



# **QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ**

**PLUi valant SCoT**

## **Modification de droit commun n°1**

**Présentation de la modification**





# Introduction

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 2019.

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 changement 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

La modification simplifiée n°2 du PLUi de Questembert Communauté a été approuvée le 13 décembre 2021 et avait pour objet la modification du sous-zonage dans un secteur d'activité économique sur le territoire de la commune de Questembert.

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

Depuis ces procédures, les nouvelles équipes municipales en place depuis 2020 ont fait émerger de nouveaux projets pour les communes et de nouvelles orientations en matière d'urbanisme comme la volonté de développer les voies douces ou la nécessité de diversifier l'offre de logement. Le territoire de Questembert Communauté a également été marqué par une dynamique très forte de son marché immobilier et une hausse importante des prix suite au covid et à l'arrivée sur le territoire de nouvelles populations.

Ces éléments concourent aujourd'hui au lancement d'une nouvelle procédure importante de modification du PLUi de Questembert Communauté.

# Objet et justification de la procédure de modification de droit commun n°1

## Contenu du dossier

Le présent dossier de modification du PLUi porte sur un nombre important de modification et notamment :

- **56 éléments relatifs à des modifications d’emplacements réservés:** ajouts d’éléments pour de nouveaux projets notamment de liaisons douces, correction d’éléments pour des projets ayant évolués ou la correction des emprises des emplacements et des suppressions d’emplacement.
- **11 éléments relatifs au zonage d’urbanisme:** modifications de zonages pour des corrections d’erreurs ou suite à des sollicitations
- **2 éléments relatifs aux modifications des orientations de secteurs d’OAP:** corrections des orientations des OAP pour la réalisation des projets d’aménagement
- **L’ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU sur la commune de Caden**
- **9 éléments relatifs à l’identification de nouveaux secteurs d’OAP:** Les communes du territoire de Questembert Communauté subissent, depuis plusieurs années, une pression foncière croissante sur l’immobilier : les lotissements se commercialisent très rapidement, l’offre de terrain à bâtir se raréfie et les prix de l’immobilier – pour les constructions récentes comme pour les terrains à bâtir – augmentent rapidement.. Certaines communes souhaitent ainsi pouvoir encadrer l’aménagement de quelques ‘dents creuses’ pour promouvoir un habitat plus dense et optimiser au mieux l’utilisation de la ressource foncière.
- **7 éléments relatifs à l’identification de nouveaux bâtiments agricoles pouvant faire l’objet d’un changement de destination:** le diagnostic établi lors de l’élaboration du PLUi n’a pas permis de recenser l’intégralité des anciens bâtiments agricoles à transformer. Dans un souci d’équité, de nouveaux bâtiments sont ainsi identifiés dans cette procédure à la demande des propriétaires.
- **4 éléments relatifs à l’identification d’arbres remarquables**
- **1 éléments relatifs à l’identification d’un linéaire commercial à protéger**
- **2 modifications du règlement écrit**

## Choix de la procédure de modification de droit commun

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 de droit commun car les modifications projetées ont 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, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent effectivement du champ d'application de la modification de droit commun du PLUi avec enquête publique.

Au regard de l'absence d'impact significatif du projet de modification sur l'environnement et de l'absence d'incidence du projet sur les deux zones Natura 2000 du territoire, le projet de modification 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.

# Index du dossier de modification

Le présent dossier de modification du PLUi, divisé en 4 dossiers, porte sur les modifications suivantes :

n°	Élément modifié	Commune	Type de modification
<b>Dossier de présentation 1/4 : emplacements réservés</b>			
1	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
2	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
3	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
4	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
5	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
6	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
7	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
8	Emplacement réservé	Limerzel	Ajout d'un emplacement réservé
9	Emplacement réservé	Limerzel	Ajout d'un emplacement réservé
10	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
11	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
12	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
13	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
14	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
15	Emplacement réservé	Caden	Ajout d'un emplacement réservé
16	Emplacement réservé	Caden	Ajout d'un emplacement réservé
17	Emplacement réservé	Lauzach	Ajout d'un emplacement réservé
18	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Ajout d'un emplacement réservé
19	Emplacement réservé	Saint-Gravé	Ajout d'un emplacement réservé
20	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
21	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
22	Emplacement réservé	Larré	Ajout d'un emplacement réservé
23	Emplacement réservé	Larré	Ajout d'un emplacement réservé
24	Emplacement réservé	Larré	Ajout d'un emplacement réservé
25	Emplacement réservé	Malansac	Ajout d'un emplacement réservé
26	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
27	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
28	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé
29	Emplacement réservé	Questembert	Ajout d'un emplacement réservé

30	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
31	Emplacement réservé	Berric	Ajout d'un emplacement réservé
32	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
33	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
34	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
35	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
36	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
37	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
38	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
39	Emplacement réservé	Questembert	Modification d'un emplacement réservé
40	Emplacement réservé	La Vraie-Croix	Modification d'un emplacement réservé
41	Emplacement réservé	Berric	Modification d'un emplacement réservé
42	Emplacement réservé	Berric	Modification d'un emplacement réservé
43	Emplacement réservé	Berric	Modification d'un emplacement réservé
44	Emplacement réservé	Saint-Gravé	Modification d'un emplacement réservé
45	Emplacement réservé	Limerzel	Modification d'un emplacement réservé
46	Emplacement réservé	Limerzel	Modification d'un emplacement réservé
47	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
48	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
49	Emplacement réservé	Multiples	Suppression d'un emplacement réservé
50	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
51	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
52	Emplacement réservé	Questembert	Suppression d'un emplacement réservé
53	Emplacement réservé	Berric	Suppression d'un emplacement réservé
54	Emplacement réservé	Berric	Suppression d'un emplacement réservé
55	Emplacement réservé	Berric	Suppression d'un emplacement réservé
56	Emplacement réservé	Molac	Suppression d'un emplacement réservé
<b>Dossier de présentation 2/4 : zonage d'urbanisme et OAP</b>			
57	Règlement graphique	Molac	Modification du zonage
58	Règlement graphique	Berric	Modification du zonage
59	Règlement graphique	Berric	Modification du zonage
60	Règlement graphique	Pluherlin	Modification du zonage
61	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Modification du zonage
62	Règlement graphique	Le Cours	Modification du zonage
63	Règlement graphique et OAP	Molac	Modification du zonage et de deux OAP
64	Règlement graphique	Molac	Modification du zonage
65	Règlement graphique et OAP	Caden	Modification du zonage et d'une OAP



66	Règlement graphique	Lauzach	Modification du zonage
67	Règlement graphique et OAP	Caden	Modification du zonage et création d'une OAP
68	OAP	Le Cours	Modification d'un secteur d'OAP
69	OAP	Lauzach	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
70	OAP	Lauzach	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
71	OAP	Lauzach	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
72	OAP	Questembert	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
73	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
74	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
75	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
76	OAP	Berric	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
77	OAP	La Vraie-Croix	Identification d'un nouveau secteur d'OAP
78	OAP	Limerzel	Modification d'un secteur d'OAP
79	OAP	La Vraie-Croix	Modification d'un secteur d'OAP
<b>Dossier de présentation 3/4 : autres prescriptions du règlement graphique</b>			
80	Règlement graphique	Malansac	Identification d'un changement de destination
81	Règlement graphique	Berric	Identification d'un changement de destination
82	Règlement graphique	Pluherlin	Identification d'un changement de destination
83	Règlement graphique	Pluherlin	Identification d'un changement de destination
84	Règlement graphique	Pluherlin	Identification d'un changement de destination
85	Règlement graphique	Berric	Identification d'un changement de destination
86	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un changement de destination
87	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un arbre remarquable
88	Règlement graphique	Questembert	Identification d'un arbre remarquable
89	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un arbre remarquable
90	Règlement graphique	La Vraie-Croix	Identification d'un arbre remarquable
91	Règlement graphique	Molac	Identification d'un linéaire commercial
<b>Dossier de présentation 4/4 :règlement écrit</b>			
92	Règlement écrit	-	Modification du règlement écrit
93	Règlement écrit	Lauzach	Modification du règlement écrit

# Éléments réglementaires de la procédure de modification de droit commun

## **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 L153-38 du code de l'urbanisme**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

## **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 L153-42 du code de l'urbanisme**

*Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

#### **Article L153-43 du code de l'urbanisme**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

#### **Article L153-44 du code de l'urbanisme**

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.*

# Étapes de la procédure

En application des articles L153-36 à L153-48 du Code de l'urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté sont :

- Délibération du conseil communautaire de Questembert Communauté du 9 mai 2022 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur le territoire de la commune de Caden
- Notification du projet de modification 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 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 mis à disposition du public,
- Organisation d'une enquête publique sur le dossier dans les conditions définies dans le code de l'environnement
- Éventuelles modifications du projet pour tenir compte des avis émis par la population, le rapport de la commission d'enquête et les personnes publiques associées,
- Approbation de la modification par le Conseil Communautaire de Questembert Communauté. Le dossier de modification devient exécutoire au terme de cette étape.