

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le

ID : 056-215600230-20240701-2024\_48-DE



# Plan Local d'Urbanisme Brec'h

## Complément au rapport de présentation

Approbation  
Révision allégée n°2

PLU approuvé le 27 mai 2019

Mise à jour le 17 septembre 2020

Approbation modification simplifiée n° 2 le 16 mai 2022

Approbation modification simplifiée n° 1 et révision allégée n° 2

Vu pour être annexé aux délibérations du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2024

# SOMMAIRE

<b>LA COMMUNE .....</b>	<b>3</b>
<i>Situation géographique .....</i>	<i>3</i>
<i>Situation au regard de la loi Littoral .....</i>	<i>5</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>QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ? .....</b>	<b>8</b>
<i>Consultation de l'autorité environnementale (Cas par cas) .....</i>	<i>8</i>
<i>Consultation de la CDPENAF .....</i>	<i>10</i>
<b>L'EVOLUTION PROPOSEE .....</b>	<b>11</b>
<b>LA DIMINUTION D'UNE ZONE AA AU PROFIT DE LA ZONE NI A BOTULEN .....</b>	<b>11</b>
<i>Pourquoi cette évolution ? .....</i>	<i>11</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU .....</i>	<i>23</i>
<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>25</b>

# LA COMMUNE

## SITUATION GEOGRAPHIQUE

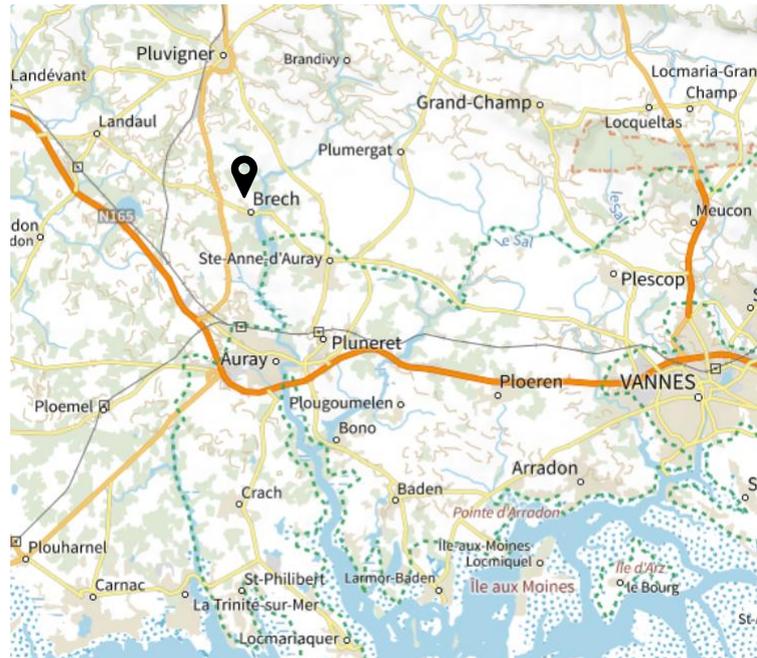
Située en région Bretagne, dans le département du Morbihan, la commune de Brec'h appartient à la **Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique**. Cette dernière est localisée entre les agglomérations de Vannes et de Lorient, deux pôles importants dans l'articulation du territoire breton.

**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.

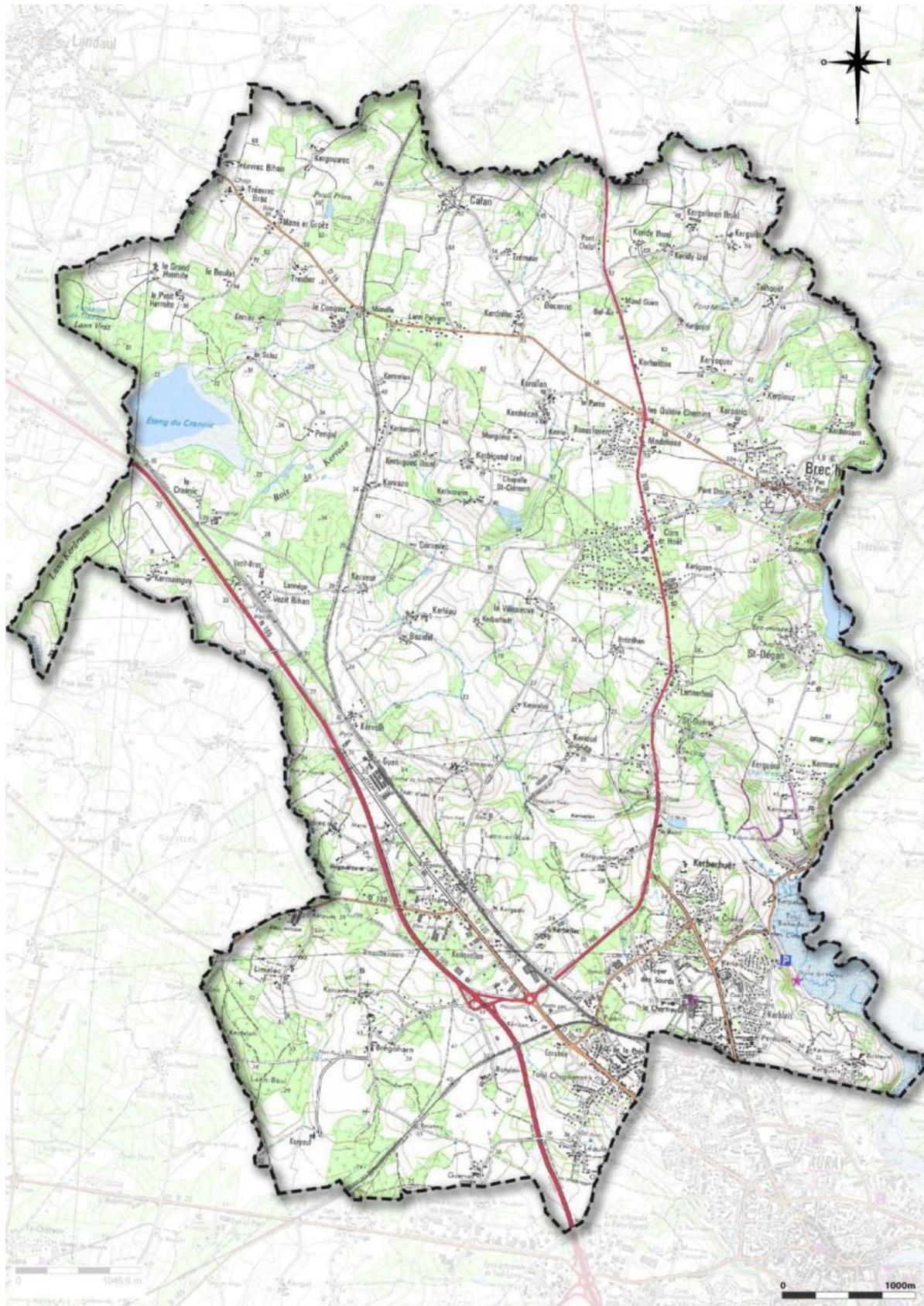


Elle est limitrophe de la gare ferroviaire d'Auray, desservie par les TER Rennes-Quimper (via Vannes et Lorient) et Brest-Quimper-Nantes (Via Vannes, Lorient et Redon), qui la relie à Rennes ou à Quimper en moins d'1h et à Nantes en 1h30 environ. La proximité de la RN165 reliant Nantes à Quimper, de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

Carte IGN de Brec'h (Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))



## SITUATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

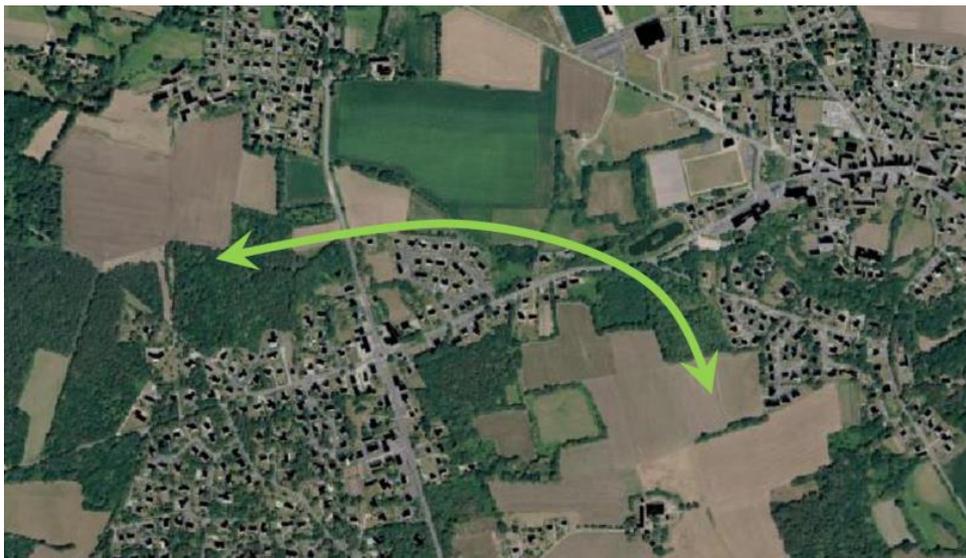
Brec'h étant une **commune littorale par sa situation sur un estuaire** en aval de la limite transversale de la rivière d'Auray, la perception et l'ambiance littorale sont peu ou pas marquées sur la commune.

**Le barrage de Tréauray** étant la limite de la salure des eaux de la rivière d'Auray, la bande des 100 mètres trouve donc à s'appliquer en aval de ce barrage. Il en est de même pour les Espaces Proches du Rivage.

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*



# 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°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>Présente procédure en cours</i>

Le conseil municipal de Brec'h a décidé d'engager une procédure de Révision allégée n°2 du PLU le 5 juillet 2021.

**La présente notice porte sur la procédure de Révision allégée n°2 du PLU ayant pour objet la diminution d'une zone agricole (A) au lieu-dit Botulen au profit de la zone Ni.**

# QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?

La présente procédure de révision allégée relève de l'application de l'**article L153-34** du Code de l'urbanisme reporté ci-dessous.

## Article L153-34

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le **projet de révision arrêté** fait l'objet d'un **examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

***1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

# QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?

## 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 Révision allégée n°1 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 jugée de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou pas.

### Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés.

Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

### Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

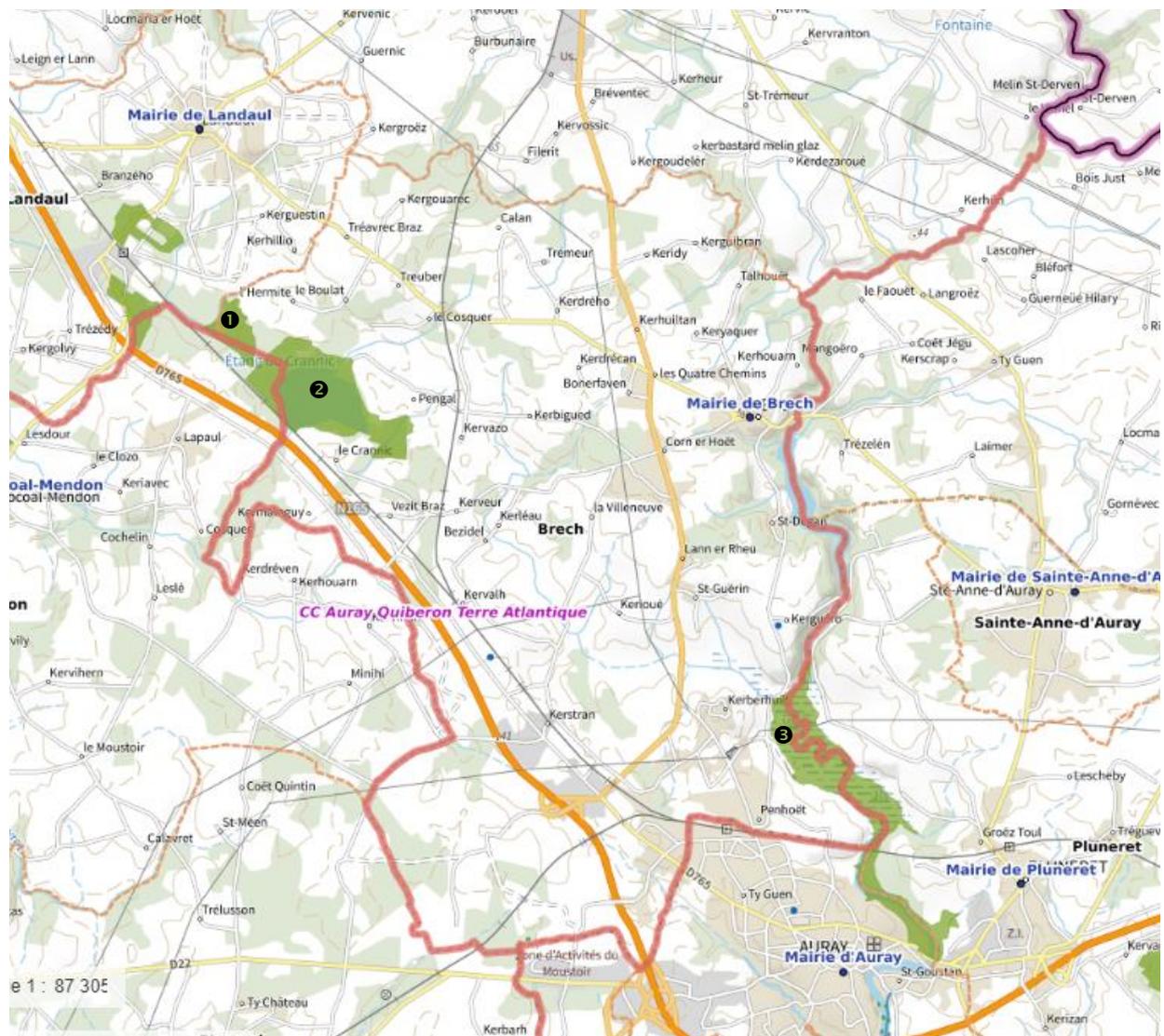
Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

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 Tréavec » 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 :



## CONSULTATION DE LA CDPENAF

En application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être consultée en ce que la révision allégée N°2 porte sur un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé en zone naturelle.

### Article L151-13

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

# L'EVOLUTION PROPOSEE

## La diminution d'une zone Aa au profit de la zone Ni à Botulen

### POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

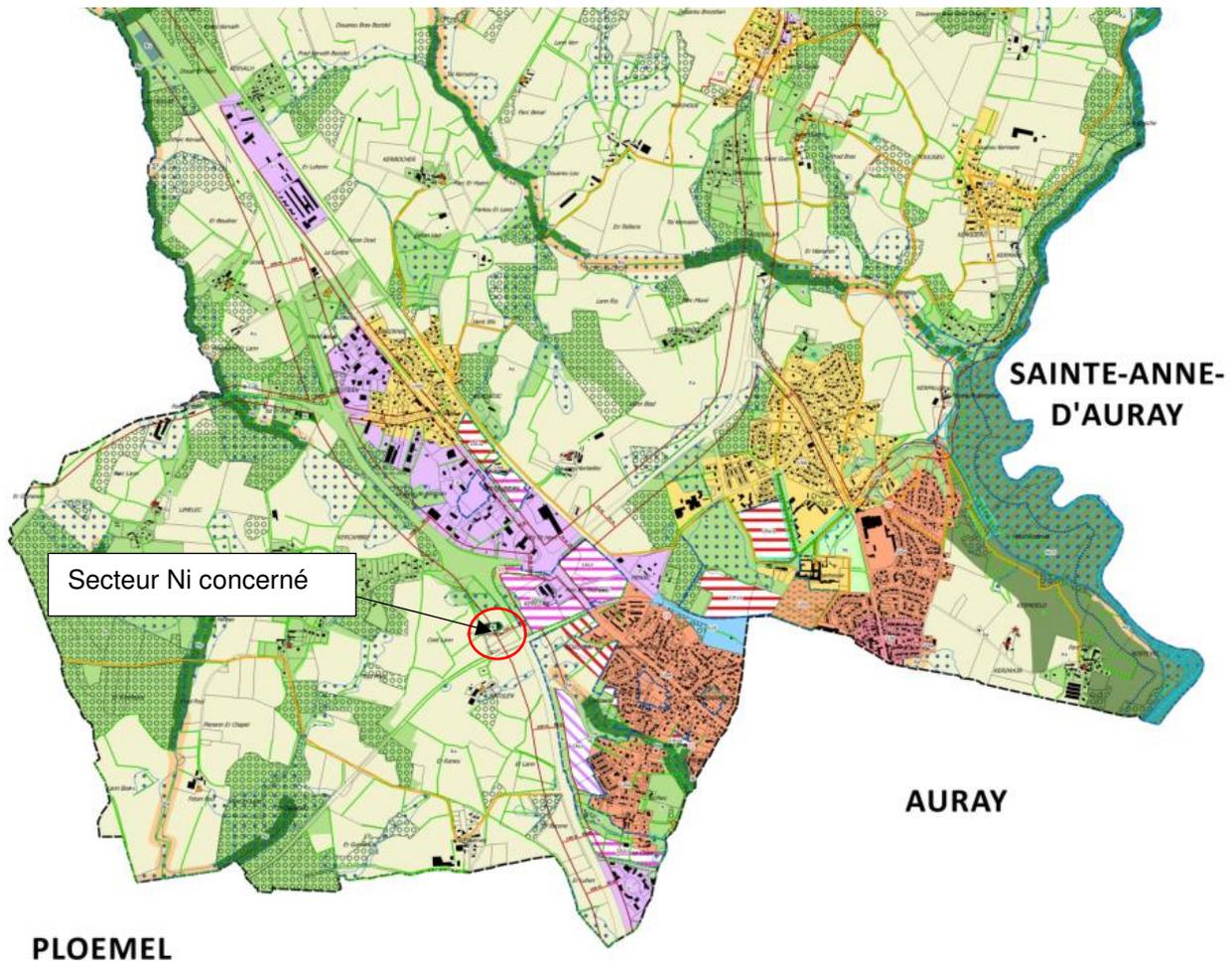
Le projet communal de Brec'h vise à conforter les zones d'activités existantes. Les secteurs d'activités sont identifiés dans le PLU au sein de deux types de zones :

- zones **Ui** « zone urbaine à vocation d'activités et d'installations susceptibles d'être incompatibles avec l'habitat »
- zones **Ni** « Secteur économique en contexte naturel » .

Les espaces agricoles sont identifiés au sein de la zone **Aa**.

**Le secteur concerné se situe à Botulen, au Sud-Ouest- du territoire, à proximité de la RN165 et est identifié en zones Aa et Ni dans le PLU.**

*Localisation secteur concerné par la révision allégée n°2 du PLU*



Localisation secteur concerné par la révision allégée n°2 du PLU



Les parcelles concernées par le changement de zonage proposé sont les suivantes :

- ZS 0252, ZS 0253, ZS 0254, ZS 0256, ZS 0257, ZS 0245, ZS 0247

Périmètre du changement de zonage proposé en jaune



La zone d'activités Ni de Botulen est concernée par une **marge de recul de 50m** depuis l'axe de la RN165 :

*Marge de recul de 50m par rapport à la zone Ni – extrait du PLU approuvé le 26 mars 2012*



Ce secteur était dénommé « Coët Lann » dans une étude paysagère jointe à l'approbation du PLU du 17 novembre 2006 qui confirme la présence d'une marge de recul de 50 m depuis l'axe de la RN165 sur le site.

*Extrait de l'étude paysagère jointe à l'approbation du PLU du 17 novembre 2006*

## **Recommandations architecturales et paysagères**

### Implantation des constructions

L'implantation des bâtiments respectera les limites de constructibilité dans le cadre des règlements particuliers tel ceux des lotissements.

Le long de la R. N. 165 il est demandé de respecter une marge de recul minimal de 50 mètres.

Le long des voies internes au secteur les constructions devront respecter une marge de recul minimal de 10 mètres.

Lors de l'élaboration du PLU en mai 2019, le secteur d'activités de Botulen comptait que 2 constructions à destination d'activités économiques.



La CDPENAF, dans son avis rendu le 7 juillet 2017 n'avait pas émis d'observations concernant le STECAL Ni de Botulen.

Extrait dossier CDPENAF réalisé dans le cadre de l'arrêt du PLU :

**Etat initial simplifié du site**

<p><b>Caractéristiques urbaines :</b></p> <p>L'environnement direct des bâtiments est routier, par la présence de la RN 165 au Nord Est et par une voie communale à l'Ouest. Le tissu urbain en hameau le plus proche se situe au Sud à environ 100 m.</p> <p>Le site est occupé par deux entreprises dont les activités sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La peinture extérieure et intérieure</li><li>• Le loisirs (discothèque)</li></ul>	
<p><b>Caractéristiques physiques et environnementales :</b></p> <p>Le bâtiment s'inscrit dans un paysage agricole. Le bocage environnant est faiblement marqué. La proximité de la nationale est un élément de paysage fort.</p>	

**Distance vis-à-vis de sièges d'exploitation ou des installations agricoles les plus proches :**

Moins de 300 m, exploitation agricole de type élevage laitier dont le siège se situe au village de



### Etat des lieux des constructions présentes sur le site à ce jour :

3 nouveaux bâtiments ont été autorisés avant l'arrêt du PLU de 2019.

①	Ancienne discothèque « Le Mix » (projet de guinguette). Bâtiment existant lors de l'approbation du PLU en 2019. Intégré à la zone Ni
②	Atelier d'artisan peintre (Sud Bretagne Peinture). Bâtiment existant lors de l'approbation du PLU en 2019. Intégré à la zone Ni
③	Activité de travaux publics (Narcisse Travaux Publics). <b>Construction autorisée avant l'arrêt du PLU et inexistante lors de l'approbation du PLU.</b> Intégré à la zone A
④	Activité de Maçonnerie – gros œuvre. . <b>Construction autorisée avant l'arrêt du PLU et inexistante lors de l'approbation du PLU</b> Intégré à la zone A
⑤	Stockage. <b>Construction autorisée avant l'arrêt du PLU et inexistante lors de l'approbation du PLU.</b> En cours de construction (non cadastré à ce jour). Intégré à la zone A

*Localisation des constructions au sein de la zone d'activités*



Extrait du permis de construire autorisé le 20 août 2018 de la construction **3** :

PC 16T0085

<b>DOSSIER N° PC 056 023 16 T 0085 M 03</b> dossier déposé incomplet le 25 mai 2018 complété le 28 juin 2018	<b>Sur un terrain sis :</b> Botulen 56400 BRECH
<b>De</b> SCI NARBRIVIE / THETIOT Narcisse	<b>Cadastré :</b> Section ZS n°255 & 252
<b>Demeurant</b> Rue de la Bataille Toulbadeu 56400 BRECH	<b>SURFACE DE PLANCHER</b>
<b>Pour</b> Modification des surfaces et de l'implantation d'un entrepôt	<b>Existante :</b> 363,00 m <sup>2</sup> <b>Créée :</b> 85,00 m <sup>2</sup> <b>Démolie :</b> 0 m <sup>2</sup>

**Le Maire de BRECH**

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu les pièces complémentaires reçues le 28/06/2018,  
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17/11/2006 modifié les 25/06/2010, 24/09/2010,  
25/06/2010, 26/03/2012 mis en révision le 22/04/2011,  
Vu le règlement de la zone 1AU du PLU,  
Vu le permis de construire n° PC 056 023 16 T 0085 accordé en date du 06/03/2017,  
Vu le transfert de permis n° PC 056 023 16 T 0085T01 accordé en date du 04/05/2017,  
Vu la demande présentée pour une modification des surfaces et de l'implantation d'un entrepôt,

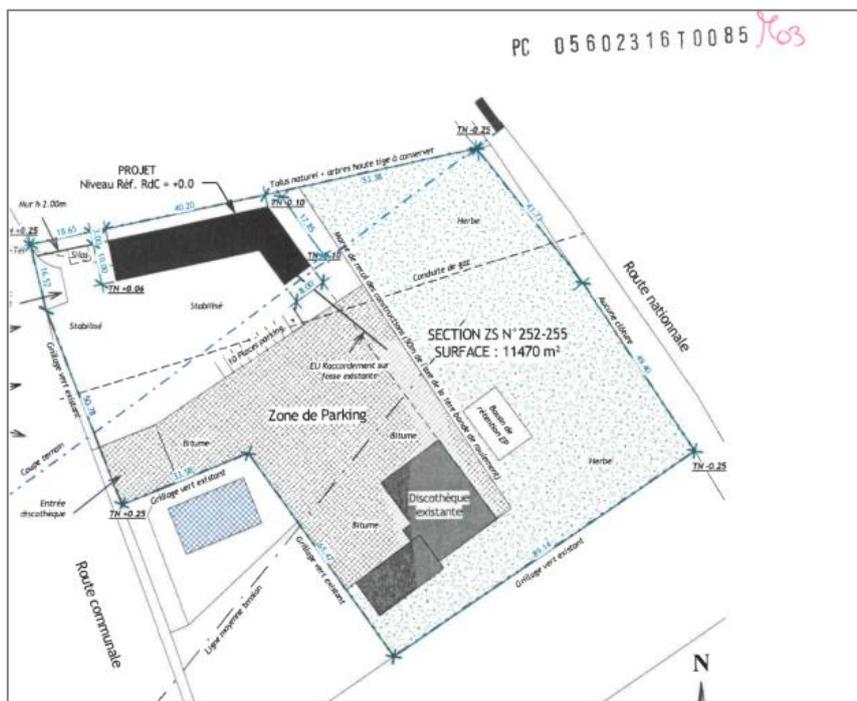
**ARRETE**

**Article 1** - Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour les modifications susvisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites dans l'arrêté du 06/03/2017.

**Fait à BRECH, le 20 août 2018**  
L'Adjoint à l'Urbanisme  
Erwan LE DIZEZ



Date d'affichage : **22 AOUT 2018**  
Transmis au contrôle de légalité le : **22 AOUT 2018**





Extrait du permis de construire autorisé le 18 mai 2018 de la construction **5** :

PC 16T0080

<b>DOSSIER N° PC 056 023 16 T 0080 T 01</b> Dossier déposé complet le 18/04/2018	<b>Sur un terrain sis</b> ER BOULLENENN, Zone de Botulen 56400 BRECH
<b>De</b> Monsieur Guillaume LE BOULLEC	<b>Cadastré :</b> ZS247
<b>Demeurant</b> Route de Kermelen 56400 BRECH	<b>SURFACE DE PLANCHER</b> <b>Existante :</b> 0,00 m <sup>2</sup> <b>Créée :</b> 291,00 m <sup>2</sup> <b>Démolie :</b> 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Pour</b> Construction d'un entrepôt	<b>DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE:</b> <b>N° Dossier PC 56023 16 T0080</b> <b>Par Monsieur LOHEZIC Bruno</b> <b>Accordé le 27/01/2017</b>

**Le Maire de BRECH**

Vu le Code de l'Urbanisme,  
Vu le permis de construire d'origine délivré le 27/01/2017, pour le projet décrit dans la demande susvisée,  
Vu la demande de transfert de permis de construire susvisée,

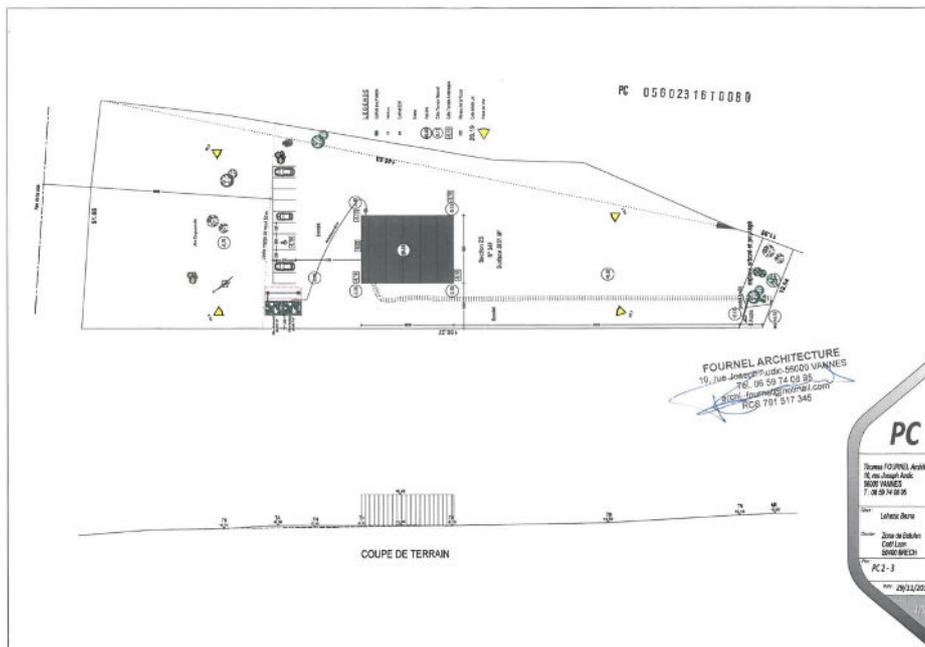
**ARRÊTE**

**ARTICLE UNIQUE :** L'autorisation dont Monsieur LOHEZIC Bruno est titulaire est transférée au bénéfice de Monsieur Guillaume LE BOULLEC.

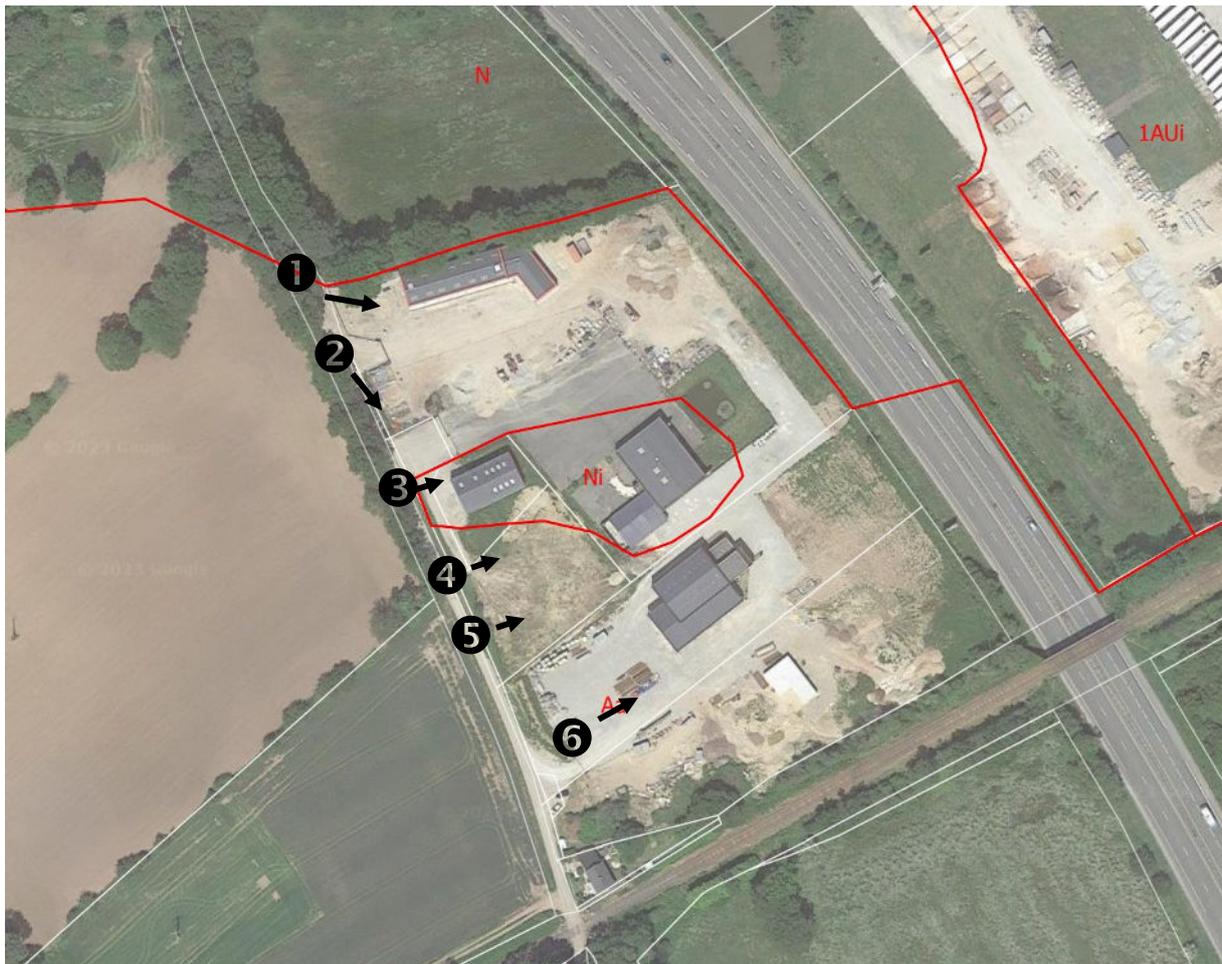
**Fait à BRECH, le 18 mai 2018**  
**L'Adjoint à l'Urbanisme,**  
**Erwan LE DIZEZ**



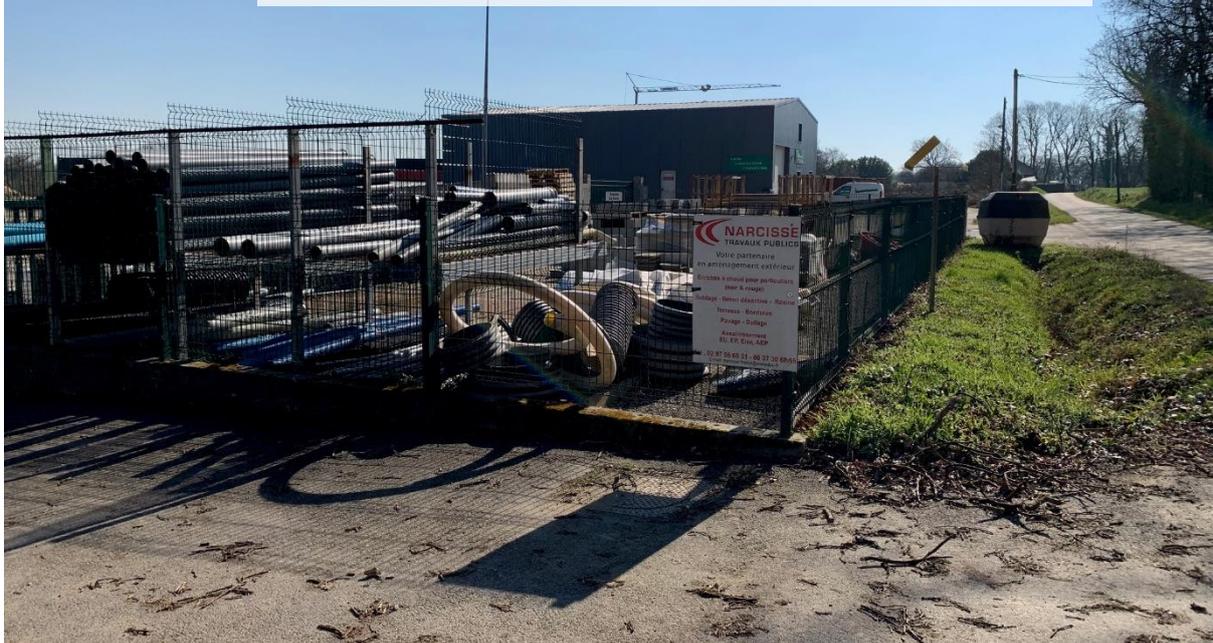
22 MAI 2018  
Date d'affichage :  
Transmis au contrôle de légalité le : 22 MAI 2018



Vue aérienne 2022 et localisation des prises de photographies



② Vue depuis la voie vers l'espace de stockage extérieur de l'entreprise Narcisse Travaux Publics. On distingue l'entreprise Sud Bretagne Peinture en arrière-plan.



③ Vue depuis la voie vers l'entreprise Sud Bretagne Peinture



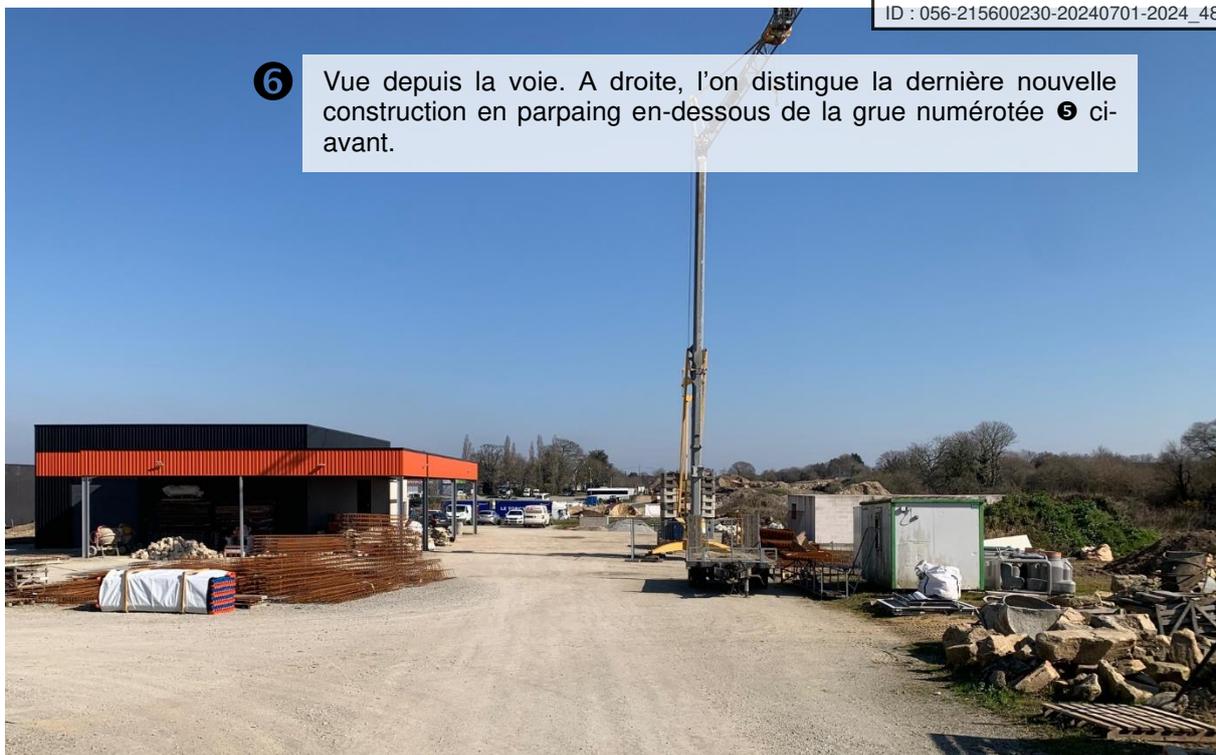
**4** Vue depuis la voie vers l'ancienne discothèque « Le Mix »



**5** Vue depuis la voie vers la nouvelle construction de l'entreprise de Maçonnerie gros œuvre en noir et rouge



**6** Vue depuis la voie. A droite, l'on distingue la dernière nouvelle construction en parpaing en-dessous de la grue numérotée **5** ci-avant.



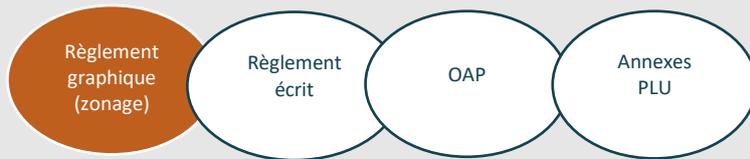
**Les constructions ont été réalisées et la commune souhaite les intégrer au sein de la zone Ni afin d'assurer la cohérence du zonage. Le règlement écrit de la zone Ni n'autorise que des extensions limitées depuis la modification simplifiée n°2 du PLU.**

*Périmètre souhaité par la commune pour la zone Ni (jaune) :*



## 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 :



### Evolution du règlement graphique



### Après modification

Zone Ni sur site avant modification : 3 218 m<sup>2</sup>

Zone Ni sur site après modification : 10 425 m<sup>2</sup>

Partie à transférer de la zone Aa à la zone Ni : 7 207 m<sup>2</sup>



# Evaluation des incidences du projet de révision allégée n°2 sur l'environnement

Considérant :

- Que la révision allégée porte sur la prise en compte de 3 constructions autorisées en 2018 préalablement à l'arrêt du PLU et construites après l'approbation du PLU en 2019 au sein de la zone d'activités de Botulen,
- Que la partie à transférer de la zone Aa à la zone Ni d'une surface de 7207 m<sup>2</sup>, n'est plus agricole et ne présente aucune sensibilité environnementale (milieu urbain contraint par la voie et l'urbanisation des activités économiques existantes et la RN165)
- Qu'un dossier Loi Barnier avait été réalisé pour réduire la marge de recul à 50 m afin d'autoriser les 3 nouvelles constructions
- Que l'augmentation de la zone Ni n'a pour effet de créer une extension de la zone urbaine,
- Que le règlement de la zone Ni avait déjà été modifié lors de la modification simplifiée n°2 et qu'il ne nécessite pas d'ajustements supplémentaires en ce qu'il n'autorise que des **extensions limitées** des constructions existantes,

**L'auto-évaluation de la révision allégée n°2 du PLU conclue à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement.**