

PLUi valant SCoT

Modification de droit commun n°1

Evaluation des incidences





Introduction

Le présent dossier vise à apprécier les incidences de chaque élément modifié dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi sur les grands thèmes susceptible d'affecter la procédure à savoir:

- L'environnement et les milieux naturels,
- L'agriculture,
- La compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable débattu dans le cadre de l'élaboration du PLUi,
- Le respect de l'économie générale du PLUi notamment concernant la production de logement.

Le dossier s'attache à traiter, pour chaque élément modifié, les aspects sur lesquels ces modifications seraient susceptible d'avoir un impact.



Évaluation des incidences des éléments modifiés

Élément modifié n°1 à 56 : Ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés

Incidences sur l'environnement

Les éléments 1 à 56 portent sur des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés sur l'ensemble des communes du territoire.

Certaines nouvelles identifications d'emplacements réservés mettent en avant des projets susceptibles d'impacter des zones humides, des bois classés ou protégés ou situés dans les abords de cours d'eau.

Toutefois, ces impacts seront étudiés et pris en compte lors de la réalisation des aménagements envisagés, en conformité avec le règlement écrit du PLUi et le code de l'environnement.

Ces modifications n'ont, en conséquence, pas d'incidences directes et significatives sur l'environnement

Élément modifié n°57 : Modification du zonage de la pépinière de Molac

<u>Incidences sur l'environnement</u>

L'élément modifié n°57 du dossier porte sur le reclassement en zone agricole (A) du site de la pépinière de Molac.

Cette modification portant sur un secteur déjà intégralement bâti et aménagé n'a pas d'incidence négative pour l'environnement. Le maintien d'un ensemble de prescriptions notamment les marges de recul relatives au cours d'eau traversant le site et à la départementale longeant les parcelles garantissent un maintien de certaines prescriptions garantissant la préservation de la trame verte et bleue dans ce secteur.

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



Élément modifié n°58: Modification du zonage d'un site agricole à Berric

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°58 du dossier porte sur le reclassement en zone agricole (A) d'un site agricole existant à proximité des zones urbaines sur le territoire de la commune de Berric.

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

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

Élément modifié n°59: Modification du zonage rue de l'aubépine à Berric

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°59 du dossier porte sur le reclassement en zone naturelle (N) des fonds de jardin d'un ensemble de logements rue de l'aubépine à Berric. Cette modification est motivée par la mitoyenneté de ces fonds de jardin avec un cours d'eau repéré sur le règlement graphique du PLUi et générant une marge de recul inconstructible de 15 mètres vis à vis de l'axe de ce cours d'eau.

Cette modification a pour effet de rendre plus explicite la protection des abords des cours d'eau dans ce secteur bâti.

Cette modification a, en conséquence, une incidence plutôt positive sur l'environnement



Élément modifié n°60 : Modification du zonage autour d'une exploitation agricole à Pluherlin

L'élément n°60 du dossier porte sur le reclassement en zone agricole 'A' d'un emprise 8840m² classée en zone naturelle 'N' dans le secteur du village du Cran à Pluherlin.

En effet, une exploitation agricole laitière est installée à proximité de ce village du Cran. L'éleveur exploitant la ferme souhaite engager la rénovation d'une partie des bâtiments et l'extension du site mais est contraint par plusieurs facteurs :

- Le site et longé à l'est par un cours d'eau et un réseau de zones humides,
- les parcelles au nord-ouest n'appartiennent pas à l'éleveur,
- les parcelles lui appartenant à proximité sont classées en zone naturelle N car dans le périmètre de la zone Natura 2000, le règlement écrit du PLUi précisant que les bâtiments agricoles ne peuvent être réalisés qu'en zone agricole,

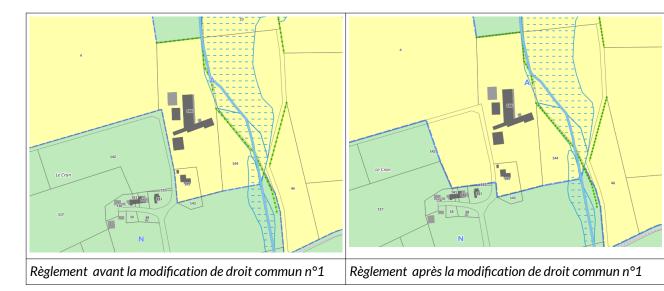




ZPS 'Vallée de l'Arz'

Le site du Cran et limite de la zone Natura 2000 Le site du Cran et le réseau de zones humides et le cours d'eau riverains

Il est ainsi proposé, dans le cadre du dossier de modification, de revoir le zonage d'une emprise de 8840m² de 'N' à 'A' afin que l'exploitant puisse réaliser ces projets.



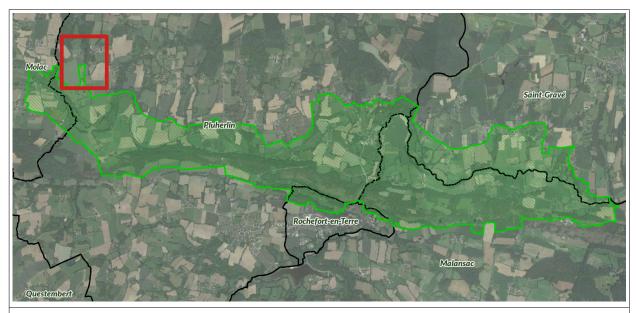


Incidences sur la zone Natura 2000 'Vallée de l'Arz'

L'emprise foncière objet de la modification – ainsi que la ferme actuelle - sont intégralement intégrées dans la zone Natura 2000 – Zone de protection spéciale - «Vallée de l'Arz» dans sa partie nord en zone bocagère et agricole.

La zone Natura 2000 - FR5300058 - 'Vallée de l'Arz' occupe 1 232 ha sur le territoire des communes de Saint-gravé, Malansac, Pluherlin, Molac et Rochefort-en-Terre. Elle a été crée par arrêté du 4 mai 2007. Le site se caractérise « par la présence de landes sèches et de groupements pionniers sur affleurements schisteux, dominant une rivière avec végétation à renoncules riche en espèces d'intérêt communautaire ». Avec 37 exploitations, l'agriculture occupe 63% de la superficie du site.

L'évaluation environnementale du PLUi précise que 'Pour répondre à ces enjeux (de préservation du site), le PLUi protège la majeure partie du site en zonage N. De plus les bâtiments agricoles sont zonés en A, afin de maintenir l'activité existante et permettre son développement'



Site de projet et emprise de la zone Natura 2000 'Vallée de l'Arz'

En effet, pour les nombreux sites d'exploitation agricoles existants dans cette zone Natura 2000, le document de justification des choix du PLUi précise que «pour préserver les espaces naturels remarquables du territoire, le PLUi classe en zone naturelle N stricte les zones de de protection réglementaire (...) notamment Natura 2000. En s'appuyant sur les données du diagnostic agricole (localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles) il a été recherché un équilibre entre protection environnementale et protection agricole dans certains espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Ainsi, quelques îlots de zone A sont délimités au sein de réservoirs de biodiversité réglementaires, comme c'est le cas sur les communes de Malansac, Pluherlin et Saint-Gravé. ».

Le zonage du PLUi compte ainsi 17 îlots classés A autour d'exploitations agricoles existantes au sein de la zone Natura 2000.





Sites agricoles avec un pastillage 'A' dans le Natura 2000 'Vallée de l'Arz' – La Ville au Blanc et la Barbotais à Malansac

Le projet porté dans le cadre de la présente modification vise donc en une extension mesurée du zonage agricole autour du site d'exploitation: alors que la ferme actuelle occupe une emprise d'approximativement 1,2 ha, la modification proposée ici porte sur une emprise de 8840m²à reclasser d'une zone naturelle 'N' à agricole 'A'.

Cette modification du zonage N en A sur une emprise de 8840m² sur la parcelle ZV n°142 peut donc correspondre aux besoins de l'exploitant. Celle-ci est à proximité immédiate du site, appartient à l'exploitant et n'est pas contraintes par d'autres servitudes environnementales (bois, zones humides).

L'emprise objet de la modification est actuellement en prairie mais est en rotation avec des cultures de maïs, céréales et colza et n'est donc pas considérée comme une prairie permanente. L'enjeu de protection sur ce site est moindre vis à vis des secteurs de landes ou d'affleurements schisteux qui ont motivé la création de la zone Natura 2000.

Cette modification portée sur une emprise limitée et hors des secteurs aux enjeux les plus importants semble compatible avec la possibilité de se développer pour les exploitations agricoles existantes au sein de la zone Natura 2000 'Vallée de l'Arz'

<u>Incidences sur l'environnement</u>

Le site de projet identifié ne possède pas d'enjeu environnemental spécifique. Il n'est pas concerné par la présence d'un cours d'eau ou à proximité d'un secteur boisé protégé.

L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'a pas permis de recenser de zone humide sur le site de projet.

Cette modification n'a pas d'incidence significativement négative pour l'environnement.



Élément modifié n°61 : Modification du zonage à la Vraie-Croix

<u>Incidences sur l'environnement</u>

L'élément modifié n°61 porte sur le reclassement en zone agricole (A) du jardin d'une habitation classée par erreur en zone Ne sur une emprise de 1560m².

Au vu de la surface négligeable de l'emprise modifiée et de l'absence d'enjeux environnementaux, cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Élément modifié n°62 : Modification du zonage d'un secteur Ue à le Cours

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°62 du dossier porte sur le reclassement en zone Ub d'une petite zone de 4010m² classée initialement en zone Ue sur le site du stade municipal de la commune de Le Cours.

Au vu de la surface négligeable de l'emprise modifiée, de sa situation enclavée dans une zone urbaine et de l'absence d'enjeux environnementaux, cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Élément modifié n°63 : Modification du zonage d'un site 1AUe a Molac

L'élément modifié n°63 porte sur la modification partielle du zonage d'une vaste zone 1AUe en 1AU, de la modification de l'OAP relative au projet de la salle polyvalente communale et l'identification d'une nouvelle OAP habitat sur l'ensemble de la zone 1AU nouvellement définie. Le site de projet est composé de parcelles sans activité agricole.

Incidences sur la capacité de production de logements nouveaux

L'identification de ce nouveau secteur d'habitat avec la mise en place d'orientations d'aménagement favorisant la densification de l'habitat avec environ 16 logements



nouveaux à réaliser serait susceptible d'avoir une incidence sur la production de logement sur la commune de Molac telle qu'évaluée lors de l'élaboration du PLUi et donc sur l'économie générale du PLUi.

Le document de justification des choix du PLUi détaille une évaluation de la production de logements neufs sur le territoire de la commune de Molac à hauteur de 150 logements pendant la durée du PLUi et à hauteur de 2750 sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Ces données nous amènent à relativiser le poids de cette nouvelle opération sur la production totale de logements prévue sur le territoire communal et intercommunal à hauteurs respectives de 10% de la production de logements prévus sur le territoire de la commune et 0,6% pour la production sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Cette modification a, en conséquence, une incidence limitée sur la production de logement à l'échelle communale et intercommunale et donc sur l'économie générale du PLUi.

Incidences sur l'environnement

Au vu de la situation du site intégré dans une zone bâtie et de l'absence d'enjeux environnementaux sur la parcelle, cette modification n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

Le site étant déjà classé en zone urbaine précédemment, la consommation foncière induite par le projet a déjà été évaluée dans le PLUi tel qu'approuvé en 2019.

Cette modification n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

Élément modifié n°64 : Modification du zonage d'un site regroupant des équipements publics sur le territoire de la commune de Molac

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°64 du dossier porte sur le reclassement en zone Ue d'un site regroupant un ensemble d'équipements publics sur le territoire de la commune de Molac. La modification porte sur un secteur déjà intégralement aménagé et n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.



Élément modifié n°65 : Modification du zonage et des orientations du secteur d'OAP 'Les Châtaigniers 2' à Caden

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°65 du dossier porte sur le reclassement en zone naturelle (N) d'une partie d'un secteur 1AU identifié rue des Châtaigniers sur le territoire de la commune de Caden.

La zone 1AU avait effectivement été délimitée – dans sa partie est – aux abords d'un cours d'eau repéré sur le règlement graphique alors que le règlement écrit proscrit la constructibilité dans une marge de 15m à partir de l'axe de ce cours d'eau.

Cette modification rend plus explicite la protection des abords des cours d'eau dans ce secteur bâti.

<u>Incidences sur la capacité de production de logements nouveaux</u>

Le dossier de modification détaille également l'impact du recul de la zone 1AU sur les orientations de l'OAP 'Les Châtaigniers 2' dont l'objectif de production de logements passe de 4 à 3 logements à réaliser au minimum.

Toutefois, cette diminution d'1 logement à produire sur ce secteur a un impact mineur sur l'objectif total de production de logement sur le territoire de la commune pendant la durée du PLUi évalué à 150 logements.

Cette modification a, en conséquence, une incidence plutôt positive sur l'environnement et une incidence négligeable sur l'économie générale du PLUi



Élément modifié n°66 : Modification du zonage Lauzach

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°66 du dossier porte sur le reclassement en zone agricole inconstructible (Ab) d'un vaste ensemble de parcelles agricoles de 6,5 ha au sud de la commune de Lauzach classé en zone agricole simple (A).

Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Incidences sur l'agriculture

L'identification de ce vaste secteur agricole inconstructible serait susceptible de porter atteinte au développement de l'activité agricole dans le secteur en proscrivant la possibilité d'aménager de nouveaux bâtiments d'activité agricole.

Toutefois, la mise en place de ce secteur permet la création d'une zone tampon entre les secteurs d'habitat et les sites d'activités agricoles prévenant ainsi tous conflits d'usages ou nuisances diverses liées à une proximité trop grande entre des habitations et des installations d'élevage par exemple.

La modification a, en conséquence, une incidence plutôt positive pour l'agriculture.



Élément modifié n°67 : Ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU à Caden

Incidences sur l'environnement

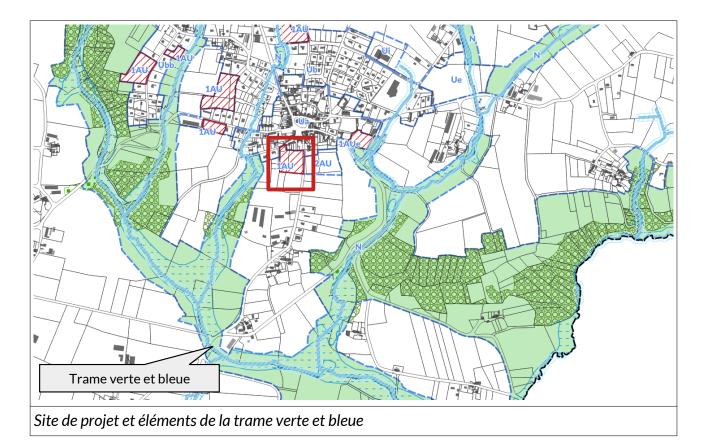
L'élément modifié n°67 du dossier porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise de 8642m² classée en zone 2AU pour l'aménagement d'un nouveau secteur d'habitat. La parcelle concernée est aujourd'hui en culture.

Les incidences relatives à l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs classés en zone AU dans le PLUi ont déjà fait l'objet d'une évaluation dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. L'évaluation environnementale a également traité les mesures d'évitement et de réduction des incidences de ces ouvertures à l'urbanisation.

Le secteur identifié sur le territoire de la commune de Caden ne possède pas d'enjeu environnemental spécifique et ne situe pas sur une trame vert et bleue. Il n'est pas concerné par la présence d'un cours d'eau ou à proximité d'un secteur boisé protégé.

L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'a pas permis de recenser de zone humide sur le site de projet.

Néanmoins, les orientations de l'OAP identifiée sur le site dans le cadre de la présente procédure intègrent la protection de la haie bocagère située sur la partie ouest de la zone.

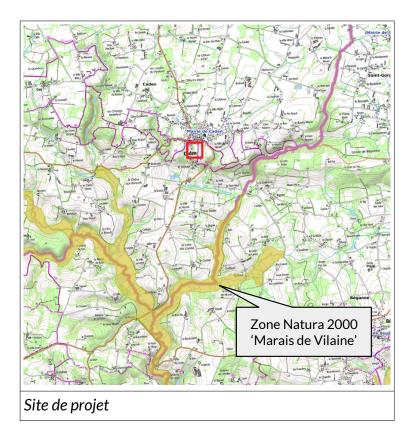


Incidences sur les milieux naturels

Aucune ZNIEFF n'est identifiée sur le territoire de la commune de Caden

La commune de Caden est concernée par le site Natura 2000 FR5300002 « Marais de Vilaine » qui s'étend sur 10 785 ha entre l'Ille et Vilaine, le Morbihan et la Loire-Atlantique. Le site s'étend sur toute la partie sud de la commune autour du Trévelo et de ses affluents. Le site de projet est distant de 1,25 km du point le plus proche de cette zone Natura 2000.

Aucune incidence notable n'est à attendre de l'ouverture à l'urbanisation prévue sur le site de cette zone Natura 2000.



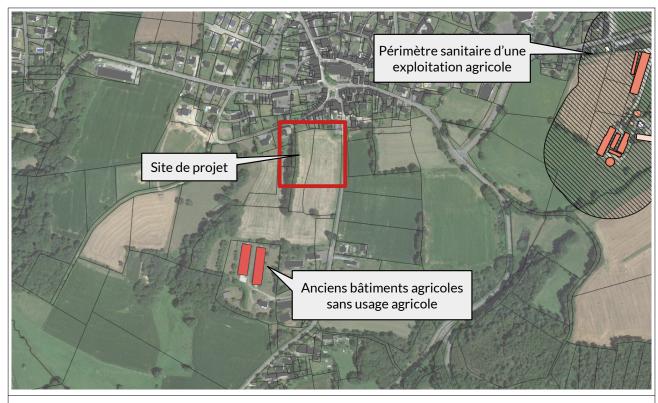


Incidences sur l'agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur va entraîner la consommation d'un espace exploité par l'agriculture.

Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi évalue la surface agricole enregistrée PAC à 2 655 ha sur le territoire de la commune de Caden. La consommation de cette parcelle agricole réduit la surface agricole cultivée sur le territoire de la commune de 0,03 %. L'impact sur l'agriculture est donc réel mais à relativiser.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a pris en compte la présence d'exploitations agricoles dans le voisinage. Le site est à distance des exploitations riveraines et hors de tout périmètre sanitaire ou périmètre de réciprocité.



Site de projet et éléments du diagnostic agricole

Cette modification a en conséquence, une incidence faible sur l'environnement, une incidence certaine sur l'activité agricole par la soustraction d'une parcelle agricole cultivée mais relative par rapport à l'ensemble des espaces agricoles de la commune. La prise de possession des terres sera coordonnée avec les périodes de récolte.

Aucune mesure d'accompagnement n'est à prévoir dans le cadre de la présente procédure.

Élément modifié n°68 : Modification des orientations de l'OAP 'bourg Sud' à Le Cours

Incidences sur l'environnement

L'élément modifié n°68 porte sur la modification des conditions de desserte figurant dans les orientations de l'OAP Bourg Sud sur le territoire de la commune de Le Cours.

Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Éléments modifiés n°69 à 77 : Identification de nouveaux secteurs d'OAP à Lauzach, Berric, La Vraie-Croix et Questembert

Les éléments modifiés n°69 à 77 du présent dossier de modification portent sur l'identification de nouveaux secteurs d'OAP sur le territoire des communes de Lauzach, Berric, la Vraie-Croix et Questembert.

<u>Incidences sur la capacité de production de logements nouveaux</u>

L'identification de ces nouveaux secteurs d'habitat et la mise en place d'orientations favorisant la densification de l'habitat serait susceptible d'avoir une incidence sur la production de logement sur ces communes telle qu'évaluée lors de l'élaboration du PLUi et donc sur l'économie générale du PLUi.

En effet, le document de justification des choix du PLUi détaille une évaluation de la production de logements neufs sur chacune des 13 communes du territoire pendant la durée du PLUi. L'identification de nouveaux secteurs d'OAP sur les 4 communes concernées avec une densification supérieure pourrait engendrer une production de logement supérieure au dimensionnement prévu dans le projet initial et remettre en question l'équilibre général du PLUi.

Toutefois, dans un premier temps, le potentiel de production de logement neufs dans ces nouveaux secteurs d'OAP est négligeable vis-à-vis de la production de logement totale prévue dans chacune des communes concernées sur toute la durée du PLUi:

- Lauzach: 15 logements prévus dans les nouveaux secteurs d'OAP pour une production totale de 180 logements
- Questembert: 27 logements prévus dans les nouveaux secteurs d'OAP pour une production totale de 990 logements
- Berric: 20 logements prévus dans les nouveaux secteurs d'OAP pour une production totale de 220 logements



• La Vraie-Croix: 6 logements prévus dans les nouveaux secteurs d'OAP pour une production totale de 140 logements

Dans un second temps, le chiffrage de la production de logement dans le document de justification des choix du PLUi intègre déjà une évaluation de la production de logement en densification spontanée. Les modifications apportées dans le cadre du présent dossier ne font donc qu'encadrer cette production en densification déjà évaluée et intégrée au projet.

Enfin, l'absence d'identification de ces secteurs par des orientations de secteurs d'OAP dans la 1ere mouture du PLUi avait été motivée par la complexité de l'aménagement de ces secteurs pour plusieurs motifs:

- Multiplicité des propriétaires: 6 sur le secteur 'le Maguéro' à Questembert
- Taille réduite des secteurs à aménager: 2 secteurs de 4 logements à Berric
- Aménagement ou desserte complexes: impasses avec placettes de retournements
- Espaces déjà aménagés ou occupés jardins, pâturages, espaces bâtis...

Les dynamiques récentes sur le marché immobilier ont engagé une nouvelle donne qui justifient l'identification de ces secteurs d'OAP. Toutefois, ces facteurs et l'encadrement de l'aménagement des secteurs par des orientations d'aménagement nous amènent à envisager un phénomène fort de rétention foncière sur ces secteurs qui nous conduisent à minorer la production réelle de logement sur ces espaces pendant la durée du PLUi.

Les modifications ont en conséquence une incidence relativement limitée sur la production de logement et donc sur l'économie générale du PLUi.

Incidences sur l'environnement

La consommation foncière induite par ces nouveaux projet a été intégrée à l'évaluation environnementale.

L'identification de ces nouveaux secteurs d'OAP permet l'extension des objectifs de densification à des secteur non couverts auparavant et conduit donc à une optimisation de l'utilisation de la ressource foncier et – à terme – à une réduction de la consommation foncière en extension de l'urbanisation sur des terres naturelles ou agricoles sur les communes concernées.

Ces modifications ont en conséquence une incidence significativement positive sur l'environnement.



Élément modifié n°78 : Modification des orientations de l'OAP 'Bsaint Sixt' à Limerzel

L'élément modifié n°78 porte sur la modification des conditions de desserte figurant dans les orientations de l'OAP Saint-Sixt sur le territoire de la commune de Limerzel.

Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Élément modifié n°79 : Modification des orientations de l'OAP 'Bourg Nord' à La Vraie-Croix

L'élément modifié n°79 porte sur la suppression de l'orientation relative à la protection des haies protégées figurant dans l'OAP Bourg-Nord sur le territoire de la commune de la Vraie-Croix.

Cette suppression porte sur des haies non entretenues sans valeur environnementale importante avec un nombre important de pinèdes.

Ce secteur d'OAP sera dans un second temps aménagé par un opérateur public qui s'attellera à maintenir, dans le cadre de la réalisation du futur lotissement, les chênes et autres arbres ayant une véritable valeur environnementale et paysagère.

Cette modification n'a – en conséquence - pas d'incidence significativement négative sur l'environnement.

Éléments modifiés n°80 à 87 : identification de plusieurs bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

Les éléments modifiés n°80 à 87 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, Malansac, Berric et la Vraie-Croix.

<u>Incidences sur la capacité de production de logements nouveaux</u>

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.



Toutefois, le faible nombre d'éléments nouvellement identifiés - 6 - sur un total de 683 bâtiments repérés dans le PLUi nous fait apprécier l'impact négligeable de ces modifications sur la capacité de production en logements nouveaux.

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.

<u>Incidences sur l'environnement</u>

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, dans un secteur boisé protégé, dans un secteur marqué par un risque naturel significatif 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, en conséquence, pas d'incidence significativement négative sur l'environnement, l'agriculture ou l'économie générale du PLUi.



Élément modifiés n°88 à 90 : identification d'une servitude de protection de plusieurs arbres remarquables

Incidences sur l'environnement

Les présents éléments modifiés portent sur l'identification de plusieurs arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le territoire des communes de Questembert et de la Vraie-Croix.

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 conséquence une incidence positive sur l'environnement.

Élément modifié n°91 : identification d'une servitude de protection d'un linéaire commercial sur le territoire de la commune de Molac

Incidences sur l'économie du PLUi et les orientations du PADD

Le dossier n°91 porte sur l'identification d'une servitude de protection sur un linéaire commercial situé dans le centre bourg de la commune de Molac.

Cette modification est en cohérence avec l'orientation n°18 du PADD qui affirme la nécessité d'accroître la fonction commerciale de Questembert Communauté' en évoquant notamment

« [Le projet] (...) insiste sur l'importance de maintenir et soutenir l'offre commerciale de proximité et en conséquence d'en déduire les implantations commerciales de périphérie. En d'autres termes, le projet vise la valorisation des périmètres de centralité existants en lien avec l'objectif de revitalisation des centres-bourgs. »

Cette modification est cohérente avec les orientations du PADD.



Élément modifié n°92 : Modification des dispositions générales du règlement écrit

Cette modification porte sur la correction d'une erreur d'écriture et n'a, en conséquence, pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Élément modifié n°93 : Modification des règles de hauteur des constructions dans les zones Ub et AU de la commune de Lauzach dans le règlement écrit

Cette modification porte sur le relèvement des hauteurs maximales des constructions dans les zones Ub et 1AU sur le territoire de la commune de Lauzach.

Incidences sur l'environnement

Cette modification promeut une densification verticale des secteurs d'habitat ou d'activités mixte et est donc un outil de limitation de l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation foncière.

Cette modification a, en conséquence, une incidence plutôt positive sur l'environnement.



Bilan

Modification des prescriptions graphiques

Les emplacements réservés au titre du L. 151-41 du code de l'urbanisme :

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.

La modification de droit commun n°1 propose l'identification de 31 nouveaux emplacements réservés et la suppression de 12 emplacements portant le nombre d'emplacements réservés identifiés dans le PLUi à 145.

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.

La modification de droit commun n°1 propose l'identification de 8 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination portant le nombre d'emplacements réservés identifiés dans le PLUi à 691.



Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre du L.151-7 du code de l'urbanisme :

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait un total de 79 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La modification de droit commun n°1 propose l'identification de 9 nouveaux secteurs d'OAP portant le nombre d'éléments identifiés dans le PLUi à 88.

Les arbres remarquables protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait un total de 31 arbres remarquables à protéger.

La modification de droit commun n°1 propose l'identification de 3 nouveaux arbres remarquables portant le nombre d'éléments identifiés dans le PLUi à 34.

Les servitudes de protection des linéaires commerciaux :

Le PLUi dans sa version approuvée le 16 décembre 2019 identifiait un total de 116 linéaires commerciaux protégés – don certains avec plusieurs commerces.

La modification de droit commun n°1 propose l'identification d'1 linéaire commercial protégé supplémentaire portant le nombre d'éléments identifiés dans le PLUi à 117.



Zonage d'urbanisme

Le tableau suivant liste l'affectation des surfaces de chaque zonage du PLUi avant et après la procédure de modification n°1

Zone	Surface avant modification de droit commun n°1 (en ha)	Surface après modification de droit commun n°1 (en ha)
total AU	160,62	160,43
1AU	81,07	82,77
1AUe	8,9	7,88
1AUi	20,23	20,23
1AUI	1,7	1,7
2AU	39,58	38,72
2AUi	9,13	9,13
total U	1135,36	1134,9
Ua	116,89	116,89
Uaa	12,14	12,14
Ub	677,12	674,65
Ubb	55,97	55,97
Ue	63,76	65,78
Ui	146,04	146,04
Uim	40,77	40,77
Uir	1,51	1,51
Uis	15,5	15,5
UI	5,65	5,65
total A	20735,09	20738,25
Α	20175,31	20172,22
Ab	374,03	380,51
Ac	71,7	71,7
Ah	79,88	79,88
Ai	33	33
Ais	0,94	0,94



total N	10789,14	10786,4
N	8261,86	8259,26
Ne	40,79	40,63
Neg	23,52	23,52
Neh	38	38
Nf	2356,3	2356,3
Ngv	1,54	1,54
NI	9,07	9,07
NI1	54,62	54,62
NI2	3,46	3,46

