



# QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

**PLUi valant SCoT**

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

**Dossier de présentation 3/4**  
*Autres prescriptions du règlement graphique*





# Modifications relatives aux prescriptions

## Élément modifié n°80

# Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Malansac

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** Malansac, La Girossais, parcelle section ZM n°22

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

- 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de la Girossais à Malansac sur la parcelle section ZM n°22.

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

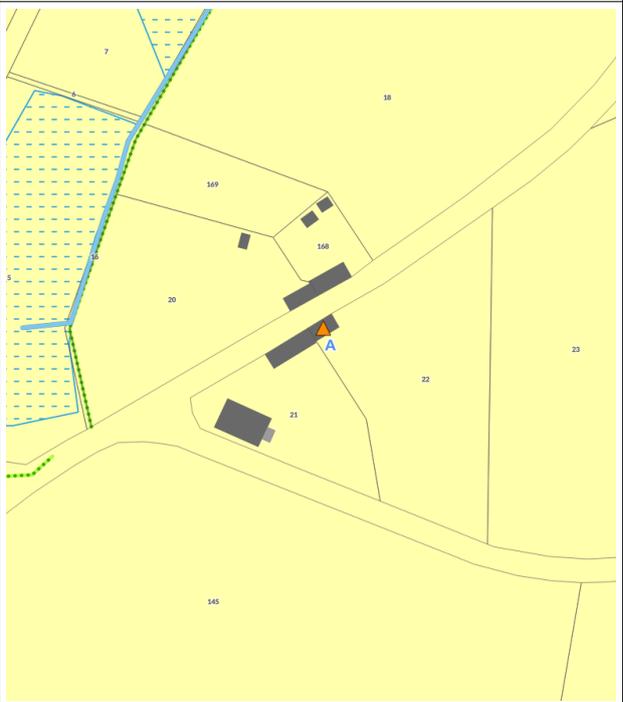
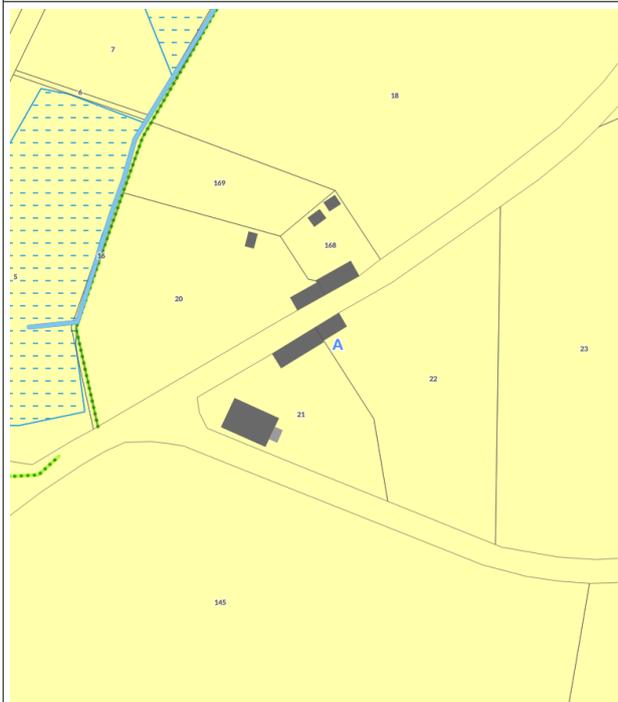
- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment: C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>: L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 60 m<sup>2</sup>
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité

Au regard de la conformité du bâtiment 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 est proposée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Plan de situation

Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

## Élément modifié n°81

# Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Berric

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** Berric, Clos de Bray, parcelle section ZI n°3

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

- 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Clos de Bray à Berric sur la parcelle section ZI n°3.

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

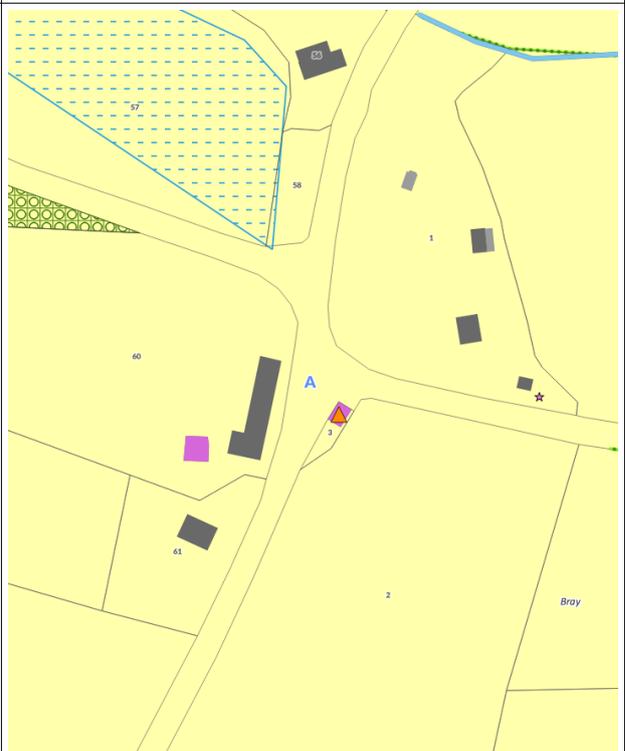
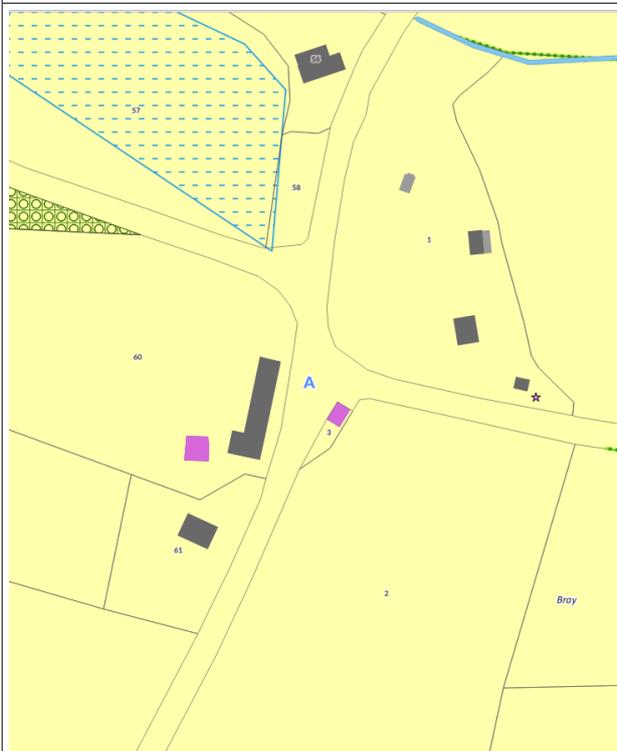
- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment: C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale. La toiture est en cours de réfection.
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>: L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 38m<sup>2</sup>. Il a été décidé d'accepter tout de même l'identification du bâtiment en utilisant une souplesse de plus ou moins 10 % autour de cette règle sur l'emprise au sol des constructions
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité

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 est proposée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Plan de situation

Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

## Élément modifié n°82

# Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** Pluherlin, la ville Julo, section E n°269, 270 et 561

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

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

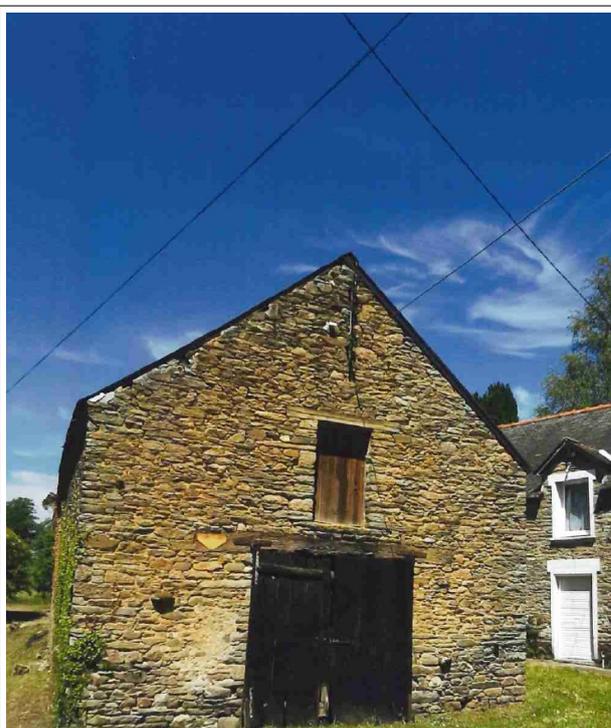
Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de la ville Julo à Pluherlin sur les parcelles section E n°269, 270 et 561.

Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'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 110m<sup>2</sup>.
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité

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 est proposée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Plan de situation

Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

### Élément modifié n°83

## Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** Pluherlin, Couëdel, section E n°437

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

- 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Couëdel à Pluherlin sur la parcelle section E n°437.

Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'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 42m<sup>2</sup>.
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage en activité à proximité. La ferme voisine n'est plus en activité.

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 est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Plan de situation

Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

## Élément modifié n°84

# Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Pluherlin

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** Pluherlin, la ville Basse, section F n°342

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

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

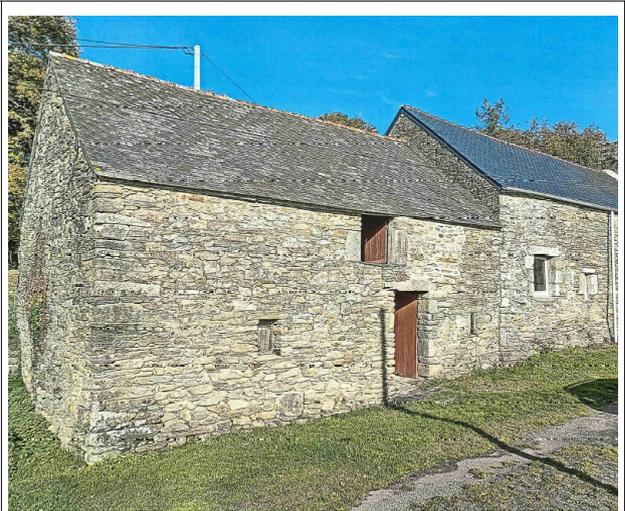
Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de la ville Basse à Pluherlin sur la parcelle section F n°342.

Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'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 110m<sup>2</sup>.
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité

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 est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Plan de situation

Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

## Élément modifié n°85

# Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de Berric

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** Berric, Bray, section ZI n°4

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

- 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Bray à Berric sur la parcelle section ZI n°4.

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

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment: C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale caractéristique du patrimoine agricole du secteur
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>: L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 95m<sup>2</sup>.
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité

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 est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Plan de situation

Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

## Élément modifié n°86

# Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de La Vraie-Croix

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** La Vraie-Croix, Bréfodo, section ZL n°36

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

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

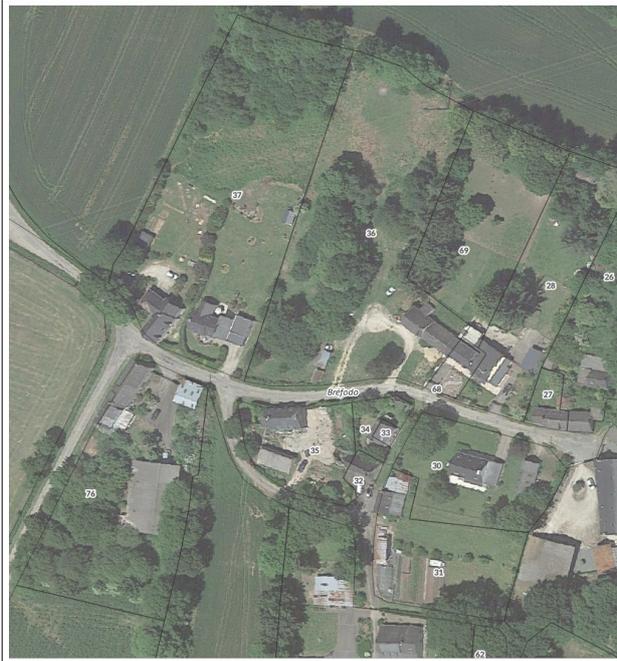
Suivant cette méthodologie, des élus et techniciens communaux ont réalisé un inventaire de ces bâtiments. Ceux réunissant les 3 critères mentionnés précédemment ont ainsi été identifiés pour apparaître dans le règlement graphique. Toutefois, la taille importante du territoire et le nombre important de 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de Bréfodo à la Vraie-Croix sur la parcelle section ZL n°36.

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

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment: C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale caractéristique du patrimoine agricole du secteur
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>: L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 82m<sup>2</sup>.
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité

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 est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



Plan de situation



Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

## Élément modifié n°87

# Identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire de la commune de la Vraie-Croix

**Pièces modifiées:** 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

**Localisation et parcelle:** La Vraie-Croix, la lande de la Butte du Temple, section ZM n°87

**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 sont ainsi requis pour identifier un bâtiment:

- 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.

C'est le cas d'un bâtiment existant dans le village de la lande de la Butte du Temple à la Vraie-Croix sur la parcelle section ZM n°87.

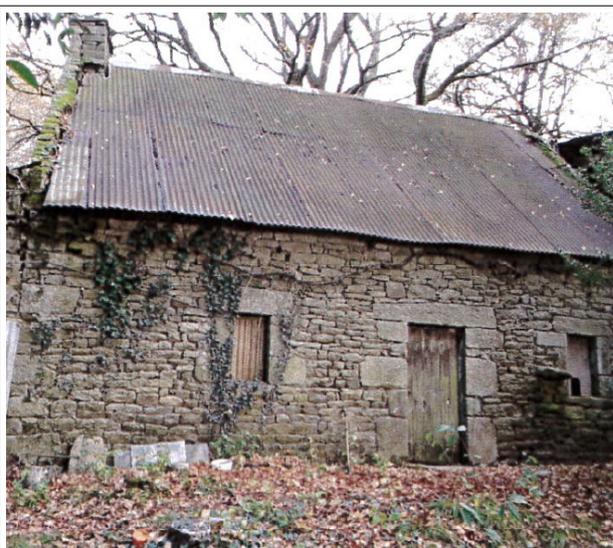
Celui-ci répond aux critères définis dans la méthodologie d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à savoir:

- Qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment: C'est un bâtiment ancien en pierre de qualité patrimoniale caractéristique du patrimoine agricole du secteur
- Emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>: L'emprise au sol du bâtiment est d'à peu près 76m<sup>2</sup>.
- Absence de bâtiments liés à l'élevage à proximité: aucun bâtiment lié à l'élevage à proximité

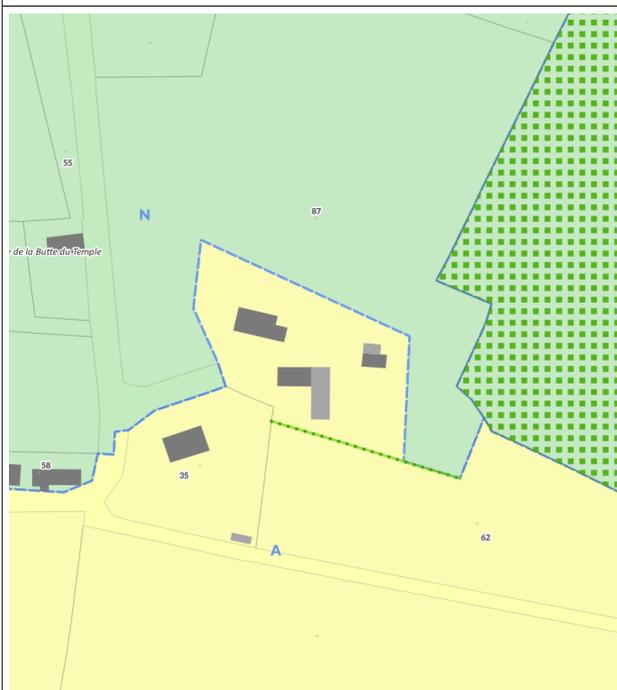
Au regard de la conformité du bâti vis-à-vis des critères mis en place pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'identification de celui-ci est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de Questembert Communauté.



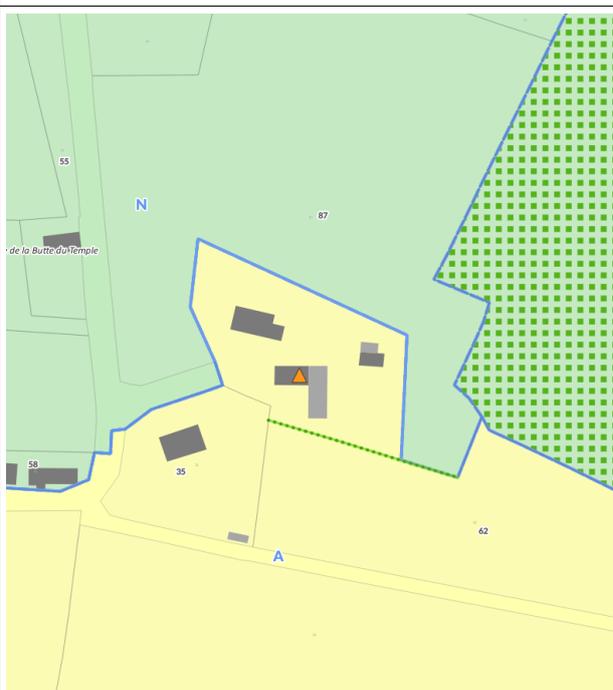
Plan de situation



Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés avec un triangle orange.

## Élément modifié n°88

# Identification d'un arbre remarquable sur le territoire de la commune de Questembert

**Pièces modifiées:** Règlement graphique

**Élément modifié:** Identification d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

**Localisation et parcelle:** Questembert, Chemin de Saint-Martin, section AI n°797

**Justification:** Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la mise en place d'une servitude de protection sur des éléments de paysage présentant un intérêt culturel, historique ou architectural.

Cet article a été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour identifier et protéger certains arbres dits 'remarquables' ayant une importance environnementale, paysagère – parfois culturelle – sur le territoire des communes concernées.

Toutefois, cet inventaire n'a pas permis de recenser l'ensemble des arbres des communes et cet inventaire est susceptible d'évoluer suite à des demandes de particuliers ou la volonté d'élus communaux dans le cadre des procédures successives d'évolution du PLUi.

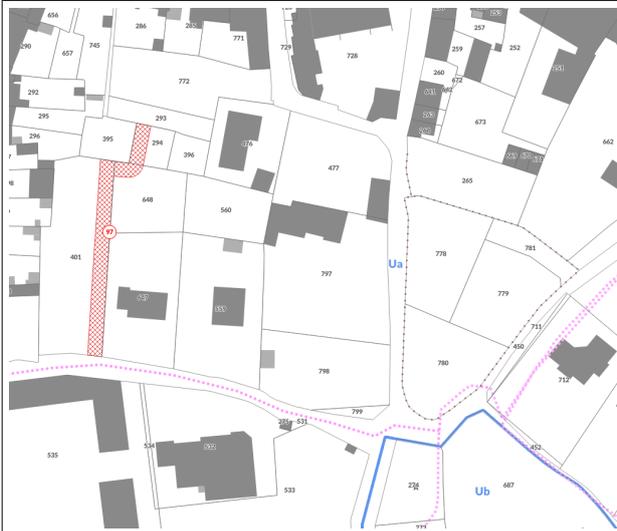
C'est le cas d'un grand tilleul implanté à Questembert, au bord du chemin Saint-Martin sur une parcelle privée section AI n°797.

L'identification de cet arbre remarquable est donc proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi.



Plan de situation

Photographie de l'arbre remarquable



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 – les arbres remarquables sont identifiés avec un cercle vert

## Élément modifié n°89

# Identification d'un arbre remarquable sur le territoire de la commune de La Vraie-Croix

**Pièces modifiées:** Règlement graphique

**Élément modifié:** Identification d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

**Localisation et parcelle:** La Vraie Croix, rue du Grand Chêne, section ZO n°162

**Justification:** Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la mise en place d'une servitude de protection sur des éléments de paysage présentant un intérêt culturel, historique ou architectural.

Cet article a été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour identifier et protéger certains arbres dits 'remarquables' ayant une importance environnementale, paysagère – parfois culturelle – sur le territoire des communes concernées.

Toutefois, cet inventaire n'a pas permis de recenser l'ensemble des arbres des communes et cet inventaire est susceptible d'évoluer suite à des demandes de particuliers ou la volonté d'élus communaux dans le cadre des procédures successives d'évolution du PLUi.

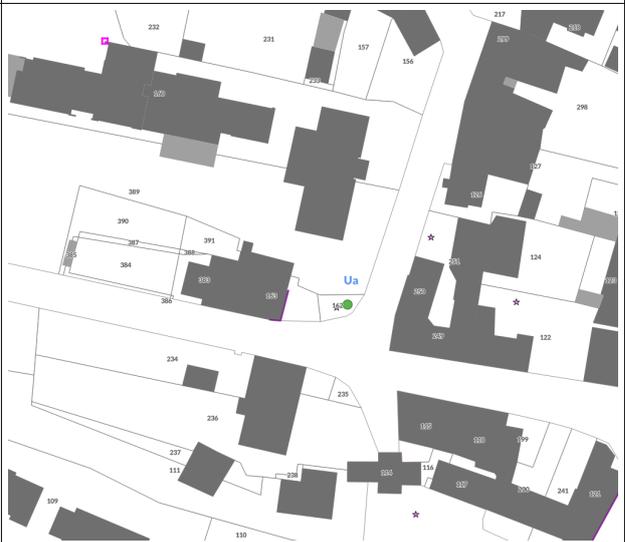
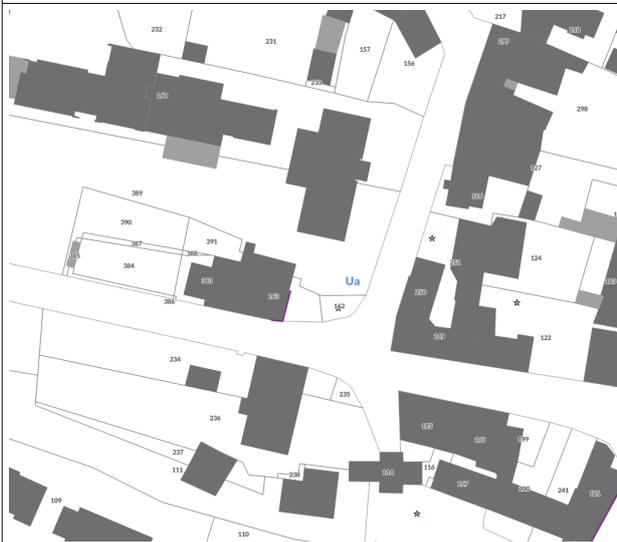
C'est le cas d'un grand chêne implanté à La Vraie-Croix, au bord de la rue du Grand Chêne sur la parcelle section ZO n°162.

L'identification de cet arbre remarquable est donc proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi.



Plan de situation

Photographie de l'arbre remarquable



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les arbres remarquables sont identifiés avec un cercle vert

## Élément modifié n°90

### Identification d'un arbre remarquable sur le territoire de la commune de La Vraie-Croix

**Pièces modifiées:** Règlement graphique

**Élément modifié:** Identification d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

**Localisation et parcelle:** La Vraie Croix, rue du Grand Chêne, section ZO n°155

**Justification:** Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la mise en place d'une servitude de protection sur des éléments de paysage présentant un intérêt culturel, historique ou architectural.

Cet article a été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour identifier et protéger certains arbres dits 'remarquables' ayant une importance environnementale, paysagère – parfois culturelle – sur le territoire des communes concernées.

Toutefois, cet inventaire n'a pas permis de recenser l'ensemble des arbres des communes et cet inventaire est susceptible d'évoluer suite à des demandes de particuliers ou la volonté d'élus communaux dans le cadre des procédures successives d'évolution du PLUi.

C'est le cas d'un grand chêne implanté à La Vraie-Croix, au bord de la rue du Grand Chêne sur la parcelle section ZO n°155.

L'identification de cet arbre remarquable est donc proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi.



Plan de situation

Photographie de l'arbre remarquable



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1

Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les arbres remarquables sont identifiés avec un cercle vert

## Élément modifié n°91

# Identification d'une servitude de protection d'un linéaire commercial sur le territoire de la commune de Molac

*Pièces modifiées: Règlement graphique*

*Élément modifié: Identification d'un linéaire commercial à préserver*

*Localisation et parcelle: Molac, rue Jollivet, section ZN n°157*

*Justification: Élément qui n'a pas été identifié lors de l'élaboration du PLUi*

L'article L151-16 du Code de l'Urbanisme permet - dans les règlements des documents d'urbanisme - l'identification et la mise en place d'une servitude de protection sur des « *quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Cet article a été utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté pour identifier et protéger certains linéaires commerciaux pour en protéger la vocation commerciale afin de maintenir une offre dans les centre-bourgs des communes du territoire communautaire et éviter le changement de destination des locaux concernés notamment vers l'habitat.

L'inventaire des linéaires commerciaux à protéger réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'a pas permis de recenser l'ensemble des éléments à protéger et cet inventaire est susceptible d'évoluer suite à des demandes de particuliers ou la volonté d'élus communaux dans le cadre des procédures successives d'évolution du PLUi.

C'est le cas d'un local implanté à Molac au 7 rue Jollivet sur la parcelle section ZN n°157 qui était occupé par une boulangerie. Ce local est situé face à l'église et au cœur d'un pôle commercial avec un restaurant, une boulangerie et un salon de coiffure. Sa transformation en logement serait dommageable pour la dynamique commerciale du centre-bourg de Molac.

L'identification d'une servitude de protection sur ce linéaire commercial est donc proposée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi.



Plan de situation



Photographie du bâtiment



Règlement graphique avant la modification de droit commun n°1



Règlement graphique après la modification de droit commun n°1 - les linéaires commerciaux protégés sont identifiés avec une prescription linéaire violette