

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 056-215600230-20240923-2024\_64-DE



# Plan Local d'Urbanisme Brec'h

## Approbation Modification simplifiée n°1

Complément au rapport de  
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 23/09/2024  
Monsieur Le Maire, Fabrice Robelet

PLU approuvé le 27 mai 2019  
Mise à jour le 17 septembre 2020  
Approbation modification simplifiée n°2 le 16 mai 2022  
Approbation révision allégée n°2 le 1<sup>er</sup> juillet 2024

# SOMMAIRE

<i>Situation géographique</i> .....	3
<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 ORIENTATIONS DU SCOT DU PAYS D'AURAY MODIFIE POUR BREC'H</b> .....	<b>9</b>
<b>QUELLES CONSULTATIONS INTEGREES A LA PROCEDURE ?</b> .....	<b>11</b>
<i>Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas)</i> .....	11
<i>Consultation de la CDNPS</i> .....	11
<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>15</b>
<b>DELIMITATION SDU « KERMANE-KERGUERO »</b> .....	<b>15</b>
<i>Présentation du SDU</i> .....	15
<i>Détermination du périmètre bâti</i> .....	17
<i>Choix du futur zonage</i> .....	17
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU</i> .....	17
<b>DELIMITATION SDU « BOURG – RUE NEUVE » (« SUD DU BOURG »)</b> .....	<b>19</b>
<i>Présentation du SDU</i> .....	19
<i>Détermination du périmètre bâti</i> .....	21
<i>Choix du futur zonage</i> .....	21
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU</i> .....	21
<b>DELIMITATION SDU « SAINT-DEGAN »</b> .....	<b>23</b>
<i>Présentation du SDU</i> .....	23
<i>Détermination du périmètre bâti</i> .....	25
<i>Choix du futur zonage</i> .....	25
<i>les évolutions concretes proposees du plu</i> .....	25
<b>DELIMITATION SDU « ROSTEVEL »</b> .....	<b>27</b>
<i>Présentation du SDU</i> .....	27
<i>Détermination du périmètre bâti</i> .....	29
<i>Choix du futur zonage</i> .....	29
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU</i> .....	29
<b>DELIMITATION SDU « CALAN »</b> .....	<b>31</b>
<i>Présentation du SDU</i> .....	31
<i>Détermination du périmètre bâti</i> .....	32
<i>Choix du futur zonage</i> .....	33
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU</i> .....	33
<b>SURFACES AVANT- APRES</b> .....	<b>35</b>
<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>36</b>

## LA COMMUNE

### SITUATION GEOGRAPHIQUE

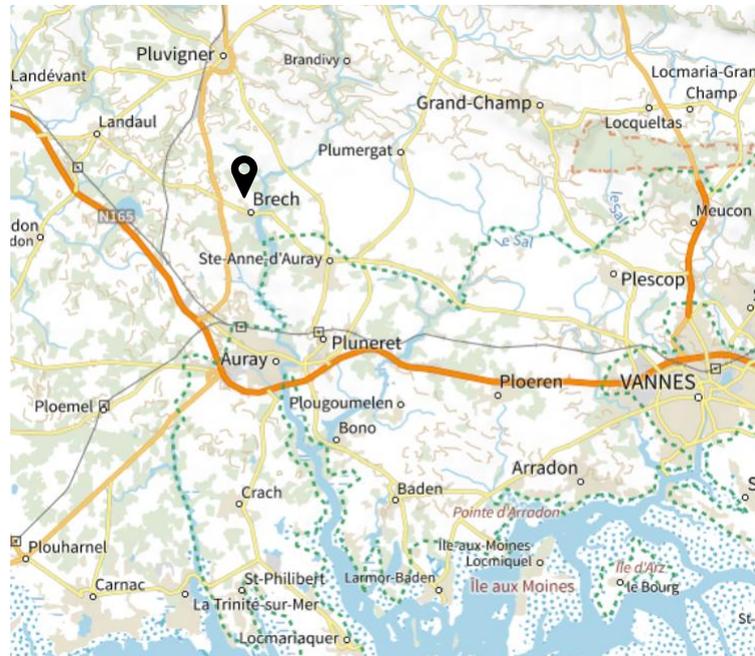
Située en région Bretagne, dans le département du Morbihan, la commune de Brec'h appartient à la **Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique**. Cette dernière est localisée entre les agglomérations de Vannes et de Lorient, deux pôles importants dans l'articulation du territoire breton.

**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.

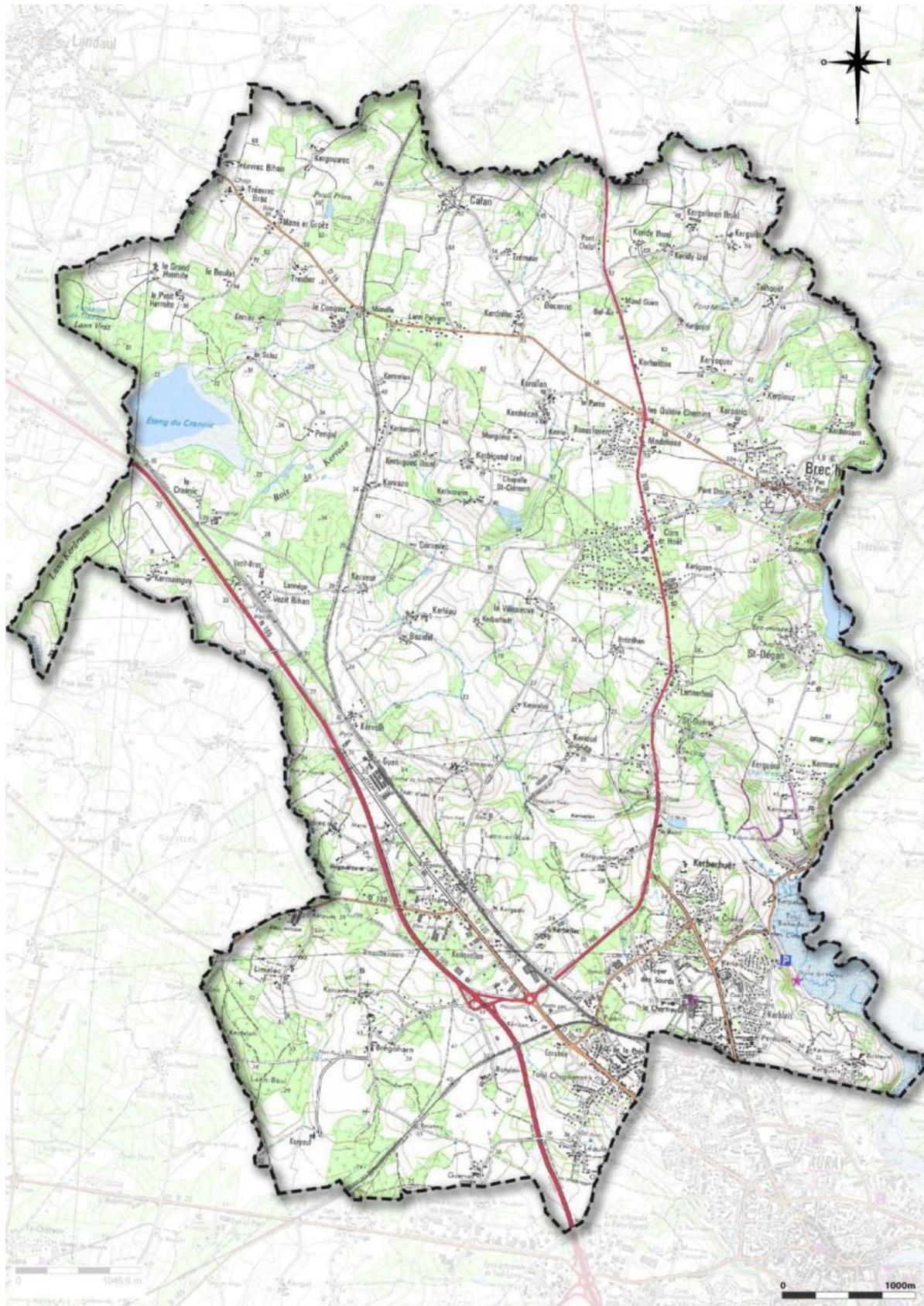


Elle est limitrophe de la gare ferroviaire d'Auray, desservie par les TGV et TER Rennes-Quimper (via Vannes et Lorient) et Brest-Quimper-Nantes (Via Vannes, Lorient et Redon), qui la relie à Rennes ou à Quimper en moins d'1h et à Nantes en 1h30 environ. La proximité de la RN165 reliant Nantes à Quimper,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

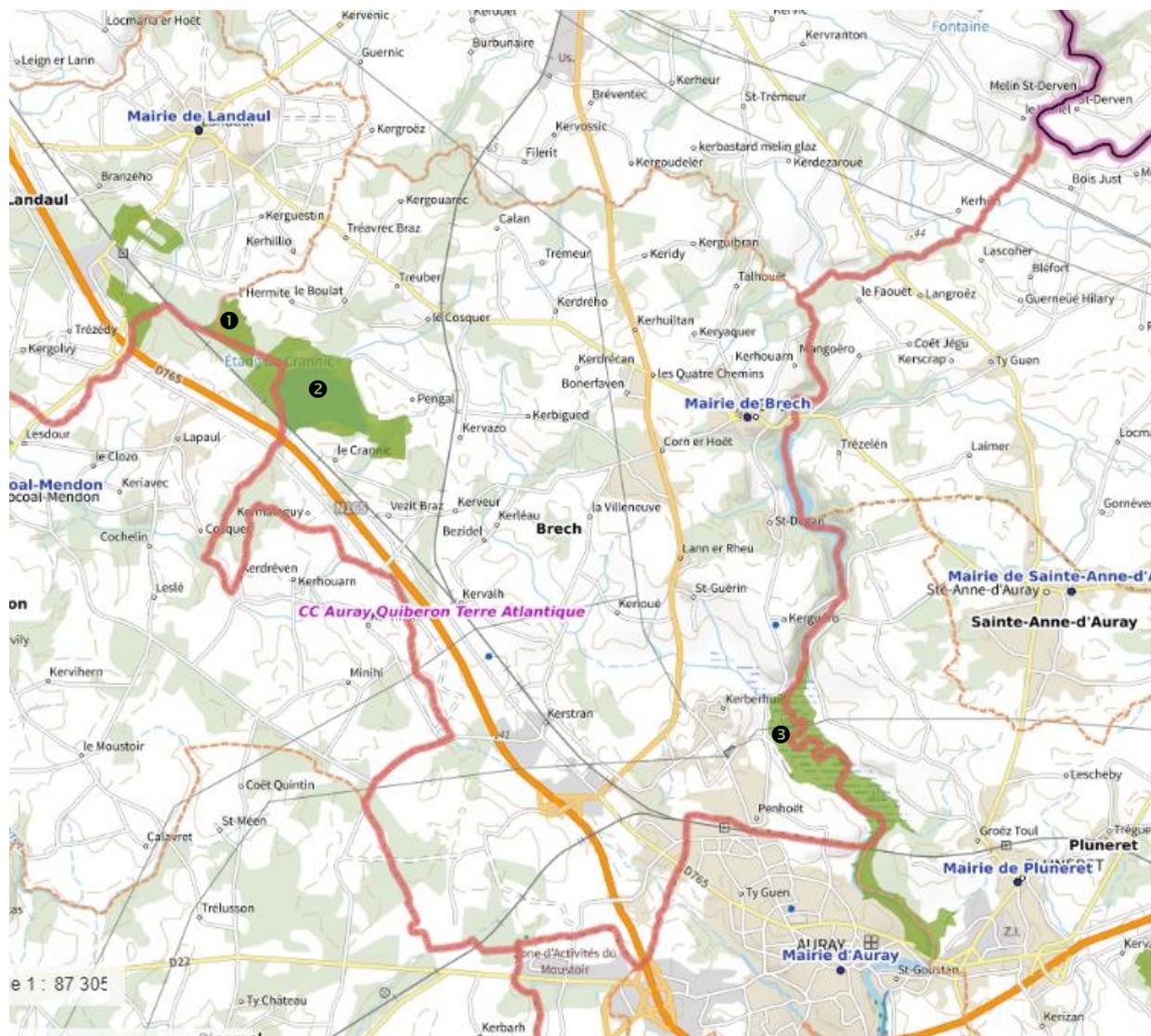


Le territoire de Bre'ch ne comporte pas de sites Natura 2000.

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 certaines 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	1 <sup>er</sup> juillet 2024
Modification simplifiée n°1	Prise en compte dans le PLU du SCOT modifié le 7 juillet 2022 qui détermine pour la commune de Brec'h les SDU suivants : Sud du bourg, Calan, Kerguéro-Kermané, Rosteval et Saint-Dégan.	

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 la loi n° 2010-1267 du 22 octobre 2010, 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

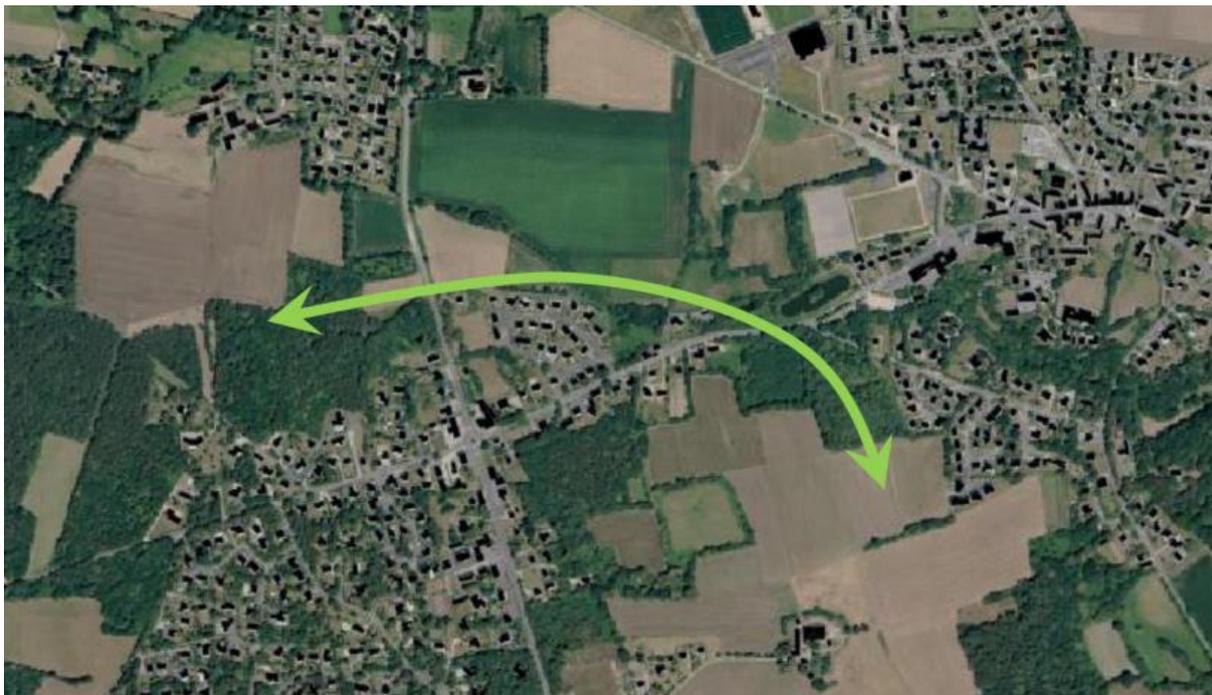
Brec'h étant une **commune littorale par sa situation sur un estuaire** en aval de la limite transversale de la rivière d'Auray, la perception et l'ambiance littorale sont peu ou pas marquées sur la commune.

**Le pont 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 pont. 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*



# Les orientations du SCOT du Pays d'Auray modifié 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 P. 118 du DOO du SCOT	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 P. 120 du DOO du SCOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Crelin</li> <li>• Bonnerfaven</li> <li>• Lann er Rheu</li> <li>• Corn er Hoët</li> <li>• Kerstran</li> </ul>
SDU p. 121 du DOO du SCOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kermané-Kerguéro</li> <li>• Bourg – Rue Neuve (appelée ici « Sud du bourg »)</li> <li>• Saint-Dégan</li> <li>• Rostevel</li> <li>• Calan</li> </ul>



# 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 « Us ».**

Sont concernés :

- ✓ Kermané-Kerguéro
- ✓ 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 « Us1 ».**

Sont concernés :

- ✓ Calan (entièrement en Us1),
- ✓ Saint-Dégan (entièrement en Us1),
- ✓ Rostevel (noyau ancien seulement en Us1)

**Principe 3 : En frange du périmètre bâti existant de la zone Us ou Us1, sur le zonage A et/ou N, 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 Us :**

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

L'article 2 de la zone Us 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...) ».

L'article 11 de la zone Us relatif à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords intégrera des prescriptions spécifiques aux secteurs Us1 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.
- Le SCOT précise que le « périmètre bâti existant » d'un SDU doit au moins comporter **une trentaine de constructions continues entre elles et une densité suffisante** (SCOT – DOO page 121).

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.

**En frange du périmètre bâti existant de la zone Us ou Us1, sur le zonage sur le zonage A et/ou N, 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

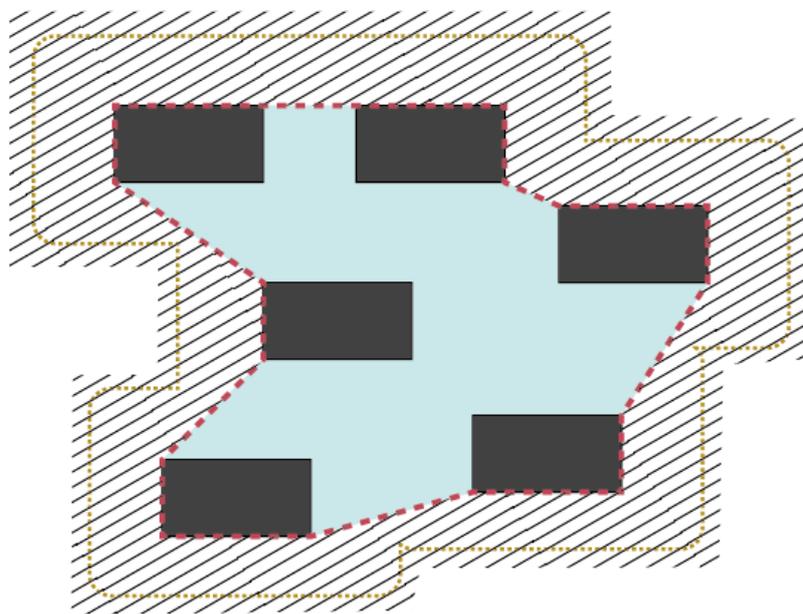
Ci-dessous le schéma illustre le principe appliqué dans la détermination du périmètre bâti de chaque secteur.

**Ajout dans le règlement écrit Aa et N « Occupations et utilisations du sol particulières : Uniquement au sein des emprises hachurées identifiées en Us et Us1 :**

- ✓ 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 50 % de l'existant
  - et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**La bande inconstructible de 30 mètres est réduite dans les cas suivants :**

- au contact d'une zone naturelle protégée (Np ou NDs) afin de conserver la protection existante
- au contact d'une zone urbaine (Uaa) afin de conserver la constructibilité existante dans le bourg.
- au contact d'une zone boisée classée (EBC), d'une zone humide ou sur le pourtour d'un arbre identifié comme remarquable afin de préserver ces zones.



- Périmètre bâti existant
- ..... Continuité des zones tampons de 25m de rayon
- Zone Us et/ou Us1
- /// Bande Inconstructible à partir des constructions sauf pour :
  - les dispositifs d'assainissement non collectif
  - les extensions bâtimementales 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.

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

## Délimitation SDU « Kermané-Kerguéro »

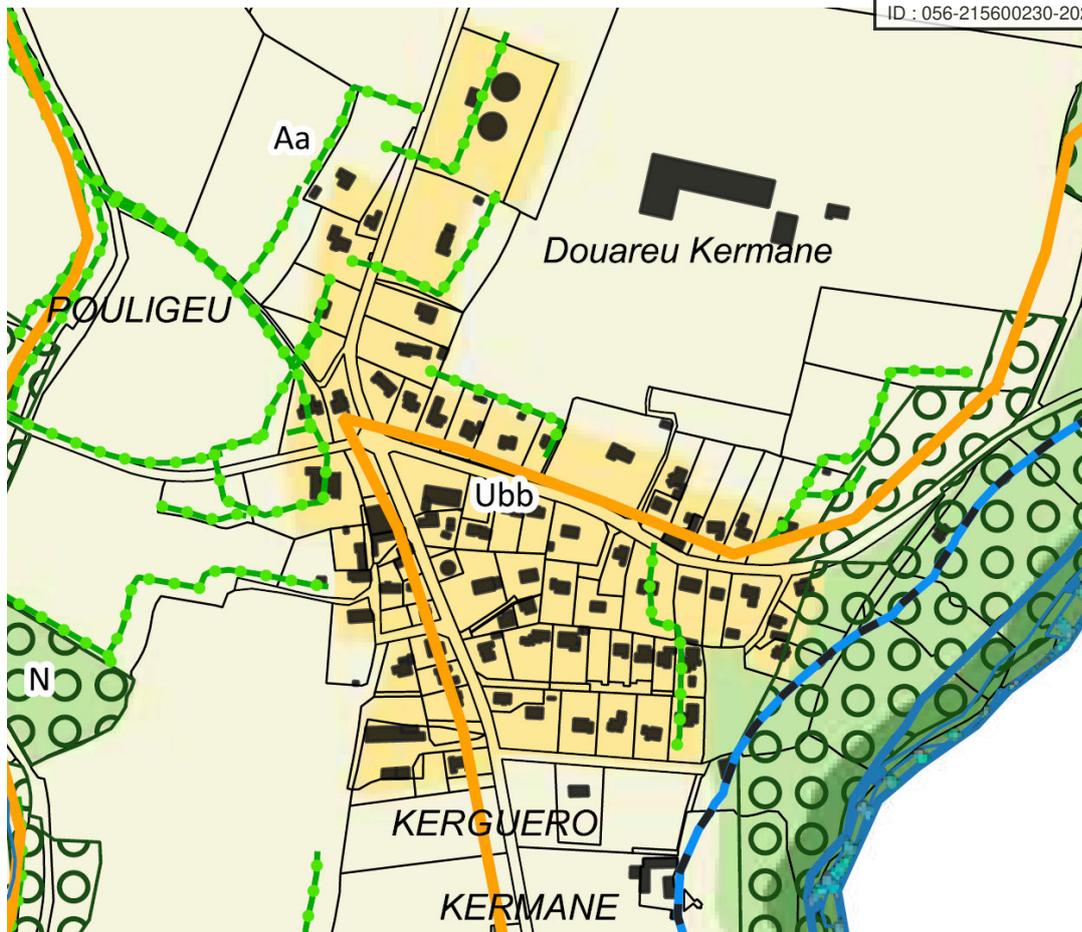
### PRESENTATION DU SDU

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)*

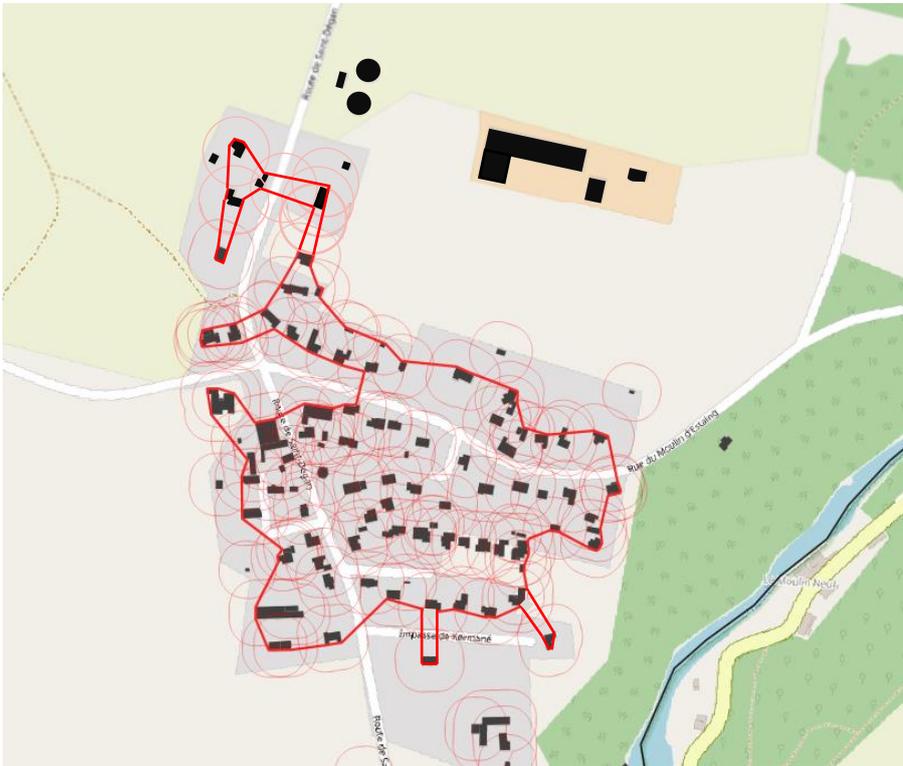




Photographies / ambiance



## DETERMINATION DU PERIMETRE BATI



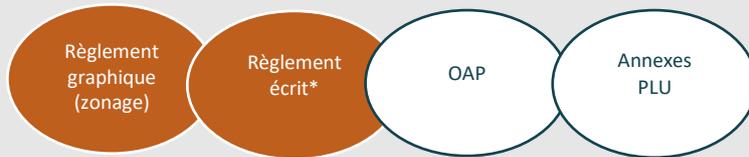
-  Zone tampon de 25m autour du bâti
-  Proposition de délimitation du SDU

## CHOIX DU FUTUR ZONAGE

Le SDU est intégré à la zone **Us**.

## LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

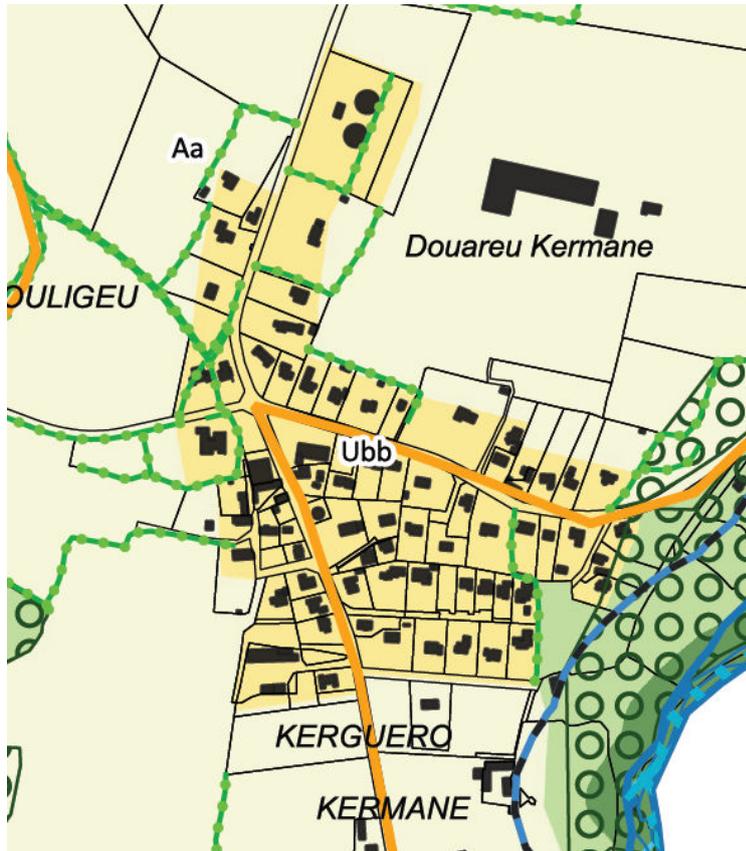
Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



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

## Evolution du règlement graphique

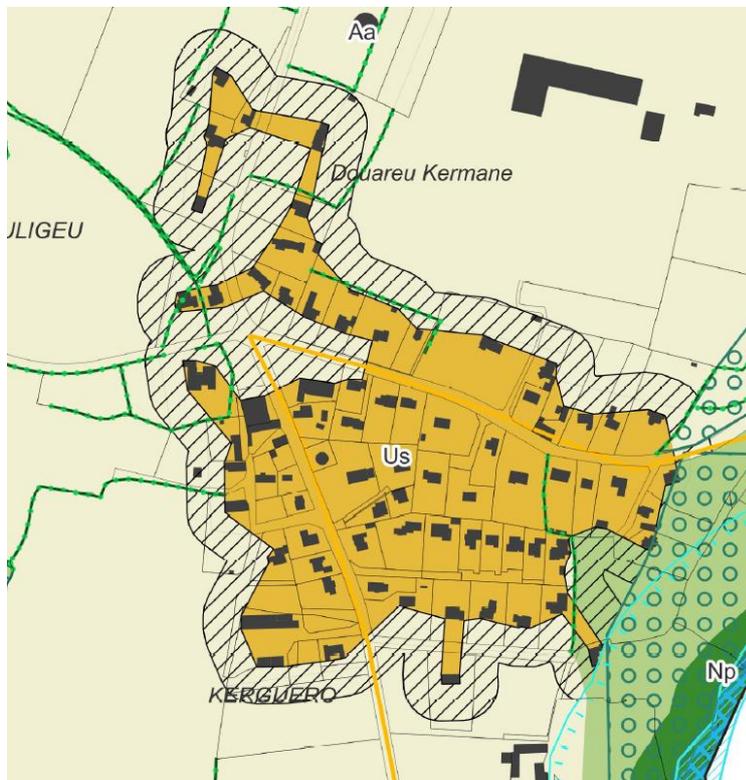
### Avant modification



Surface Ubb du secteur concerné  
environ 12 ha

Estimation nombre de logements  
(neufs) environ 7 (divisions foncières)

### Après modification



Surface Us = 77 254 m<sup>2</sup>

Surface bande inconstructible =  
66 351 m<sup>2</sup>

Estimation nombre de logements  
(neufs) environ 4

# 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)

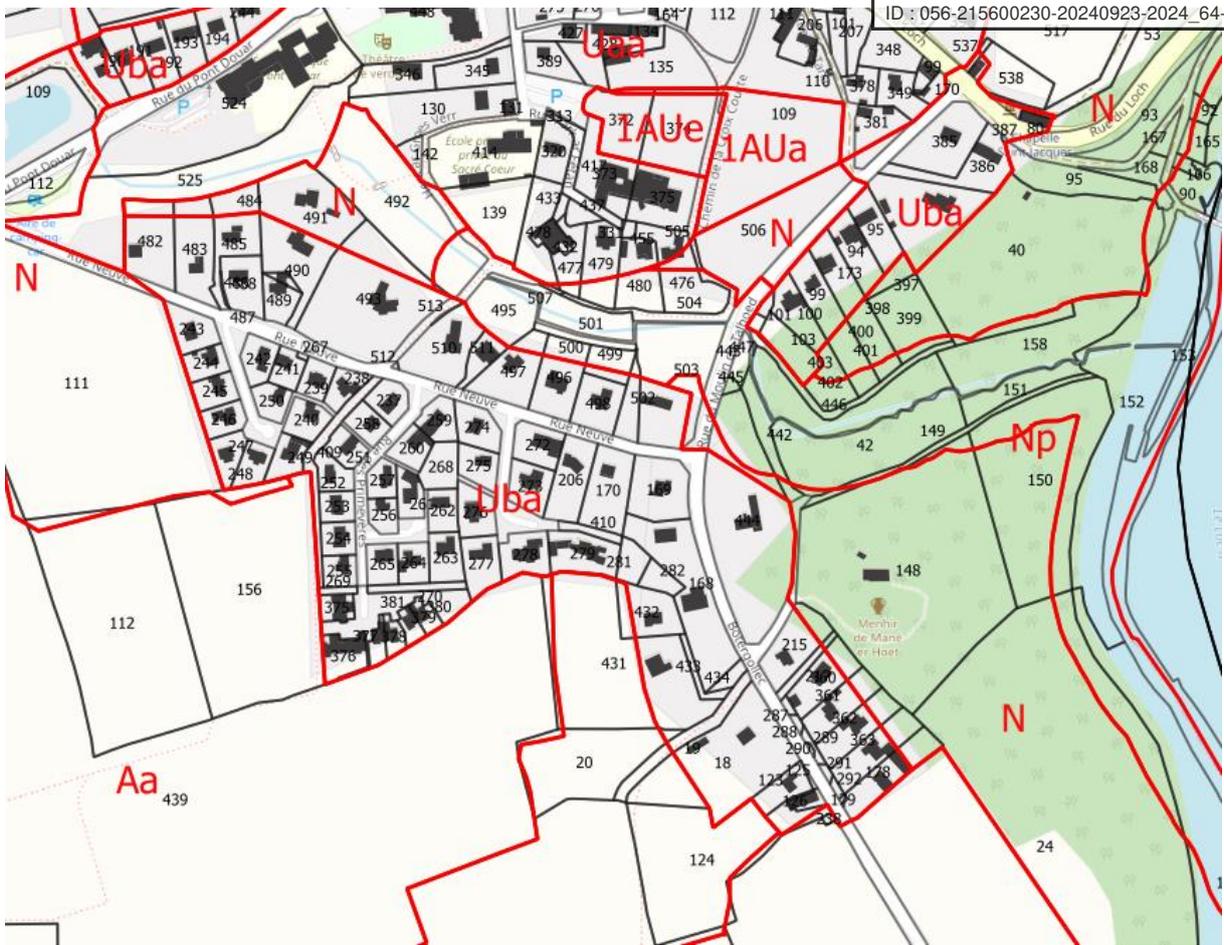


Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 056-215600230-20240923-2024\_64-DE



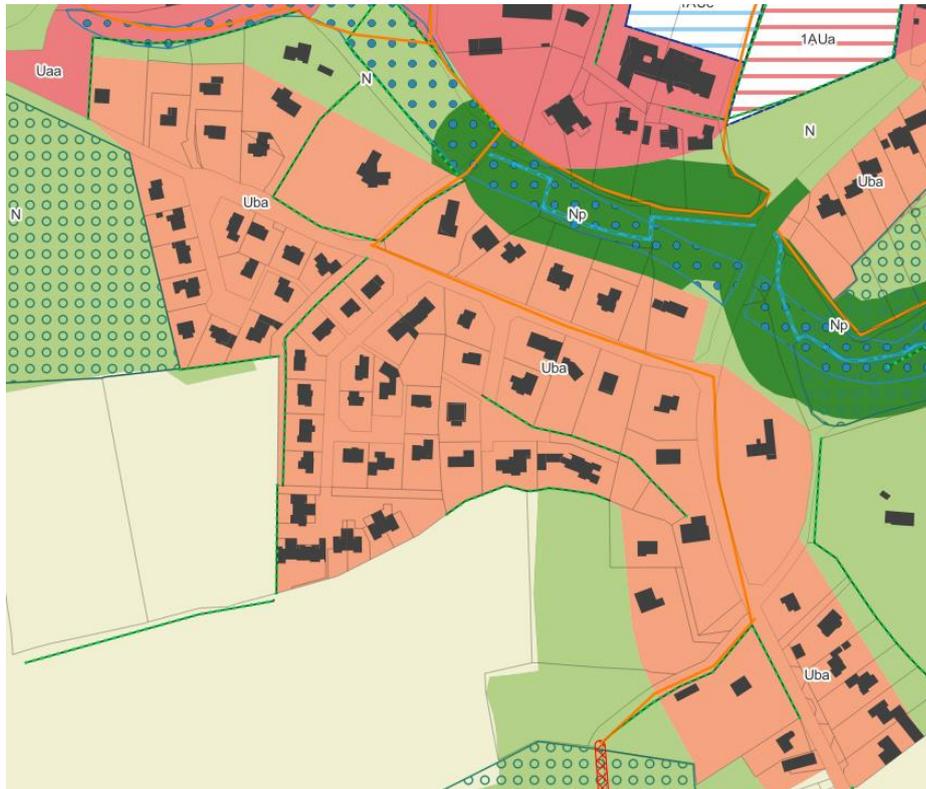
Photographies / ambiance





## Evolution du règlement graphique

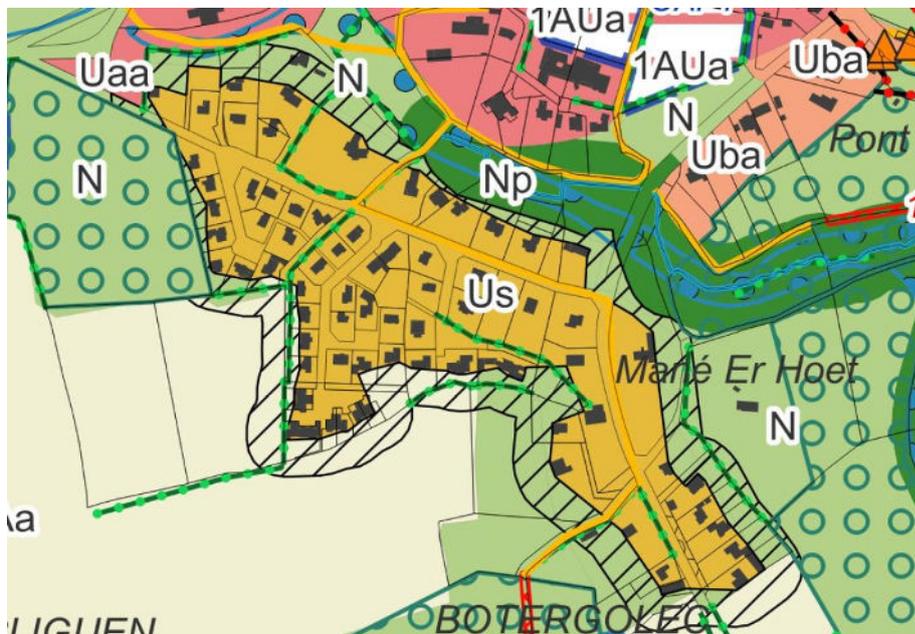
### Avant modification



Surface UBa du secteur concerné environ 9 ha

Estimation nombre de nouveaux logements (neufs) environ 7 (6 divisions parcellaires et 1 dent creuse)

### Après modification



Surface Us = 71 903 m<sup>2</sup>

Surface bande inconstructible = 42 783 m<sup>2</sup>

Estimation nombre de nouveaux logements (neufs) environ 5 (4 divisions parcellaires et 1 dent creuse)

# Délimitation SDU « Saint-Dégan »

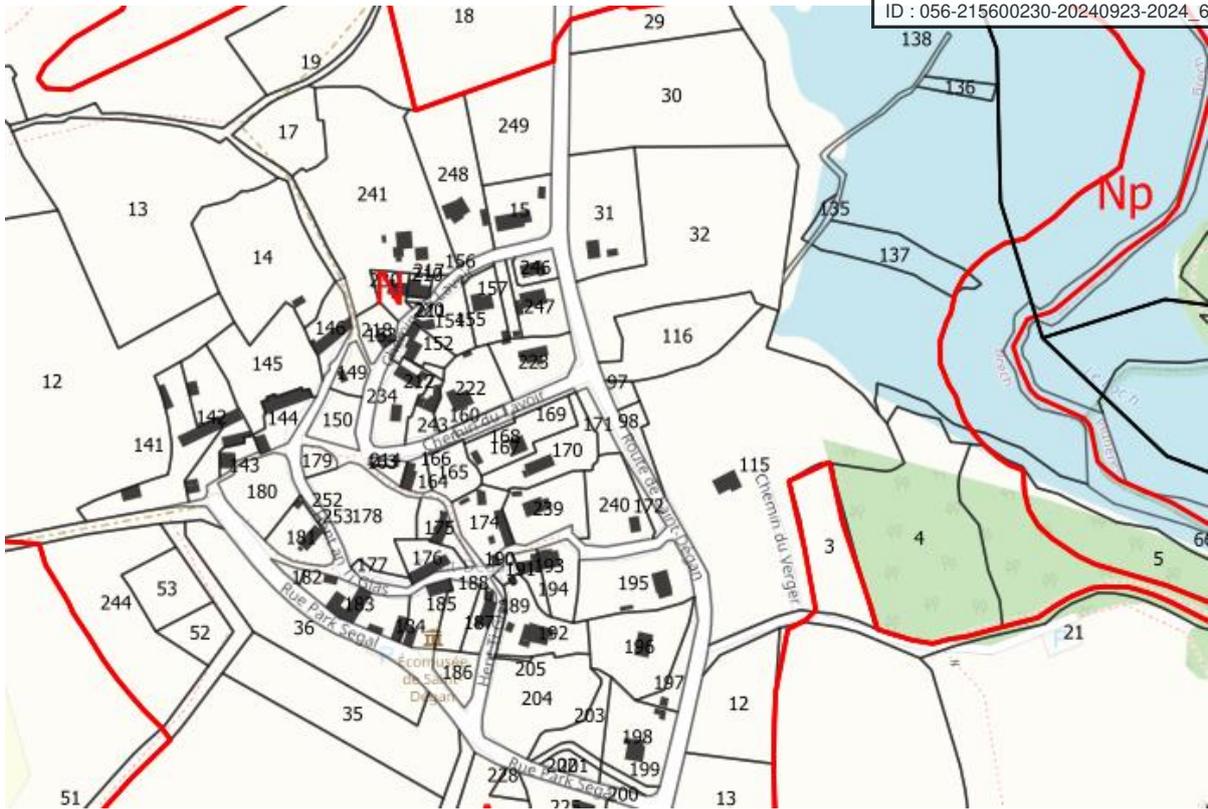
## PRESENTATION DU SDU

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)*





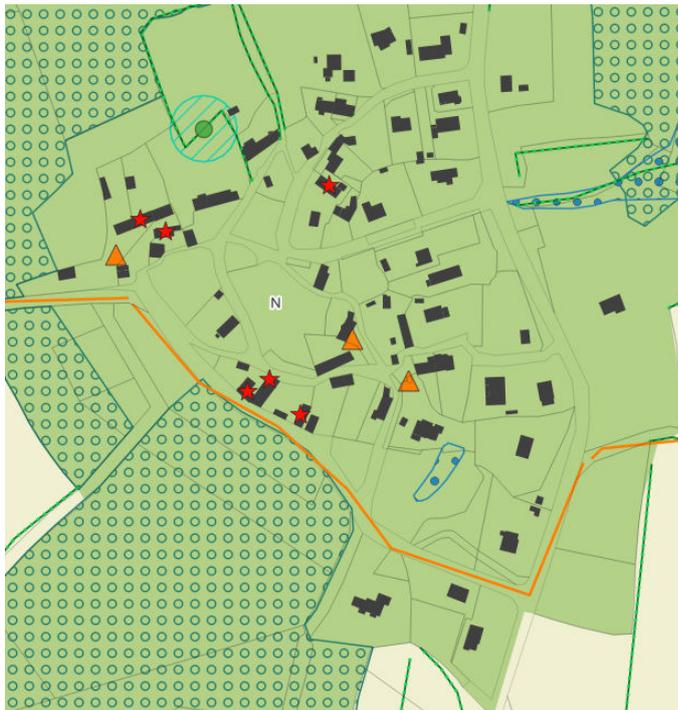
Photographies / ambiance





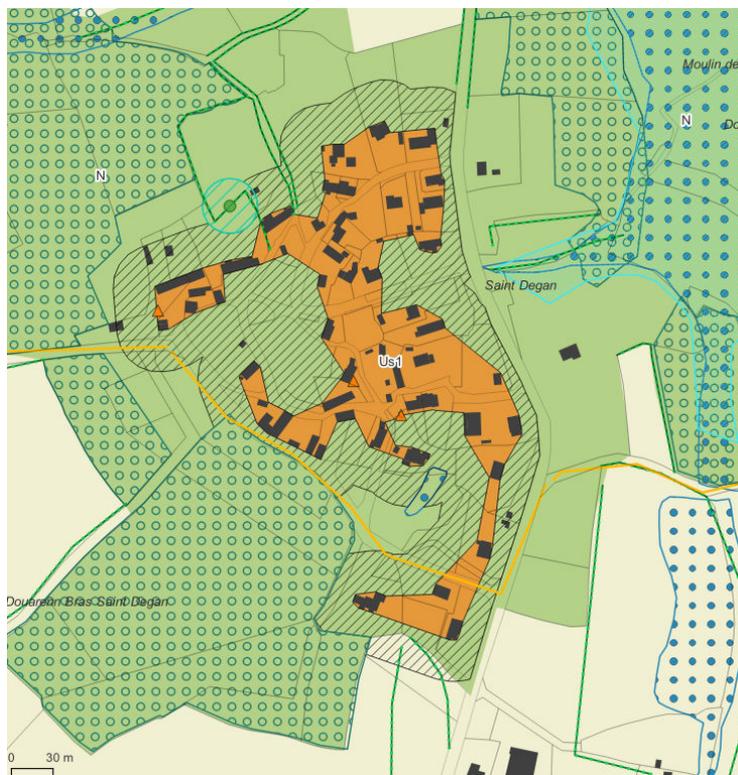
## Evolution du règlement graphique

### Avant modification



Estimation nombre de nouveaux logements (neufs) : aucun (zonage non constructible)

### Après modification



Surface Us1 = 27 620 m<sup>2</sup>

Surface bande inconstructible = 41 333 m<sup>2</sup>

Estimation nombre de nouveaux logements (neufs), environ 2 (divisions parcellaires).

# Délimitation SDU « Rostevel »

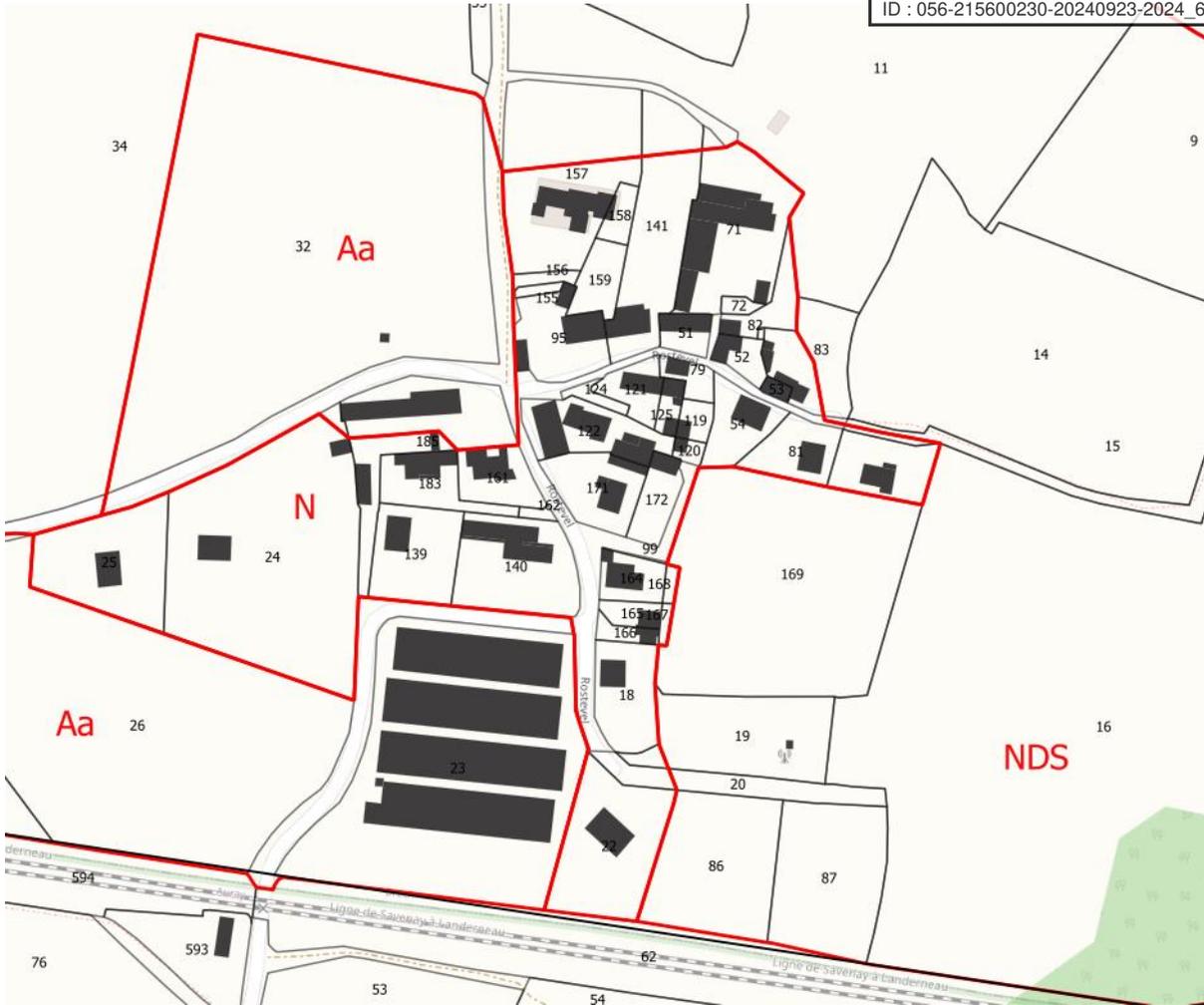
## PRESENTATION DU SDU

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).
  - **A (zone agricole)**, seul un bâtiment type longère au Nord-Ouest de la zone sera intégré au SDU.

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





Photographies / ambiance



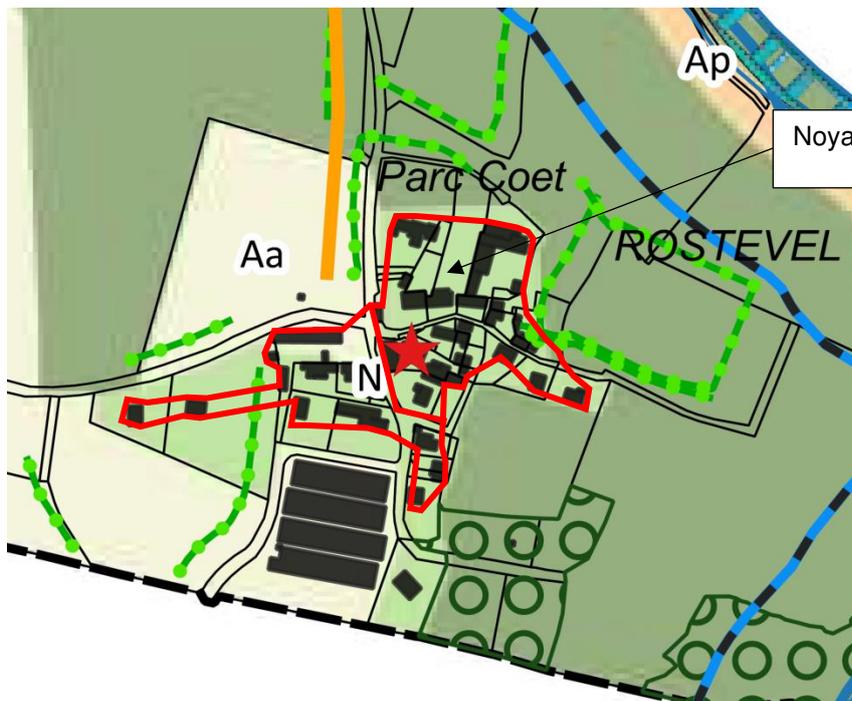
## DETERMINATION DU PERIMETRE BATI



-  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 Us et pour partie à la zone Us1.



Noyau ancien à mettre en Us1

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 Us.

## 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.

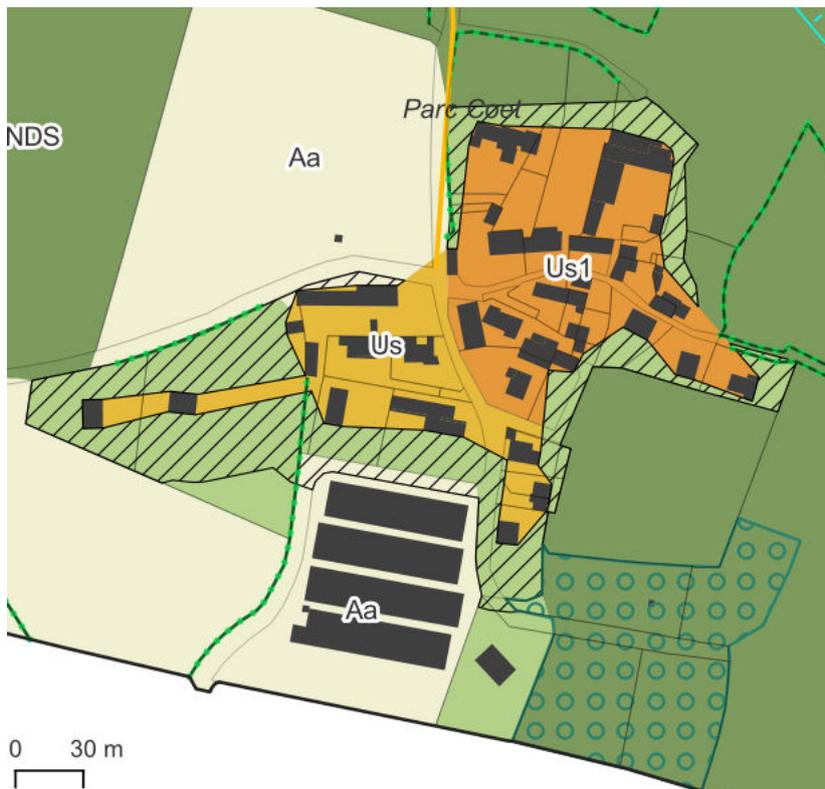
## Evolution du règlement graphique

### Avant modification



Estimation nombre de nouveaux logements (neufs) : aucun (zonage non constructible)

### Après modification



Surface Us = 6 919 m<sup>2</sup>  
Surface Us1 = 11 126 m<sup>2</sup>  
Surface bande inconstructible = 12 915 m<sup>2</sup>  
Estimation nombre de nouveaux logements (neufs) environ 1 (division foncière).

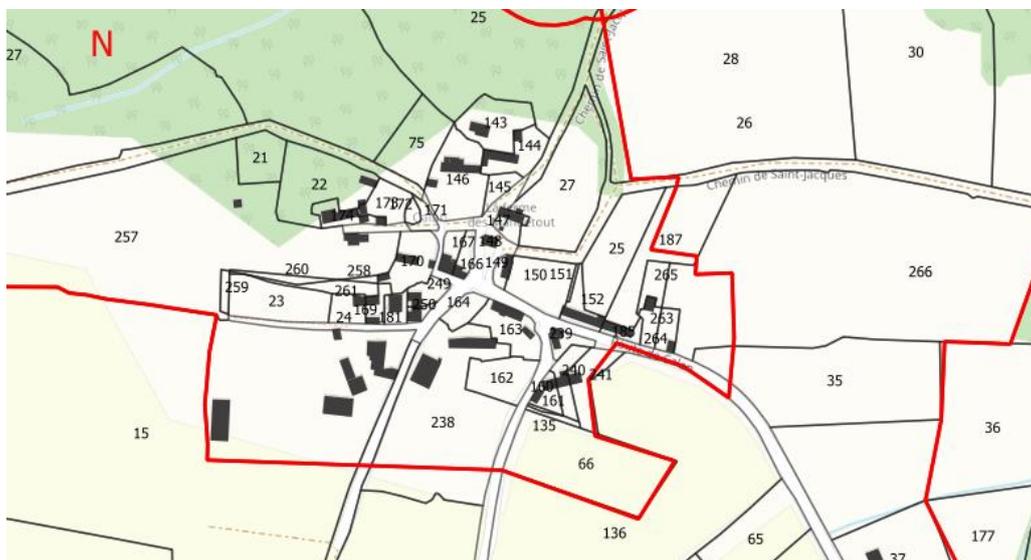
# Délimitation SDU « Calan »

## 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)



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 Us1.



A mettre en Us1.  
Périmètre délimité selon  
méthodologie 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 Us1.

## 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.*

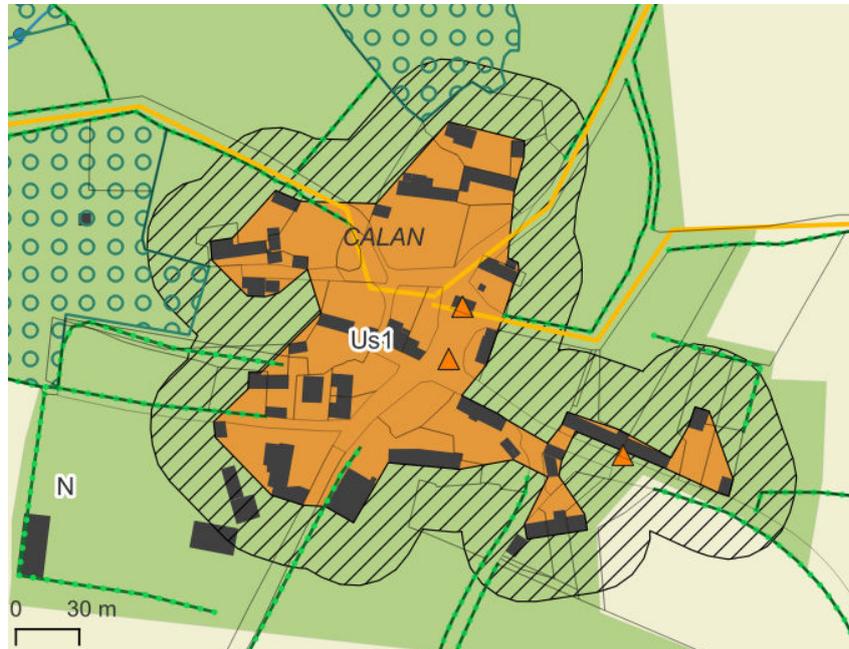
## Evolution du règlement graphique

### Avant modification



Estimation nombre de nouveaux logements (neufs), aucun (zonage non constructible)

### Après modification



Surface Us1 = 19 854 m<sup>2</sup>

Surface bande inconstructible – 31 747 m<sup>2</sup>

Estimation nombre de nouveaux logements (neufs) : environ 2 (divisions parcellaires)

# Surfaces AVANT- APRES

Colonne1	Avant (ha)	Après (ha)	Différentiel (ha)
<b>A</b>	<b>2 382,53</b>	<b>2 386,34</b>	<b>+3,81</b>
Aa	2 293,92	2 297,73	+3,81
Ap	88,61	88,61	-
<b>AUc</b>	<b>44,10</b>	<b>44,10</b>	-
1AUa	28,45	28,45	-
1AUi	15,65	15,65	-
<b>AUs</b>	<b>8,76</b>	<b>8,76</b>	-
2AUa	4,17	4,17	-
2AUi	4,60	4,60	-
<b>N</b>	<b>1 195,58</b>	<b>1 191,56</b>	<b>-4,02</b>
N	870,26	865,44	-4,82
NDS	204,77	204,77	-
Ni	2,37	3,17	+0,80
NI	5,96	5,96	-
Np	111,20	111,20	-
Nv	1,02	1,02	-
<b>U</b>	<b>361,74</b>	<b>361,95</b>	<b>+0,21</b>
Uaa	13,52	13,52	-
Uab	5,70	5,70	-
Uba	155,47	146,33	-9,14
Ubb	110,40	98,28	-12,12
Ubc	1,34	1,34	-
Ubl	8,04	8,04	-
Ui	62,68	62,68	-
Uif	4,60	4,60	-
Us		15,60	+15,60
Us1		5,86	+5,86

# 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-Déjan ;
- **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.**