

Auray, le 06/11/2023

Personne chargée du dossier :
Mme Marie-Laure JOYEUX
Chargée de Planification
Tél : 02.22.76.03.44
marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr

Monsieur Fabrice ROBELET
Maire de BREC'H
Mairie
9 rue Georges Cadoudal
56400 BREC'H

N réf. : PLR/EM/VR/MLJ/CB/2023-117
OBJET : Modification simplifiée n°1 du PLU de Brec'h



Monsieur le Maire,

Le 27 juillet dernier, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brec'h a été notifié au Pays d'Auray, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse, il apparait que certains éléments pourraient être adaptés pour favoriser la compatibilité de votre document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray et pour en améliorer la rédaction et la traduction opérationnelle. Il me semble opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de la modification simplifiée du PLU.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir trouver joint à ce courrier les remarques du Pays d'Auray qui seront à intégrer au dossier de mise à disposition du public.

Marie-Laure JOYEUX, chargée de planification au service Urbanisme d'Auray Quiberon Terre Atlantique, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à ce courrier ou à votre procédure.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,


Philippe LE RAY



Observations et recommandations sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Brec'h

Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

La procédure de modification simplifiée a pour objet de mettre en compatibilité le PLU de Brec'h avec les nouvelles modalités d'application de la loi Littoral définies par le SCOT conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

Ainsi, le SCOT a identifié cinq Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur la commune de Brec'h : les secteurs de Kermané-Kerguero, Bourg – rue Neuve, Saint-Dégan, Rostevel et Calan.

Le PLU les a délimités sous la forme d'un zonage Usdu défini à partir d'une zone tampon de 25m autour de chaque construction (« bâti dur »), afin d'identifier les constructions continues entre elles car situées à moins d'une cinquantaine de mètres les unes des autres.

A l'intérieur de ce périmètre, une frange de 30 m de largeur est établie pour interdire les nouvelles constructions qui auraient pour effet d'étendre le périmètre bâti du SDU. Dans cette frange (hachurée) seuls les dispositifs d'assainissement individuel, les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes accolées sont autorisées.

Cette méthodologie et logique de représentation est compatible avec la Loi Elan. Toutefois, la traduction sur le règlement graphique n'est pas cohérente avec les principes et la justification donnée dans le rapport de présentation :

- d'une part la frange hachurée n'apparaît pas sur le règlement graphique modifié,
- d'autre part, tel que les zonages Usdu sont délimités, cette trame hachurée se situerait en zone agricole ou naturelle.

Il convient ainsi de mettre en cohérence les 2 documents en adoptant une représentation graphique conforme à la méthodologie définie.

Dans un souci d'harmonisation des règlements à l'échelle du territoire et de bonne compréhension du règlement, il aurait par ailleurs été préférable d'afficher clairement la limite du périmètre bâti au sein du zonage Usdu et dans le règlement écrit de n'autoriser les nouvelles constructions qu'au sein de celui-ci (les autres dispositions étant communes que l'on soit dans ou hors périmètre bâti : extensions, ANC...).

Remarques diverses facilitant l'application du document et favorisant sa sécurité juridique

Sur la notice de présentation

Tout d'abord la note de présentation (p.8) détaille les modalités d'application de la loi Littoral sur la commune de Brec'h. Il est précisé que la commune n'est pas concernée par la bande des 100m au regard de sa configuration en fond d'estuaire. Cette affirmation est à corriger, le barrage de Tréauray étant la limite de la salure des eaux de la rivière d'Auray, la bande des 100 trouve donc à s'appliquer en aval de ce barrage. Il en est de même pour les Espaces proches du Rivages.

Par ailleurs, la note de présentation détaille la méthodologie retenue pour la délimitation des SDU et présente notamment des schémas illustratifs qui seraient issus du SCOT. Il convient de corriger cette affirmation, puisque ces illustrations ne sont pas intégrées au SCOT.

Une erreur se situe sur le tableau identifiant les différentes entités urbaines au regard de la qualification loi Littoral du SCOT (p.9 de la notice). Ce sont les secteurs de Le Crelin, Bonnerfaven et Lannerheu qui sont nouvellement identifiés par le SCOT comme village dans le cadre de la dernière modification, et non les secteurs de Corn er Hoët et Kerstran.

Sur le règlement graphique

Dans un souci d'harmonisation au niveau du Pays d'Auray, il est préconisé d'utiliser le zonage « Us » pour faciliter l'identification des SDU dans les documents d'urbanisme communaux. De plus, il serait préférable de prévoir un indice du type Us1 et Us2 pour les secteurs patrimoniaux, plutôt que Usdu*. En effet, les caractères spéciaux (du type « * ») ne sont pas admis par le standard CNIG (cf p.47), cela conduirait donc à bloquer la validation du PLU sur le Geoportail de l'urbanisme.

Le secteur de Rostevel est actuellement classé en zone N (naturelle). La délimitation du SDU conduit à la suppression de la zone N qui évolue naturellement en zone Usdu, selon les justifications apportées par la présente notice, mais également en deux autres secteurs en zone A (agricole) et NDs (espaces remarquables au titre de loi littoral). Ce passage de N en A et surtout en Nds n'est pas explicité dans le document notifié. Pour rappel, toute évolution de zonage doit être justifiée et argumentée dans le cadre de la procédure. Il convient de rappeler dans ce cadre que l'extension du zonage NDs sera fortement limitante en termes de droit à construire et notamment dans les possibilités d'extensions des constructions situées en frange du SDU.

Le secteur de Calan, pourtant concerné par les règles de valorisation patrimoniale n'est pas identifié comme tel sur le règlement graphique.

Sur le règlement écrit

Le règlement écrit de la nouvelle zone Usdu autorise au sein des emprises hachurées les annexes accolées et les extensions des constructions principales dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'existant limité à 50m². Outre le fait que les hachures n'apparaissent pas sur le règlement graphique, il convient de noter que cette règle est plus stricte que celle prévue par ailleurs en zone agricole ou naturelle du PLU. Sauf s'il y a une volonté particulière en la matière, il serait plus cohérent de permettre au moins des extensions de l'ordre de 50% de l'emprise au sol, dans la limite de 50m², voire même de ne pas limiter ces extensions dans la mesure où le règlement apporte la définition de l'extension dans les dispositions générales.

Le règlement prévoit aux articles 6 et 7 que « dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions s'appliquent à chaque lot ». Cette règle s'appuie sur l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Toutefois ce dernier dispose que « *l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » La dérogation offerte par l'article R.151-21 concerne la totalité des règles de la zone et non seulement les articles 6 et 7. Si la commune souhaite appliquer le PLU à chaque lot au sein de ces opérations d'ensemble, il convient donc de le préciser soit dans les dispositions générales du règlement, soit en introduction de la zone Usdu.

L'article 10 dispose que « un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture ». Cette règle est assez complexe à instruire et nécessite souvent de demander des pièces complémentaires aux pétitionnaires. En effet, la notion de comble est définie précisément par la jurisprudence. A la place, il serait préférable de prévoir une règle en hauteur et en niveau à l'instar de la zone 1AUa.

La règle liée à l'implantation des abris de jardin peut être supprimée de l'article 10, on la retrouve à l'article 6.

Au sein de l'article 11, il est stipulé que les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes doivent occuper au maximum les 2/3 de la couverture et être encastrés. Il convient de relever d'une part qu'une éolienne ne peut couvrir les 2/3 de la couverture, cela revient donc à les interdire, d'autre part que l'encastrement des panneaux contrevient à leur bon fonctionnement et peut également nuire à l'étanchéité de la toiture. Par ailleurs en termes de qualité architecturale, et au regard d'échanges avec l'architecte des bâtiments de France, il est préférable que les panneaux solaires occupent la totalité du pan d'une toiture pour éviter les mosaïques de panneaux peu discrètes et esthétiques.

Par ailleurs, toujours au sein de l'article 11, la référence aux bardages présente dans la partie réglementant les paraboles peut être supprimée. Cette règle est déjà présente dans la partie ravalement.

Concernant les clôtures, il serait préférable de dire que les clôtures non végétales pré-existantes doivent être tout simplement conservées plutôt que « conservées et entretenues ». En effet, le règlement du PLU ne régit pas l'entretien des aménagements.

De plus, le règlement écrit liste les clôtures interdites, or de manière générale, il est préférable de lister ce qu'on autorise plutôt que ce qui est interdit. En effet, il est difficile de tout lister et un type de clôture non souhaité s'il n'est pas interdit est forcément autorisé.

A plusieurs reprises, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes. Pour ce faire, il conviendrait également d'annexer au règlement écrit une liste des espèces allergisantes.

Enfin, le règlement prévoit que les dépendances de plus de 40m² doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale. La notion de dépendance n'est pas définie par le règlement, il serait bien de la remplacer par celle d'annexe.

