



# Plan Local d'Urbanisme Brec'h

## **Modification simplifiée n°1**

### **Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)**

Complément au rapport de  
présentation

# SOMMAIRE

<b>LA COMMUNE .....</b>	<b>3</b>
<i>Situation géographique .....</i>	<i>3</i>
<b>POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ? .....</b>	<b>6</b>
<b>QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?.....</b>	<b>7</b>
<b>LA LOI ELAN .....</b>	<b>7</b>
<b>LA LOI LITTORAL .....</b>	<b>8</b>
<b>LES ORIENTATION DU SCOT DU PAYS D’AURAY MODIFIE POUR BREC’H.....</b>	<b>9</b>
<b>QUELLES CONSULTATIONS INTEGRES A LA PROCEDURE ?.....</b>	<b>11</b>
<i>Consultation de l’autorité environnementale (cas par cas).....</i>	<i>11</i>
<i>Consultation de la CDNPS.....</i>	<i>11</i>
<b>METHODOLOGIE DE DELIMITATION DES SDU .....</b>	<b>12</b>
<b>PRINCIPES GENERAUX .....</b>	<b>12</b>
<b>LA DELIMITATION DU PERIMETRE BATI EXISTANT DE CHAQUE SDU .....</b>	<b>13</b>
<b>APPLICATION DE LA METHODOLOGIE AUX SDU DE BREC’H ET NOUVEAU ZONAGE .....</b>	<b>17</b>
<b>DELIMITATION SDU « KERMANE-KERGUERO ».....</b>	<b>17</b>
<i>Présentation du SDU.....</i>	<i>17</i>
<i>Détermination du périmètre bâti.....</i>	<i>19</i>
<i>Choix du futur zonage.....</i>	<i>19</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>19</i>
<b>DELIMITATION SDU « BOURG – RUE NEUVE » (« SUD DU BOURG »).....</b>	<b>21</b>
<i>Présentation du SDU.....</i>	<i>21</i>
<i>Détermination du périmètre bâti.....</i>	<i>23</i>
<i>Choix du futur zonage.....</i>	<i>23</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>23</i>
<b>DELIMITATION SDU « SAINT-DEGAN ».....</b>	<b>25</b>
<i>Présentation du SDU.....</i>	<i>25</i>
<i>Détermination du périmètre bâti.....</i>	<i>27</i>
<i>Choix du futur zonage.....</i>	<i>27</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>28</i>
<b>DELIMITATION SDU « ROSTEVEL » .....</b>	<b>29</b>
<i>Présentation du SDU.....</i>	<i>29</i>
<i>Détermination du périmètre bâti.....</i>	<i>31</i>
<i>Choix du futur zonage.....</i>	<i>31</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>32</i>
<b>DELIMITATION SDU « CALAN » .....</b>	<b>33</b>
<i>Présentation du SDU.....</i>	<i>33</i>
<i>Détermination du périmètre bâti.....</i>	<i>34</i>
<i>Choix du futur zonage.....</i>	<i>35</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>35</i>
<b>SURFACES AVANT- APRES .....</b>	<b>37</b>
<b>EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>38</b>
<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>49</b>

# LA COMMUNE

## SITUATION GEOGRAPHIQUE

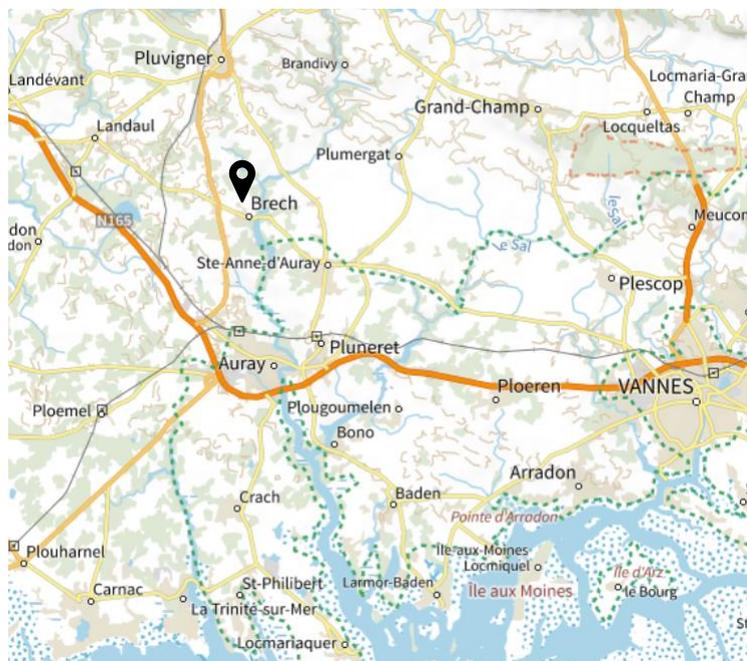
Située en région Bretagne, dans le département du Morbihan, la commune de Brec'h appartient à la **Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique**. Cette dernière est localisée entre les agglomérations de Vannes et de Lorient, deux pôles importants dans l'articulation du territoire breton.

**Commune littorale** inscrite entre la vallée du Loc'h et la Ria d'Étel, Brec'h appartient au canton de Pluvigner, et à l'arrondissement de Lorient.

Brec'h s'est développée sur un territoire de **4 080 hectares**, sur environ 8 km du Nord au Sud et 6 km d'Est en Ouest. Elle compte **environ 7000 habitants**.

Brec'h voit son territoire bordé par les communes de Landaul et Pluvigner au Nord, Plumergat et Pluneret à l'Est, Auray, Crac'h et Ploemel au Sud, Locoal-Mendon à l'Ouest.

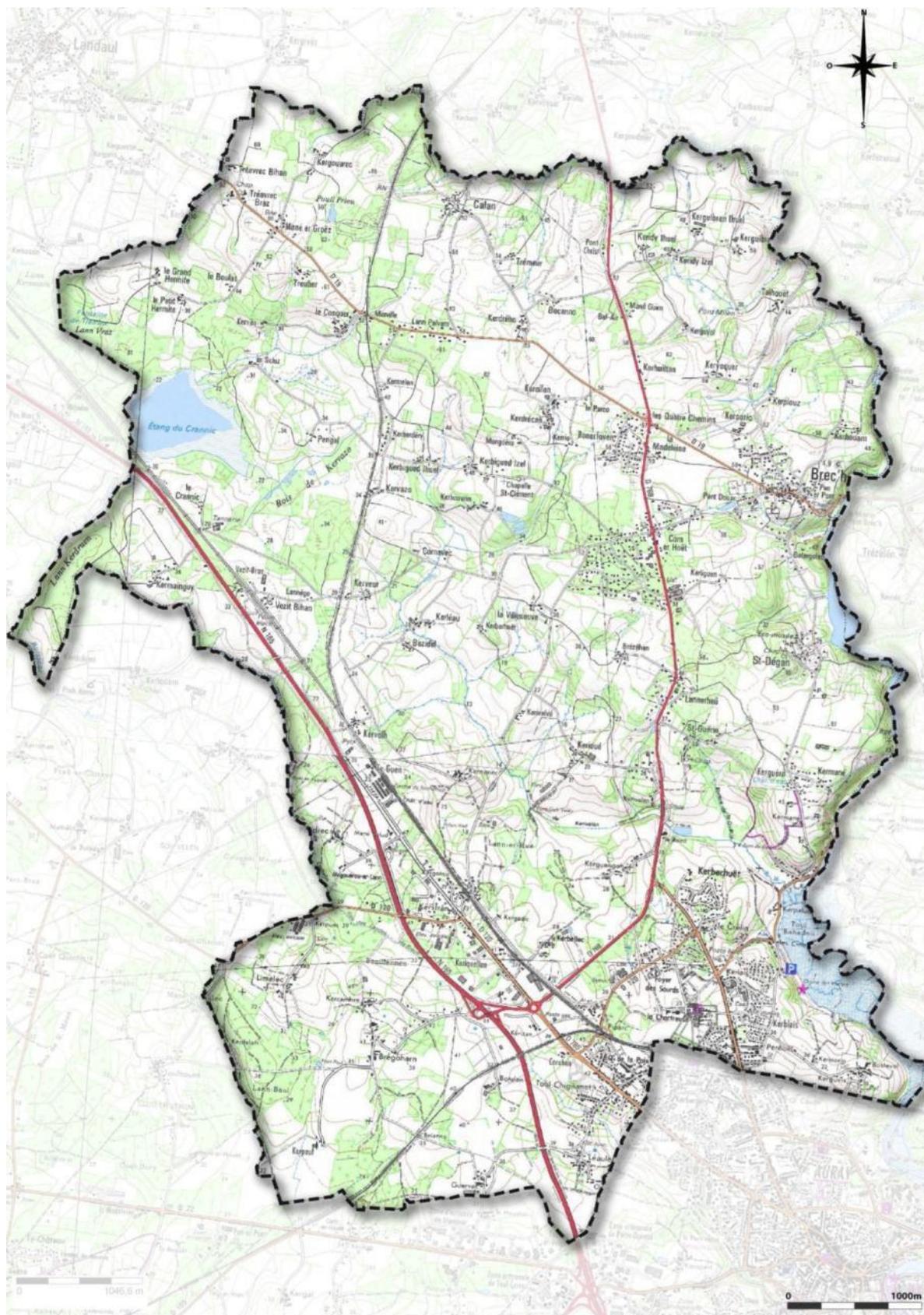
La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire et routière particulièrement bien développée.



Elle est limitrophe de la gare ferroviaire d'Auray, desservie par les TGV et TER Rennes-Quimper (via Vannes et Lorient) et Brest-Quimper-Nantes (Via Vannes, Lorient et Redon), qui la relie à Rennes ou à Quimper en moins d'1h et à Nantes en 1h30 environ. La proximité de la RN165 reliant Nantes à Quimper, de la ligne ferroviaire et du littoral atlantique lui confère une position privilégiée.

Le patrimoine historique et naturel de Brec'h est remarquable. Il compte notamment l'église Saint-André, la Chartreuse, l'écomusée de Saint-Dégan, le verger conservatoire, les moulins, 8 chapelles dont le monument commémoratif du Champ des Martyrs....

Brec'h est intégré au périmètre du **Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays d'Auray** qui a été approuvé le 14 février 2014, modifié une première fois le 04 octobre 2019 (modification de son volet commercial), puis une deuxième fois en juillet 2022 (modification de son volet littoral).

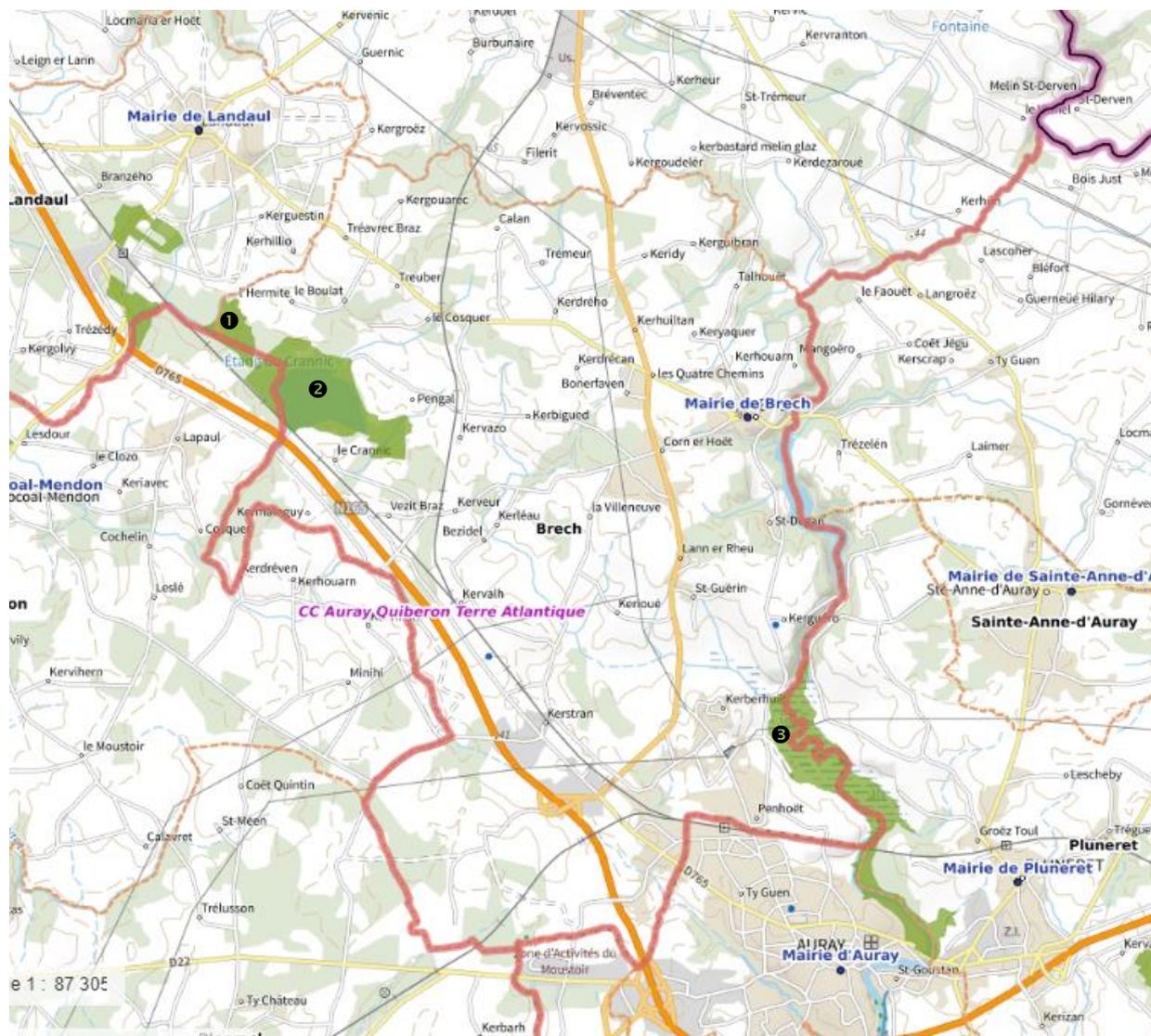


Le territoire de Bre'ch ne comporte pas de sites Natura 2000.

Il comporte toutefois trois ZNIEFF :

- ❶ ZNIEFF de type 1 : 530006321 « Landes et mares dépendantes du ruisseau de Tréavrec » située en limite Nord-Ouest du territoire
- ❷ ZNIEFF de type 1 : 530005974 « Etang du Cranic » située en limite Ouest du territoire
- ❸ ZNIEFF de type 1 : 530006327 « Prés-salés de la rivière de Tréauray » située en limite Sud-Est du territoire.

Localisation ZNIEFF sur la commune de Bre'ch :



# POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Brec'h a été approuvé le **27 mai 2019**. Il a fait (ou fait actuellement) l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

<b>Procédures</b>	<b>Objet</b>	<b>Date d'approbation</b>
Elaboration du PLU		27 mai 2019
Mise à jour n°1	Création des périmètres délimités des abords des monuments historiques et révision de l'autorisation d'utiliser les eaux du captage « prise d'eau de Tréauray, des travaux de dérivation et d'établissement des périmètres de protection ».	17 septembre 2020
Modification simplifiée °2	Intégration dans le PLU du volet commercial, modification du règlement écrit et graphique (réajustement du tracé de l'emplacement réservé n°5, changement de destination de 4 bâtiments, intégration de deux haies, diminution de la marge de recul de l'OAP n°10, diminution d'une zone UBc pour du zonage UBa, ajustement de certains OAP.	16 mai 2022
Révision allégée n°1	Diminution d'un espace boisé classé au lieu-dit Corn er Hoët.	<i>Procédure en cours</i>
Révision allégée n°2	Diminution d'une zone agricole (A) au lieu-dit Botulen au profit de la zone Ni pour prendre en compte les 5 activités économiques présentes sur ce secteur d'activités et assurer la cohérence du règlement graphique	<i>Procédure en cours</i>
Révision allégée n°3	Diminution d'une zone Np en bordure d'un lotissement (une parcelle est concernée) afin de prendre en compte un inventaire des zones humides complémentaire.	<i>Procédure en cours</i>
Modification simplifiée n°1	Prise en compte dans le PLU du SCOT modifié le 7 juillet 2022 qui fixe pour la commune de Brec'h les SDU suivants : Sud du bourg, Calan, Kerguéro-Kermané, Rostevel et Saint-Dégan.	<i>Présente procédure en cours</i>

Le conseil municipal de Brec'h a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU le 20 décembre 2021.

**La présente notice porte sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Brec'h ayant pour objet la prise en compte du SCOT du Pays d'Auray modifié en juillet 2022.**

**Ce dernier a identifié plusieurs secteurs déjà urbanisés dits « SDU » sur le territoire communal.**

**Il convient désormais de les traduire réglementairement dans le document d'urbanisme.**

# QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?

## La loi ELAN

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « **loi ELAN** » est venue modifier les dispositions de la loi Littoral avec pour objectif principal de permettre l'urbanisation de certaines « dents creuses » par dérogation à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.

Cette perspective est toutefois limitée aux « secteurs déjà urbanisés » dits SDU (à distinguer des « zones d'urbanisation diffuses »).

L'article 45 de la loi ELAN est venu modifier les dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme :

### *Article L121-8*

*Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)*

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

**Dans les secteurs déjà urbanisés** autres que les agglomérations et villages **identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme**, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre **le périmètre bâti existant** ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Pour faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux dispositions de cette loi concernant les SDU, il est désormais possible de recourir à la procédure de **modification simplifiée des PLU (L153-45 à L153-48)** afin d'assouplir la faculté de construire dans les nouveaux espaces en discontinuité de l'urbanisation existante (L121-8).

La procédure de modification simplifiée **doit être engagée avant le 31 décembre 2021**. C'est le cas de cette procédure qui a été engagée par arrêté du maire n° 2021-171 en date du 20 décembre 2021.

# La loi Littoral

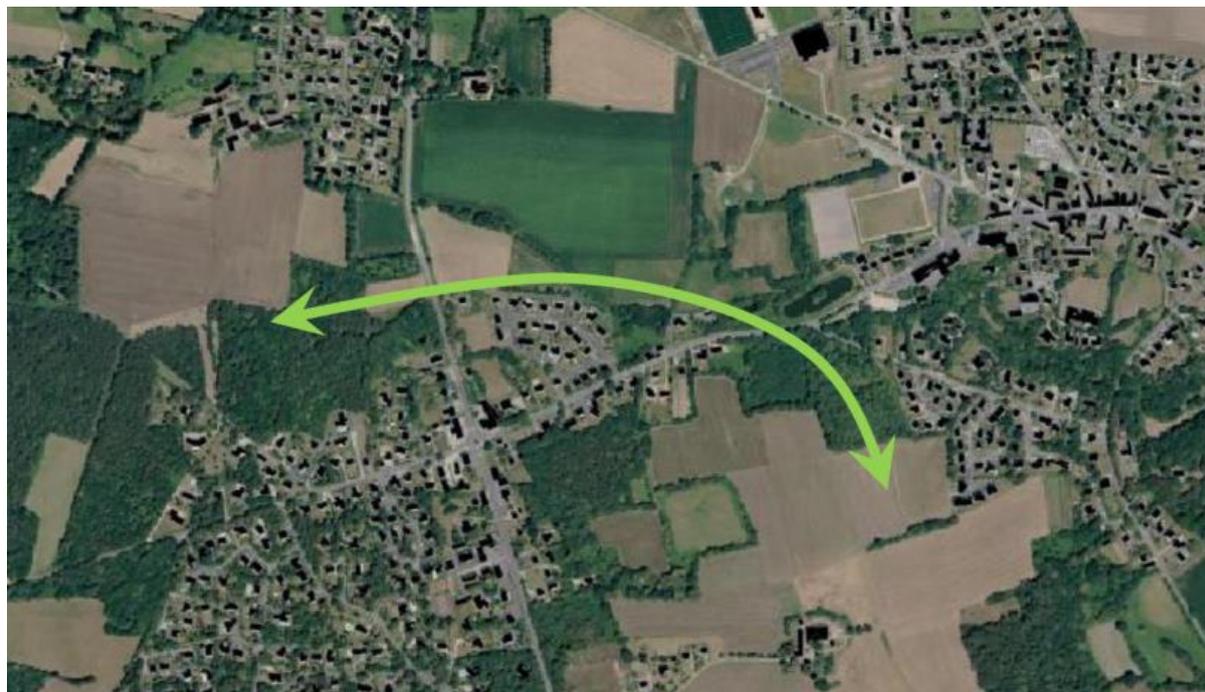
Brec'h étant une **commune littorale par sa situation sur un estuaire** en aval de la limite transversale de la rivière d'Auray, la perception et l'ambiance littorale sont peu ou pas marquées sur la commune. Ainsi, le SCoT n'identifie **aucun espace proche du rivage** sur la commune de Brec'h.

La commune de Brec'h n'est donc **pas concernée par la bande des 100 m** au regard de sa configuration en fond d'estuaire.

Les **espaces remarquables** identifiés sur la commune de Brec'h sont issus des Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique. Ils ont été classés en zone Nds, et représentent 163,05 hectares.

**Aucune coupure d'urbanisation** n'a été identifiée par le SCoT sur la commune de Brec'h. Néanmoins, une coupure a été mise en place par le projet de PLU par des zonages protecteurs. Cette coupure concerne le secteur de Pont Douar, entre le bourg historique et Corn Er Hoët, où un zonage N n'autorisant aucune construction nouvelle permet de préserver le secteur.

*Coupure d'urbanisation localisée sur Brec'h par le PLU*

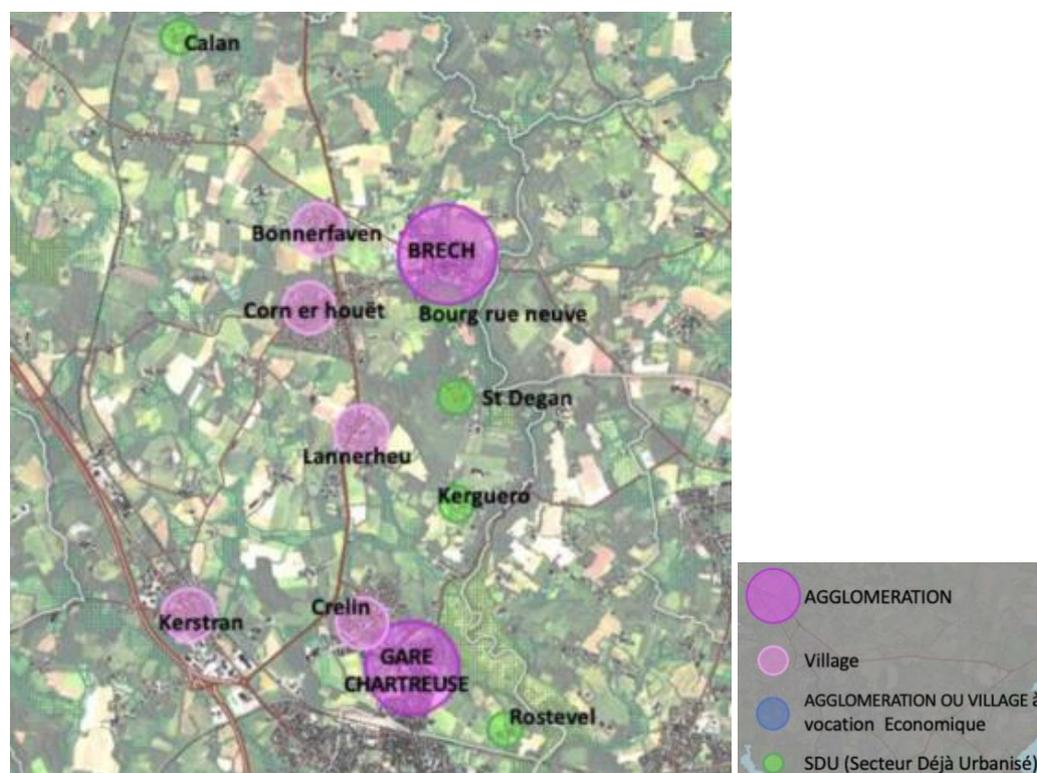


# Les orientations du SCOT du Pays d'Auray modifiées pour Brec'h

Le SCOT du Pays d'Auray modifié le 07 juillet 2022 pour prendre en compte la loi ELAN identifie désormais sur le territoire de Brec'h :

Armature SCOT	Entité concernée sur le territoire de Brec'h
Agglomération	2 centralités principales sur Brec'h identifiées en agglomération : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ le bourg</li> <li>✓ le secteur de la gare d'Auray</li> </ul>
Village	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Crelin</li> <li>• Bonnerfaven</li> <li>• Lannerheu</li> <li>• Corn er Hoët (<i>nouveau</i>)</li> <li>• Kerstran (<i>nouveau</i>)</li> </ul>
SDU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kermané-Kerguero (<i>nouveau</i>)</li> <li>• Bourg – Rue Neuve (appelée ici « Sud du bourg ») (<i>nouveau</i>)</li> <li>• Saint-Dégan (<i>nouveau</i>)</li> <li>• Rostevel (<i>nouveau</i>)</li> <li>• Calan (<i>nouveau</i>)</li> </ul>

Extrait du DOO du SCOT page 124 : armature urbaine de Brec'h



Localisation des SDU de Brec'h



# Quelles consultations intégrées à la procédure ?



## **Autorité environnementale**

*Au titre de l'examen au cas par cas*



## **CDNPS**

*Au titre de l'article 42 de la loi ELAN et de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme*

## **CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (CAS PAR CAS)**

Au regard de L'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification simplifiée n'entraîne **aucune incidence sur l'environnement**.

De fait, elle ne sera pas soumise à évaluation environnementale systématique mais à une demande au cas par cas. L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de 2 mois pour donner son avis et jaugée de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou pas.

De plus, le PLU actuellement en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

## **CONSULTATION DE LA CDNPS**

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) sera consultée au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme concernant la délimitation des SDU et de leur réglementation. Elle disposera de 2 mois pour donner son avis simple.

# METHODOLOGIE DE DELIMITATION DES SDU

## Principes généraux

Quatre principes généraux sont fixés pour intégrer les 5 SDU dans le PLU de Brec'h.

**Principe 1 : Délimiter les 5 périmètres bâtis existants de chaque SDU selon la méthodologie décrite ci-après et les intégrer au sein d'une nouvelle zone appelée « Usdu ».**

Sont concernés :

- ✓ Kermané-Kerguero
- ✓ Bourg – Rue Neuve (appelée ici « Sud du bourg »)
- ✓ Saint-Dégan
- ✓ Rostevel
- ✓ Calan

**Principe 2 : Les SDU comportant un noyau ancien que la commune souhaite préserver seront identifiés au sein d'un sous-secteur « Usdu » avec un astérisque\*.**

Sont concernés :

- ✓ Calan (entièrement en Usdu\*),
- ✓ Saint-Dégan (entièrement en Usdu\*),
- ✓ Rostevel (noyau ancien seulement en Usdu\*)

**Principe 3 : La zone « Usdu » pourra prévoir, en frange du périmètre bâti existant du SDU, sur le zonage, une bande de 30 mètres de largeur hachurée** au sein de laquelle les constructions nouvelles seront interdites. N'y seront exclusivement autorisés que :

- ✓ Les dispositifs d'assainissement non collectif.
- ✓ Les extensions bâtementaires mesurées et les annexes accolées

**Principe 4: Rédiger le règlement écrit de la nouvelle zone Usdu :**

L'article 1 de la zone Usdu interdira toute construction et installation non autorisée par l'article 2.

L'article 2 de la zone Usdu autorisera en conformité avec la loi ELAN :

- ✓ Les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, à la condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti
- ✓ Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes accolées à la construction principale (garage, abri de jardin...) ».
- ✓ Il veillera à n'autoriser dans une bande de 30 mètres de largeur hachurée sur le zonage uniquement les dispositifs d'assainissement non collectif et les extensions bâtementaires mesurées et les annexes accolées.

L'article 11 de la zone Usdu relatif à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords intégrera des prescriptions spécifiques aux secteurs Usdu avec astérisque\* afin de préserver leurs caractéristiques.

# La délimitation du périmètre bâti existant de chaque SDU

Conformément à la loi ELAN, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays d'Auray précise que :

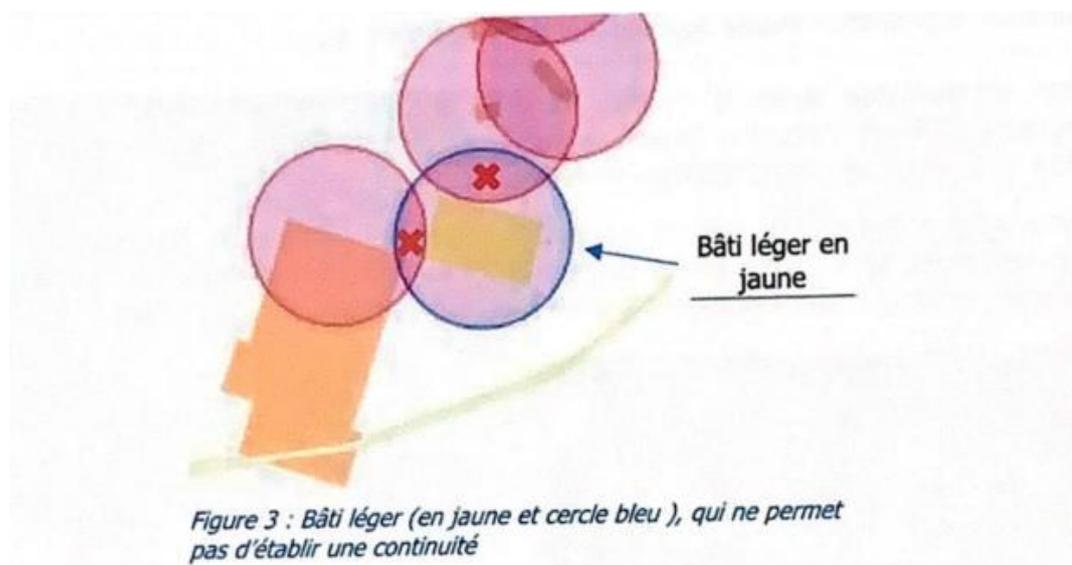
« Au sein des secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations peuvent être autorisées, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre **le périmètre bâti existant** ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

Il convient donc de **déterminer dans le PLU le « périmètre bâti existant »**. La délimitation des SDU identifiés par le SCOT doit faire abstraction du zonage en vigueur du PLU et considérer les constructions existantes.

## Comment déterminer le « périmètre bâti existant » ?

Application des critères suivants :

- **Prise en compte de chaque bâti « dur » (constructions closes et couvertes)**. Les batis « légers » sont exclus de l'analyse (Voir figure 3 issue du SCOT ci-dessous)
- Le SCOT précise que le « périmètre bâti existant » d'un SDU doit au moins comporter **28 constructions**.



Le périmètre bâti existant fondé sur le bâti « dur » peut cependant être **affiné à l'aide de certaines constructions légères**, si et seulement si leur implantation vient conforter la délimitation proposée.

- La délimitation des SDU dans le PLU est contrainte non seulement par le principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante, mais aussi par l'interdiction d'étendre leur périmètre bâti existant.

**La délimitation d'un SDU se fait donc au droit du bâti.**

- **Application d'un buffer de 25m de rayon aux coins de chaque bâti dur au sein du SDU.**

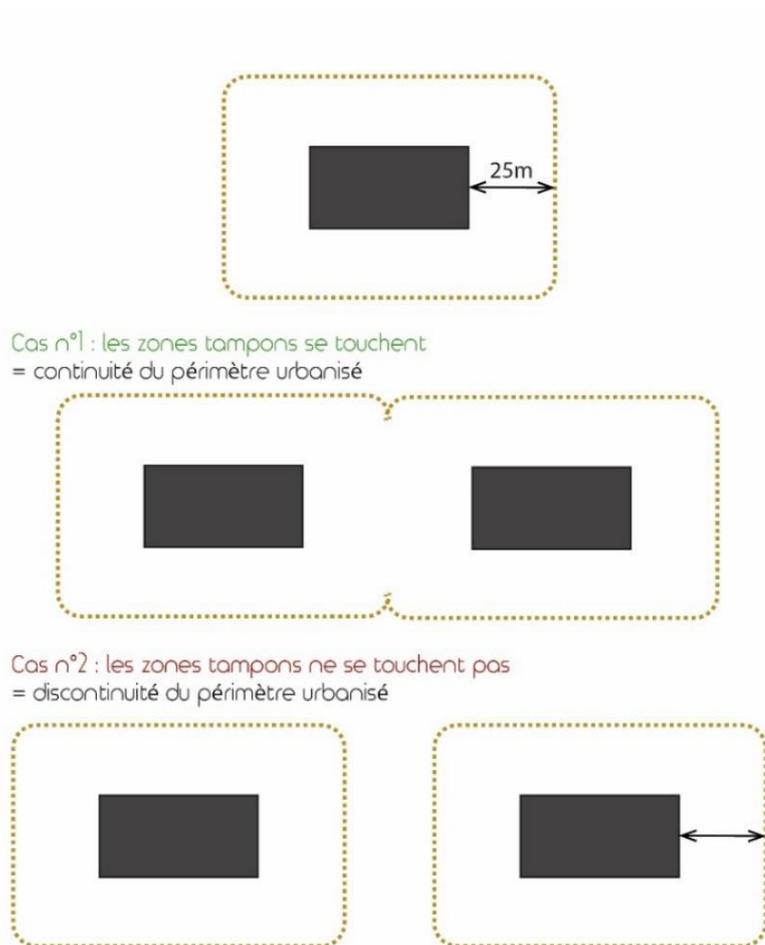
En effet, au regard d'une jurisprudence relativement constante, le SCOT détermine que l'urbanisation ne peut se réaliser à plus d'une cinquantaine de mètres d'une « agglomération » ou d'un « village » (Cf page 117 du DOO).

Cela implique une inter-distance maximale d'environ 50 mètres entre les constructions existantes ou installations/constructions autorisées. Une méthodologie identique est justifiée pour la délimitation du périmètre bâti existant de chaque SDU.

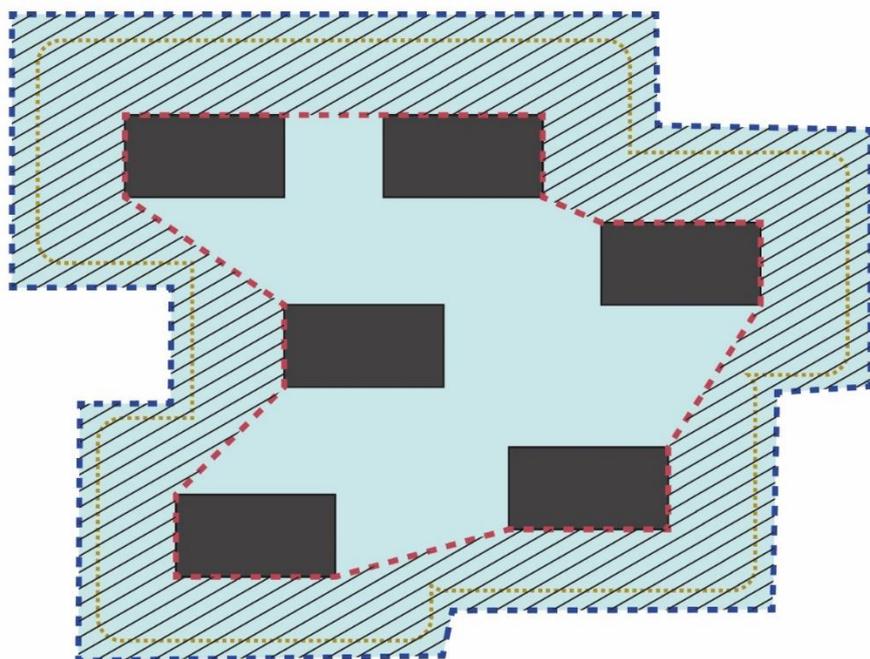
Au-delà d'une cinquantaine de mètres, la délimitation doit tenir compte des ruptures de continuité. Elles peuvent être constituées par des routes, des voies ferrées, des cours d'eau, etc., qui rompent de fait la connexion avec l'urbanité existante.

**Cas ① : Si 2 zones tampons se touchent**, les constructions sont considérées comme étant proches. Il y a continuité du périmètre urbanisé.

**Cas ② : Si les zones tampons ne se touchent pas**, la distance entre les constructions excède 50m. Il y a coupure d'urbanisation.



Ci-dessous le schéma illustre le principe appliqué dans la détermination du périmètre bâti de chaque secteur.



- - - - - Périmètre bâti existant
- - - - - Continuité des zones tampons de 25m de rayon
- - - - - Zone «Usdu»
- - - - - Bande inconstructible de 30 m de rayon à partir des constructions sauf pour :
  - les dispositifs d'assainissement non collectif
  - les extensions bâtementaires et annexes accolées (sous conditions)

Le PLU ne doit donc pas établir la limite du périmètre bâti existant des SDU à plus d'une cinquantaine de mètres, mais de plus cette délimitation doit tenir compte des ruptures de continuité que constituent les éléments physiques infranchissables.

- **La délimitation des franges des SDU** : La délimitation d'un SDU se fait au droit du bâti. Cependant, il s'agit de délimiter un périmètre bâti existant cohérent, alors que les constructions ne sont pas nécessairement parfaitement alignées pour dessiner les contours du secteur.

Ainsi comment délimiter un espace entre deux constructions situées en périphérie du périmètre bâti existant ?

- Soit cet espace est étroit et équivalent au gabarit des deux constructions qui le bordent et il est alors possible de l'intégrer au périmètre bâti existant. (Voir figure 11 issue du SCOT ci-dessous)



*Figure 11 : Exemples d'espaces suffisamment étroits et équivalent au gabarit des constructions existantes. À noter la prise en compte du réseau viaire à l'intérieur de la délimitation.*

- Soit l'intégration de cet espace conduirait à modifier significativement la configuration des lieux et alors il doit être exclu. (Voir figure 12 issue du SCOT ci-dessous)



*Figure 12 : Exemple de délimitation des franges d'un « SDU », en vert les espaces en accord avec la configuration des lieux, en orange les espaces trop importants pour être inclus dans le périmètre bâti existant.*

# APPLICATION DE LA METHODOLOGIE AUX SDU DE BREC'H ET NOUVEAU ZONAGE

## Délimitation SDU « Kermané- Kerguero »

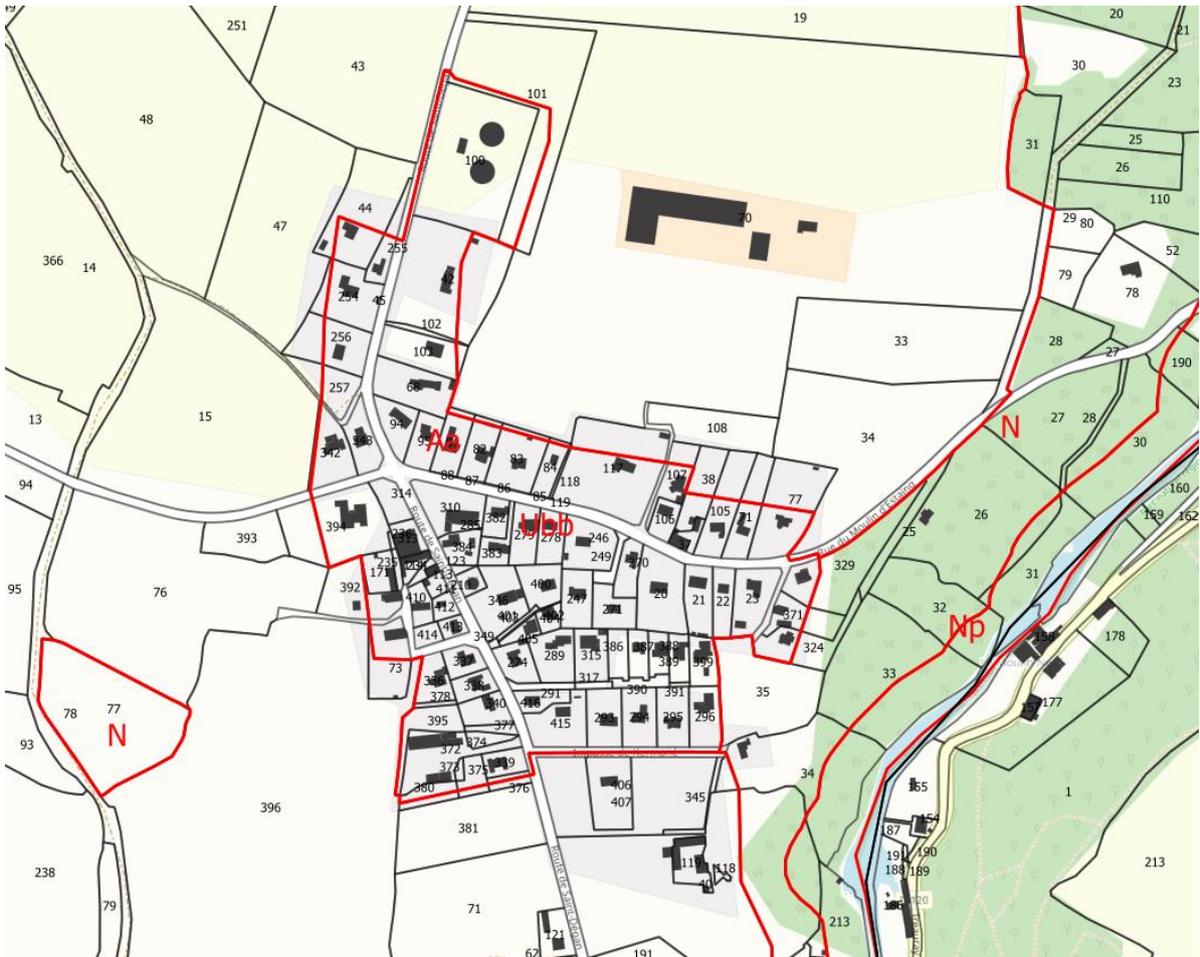
### PRESENTATION DU SDU

Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Assainissement collectif
- Environ 80 constructions avec quelques constructions anciennes éparses (ne formant pas un noyau ancien)
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur **Ubb** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

*SDU avec zonage en vigueur (vues aérienne et cadastrale)*





Photographies / ambiance



## DETERMINATION DU PERIMETRE BATI



 Zone tampon de 25m autour du bâti

 Proposition de délimitation du SDU

## CHOIX DU FUTUR ZONAGE

Le SDU est intégré à la zone Usdu.

## LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



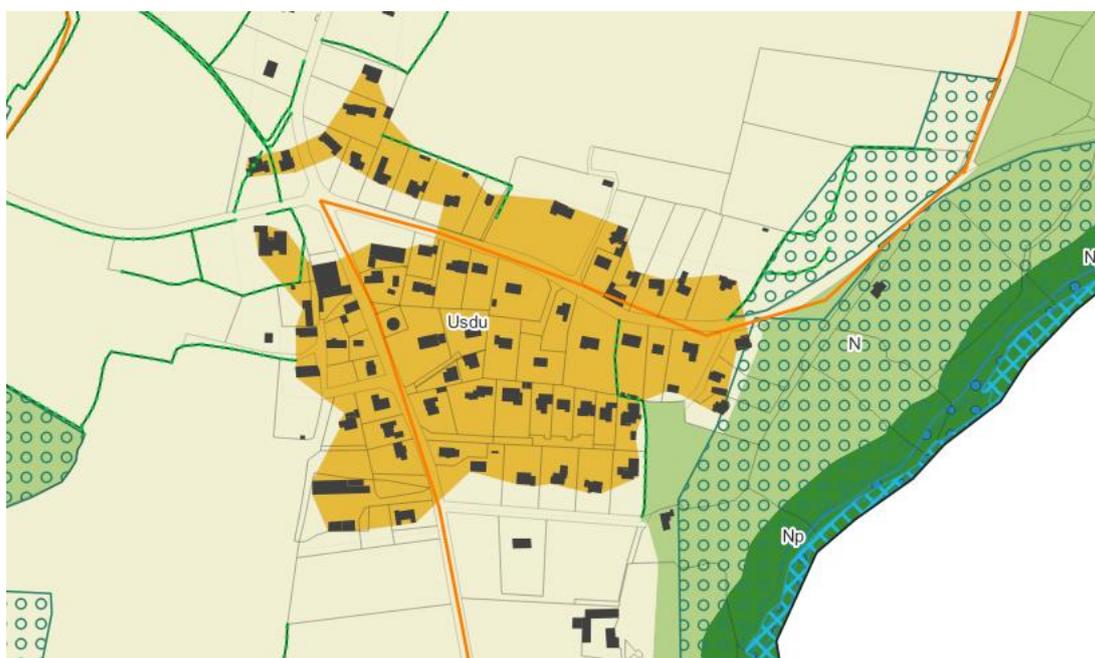
\*L'évolution du règlement écrit est présentée dans une partie dédiée ci-après.

## Evolution du règlement graphique

Avant modification



Après modification



# Délimitation SDU « Bourg – Rue Neuve » (« Sud du bourg »)

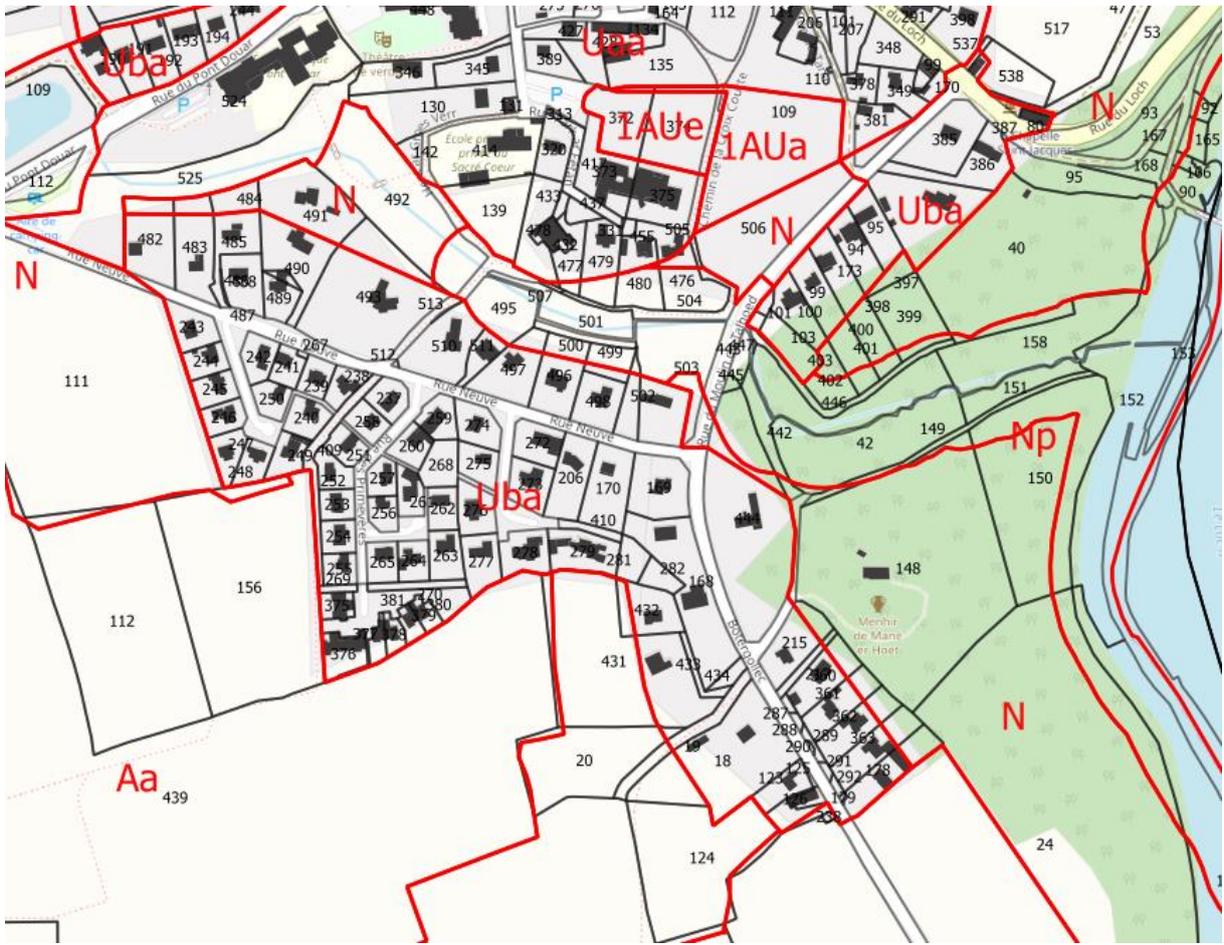
## PRESENTATION DU SDU

Caractéristiques du SDU :

- Environnement urbain au Nord (centre-ville) et naturel/agricole au Sud. Secteur situé à proximité immédiate des équipements scolaires. Ce SDU n'est pas intégré à l'urbanisation du centre-ville car il en est séparé par une zone naturelle Np dans le PLU sillonnée par un petit cours d'eau. De plus, la topographie est accentuée (pente vers le SDU) au niveau de la zone naturelle Np.
- Assainissement collectif
- Environ 60 constructions dont 2 n'apparaissant pas sur la vue aérienne malgré des PC délivrés (voir sur le plan)
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur **Uba** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

SDU avec zonage en vigueur (vues aérienne et cadastrale)



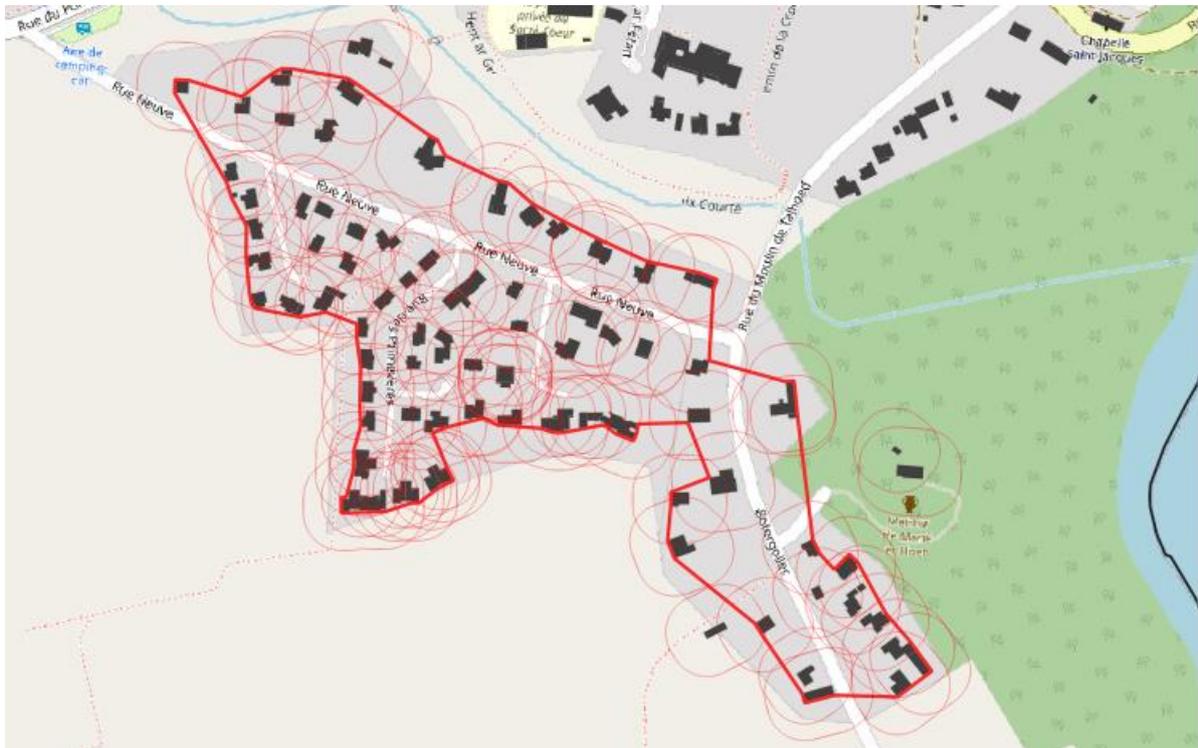


Photographies / ambiance





## DETERMINATION DU PERIMETRE BATI



-  Zone tampon de 25m autour du bâti
-  Proposition de délimitation du SDU

## CHOIX DU FUTUR ZONAGE

Le SDU est intégré à la **zone Usdu**. Les 2 nouvelles constructions qui ont fait l'objet de PC également.

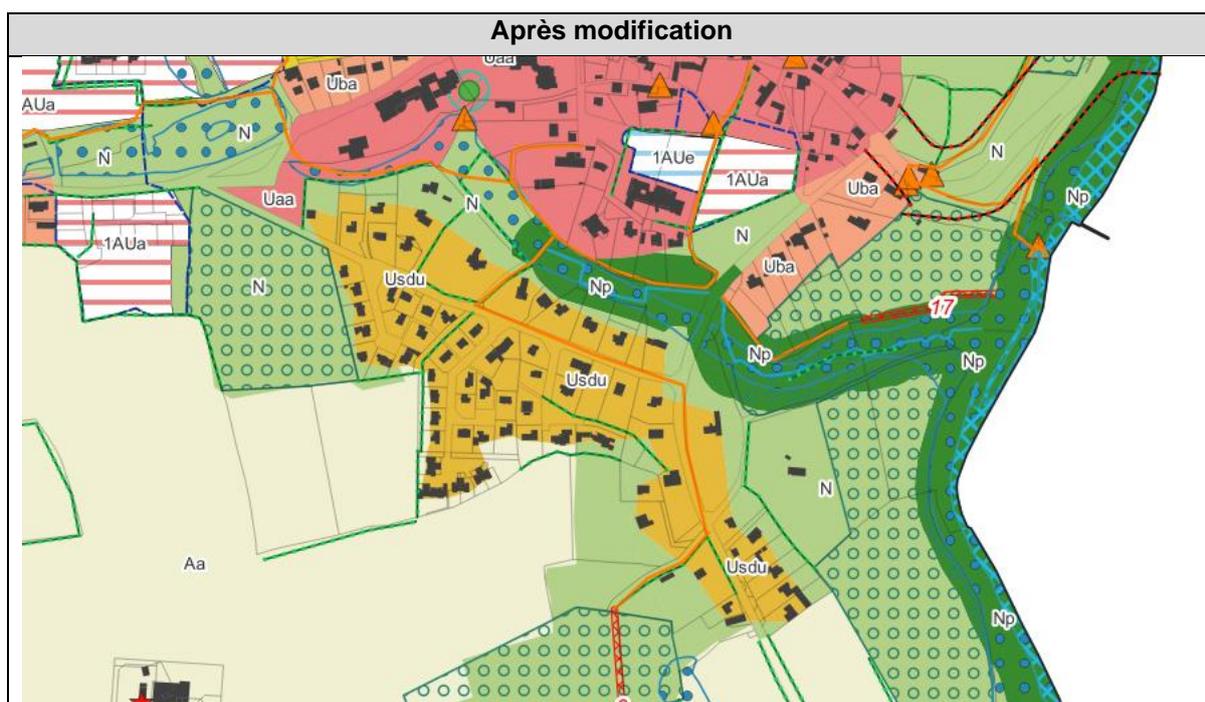
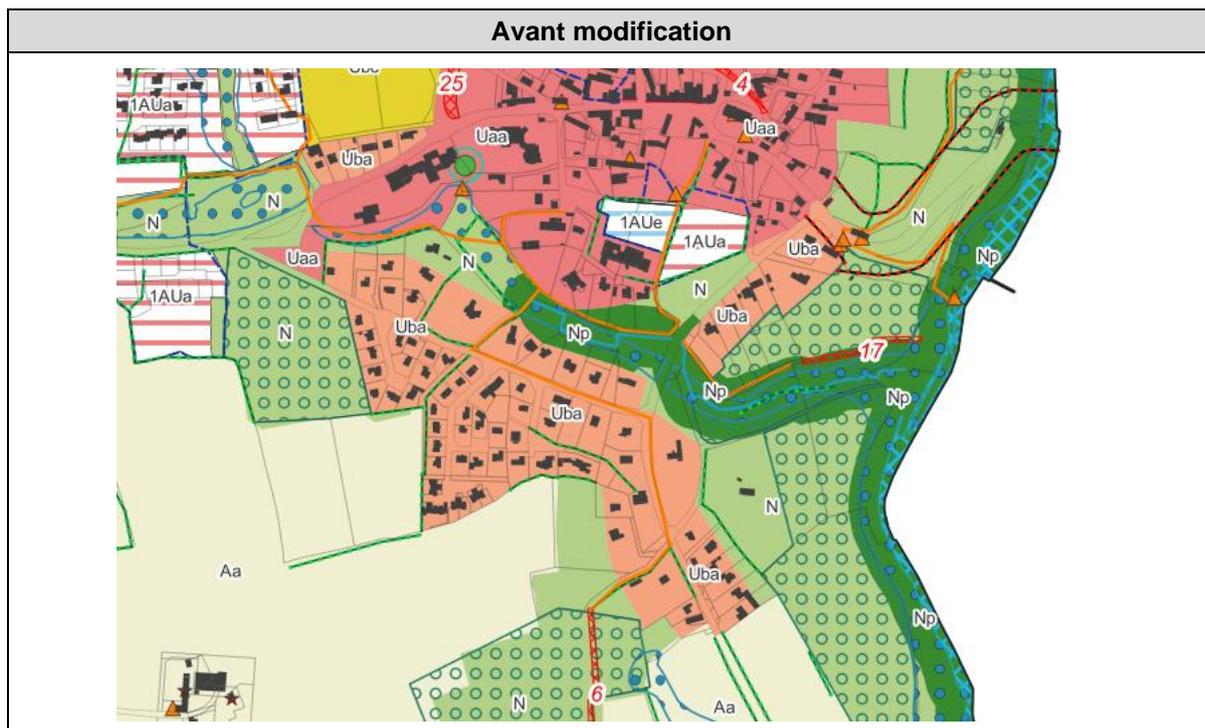
## LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



\*L'évolution du règlement écrit est présentée dans une partie dédiée ci-après.

## Evolution du règlement graphique



# Délimitation SDU « Saint-Dégan »

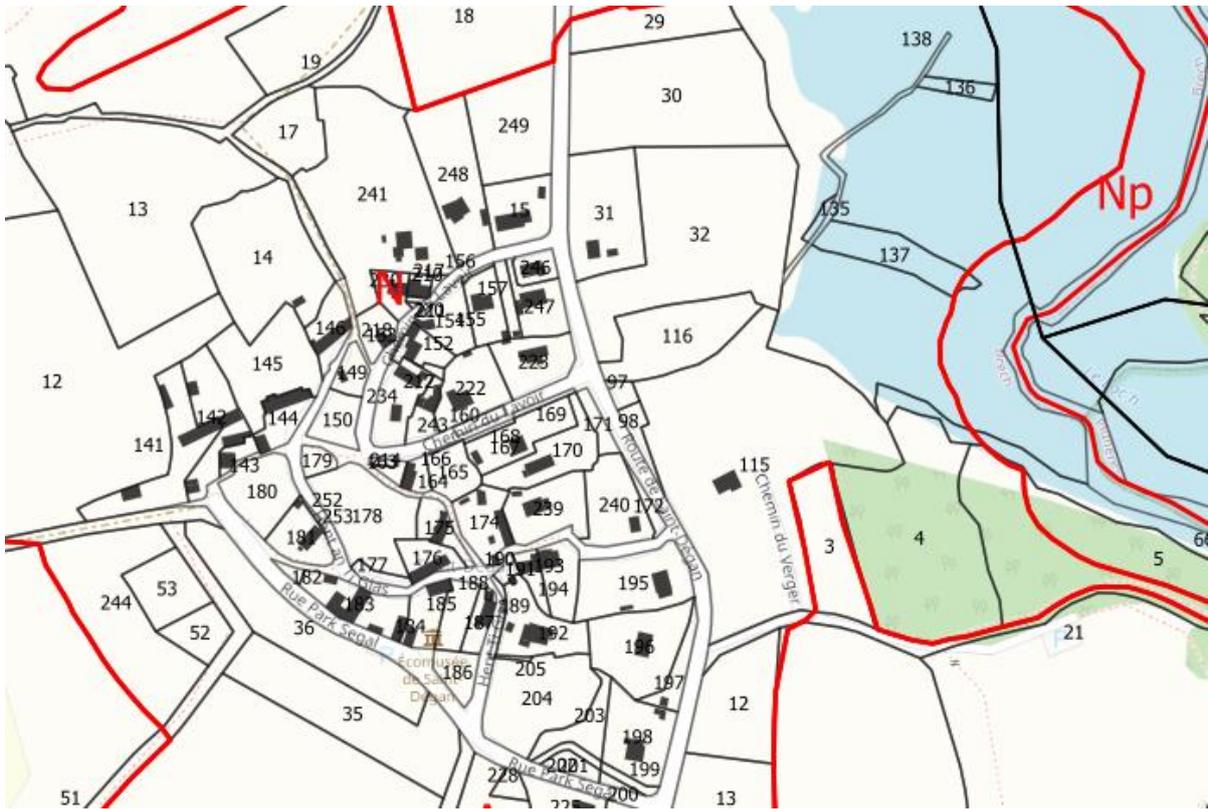
## PRESENTATION DU SDU

Caractéristiques du SDU :

- Environnement naturel
- Assainissement collectif
- Environ **50 constructions**.
- La totalité du SDU est composée en grande majorité de **constructions d'intérêt patrimonial** (maison en pierres) et de quelques maisons modernes cossues. La topographie y est pentue et offre de belles vues sur le paysage environnant.
- **L'écomusée de St Dégan**, géré par une association et dont le bâti appartient pour partie à la commune de Brec'h et à l'association sinon que des habitations (maison en pierres un peu comme Calan).
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur **N (zone naturelle) donc inconstructible**. Toutefois, le PLU en vigueur identifie plusieurs bâtiments dont le changement de destination est autorisé (étoiles rouges sur le plan de zonage).

*SDU avec zonage en vigueur (vues aérienne et cadastrale)*





Photographies / ambiance





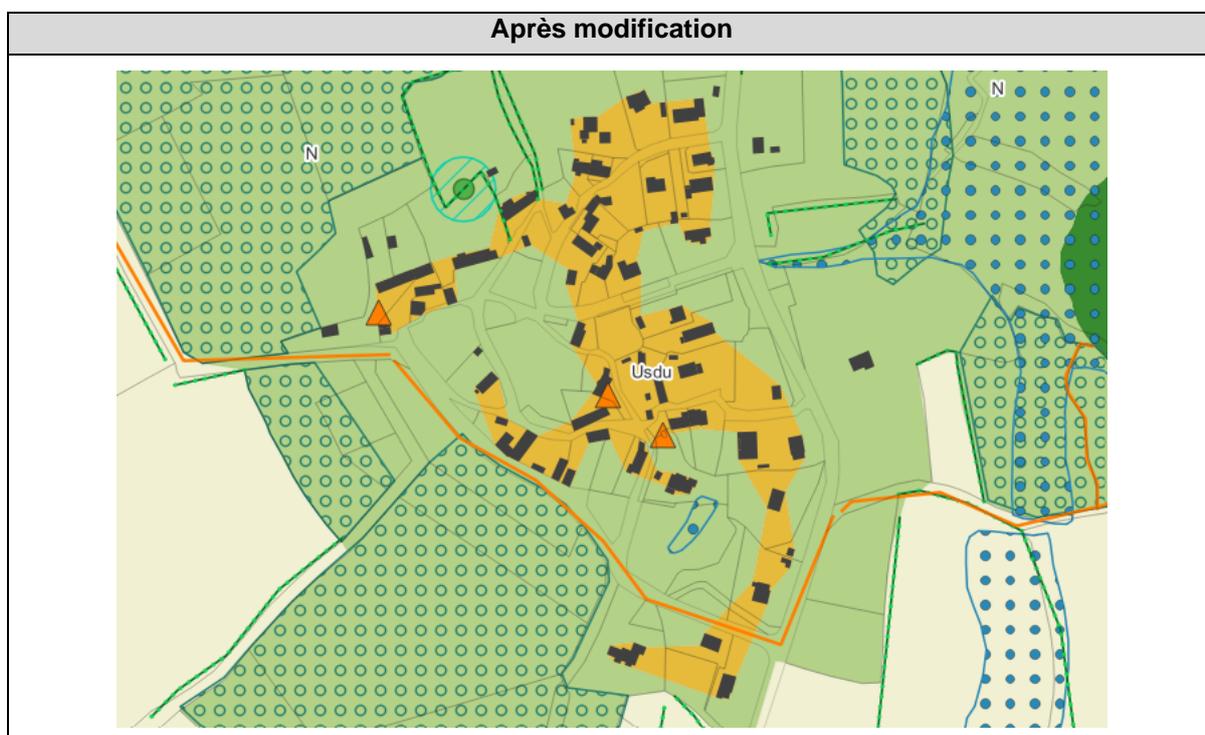
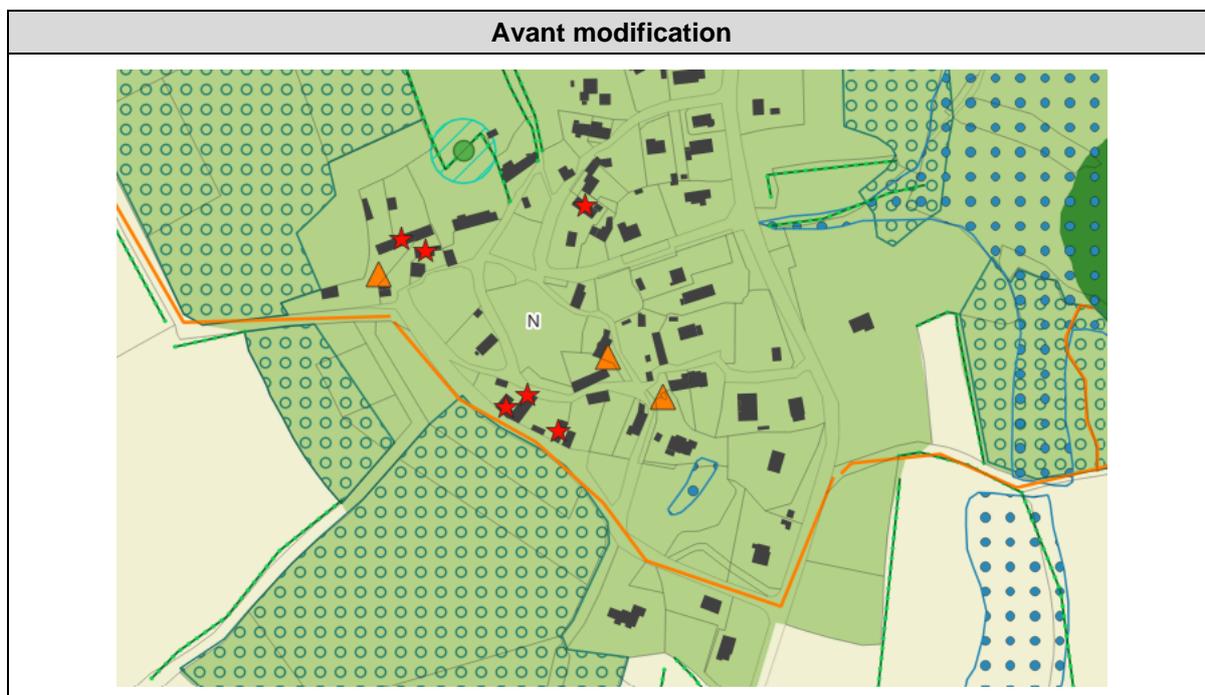
## LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



\*L'évolution du règlement écrit est présentée dans une partie dédiée ci-après.

### Evolution du règlement graphique



# Délimitation SDU « Rostevel »

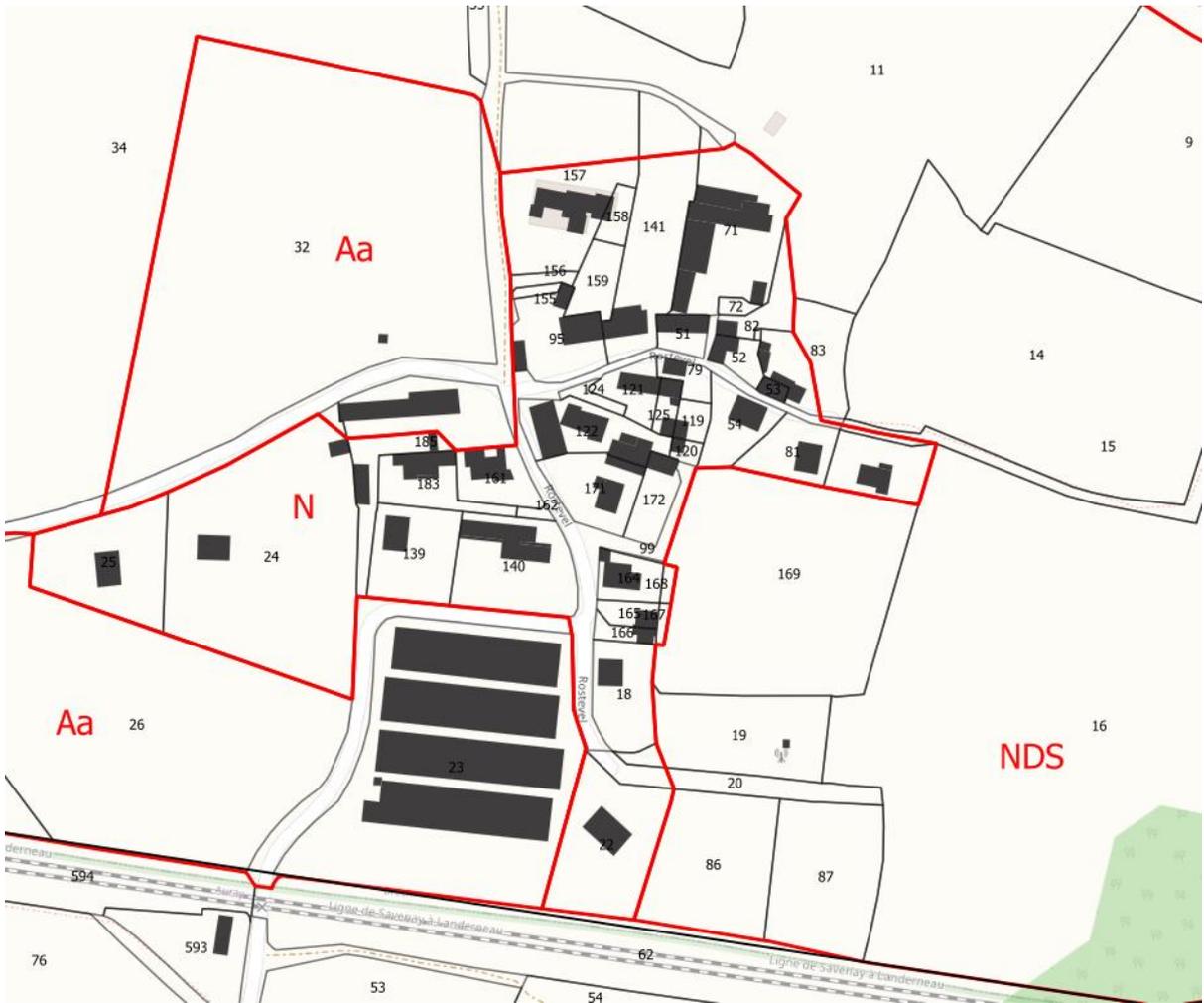
## PRESENTATION DU SDU

Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel.
- Assainissement individuel
- Présence d'un **espace maraîcher au Sud du SDU (pas de périmètre sanitaire agricole)** dont la ville d'Auray est propriétaire (utilisation souhaitée pour une cuisine centrale afin de fournir les équipements scolaires d'Auray).
- Présence de la ligne de chemin de fer au Sud.
- Environ **30 constructions**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur **N (zone naturelle) donc inconstructible**. Toutefois, le PLU en vigueur identifie un bâtiment dont le changement de destination est autorisé (étoile rouge sur le plan de zonage).

*SDU avec zonage en vigueur (vues aérienne et cadastrale)*





Photographies / ambiance



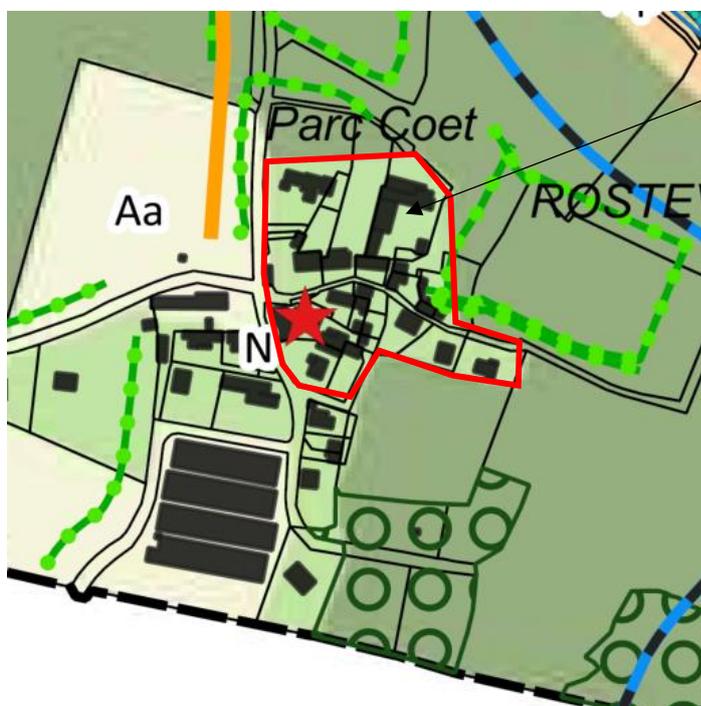
## DETERMINATION DU PERIMETRE BATI



-  Zone tampon de 25m autour du bâti
-  Proposition de délimitation du SDU

## CHOIX DU FUTUR ZONAGE

Le SDU est intégré pour partie à la zone **Usdu** et pour partie à la zone **Usdu \*** (Usdu avec astérisque).



L'étoile rouge identifiant un bâtiment dont le changement de destination est autorisé est **supprimée** dans la mesure où le changement de destination sera autorisé dans le SDU via le règlement Usdu.

## LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :

Règlement  
graphique  
(zonage)

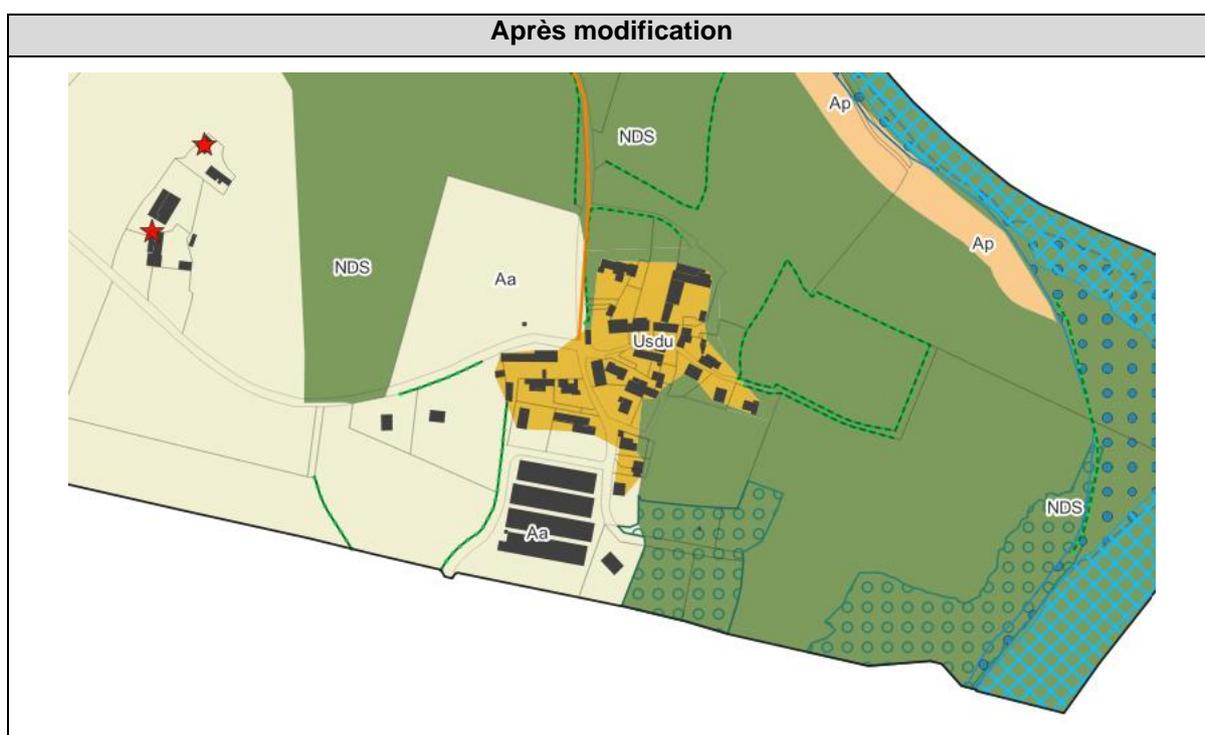
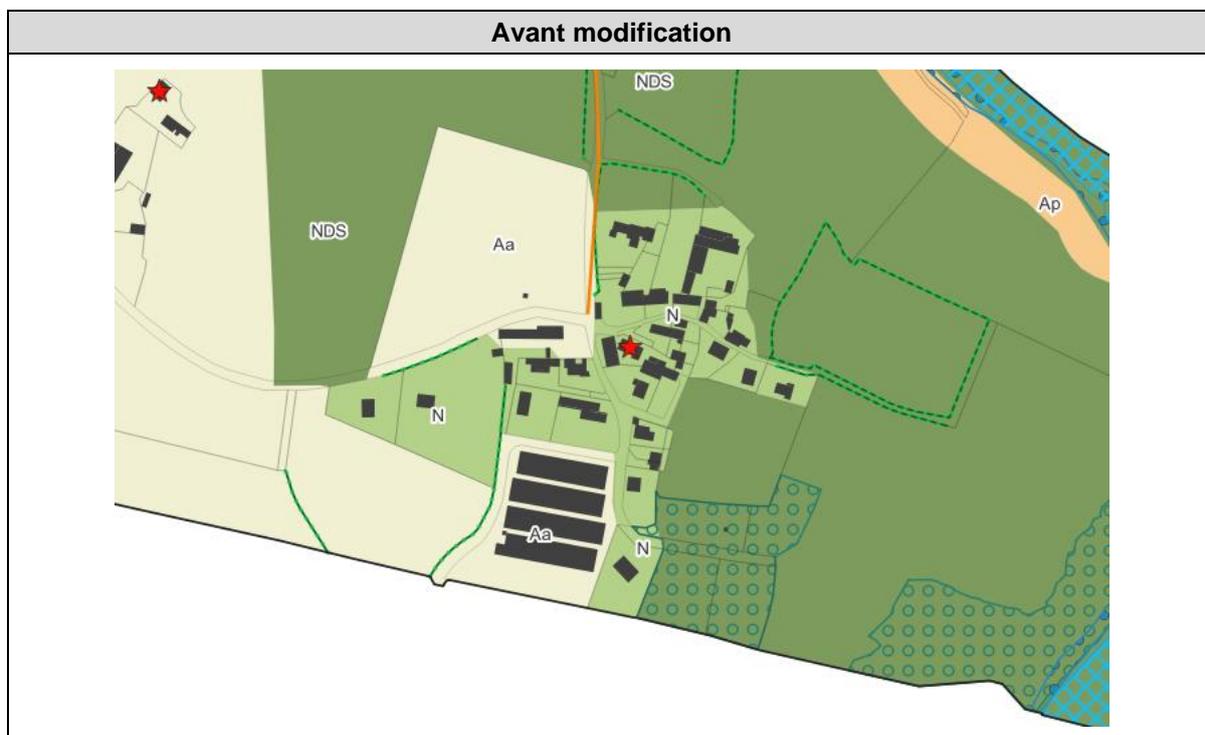
Règlement  
écrit\*

OAP

Annexes  
PLU

\*L'évolution du règlement écrit est présentée dans une partie dédiée ci-après.

### Evolution du règlement graphique



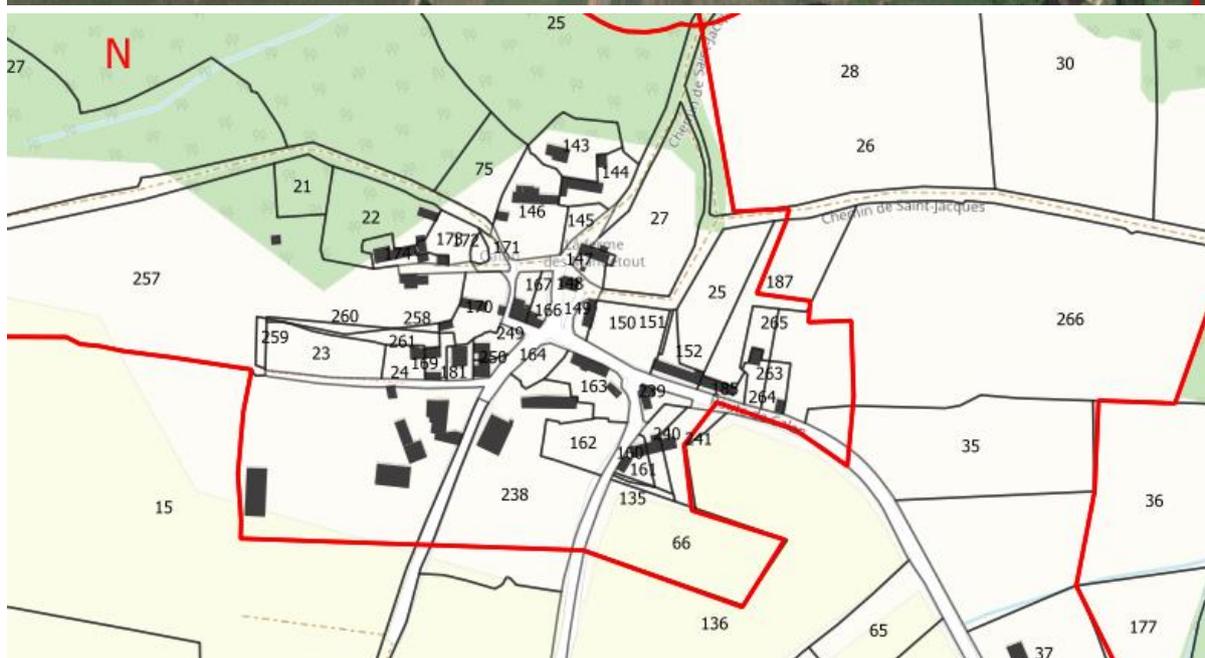
# Délimitation SDU « Calan »

## PRESENTATION DU SDU

Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Assainissement individuel
- Environ 30 constructions
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur N (zone naturelle) donc **inconstructible**. Toutefois, le PLU en vigueur identifie un bâtiment dont le changement de destination est autorisé (étoile rouge sur le plan de zonage).

SDU avec zonage en vigueur (vues aérienne et cadastrale)





## DETERMINATION DU PERIMETRE BATI



 Zone tampon de 25m autour du bâti

 Proposition de délimitation du SDU

## CHOIX DU FUTUR ZONAGE

Le SDU est intégré à la **zone Usdu \*** (Usdu avec astérisque).



A mettre en Usdu avec astérisque \*

Périmètre délimité selon méthodo SCOT

Les étoiles rouges identifiant plusieurs bâtiments dont le changement de destination est autorisé sont supprimées dans la mesure où le changement de destination sera autorisé dans le SDU via le règlement Usdu\*.

## LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :

Règlement  
graphique  
(zonage)

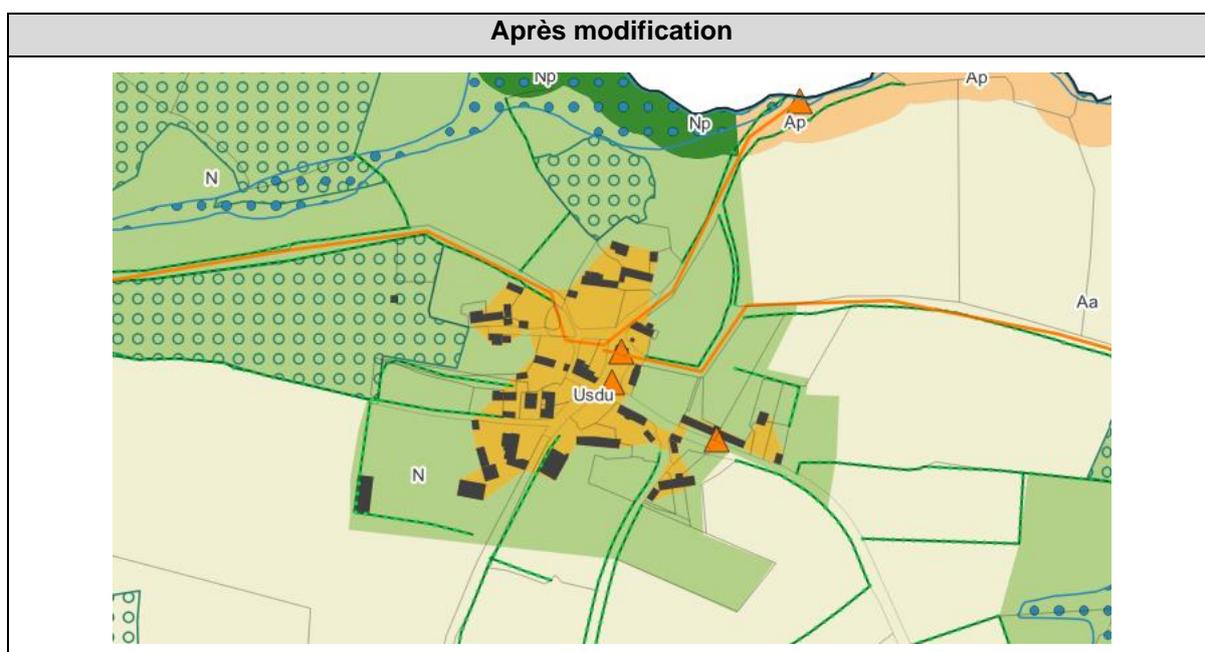
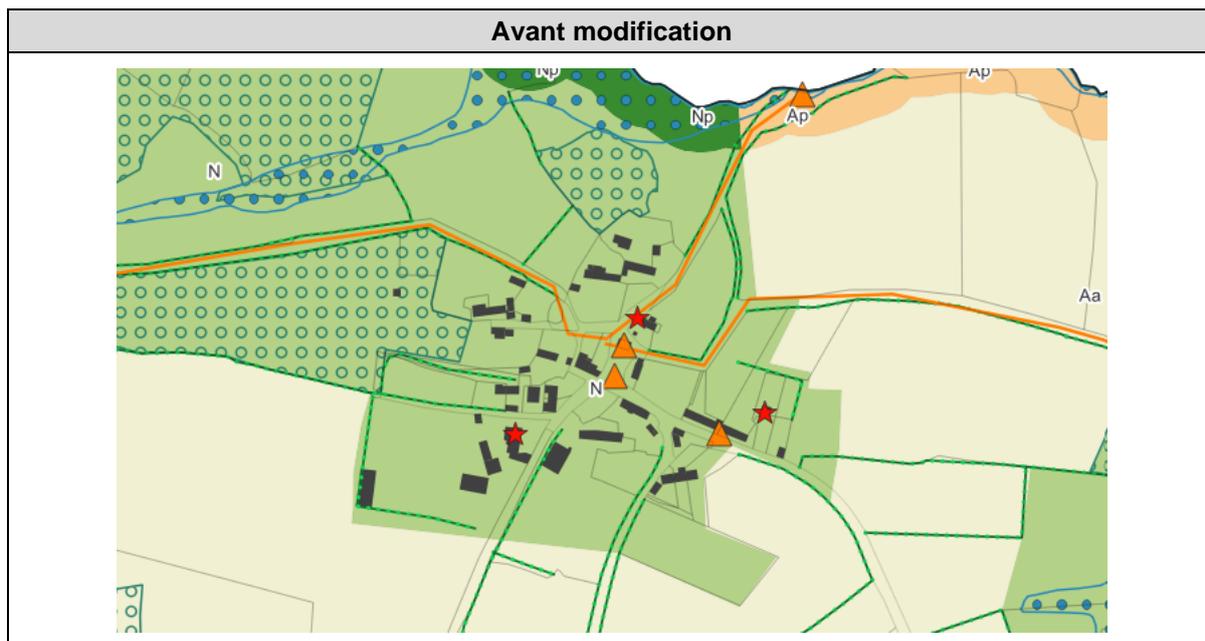
Règlement  
écrit\*

OAP

Annexes  
PLU

*\*L'évolution du règlement écrit est présentée dans une partie dédiée ci-après.*

## Evolution du règlement graphique



# Surfaces AVANT- APRES

	AVANT (ha)		APRES (ha)		Différentiel
1AUa	28,05	52,87	28,05	52,87	<i>Inchangé</i>
1AUe	0,41		0,41		
1AUi	15,65		15,65		
2AUa	4,17		4,17		
2AUi	4,60		4,60		
Aa	2 293,92		2 382,53		
Ap	88,61	88,61			
N	870,26	1 195,58	863,72	1 190,02	<b>-5,57</b>
NDS	204,77		205,15		
Ni	2,37		3,01		
NI	5,96		5,96		
Np	111,20		111,17		
Nv	1,02		1,02		
Uaa	13,38	361,75	13,38	361,56	<b>-0,18</b>
Uab	5,70		5,70		
Uba	154,47		145,37		
Ubb	110,40		98,28		
Ubc	2,48		2,48		
Ubl	8,04		8,04		
Ui	62,68		62,68		
Uif	4,60		4,60		
Usdu	0,00		21,03		
Total			3 992,73		

# EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

## Avec la modification

Les évolutions du règlement écrit apparaissent **en rouge** dans le texte ci-dessous.

**Un nouveau règlement écrit est créé pour les zones Usdu et Usdu\* :**

## **REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Usdu**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Usdu délimite les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT du Pays d'Auray. Elle concerne :

- Kermané-Kerguero
- Bourg – Rue Neuve (« Sud du bourg »)
- Saint-Dégan
- Rostevel
- Calan

Elle comprend un sous-secteur **Usdu\*** (avec astérisque) correspondant aux secteurs de bâti ancien au sein des secteurs déjà urbanisés.

### **Rappels**

- Conformément à l'article L424-4 du code de l'urbanisme, un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, est précédée d'un permis de démolir dans les cas prévus aux articles R-421-27 à R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les logements locatifs sociaux à produire sont les suivants (logements répondant à la définition de la Loi Solidarité et de Renouvellement urbain (SRU)) :
  - Les logements financés en PLAI («logement très social») et PLUS («logement social»). Le financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (Foyer Jeunes Travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales) ;
  - Les logements privés conventionnés Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
  - Les logements communaux conventionnés.

## **ARTICLE Usdu 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions autres que celles visées à l'article Usdu 2

## **ARTICLE Usdu 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nouvelles à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.
- Le changement de destination de bâtiments existants vers l'une des destinations suivantes : habitation, hébergement, service public.

### **Uniquement au sein des emprises hachurées identifiées en Usdu ou en Usdu\* sur le règlement graphique :**

- Les dispositifs d'assainissement individuel
- Les annexes accolées et les extensions des constructions principales sous conditions de respecter les dispositions suivantes :
  - ✓ Une emprise au sol maximum de 30% de l'existant
  - ✓ Et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## **ARTICLE Usdu 3 : VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité l'imposent.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RN165

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons dont c'est le seul usage

## **ARTICLE Usdu 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphonie devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et doivent respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP).

Il prescrit notamment :

Le débit de rejet autorisé est calculé sur un ratio relatif aux surfaces raccordées au dispositif (en hectares), de 3 l/s/ha.

Cependant, compte-tenu des difficultés techniques rencontrées pour respecter un débit de rejet très faible (ajutage de très petit diamètre, risques de colmatage), le débit de rejet minimum est fixé à 0,5 l/s.

Concrètement, le débit de rejet autorisé sera de :

- 0,5 l/s pour une surface raccordée au dispositif inférieure à 1 700 m<sup>2</sup> ;
- 3 l/s/ha pour une surface raccordée au dispositif supérieure à 1 700 m<sup>2</sup>

Quant au volume de rétention à aménager, il s'obtient, par application de la méthode de dimensionnement donnée ci-dessus, sur la base d'un ratio de 380 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé raccordé, soit 3.8 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés. A noter qu'un volume minimum de 2 m<sup>3</sup> est exigé.

#### **ARTICLE Usdu 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Usdu 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 2,50 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Pour les voies en impasse, il sera autorisé de s'implanter en limite de voie pour des constructions ou extensions.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Une implantation différente peut être accordée pour les équipements publics et d'intérêt public.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Les abris de jardins ne doivent pas être implantés en limite de voie en façade de la construction principale. Ils doivent être implantés en fond de parcelle, une implantation

différente pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

#### **ARTICLE Usdu 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation se fera en limite ou en retrait, une implantation dans le prolongement des constructions existantes pouvant être imposée pour motifs architectural ou unité d'aspect.

En cas de retrait : la distance sera au minimum de 1,90 m.

Pour les annexes de la construction principale, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites sans pouvoir être inférieure à 1,00 m.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Une implantation différente peut être accordée pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Usdu 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE Usdu 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder :

	<b>Terrain non desservi par le réseau d'assainissement</b>	<b>Terrain desservi par le réseau public d'assainissement</b>
<b>Usdu Usdu*</b>	<b>55 %</b>	<b>65 %</b>

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

## **ARTICLE Usdu 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au sommet de la façade ou au point le plus haut est fixée comme suit :

Type	SOMMET DE FACADE	POINT LE PLUS HAUT	Acrotère
Habitat individuel	5,00 m	10,00 m	5,00 m
Habitat collectif	6,00 m	11,00 m	9,50 m (R+2)
Equipement	8,00 m	11,00 m	8,00 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines. Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture. Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter. La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Pour les extensions d'habitation, le niveau du rez-de-chaussée du projet pourra atteindre le niveau du rez-de-chaussée existant.

Les abris de jardin seront implantés en fond de parcelle. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée en fonction de la configuration du terrain. Pour les toitures courbes, le point le plus haut de la toiture est assimilé au faîtage.

## **ARTICLE Usdu 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **En secteurs Usdu et Usdu\*:**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspects précaires ou inachevés ne sont pas autorisés.

Les dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme s'appliquent également aux constructions situées à proximité d'élément du patrimoine architectural ou vernaculaire (R111-27) : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Un traitement différent peut être accordé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

## **I. La toiture**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et devront être encastrés ainsi que les châssis de toit.

## **II. Les façades**

### **• Ravalement**

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...).

Les bardages seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

### **• L'isolation thermique par l'extérieur**

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné.

### **• Les paraboles**

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction (y compris pour leur couleur) de façon à ne pas faire saillie sur les façades ou pignons.

Les bardages seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

### III. Les Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus doivent être conservés et entretenus.

Afin de ne pas aggraver les conditions de visibilité et de sécurité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures de couleur foncée sont préconisées.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### 1. Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes seront réalisées soit :

Les clôtures en limite de voies et emprises publiques sont limitées à 1,20 m.

Dans le cadre de la réalisation d'un muret en façade, il est précisé que ne sont autorisés que les murets en pierres d'une hauteur d'1,20 m ou un muret en parpaings enduits d'une hauteur de 0,80 m éventuellement surmonté ou doublé d'autres matériaux le tout ne dépassant pas la hauteur d'1,20 m.

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non à partir d'une hauteur de 20 cm
- Les canisses ou bambous
- Les claustras en bois et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80 cm et les panneaux en bois d'aspect « palette »
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles sans plantations
- Les panneaux en PVC
- Les haies artificielles, synthétiques
- Les tôles
- Les panneaux en bois d'aspect "palette"
- La plantation d'espèces invasives

#### 2. Sur les limites séparatives, les clôtures suivantes sont admises :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en limite séparative.

Dans le cadre de la réalisation d'un muret, il est précisé que ne sont autorisés que les murets en pierres d'une hauteur d'1,50 m ou un muret en parpaings enduits d'une hauteur de 0,80 m éventuellement surmonté ou doublé d'autres matériaux le tout ne dépassant pas la hauteur d'1,80 m.

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non à partir d'une hauteur de 20 cm
- Les canisses ou bambous
- Les bâches plastiques et textiles sans plantations
- Les panneaux en PVC
- Les haies artificielles, synthétiques
- Les tôles
- Les panneaux en bois d'aspect "palette"
- La plantation d'espèces invasives

#### Dispositions particulières

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des règles de sécurité particulières (école, cimetière, parc des sports : une hauteur différente sera autorisée pour les grillages et murs) et pour des raisons sonores le long des voies à forte circulation (voies soumises à la loi Barnier : RN 165 et RD 768).

Des talus pourront être réalisés d'une hauteur maximale de 3,50 m.

Les portails, portes de jardin et de garage en limite de voie devront être traités en harmonie avec l'ensemble de la clôture notamment en ce qui concerne les matériaux et leur mise en œuvre, les teintes...

Les annexes techniques (coffret, postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres...) devront être intégrées dans la mesure du possible dans les clôtures pleines afin de s'intégrer à l'environnement.

#### **En secteur Usdu\* uniquement :**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une **demande de permis de démolir**.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

#### **IV. En cas de restauration**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc..).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### **V. En cas de construction nouvelle**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone ou du secteur.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse...).

Sont fortement déconseillées les constructions nouvelles comportant un garage en sous-sol, un pignon et, des pignons largement percés et, d'une manière générale, toute disposition architecturale étrangère en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités

observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

Les toitures dites en terrasse ou à très faibles pentes sont autorisées :

- pour les bâtiments à usage d'équipement public.
- pour les volumes de liaisons entre deux bâtiments et pour les dépendances.

Les dépendances supérieures à 40 m<sup>2</sup>, doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.

En l'absence de covisibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement

En cas de covisibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux, ou des bosquets judicieusement plantés, répondant aux essences visées à l'annexe 6 devront être impérativement plantés afin de masquer la construction.

Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les façades principales.

L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés

#### **ARTICLE Usdu 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE Usdu 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des

espaces verts (hors voirie et stationnement) exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, représentant 5 % (cinq pour cent) minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. La moitié de cette superficie devra être d'un seul tenant.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### **ARTICLE Usdu 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

#### **ARTICLE Usdu 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Afin de limiter l'imperméabilisation, tout terrain constructible devra disposer au minimum de 15 % d'espaces verts de pleine terre par rapport à la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE Usdu 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

# EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Considérant :

- **Que la modification simplifiée n°1 vise à intégrer les dispositions du SCOT** du Pays d'Auray modifié le 7 juillet 2022 afin de prendre en compte les dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») qui a modifié la « loi Littoral » ;
- **Que le SCOT modifié** identifie pour la commune de Brec'h les 5 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) suivants : Sud du bourg, Calan, Kerguéro-Kermané, Rostevel et Saint-Dégan ;
- **Que le PLU de Brec'h doit être compatible avec les dispositions précitées du SCOT,**
- **Que la loi ELAN a offert la possibilité, jusqu'au 31 décembre 2021** aux collectivités d'engager une procédure de modification simplifiée dans le but d'intégrer le volet littoral du SCOT modifié, ce qu'a fait la commune de Brec'h par un arrêté du maire n° 2021/171 en date du 20 décembre 2021 ;
- **Que la présente modification simplifiée vise à appliquer les critères du SCOT dans la délimitation des périmètres bâtis existants des SDU** et qu'elle n'a pas pour objet d'étendre ces périmètres, conformément aux dispositions de la loi ELAN ;
- **Que la procédure de modification du SCOT approuvée le 7 juillet 2022 a fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale**, d'un avis de l'autorité environnementale daté du 10 mars 2022 et d'ajustements afin de prendre en compte cet avis.

**L'auto-évaluation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Brec'h sur l'environnement conclue à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement.**