

**QUESTEMBERT  
COMMUNAUTÉ**

---

**PLUi valant SCoT**

**Modification simplifiée n°2**

---

**Dossier de présentation**



# Contexte et justification du choix de la procédure

## Contexte

Aux portes du littoral Atlantique et de la Bretagne intérieure, le territoire de Questembert Communauté regroupe 13 communes sur un territoire de 328 km<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 existants 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.

La modification simplifiée n°1 du PLUi de Questembert Communauté a été approuvée le 5 juillet 2021 avec les modifications suivantes :

- 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

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

### ***Objet de la modification simplifiée n°2***

Un projet de recyclerie privée porté par une association souhaite s'implanter sur la zone d'activité de Kervault à Questembert. L'activité de cette recyclerie est la collecte d'objets usagés, leur réparation éventuelle et leur reconditionnement puis la vente de ces objets.

Le choix du site se justifie par le voisinage direct avec la déchetterie intercommunale de Kervault qui va permettre d'optimiser le fonctionnement de la recyclerie par plusieurs moyens :

- Une signalétique sera ainsi mise en place sur le secteur pour inviter les résidents se rendant à la déchetterie à déposer leurs objets encombrants et en état de

fonctionnement (gros électroménager, mobilier...) à la recyclerie plutôt qu'à la déchèterie.

- Un caisson de collecte d'objets (petit électroménager, articles de sport, bricolage, jardinage...) sera mis à disposition du public sur le site de la déchèterie pour abonder le projet de recyclerie. La proximité de ce caisson avec la recyclerie permettra d'optimiser l'accès à celui-ci.

Ce projet de recyclerie a pour objectif de fonctionner en synergie avec la déchèterie de Kervault et sa localisation à proximité immédiate est donc essentielle.

Ce projet de recyclerie est également soutenu par Questembert Communauté qui intervient depuis de nombreuses années, notamment dans le cadre du Plan Régional de Réduction des Déchets, sur la thématique de la gestion des déchets via des actions de sensibilisation dans les écoles, des visites du site d'enfouissement des déchets de la Croix-Irtelle ou des ateliers sur le zéro-déchet.

Ce soutien au projet de recyclerie s'est également concrétisé par l'octroi d'une subvention de 10 000€ par Questembert Communauté pour ce projet au titre de la promotion du réemploi, de l'économie circulaire et de la prévention des déchets

Dans le PLUi approuvé en décembre 2019, le site choisi par l'association est aujourd'hui classé en zone Ui simple. La zone Ui limite les destinations et sous destinations autorisées à la destination 'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires et à la sous-destination 'commerce de gros'

L'activité principale de la recyclerie étant la revente de produits, celle-ci s'apparente donc, au titre du décret codifiant les destinations dans le code de l'urbanisme, à une activité commerciale - sous destination 'artisanat et commerce de détail'.

Le classement de la parcelle concernée avec un zonage Uim - qui autorise l'ensemble des sous-destinations liées à la destination 'commerce et activité de service' - permettrait le développement de l'activité de la recyclerie sur le site choisi.

### ***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 la modification apportée 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 la modification projetée n'a 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

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève 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. Une évaluation des incidences est traitée en fin de dossier afin d'évaluer les impacts de la modification opérée.

# 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°2 du PLUi de Questembert Communauté sont :

- Arrêté du Président de Questembert Communauté n°2021-358 du 29 juin 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi de Questembert Communauté et l'élaboration du projet de modification
- Elaboration du dossier 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 concernées par le projet de modification
- 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°2 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°2 par le Conseil Communautaire de Questembert Communauté. Le dossier de modification simplifiée devient exécutoire au terme de cette étape après publicité.

# Contenu du dossier de modification

## Modification du zonage d'une parcelle dans la zone d'activité de Kervault à Questembert

---

**Commune :** Questembert

**Lieu-dit, parcelle :** Zone d'activité de Kervault, section YB, n°601

**Pièce modifiée :** Règlement graphique, OAP commerciale

**Élément modifié :** Modification du zonage Ui en Uim sur une parcelle

**Justification :** Accompagnement d'un projet de recyclerie

---

Le zonage Ui limite les activités autorisées à la destination 'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires' et à la sous-destination 'commerce de gros' de la destination 'commerce et activités de service'.

Le zonage Uim autorise, en plus des activités autorisées en zone Ui, l'ensemble des sous-destinations de la destination 'commerce et activités de service' et notamment la sous-destination 'artisanat et commerce de détail'.

Un association souhaite implanter une recyclerie dans un bâtiment existant. L'activité de cette recyclerie consiste en premier lieu à récupérer des objets usagés collectés sur le site de la déchetterie de Kervault qui se situe en face ou via l'apport volontaire de particuliers. Les objets sont ensuite réparés et reconditionnés puis vendus sur place.

Au titre de la nouvelle codification des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme, l'activité de cette recyclerie s'apparente prioritairement à la sous-destination 'artisanat et commerce de détail' de la destination 'commerce et activités de service'.

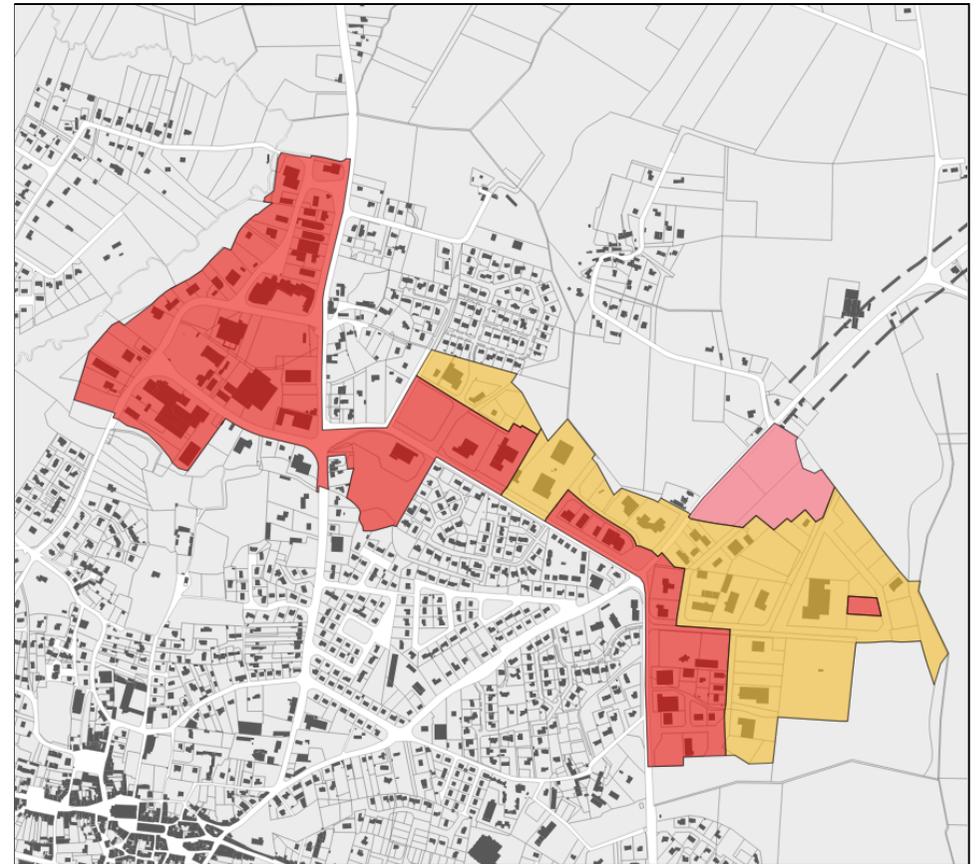
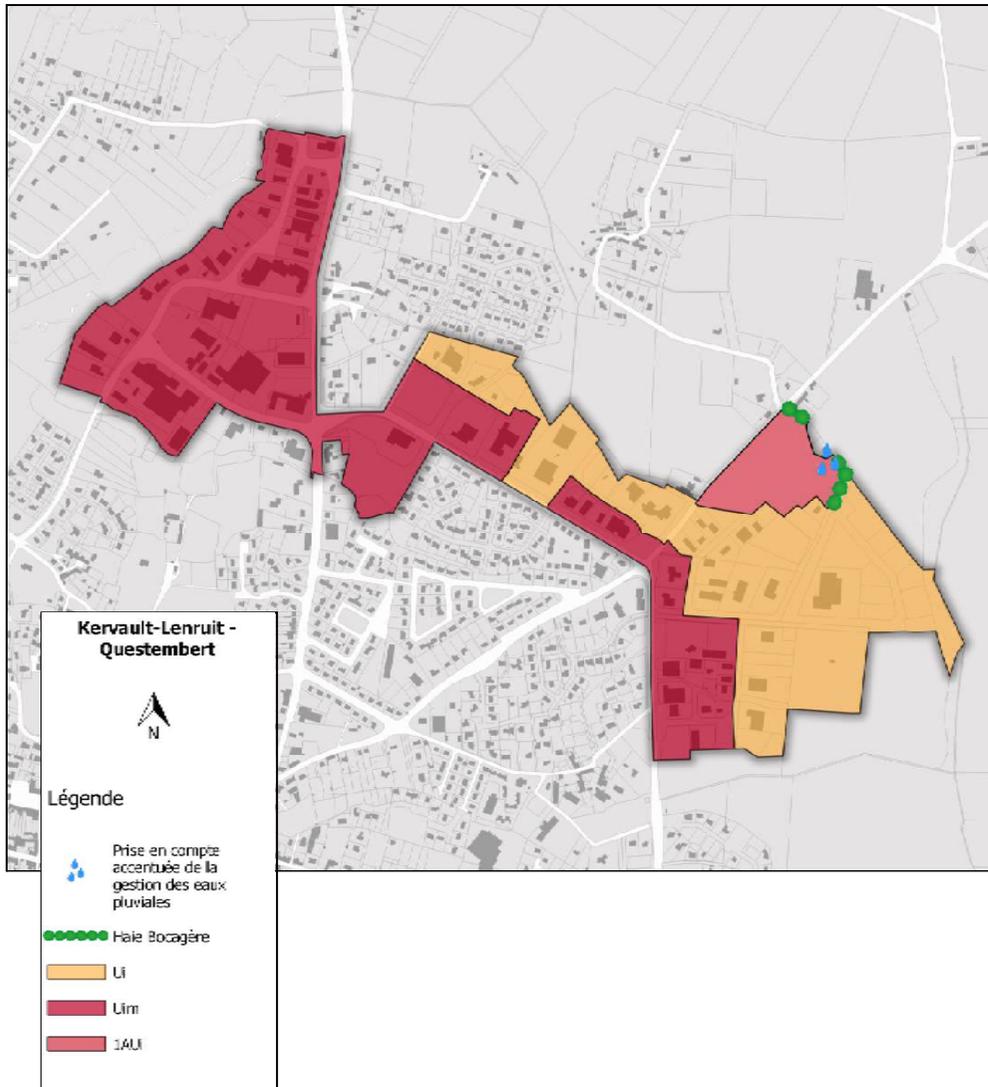
La modification n°2 du PLUi de Questembert Communauté vise à modifier le zonage réglementaire de la parcelle section YB n°601 pour y autoriser le développement de l'activité de cette recyclerie via le passage d'un zonage Ui à Uim sur l'emprise de la parcelle concernée par le projet classée section YB n°601 à Questembert.

La modification porte sur l'intégralité de la parcelle section YB n°601 pour une emprise de 2 158 m<sup>2</sup>.



figuré c : extrait du document d'OAP commerciales tel qu'approuvé le 16 décembre 2019

figuré d : extrait du document d'OAP commerciales après la modification simplifiée n°2 du PLUi



## Modification des surfaces des zonages

### Zones AU

zone	surface dans le PLUi (en ha)	surface dans le PLUi après modification simplifiée n°2
<b>total AU</b>	<b>160.62</b>	<b>160.62</b>
1AU	81.07	81.07
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

zone	surface dans le PLUi (en ha)	surface dans le PLUi après modification simplifiée n°2
<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	146.26	<b>146.04</b>
Uim	40.55	<b>40.77</b>
Uir	1.51	1.51
Uis	15.50	15.50
UI	5.65	5.65

## Zones A

zone	surface dans le PLUi (en ha)	surface dans le PLUi après modification simplifiée n°2
<b>total A</b>	<b>20735.09</b>	<b>20735.09</b>
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

zone	surface dans le PLUi (en ha)	surface dans le PLUi après modification simplifiée n°2
<b>total N</b>	<b>10789.14</b>	<b>10789.14</b>
N	8261.86	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

# Évaluation des incidences

## Incidences éventuelles sur l'environnement

La modification de zonage du présent dossier porte sur le reclassement d'un espace aménagé au sein d'une zone d'activité d'un zonage Ui à un zonage Uim afin d'y autoriser d'autres activités économiques.

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