

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE : QUESTEMBERT (56)



**Modification de droit
commun n°4 du PLU**

**Notice de présentation
2025
- Enquête publique -**

Introduction

Par délibération du 26 mai 2025, au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale n°2025-012155 en date du 11 avril 2025, le conseil communautaire de Questembert Communauté a décidé de retirer le projet de modification du zonage 1AUib vers un zonage 1AUb dans le secteur du Godrého de la modification n°4 du PLU de Questembert.

Cette décision figure aux pages concernées de la présente notice, qui est la même que celle transmise à l'autorité environnementale et aux personnes publiques associées.

⇒ Les zones 1AUib concernées restent donc classées ainsi, telles qu'au PLU en vigueur.

1.	CONTEXTE DE LA PROCEDURE	p.4
2.	OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICTIONS	p.8
3.	MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	p.13
4.	INCIDENCES PREVISIBILES SUR L'ENVIRONNEMENT	p.18

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Historique

Suite à l'annulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté, les documents d'urbanisme communaux ont été remis en vigueur.

Celui de Questembert est particulièrement ancien, puisqu'il a été approuvé le 12 juillet 2006.

Certaines dispositions sont obsolètes et ne correspondent plus aux projets portés par la commune. Il est donc nécessaire de le faire évoluer.

Une première modification a été approuvée le 27 juin 2011, une seconde le 9 juillet 2012 et une troisième le 6 mars 2017. La présente procédure est donc la quatrième modification du PLU. Elle a été engagée par arrêté du président de Questembert Communauté, du 11/02/2025.

Elle comporte plusieurs objets :

- Créer des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination en rez-de-chaussée
- Ajuster la liste des emplacements réservés
- Supprimer la marge de recul de la RD à Kerjumais



Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme et considérant que les évolutions apportées au PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement, Questembert Communauté dispense le projet de modification n°4 du PLU d'évaluation environnementale. L'autorité environnementale sera consultée pour avis conforme sur cette décision.

Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU

La procédure vise à créer des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination en rez-de-chaussée à ajuster la liste des emplacements réservés ainsi qu'à supprimer la marge de recul à Kerjumais.

La création de linéaires commerciaux interdisant le changement de destination en rez-de-chaussée est compatible avec le PADD du PLU qui prévoit de conforter les commerces du centre-ville. Dans le cadre du PLUi annulé, ces linéaires étaient déjà identifiés, en lien avec les travaux réalisés dans le cadre du dispositif « Petite Ville de Demain », il y a lieu de repositionner les linéaires commerciaux dans un souci de cohérence.

L'ajustement de la liste des emplacements réservés n'affecte pas le PADD. Il participe à répondre au renforcement du pôle de centralité du centre-ville à travers le logement et les équipements.

La suppression de la marge de recul de la RD à Kerjumais n'impacte pas le PADD, ce dernier identifiant notamment Kerjumais comme un des villages à renforcer.

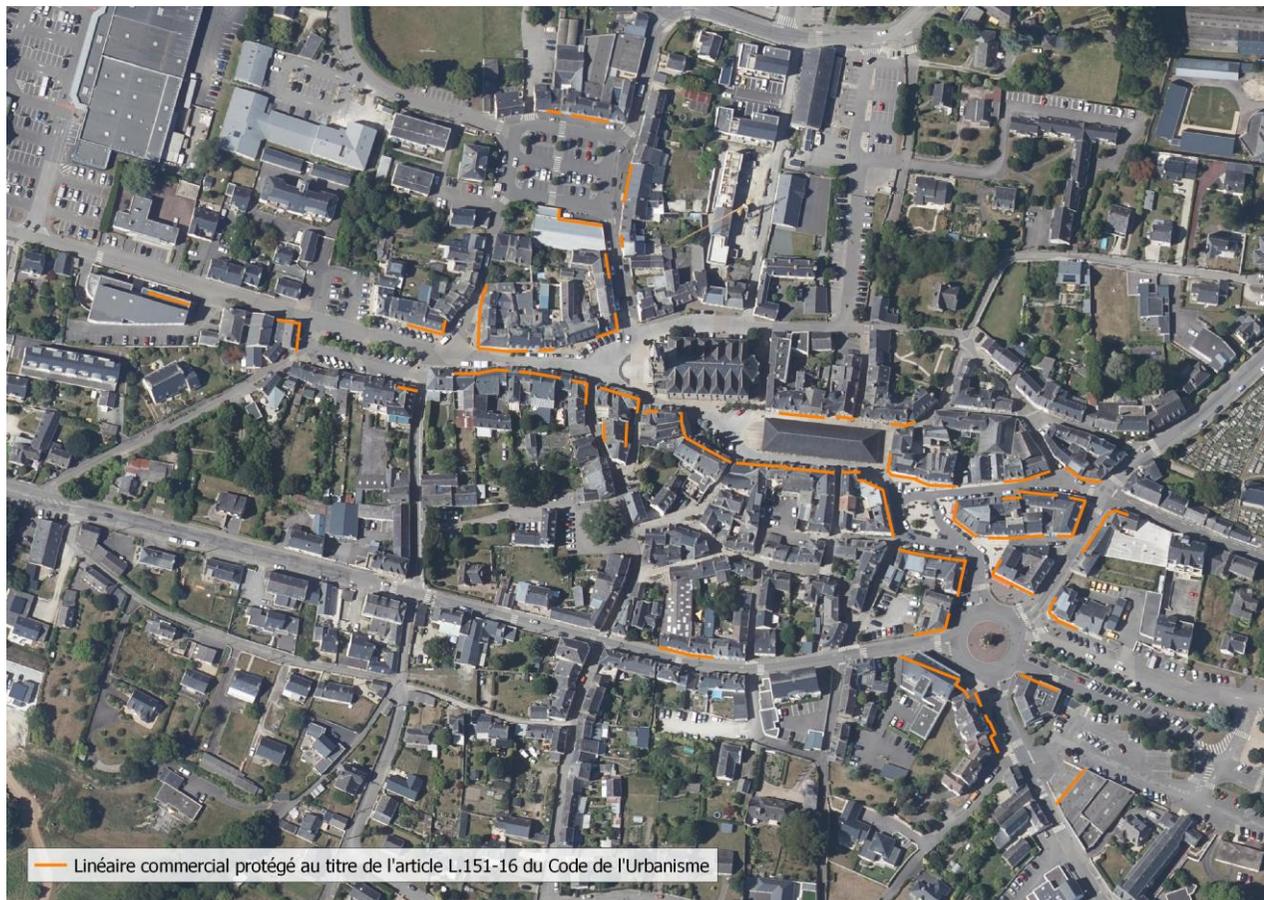
2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

Objectif : Créer des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination en rez-de-chaussée pour préserver les cellules commerciales dans le centre-ville à la suite de leur suppression avec l'annulation du PLUi.

Les linéaires commerciaux figurant ci-contre sont repérés au règlement graphique.

De plus, la mention suivante est intégrée à l'article Ua1 :

« Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent pas changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis. »



Objectif : Ajuster la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur pour correspondre avec les emplacements réservés prévus par le PLUi.

Trois emplacements réservés sont supprimés (**en rouge ci-contre** : n°6, n°9 et n°35) à la suite de leur réintégration avec l'annulation du PLUi.

Deux emplacements réservés sont créés (**en bleu ci-contre** : n°47 (AI0065) et n°48 (AD0080)) pour des projets d'équipements publics et de logements. A noter que l'emplacement réservé n°48 est concerné par des OAP pour la création de logements au PLU en vigueur.

Deux emplacements réservés sont ajustés (**en orange ci-contre** : n°8 et n°46). L'emplacement réservé n°8 est étendu à la totalité des parcelles AI210 et AI394. Sa destination évolue également de « bâtiments administratifs pour la commune » à « équipements publics et logements ».

L'emplacement réservé n°46 est réduit à la parcelle AI 488. Les parcelles AI 800 et AI 801 sont exclues.

Emplacements réservés n°35 à Kerjumais supprimé par la présente procédure



Zoom sur l'évolution des emplacements réservés au centre-ville



2. AJUSTEMENT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Tableau des évolutions apportées aux emplacements réservés du PLU en vigueur

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Emprise	
6	Extension du cimetière	Commune	2803 m²	→ Supprimé
8	Bâtiments administratifs pour la commune Equipements publics et logements	Commune	2 000 m² 3462 m ²	→ Modifié
9	Aménagement rue de la Croix Neuve pour circulation piétonne	Commune	4 ml	→ Supprimé
35	Aménagement de voie	Commune	982 m²	→ Supprimé
46	Aménagement espace public	Commune	611 m² 383 m ²	→ Modifié
47	Equipements publics et logements	Commune	182 m ²	→ Ajouté
48	Equipements publics et logements	Commune	1501 m ²	→ Ajouté

Les emplacements réservés qui ne figurent pas ci-dessus n'ont pas fait l'objet de modifications.

3. SUPPRESSION DE LA MARGE DE REcul DE LA RD A KERJUMAIS

Objectif : Supprimer la marge de recul de la RD en zone Ubd et 1AUa à Kerjumais à la suite du recul du panneau d'agglomération pour faciliter les projets.

En effet, le règlement départemental de voirie ne prévoit de marge de recul pour les segments de routes départementales situées en agglomération.



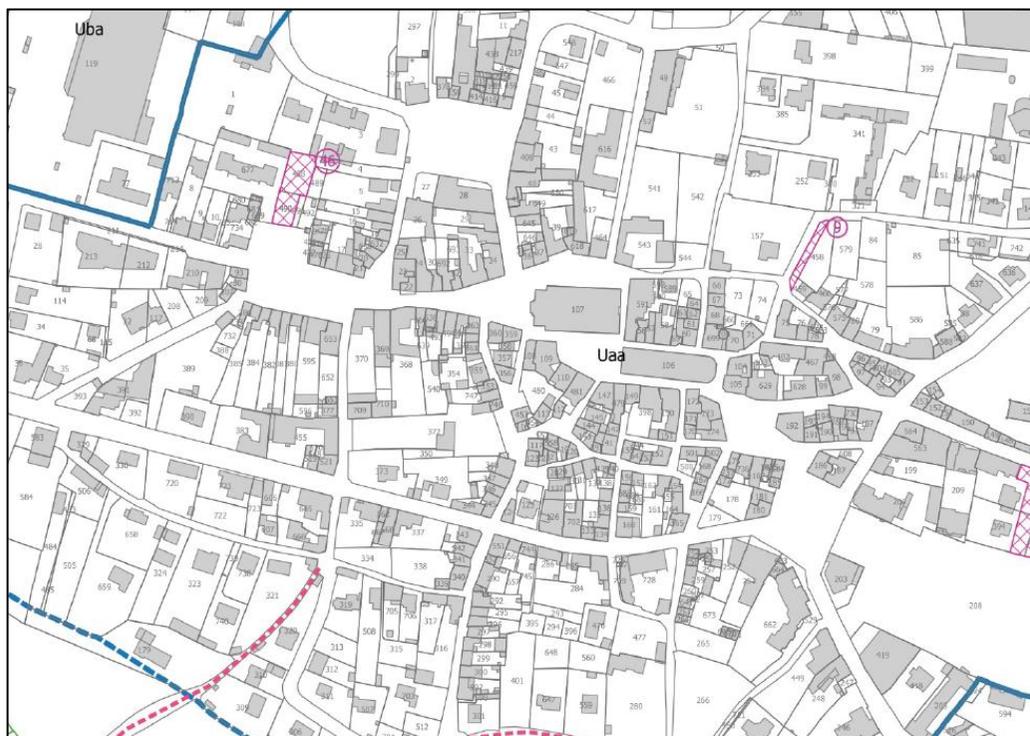
4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU concernent **le règlement écrit et le règlement graphique.**

Les modifications du règlement écrit et des OAP ont été présentées aux pages précédentes.

Les modifications du règlement graphique figurent aux pages suivantes.

Règlement graphique avant modification

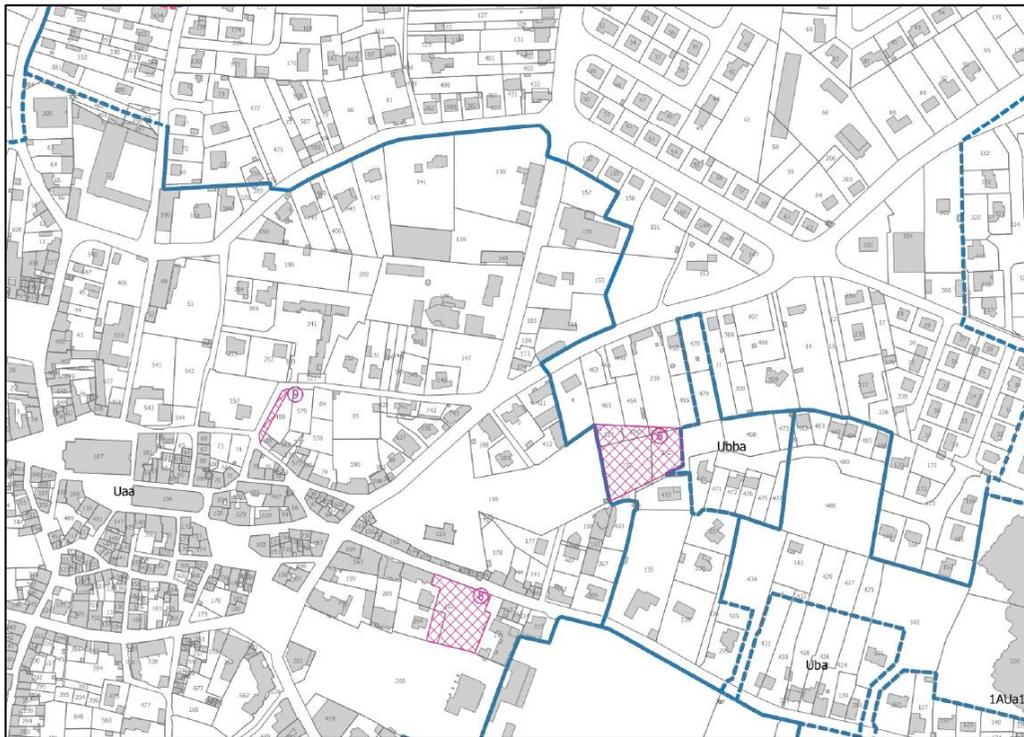


Règlement graphique après modification

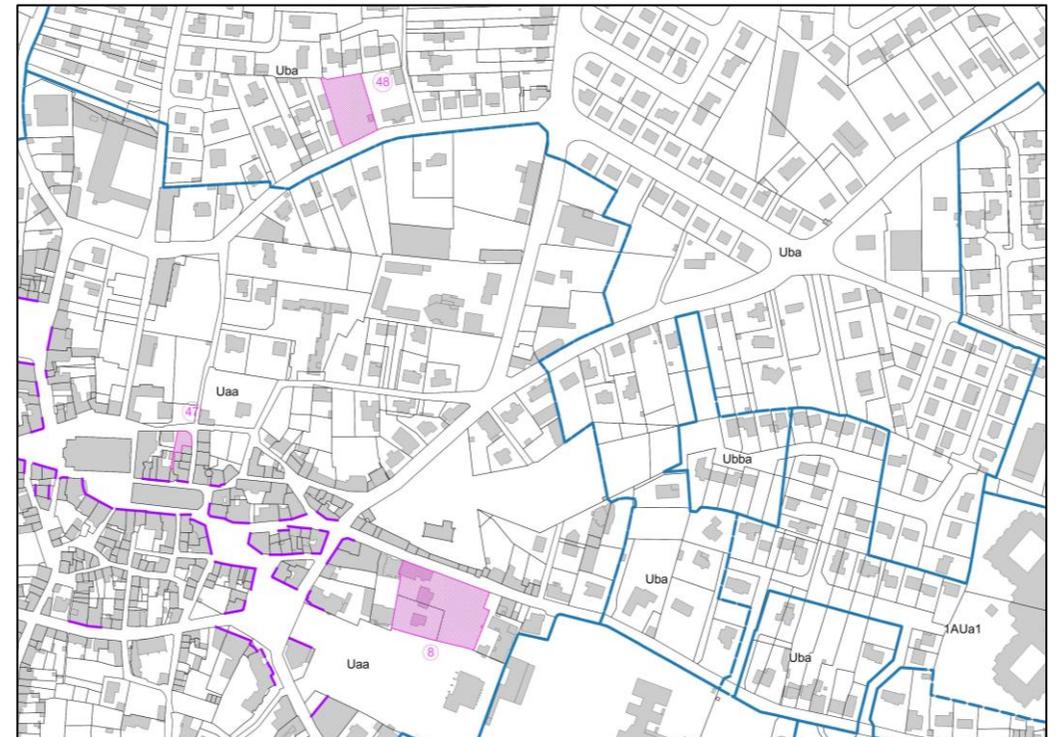


Création de linéaires commerciaux pour préserver les cellules commerciales dans le centre-ville et réduction de l'emplacement réservé n°46

Règlement graphique avant modification

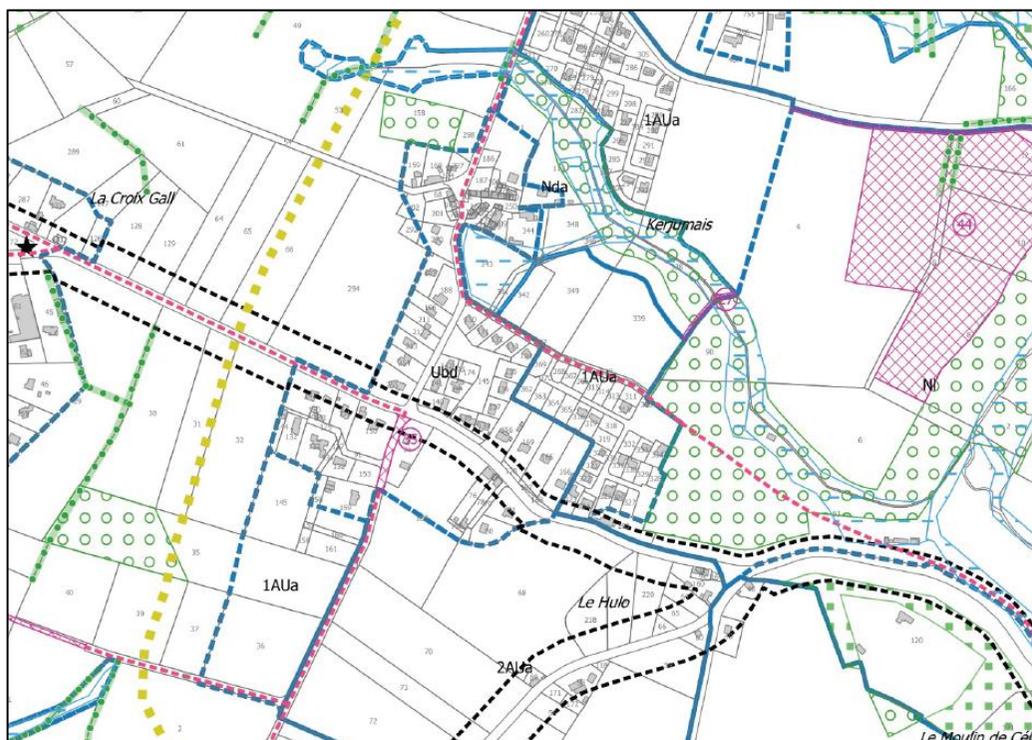


Règlement graphique après modification

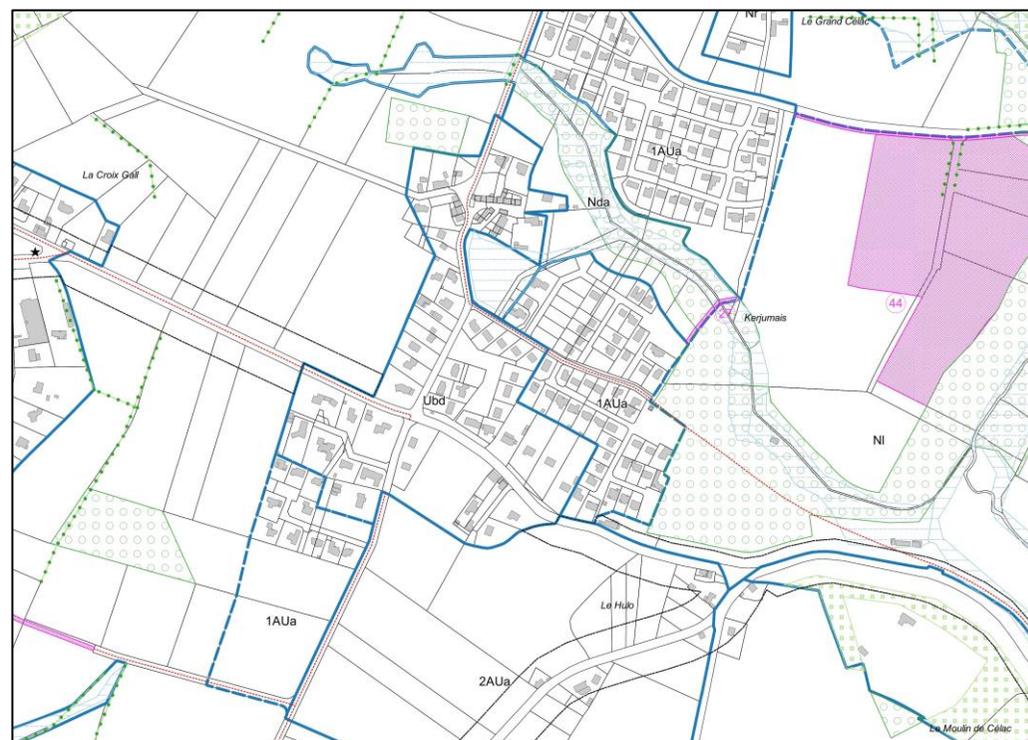


Suppression des emplacements réservés n°6 et n°9, création des emplacements réservés n°47 et n°48 et ajustement de l'emplacement réservé n°8 du PLU en vigueur

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Suppression de la marge de recul de la RD à Kerjumaïs et suppression de l'emplacement réservé n°35

5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Création de linéaires commerciaux interdisant le changement de destination en rez-de-chaussée	La création de linéaires commerciaux permet de préserver les rez-de-chaussée commerciaux en centre-ville. Ils favorisent le maintien du commerce en centralité. Les modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
Ajustement de la liste des emplacements réservés	Les modifications apportées restent à la marge, deux emplacements réservés sont créés, un dans la zone Uaa et l'autre dans la zone Uba du PLU en vigueur. De plus, l'emplacement réservé n°8 du PLU en vigueur est étendu pour prendre en compte la globalité du parcellaire. Les modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
Suppression de la marge de recul de la RD à Kerjumais	La suppression de la marge de recul impact peu de parcelles. De plus, ces parcelles sont déjà soumises à l'activité humaine (accès, jardins, agriculture, etc.). Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.