

PLUi valant SCoT

Modification simplifiée n°1

Evaluation des incidences

Les éléments modifiés

Éléments modifiés n°1 à 34 : bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

Les éléments modifiés n°1 à 34 du présent dossier de modification 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.

Incidences sur la capacité de production de logements nouveaux

L'identification de ces nouveaux bâtiments - et leur transformation en habitation - serait susceptible d'avoir une incidence sur la production de logement sur ces communes telle qu'évaluée lors de l'élaboration du PLUi.

En effet, le document de justification des choix détaille une évaluation de la production de logements neufs sur chacune des 13 communes du territoire pendant la durée du PLUi. Pour l'élaboration de ces données, le postulat est, qu'en moyenne, 20% des changements de destination identifiés dans le PLUi approuvé

en décembre 2019 feront l'objet d'une réalisation dans les 10 années à venir - et donc d'une prise en compte dans le décompte des logements produits sur le territoire sur la même période.

Le présent dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi prévoit l'identification de 42 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, notamment pour la correction d'erreurs matérielles.

Il convient donc de regarder, commune par commune, si l'identification de ces nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changements de destination n'est pas de nature à impacter trop fortement la capacité de ces communes en production de logements nouveaux par ce mode et donc à remettre éventuellement en cause les extensions de l'urbanisation prévues pour la réalisation de logements neufs.

Concernant la commune de Pluherlin, 16 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés dans le document approuvé en décembre 2019 alors que le tableau de justification des choix détaille 9 nouveaux logements créés par changement de destination sur la période 2019-2029. 14 nouveaux éléments sont intégrés dans le cadre de la modification simplifiée portant à 30 le nombre d'éléments identifiés. Le taux de réalisation de changements de destination est donc porté de 56% à 30% mais reste largement supérieur au taux moyen appliqué à l'ensemble du territoire. L'identification de nouveaux

changements de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté n'a donc pas d'incidences sur l'évaluation des modalités de production de logements neufs sur le territoire de la commune.

Concernant la commune de Limerzel, 6 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés dans le document approuvé en décembre 2019 alors que le tableau de justification des choix détaille 8 nouveaux logements créés par changement de destination sur la période 2019-2029. 17 nouveaux éléments sont intégrés dans le cadre de la modification simplifiée portant à 23 le nombre d'éléments identifiés. Le taux de réalisation de changements de destination est porté à 35% et est largement supérieur au taux moyen appliqué à l'ensemble du territoire. L'identification de nouveaux changements de destination sur le territoire de la commune de Limerzel dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté n'a donc pas d'incidences sur l'évaluation des modalités de production de logements neufs sur le territoire de la commune.

Concernant la commune de Questembert, 224 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés dans le document approuvé en décembre 2019 alors que le tableau de justification des choix détaille 50 nouveaux logements créés par changement de destination sur la période 2019-2029.

10 nouveaux éléments sont intégrés dans le cadre de la modification simplifiée portant à 234 le nombre d'éléments identifiés. Le taux de réalisation de changements de destination est porté de 22% à 21% et reste supérieur au taux moyen appliqué à l'ensemble du territoire de 20%. L'identification de nouveaux changements de destination sur le territoire de la commune de Questembert dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté n'a donc pas d'incidences sur l'évaluation des modalités de production de logements neufs sur le territoire de la commune.

Concernant la commune de Larré, 19 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés dans le document approuvé en décembre 2019 alors que le tableau de justification des choix détaille 6 nouveaux logements créés par changement de destination sur la période 2019-2029. 1 nouvel élément est intégré dans le cadre de la modification simplifiée portant à 20 le nombre d'éléments identifiés. Le taux de réalisation de changements de destination est porté de 31% à 30% et reste largement supérieur au taux moyen appliqué à l'ensemble du territoire de 20%. L'identification d'un changement de destination supplémentaire sur le territoire de la commune de Larré dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté n'a donc pas d'incidences sur l'évaluation des modalités de production de logements neufs sur le territoire de la commune.

Incidences sur l'agriculture

L'identification de ces bâtiments répond aux mêmes exigences fixées dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi et notamment le critère relatif à l'absence de gêne liée à la présence d'une activité agricole dans le voisinage proche de ces bâtiments. Ces modifications n'ont donc pas d'incidence significativement négative pour l'activité agricole.

Ensuite, le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Cette procédure garantit, au travers d'une instruction au cas par cas, de l'absence d'incidence négative de la transformation de ces bâtiments en habitat sur l'activité agricole voisine.

Incidences sur l'environnement

Les critères d'identification de ces nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a également pris en compte leurs éventuelles incidences sur l'environnement : aucun de ces bâtiments ne se situe ainsi dans une zone humide ou dans

un périmètre d'une des deux zones Natura 2000 présentes sur le territoire.

Ensuite, le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cette procédure garantit, au travers d'une instruction au cas par cas, de l'absence d'incidence négative de la transformation de ces bâtiments en habitat sur l'environnement.

Ces modifications n'ont pas d'incidence significativement négative sur l'environnement.

Élément modifié n°35 : Zonage à Lauzach

L'élément modifié n°35 du présent dossier porte sur la correction d'une erreur matérielle relative au zonage d'une parcelle sur le territoire de la commune de Lauzach visant à reclasser celle-ci de la zone N à la zone AU.

Incidences sur la capacité de production de logements nouveaux

Le reclassement de cette parcelle d'un zonage Naturel à un zonage 'A urbaniser' sur une emprise d'environ 2000 m² va augmenter la capacité de production de logements nouveaux sur le territoire de la commune. On peut évaluer la hausse de cette capacité à hauteur de 2 logements nouveaux produits sur 10 ans.

Toutefois, le document de justification des choix évalue un objectif de production de 180 logements nouveaux sur le territoire de la commune de Lauzach sur la durée du PLUi.

Cette modification a donc une incidence limitée sur la capacité de production de logements nouveaux sur le territoire de la commune.

Incidences sur l'environnement

Le reclassement de cette parcelle d'un zonage Naturel à un zonage 'A urbaniser' sur une emprise d'environ 2 000 m² va réduire l'emprise d'une zone auparavant classée N - naturelle.

Toutefois, cette emprise était déjà classée en zone Urbaine - Ub - dans le PLU de la commune de Lauzach. Il s'agit d'une parcelle de prairie et le règlement graphique du PLUi prévoit le maintien des haies bocagères existantes sur la partie sud de la parcelle, la préservation des zones humides voisines et la mise en place d'une zone tampon de 15 mètres inconstructible aux abords du cours d'eau également situé au sud de la parcelle.

Cette modification a donc une incidence limitée sur l'environnement.

Élément modifié n°36 : Zonage à Questembert

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°36 du présent dossier porte sur le reclassement d'un espace bâti au sein d'une zone d'activité d'un zonage Ui à un zonage Uis afin d'y autoriser d'autres activités économiques.

Cette modification portant sur un secteur déjà intégralement bâti n'a pas d'incidence négative pour l'environnement.

Élément modifié n°37 : identification d'un espace boisé à classer en Espace Boisé Classé sur le territoire de la commune de Berric

Incidences sur l'environnement

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.

Cette modification des prescriptions graphiques participant à la préservation des espaces boisés en frange urbaine des bourgs correspond à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment le maintien des fonctionnalités écologiques et du cadre paysager remarquable et la protection des boisements de faible superficie.

Cette modification a donc une incidence positive pour l'environnement

Élément modifié n°38 : Suppression d'un emplacement réservé sur le territoire de la commune de Berric

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°38 du présent dossier porte sur la suppression d'un emplacement réservé sur le territoire de la commune de Berric.

Cette modification n'a pas d'incidence négative sur l'environnement

Éléments modifiés n°39 à 43 : Suppression et identification d'éléments de petit patrimoine ponctuel protégés et de patrimoine bâti protégé

Incidences sur l'environnement

Les éléments modifiés n°39 à 43 du présent dossier portent sur la suppression et l'identification d'éléments de petit patrimoine et de constructions existantes à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le territoire des communes de Pluherlin et la Vraie-Croix et Larré.

Ces modifications ont une incidence neutre pour l'environnement.

Éléments modifiés n°44 et 45 : Haies et alignements d'arbres protégés à identifier à Berric

Incidences sur l'environnement

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.

Ces modifications des prescriptions graphiques participant à la préservation du bocage et du boisement en frange urbaine des bourgs correspondent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD et notamment la valorisation des grands espaces de nature et le maintien des fonctionnalités écologiques et du cadre paysager remarquable.

Ces modifications ont par conséquent une incidence positive pour l'environnement.

Élément modifié n°46 : Modification du règlement écrit de la zone Ac

Incidences sur l'environnement

Cette modification porte sur des compléments à l'article A2 de la zone Ac (activités de carrières) du règlement écrit du PLUi précisant la nature des activités autorisées et les types de déchets traités pour le mettre en conformité avec l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2012 d'autorisation des activités de l'Ecosite de la Vraie-Croix.

Cette modification vise à la mise en conformité du règlement du PLUi avec une activité déjà autorisée dans ce secteur par les services de l'Etat et n'a donc pas d'incidence négative sur l'environnement.

Élément modifié n°47 : Modification du règlement écrit des dispositions générales

Incidences sur l'environnement

Cette modification porte sur l'aspect extérieur des murs de clôtures réalisés sur les limites séparatives et n'a, en conséquence, pas d'incidence négative sur l'environnement

Élément modifié n°48 : Modification du règlement écrit des articles Ua1, Ub1 et 1AU dans les dispositions relatives aux résidences démontables

Incidences sur l'environnement

Cette modification vise à corriger une écriture du règlement écrit ambiguë et imprécise sur la question des résidences démontables et n'a, en conséquence, pas d'incidence négative sur l'environnement