



# PRÉFET DU MORBIHAN

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Service urbanisme habitat construction  
Unité planification de l'urbanisme

Affaire suivie par : Bastien RUAMPS  
Tél. : 02 56 63 73 84  
Courriel : bastien.ruamps@morbihan.gouv.fr

## Direction départementale des territoires et de la mer

Vannes, le 30 OCT. 2023

Le préfet

à

Monsieur le maire  
9 rue Georges Cadoudal  
56400 BREC'H



**Objet : Avis de l'État relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU**

Par courrier en date du 27 juillet 2023, vous m'avez transmis le dossier de modification simplifiée n°1 de votre PLU portant sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) dans sa version modifiée du 7 juillet 2022.

Les éléments de cette modification appellent les observations détaillées ci-après.

### 1. Délimitation des SDU

L'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit que la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) n'ait pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Toutefois, une jurisprudence permet que les extensions des bâtiments existants puissent être réalisées en dehors du périmètre bâti défini par le SDU (décision CE n° 419142 du 3 avril 2020 (Ile-de-Batz) qui confirme que les simples agrandissements de constructions existantes ne sont pas assimilés à des extensions de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme).

Le règlement écrit du PLU fait mention d'une bande hachurée autour du périmètre bâti du SDU, dans laquelle sont permises les extensions bâtementaires, conformément à la jurisprudence sus-citée. Or, cette bande hachurée n'apparaît pas dans le règlement graphique.

**Il convient donc de mettre en cohérence le règlement écrit et le règlement graphique.**

### 2. Secteur à intérêt patrimonial dans les SDU

Le règlement écrit du PLU établit un sous-zonage au zonage Usdu, adjoint d'un astérisque (Usdu\*), pour identifier les secteurs avec un intérêt patrimonial en SDU. C'est le cas des SDU suivants : Saint-Dégan (en totalité), Rostevel (pour partie), Calan (en totalité).

Or, cet étiquetage n'apparaît dans aucun des SDU dans le règlement graphique.

**Il convient de mettre en cohérence le règlement graphique avec le règlement écrit et les justifications de l'additif au rapport de présentation.**

### 3. Insertion paysagère – caractéristiques du bâti

L'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit que des constructions et installations peuvent être autorisées en SDU, à condition qu'elles n'aient pas pour effet « *de modifier de manière significative les caractéristiques [du] bâti* ».

Le règlement de la zone Usdu établit que la hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée. Cela ne permet pas de garantir qu'il n'y aura pas de modification significative des caractéristiques du bâti.

**Il convient de préciser les règles de hauteur du règlement de la zone Usdu en tenant compte du bâti existant.**

### 4. Erreurs matérielles

Dans le paragraphe relatif à la délimitation du SDU Kermané-Kerguero (page 17 de l'additif au rapport de présentation), l'étiquette de la zone Aa est mal située sur la photo aérienne. De même, dans les extraits du règlement graphique qui suivent (page 20), les zones Aa ne sont pas étiquetées.

**Ces erreurs d'étiquetage sont à reprendre.**

Le règlement modifié de la zone Usdu, article 11, comporte un paragraphe en double (page 44) : « *Les bardages seront autorisés [...] jusqu'à [...] travaux* ».

**Il conviendra de supprimer ce doublon.**

Les titres intermédiaires III.1 et III.2 du même article 11 de la zone Usdu (page 45) sont formulés sous forme de phrases incomplètes alors que le corps de ces paragraphes ne s'y prête pas.

**Il conviendra par exemple de limiter ces titres aux libellés suivants « *Sur voie publique ou privée* » et « *Sur les limites séparatives* ».**

### Conclusion

A partir de l'ensemble de ces éléments, et sous réserve que vous teniez pleinement compte de mes observations, **j'émetts un avis favorable à votre projet de modification simplifiée.**

Mes services restent disponibles pour vous accompagner dans la reprise des points du projet qui doivent ainsi être ajustés.

Le préfet

  
**Pascal BOLOT**