés :*

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait un linéaire de 1109.38 km de haies et alignements d'arbres protégés sur l'ensemble des 13 communes du territoire. Les éléments modifiés n°44 et 45 du présent dossier portent sur l'identification de haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le territoire de la commune de Berric.

Suite à la procédure de modification simplifiée n°1, le PLUi identifie 1110.21 km de haies et alignements d'arbres protégés.

### *Les éléments de petit patrimoine ponctuel protégés :*

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait un total de 551 éléments de petit patrimoine ponctuel - fours à pain, calvaires (...) - protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des 13 communes du territoire. Les éléments modifiés n°40 et 41 du présent dossier portent sur la suppression et l'identification d'éléments de petit patrimoine à protéger sur le territoire des communes de Pluherlin et la Vraie-Croix.

Suite à la procédure de modification simplifiée n°1, le PLUi identifie 551 éléments de petit patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### ***Le patrimoine bâti protégé :***

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait un total de 1222 constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des 13 communes du territoire. Les éléments modifiés n°47, 50 et 51 du présent dossier portent sur la suppression de la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme de 3 bâtiments sur le territoire des communes de Larré et la Vraie-Croix.

Suite à la procédure de modification simplifiée n°1, le PLUi identifie 1219 constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### ***Les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N :***

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait un total de 641 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur l'ensemble des 13 communes du territoire. Les éléments modifiés n°1 à 43 du présent dossier portent sur l'identification de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles ou naturelles sur le territoire des communes de Pluherlin, Larré, Questembert et Limerzel.

Suite à la procédure de modification simplifiée n°1, le PLUi identifie 683 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## Modification des surfaces des zonages

### Zones AU

<i>zone</i>	<i>surface dans le PLUi (en ha)</i>	<i>surface dans le PLUi après modification simplifiée n°1</i>
<b>total AU</b>	<b>160.39</b>	<b>160.62</b>
1AU	80.85	<b>81.07</b>
1AUe	8.90	8.90
1AUi	20.23	20.23
1AUI	1.70	1.70
2AU	39.58	39.58
2AUi	9.13	9.13

### Zones U

<i>zone</i>	<i>surface dans le PLUi (en ha)</i>	<i>surface dans le PLUi après modification simplifiée n°1</i>
<b>total U</b>	<b>1135.36</b>	<b>1135.36</b>
Ua	116.89	116.89
Uaa	12.14	12.14
Ub	677.12	677.12
Ubb	55.97	55.97
Ue	63.76	63.76
Ui	148.19	<b>146.26</b>
Uim	40.55	40.55
Uir	1.51	1.51
Uis	13.58	<b>15.50</b>
UI	5.65	5.65

## Zones A

<i>zone</i>	<i>surface dans le PLUi (en ha)</i>	<i>surface dans le PLUi après modification simplifiée n°1</i>
total A	20735.09	20735.09
A	20175.31	20175.31
Ab	374.03	374.03
Ac	71.70	71.70
Ah	79.88	79.88
Ai	33	33
Ais	0.94	0.94

## Zones N

<i>zone</i>	<i>surface dans le PLUi (en ha)</i>	<i>surface dans le PLUi après modification simplifiée n°1</i>
total N	10789.36	10789.14
N	8262.08	8261.86
Ne	40.79	40.79
Neg	23.52	23.52
Neh	38	38
Nf	2356.30	2356.30
Ngv	1.54	1.54
NI	9.07	9.07
NI1	54.62	54.62
NI2	3.46	3.46