PLUI Modification simplifiée N°3 : Auto-évaluation

PLUI	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Modification simplifiée N°1	30/05/2022		

1 rue des Korrigans, 35380 Plélan-le-Grand
02 99 06 84 45 – www.broceliande.bzh

Sommaire

1. Préambule

Contexte

2. Objet de la modification simplifiée

2.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

2.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

2.3. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

2.4. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

2.5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

2.6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

2.7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

2.8. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

2.9. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

2.10. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

2.11. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

2.12. Autres incidences

1. Préambule

1.1. Contexte

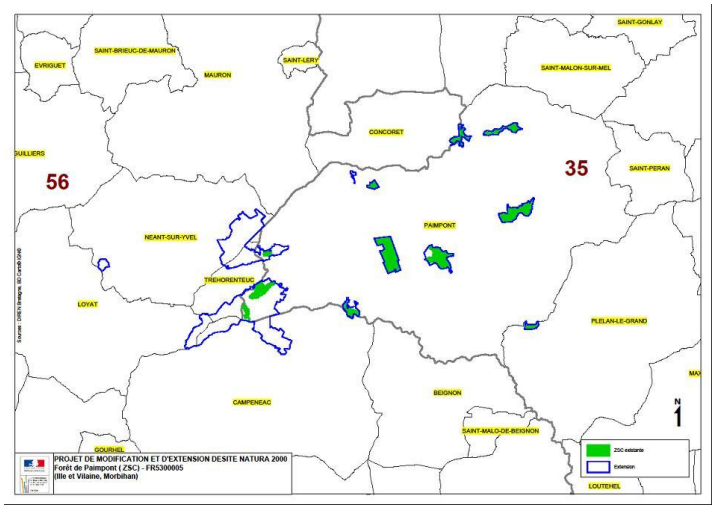
Le formulaire de saisine de l'autorité environnementale au cas par cas comporte une rubrique portant sur **l'auto-évaluation** de la collectivité concernant les effets notables probables des modifications projetées sur l'environnement, en application de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

La présente annexe vise à compléter les éléments, notamment de façon cartographique, pour faciliter la compréhension du projet et les avis attendus.

2. Objet de la modification

2.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Le site Natura 2000 "Forêt de Paimpont" est composé de 12 secteurs de nature différente (étangs forestiers, tourbières, landes et espaces forestiers), dispersés au sein du vaste massif forestier de Brocéliande (9 000 ha) :



7 secteur s'inscrivent exclusivement sur la commune de Paimpont (Etang de l'Abbaye, Etangs du Pré et du Pon Dom Jean, Haute Forêt, la Boutique Soussingué, Etang du Pas du Houx, tourbière de Vaubossard et lande de Lambrun). L'étang du Perray est situé sur la commune de Plélan le Grand. L'étang de Comper est traversé par la limite communale et départementale séparant Paimpont et Concoret. Les 2 grands secteurs de lande à l'ouest du massif sont situés à cheval sur la limite départementale entre les communes de Paimpont, Néant sur Yvel, Campénéac, Tréhorenteuc et Loyat. Enfin, une petite lentille à l'ouest concernant l'unique station d'orpin velu connue de Bretagne se situe sur la commune de Néant sur Yvel.

La modification portant sur la commune de Bréal-sous-Montfort n'impacte donc en rien le site Natura 2000.

2.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

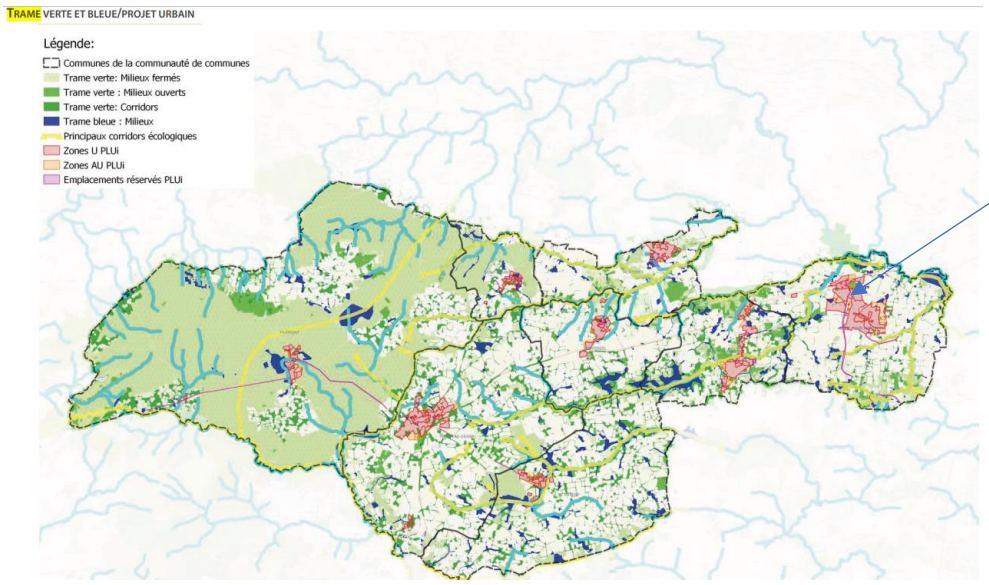
Les aménagements envisagés dans les zonages concernés par la procédure ont-ils un impact direct ou indirect ?

Du fait de la présence de nombreux massifs boisés, d'un réseau hydrographique dense et d'un important réseau de haies, Brocéliande communauté dispose d'une trame verte et bleue relativement riche et diversifiée. Le PLUi reconnait la trame verte et bleue de son territoire et souhaite la préserver, la protéger et la renforcer.

Le développement urbain peut entraîner des conséquences dommageables sur les corridors écologiques identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue :

- La destruction d'habitats et de zones « ressources » (alimentation, zones de repos…),
- La perturbation des déplacements de certaines espèces par la création de nouvelles contraintes physiques : voies d'accès, constructions, …
- L'isolement des certaines populations par la création de barrières physiques (problématique du brassage génétique),
- L'assèchement des zones humides (réduction des intrants via l'imperméabilisation des sols),
- La détérioration de la qualité des cours d'eau via la perturbation des ruissellements, l'augmentation des rejets (eaux usées, eaux pluviales,)
- La création de perturbations sonores, visuelles et chimiques (eau, air), des réservoirs de biodiversité,
- etc.

Le terrain concerné par la modification n'impacte pas la trame verte et bleue de Brocéliande communauté, dans la mesure où il se trouve dans une zone déjà urbanisée, sans continuité écologique particulièrement identifiée. Le terrain concerné ne porte pas sur une zone humide et est déjà partiellement bâti. Aucun cours d'eau ne passe sur ou à proximité immédiate du terrain. Le linéaire bocager identifié sur la parcelle n'a pas vocation à être supprimé. Enfin, il est rappelé que l'objet de la modification n'est pas d'urbaniser un terrain mais simplement de porter la hauteur maximale de 15m à 18m, ce qui ne présente pas d'incidences particulières sur les milieux naturels et environnant de cette zone d'activité déjà existante.



Secteur concerné par la modification de hauteur

2.3. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

Sur ce point, le tableau comparatif des surface du zonage PLUi avant et après modification montre que la modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2.4. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Comme indiqué au point 2.2., la modification ne porte pas sur une zone humide.

2.5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La modification de la hauteur maximale d'un terrain déjà urbanisé, au cœur d'une zone d'activité, n'a pas d'impact direct ou indirect sur l'eau potable. Les zones de captages, nombreuses sur le territoire communautaire ne se situent pas à proximité du projet.

Par ailleurs, une augmentation de la hauteur de 3m n'est pas de nature à impacter significativement la demande en eau potable.

2.6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Il existe sur la commune de Bréal-sous-Montfort un zonage d'assainissement des eaux pluviales et la commune a eu à cœur d'intégrer de nouveau processus de gestion intégrée des eaux pluviales sur de récents projets d'aménagement (abords du collège par exemple).

L'évolution des règles de hauteur n'impacte pas la gestion des eaux pluviales du secteur.

2.7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

Brocéliande communauté est compétente en matière d'assainissement depuis le 1er janvier 2025 et travaille actuellement sur un schéma directeur d'assainissement intercommunal.

Sur ce point, l'augmentation de la hauteur autorisée ne présente pas d'incidence particulière.

2.8. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

La procédure ne concerne en aucun cas un secteur qui fait l'objet d'une protection particulière (site patrimonial remarquable prévu à l'article L. 631-1 du code du patrimoine, monument historique, site classé ou inscrit, etc.) ou un secteur qui s'inscrit dans une entité paysagère identifiée (par exemple par un Atlas des paysages).

Le terrain concerné se situe au cœur d'une zone d'activité dynamique, relativement éloignée tout de même de la RN24 et totalement en dehors des périmètres de protection paysagère au titre de la Loi Barnier.

La verticalisation d'une zone d'activité peut être perçue aussi bien positivement que négativement.

Le PLUI impose aux projets de « présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale de la zone d'activité, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation

existante. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. » Cette règle permet de limiter les incidences sur le paysage au moment du permis de construire par des mesures d'adaptation.

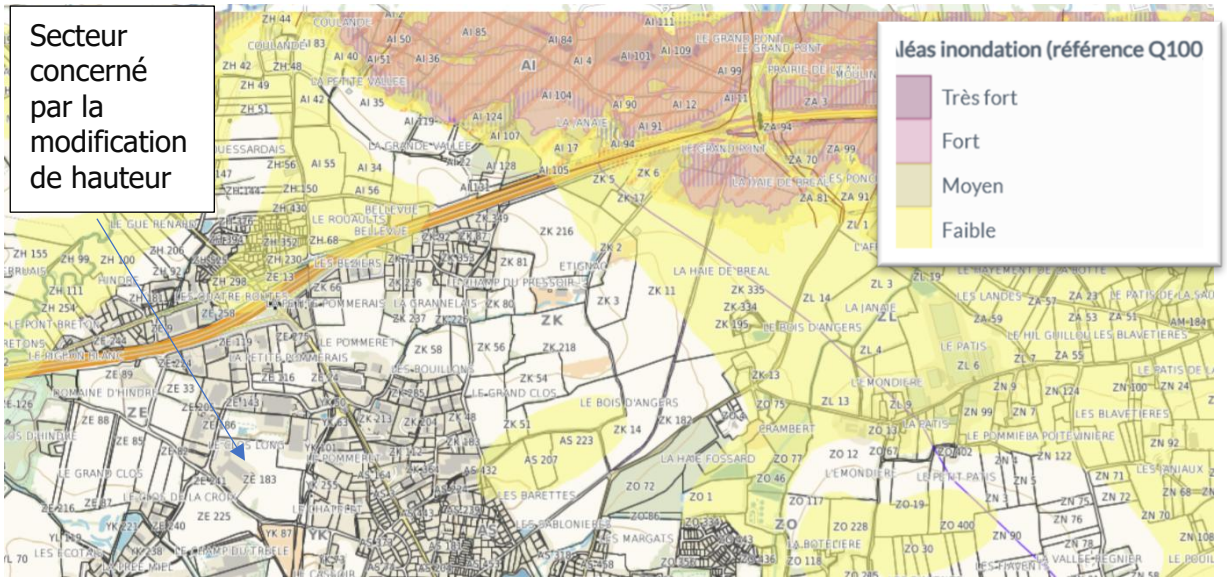
2.9. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

La procédure ne concerne pas de sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL), des anciens sites industriels ou activités de services (BASIAS).

La procédure ne concerne pas non plus de carrières, de projet d'établissement de traitement des déchets ou de secteurs soumis à des servitudes liées à des pollutions.

2.10. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La procédure ne concerne pas de secteurs soumis à des risques ou aléas naturels. Si la commune de Bréal-sous-Montfort est concernée par l'application du PPRI du bassin de la Vilaine, le terrain concerné se situe bien en dehors des zones d'aléas :



La procédure ne concerne pas de secteurs soumis à des nuisances connues (pollutions diverses, nuisances sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives, etc.). Elle est éventuellement susceptible de générer un effet d'ombre ou de perte de lumière pour les bâtiments voisins, or sa localisation au sein d'une zone d'activité existante et une augmentation de 3m sur une façade déjà autorisée jusqu'à 15m reste limité.

2.11. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Brocéliande communauté a validé son PCAET en février 2023. Il ne prévoit pas de dispositions particulières relatives à l'atmosphère ou à la qualité de l'air susceptible de concerner le projet de modification de la hauteur autorisée. ?

La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution ni sur l'exposition de la population.

La procédure peut éventuellement exercer une influence sur la mobilité dans le sens où elle permet ou plus grande surface bâtie et potentiellement plus d'emploi et donc de déplacements. Les règles du PLUi concernant le stationnement et l'OAP thématique mobilité, associées à la mise en œuvre du plan de mobilité simplifié communautaire adopté en septembre 2024, permettent de faciliter la desserte du site par les transports en communs et le vélo, et encouragent le covoiturage, limitant ainsi le recours à l'autosolisme. Des démarches sont en cours en ce sens sur la commune de Bréal-sous-Montfort, en application du plan guide réalisé dans le cadre du dispositif petites villes de demain et approuvé en décembre 2024.

L'ajout de cartographies représentant les vents dominants et la qualité de l'air ne semble pas utile pour la présente demande.

2.12. Autres incidences

Aucune autre incidence sur l'environnement n'est attendue.

La procédure concerne un foncier limité (5.7 ha) et la hauteur maximale des construction déjà autorisée à 15m n'est surélevée que de 20% (18m).

Les incidences principales portent sur l'augmentation éventuelle du trafic lié à l'activité et sur son impact paysager. Sur ces deux points, les règles existantes du PLUi permettent de limiter les incidences de la procédure sur l'environnement. Les autres points de sensibilité et d'enjeux du territoire ne sont pas concernés car très éloignés du projet.